

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CHEŁM

z dnia r.

w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu nieruchomości położonej w Chełmie przy ul. Lubelskiej 4, stanowiącej własność Miasta Chełm na rzecz EWA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 13 ust. 1 oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Chełm, położonej przy ul. Lubelskiej 4 (obręb 15), składającej się z działki ewidencyjnej nr 403 o powierzchni 3 402 m², zabudowanej budynkiem wykorzystywanym jako przedszkole o powierzchni 1726 m², dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze KW LU1C/00055983/6, na okres 10 lat, na rzecz Ewa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Lublinie (KRS: 0000841500).

§ 2. Szczegółowe warunki najmu zostaną określone w umowie najmu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał

w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, a dotyczących zasad wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata nieruchomości.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Z kolei, zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawarcie umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga to, że przedmiotowa nieruchomość położona przy ul. Lubelskiej 4 w Chełmie, dla której Sąd Rejonowy w Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW LU1C/00055983/6 stanowi własność Miasta Chełm.

W chwili obecnej nieruchomość ta na podstawie umowy użyczenia z dnia 30 kwietnia 2004 r., nr B/GKM/1/2004 oraz podpisanych do tej umowy aneksów, oddana jest EWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Chełmie (KRS: 0000841500) w użyczenie, z przeznaczeniem na cele działalności oświatowej.

Na nieruchomości tej od wielu lat prowadzona jest działalność oświatowa: Niepubliczne Językowe Przedszkole „W Kasztanowym Parku” oraz Niepubliczny Żłobek Integracyjny „JACUŚ” w Chełmie. W chwili obecnej do obu tych placówek uczęszcza łącznie około 250 dzieci, wśród których jest około 40 dzieci z orzeczeniami o potrzebie kształcenia specjalnego, bądź też innymi orzeczeniami skutkującymi potrzebę prowadzenia dla nich specjalnych terapii. Zaznaczenia w tym miejscu wymaga to, że w chwili obecnej po stronie Miasta Chełma trwają przygotowania do wynajęcia tej nieruchomości. Podkreślenia w tym miejscu wymaga to, że wynajęcie tej nieruchomości innemu podmiotowi, może skutkować natychmiastową likwidacją tych jednostek oświatowych, z uwagi na brak innej bazy lokalowej, w której placówki te mogą prowadzić

działalność oświatową. Niewątpliwie ich likwidacja powodować będzie negatywne skutki w zakresie działalności oświatowej. Spowoduje bowiem natychmiastowe pozbawienie wsparcia nie tylko dla tych 250 dzieci uczęszczających do przedszkola i żłobka, lecz również dla ich rodziców, zmuszonych do poszukiwania innych miejsc, w których ich dzieci będą mogli kontynuować swoją naukę.

Zaznaczenia w tym miejscu wymaga również to, że likwidacja tych placówek prowadzić będzie również do de facto natychmiastowego zwolnienia wszystkich osób w nich zatrudnionych, co prowadzić może wyłącznie do pogłębienia problemu bezrobocia.

Nie bez znaczenia pozostaje również to, że niepubliczne placówki przedszkole oraz żłobki w sposób istotny uzupełniają ofertę miejskich przedszkoli i żłobków. Kosztują też Miasto o wiele mniej – otrzymują one bowiem wyłącznie 75% kosztów utrzymania dzieci w przedszkolach miejskich. Nadto zlikwidowanie tych placówek, oznaczać będzie po stronie Miasta konieczność zapewnienia tym dzieciom nie tylko samych miejsc w placówkach prowadzonych przez Miasto Chełm, lecz również konieczność zapewniania tym dzieciom specjalistycznej opieki (szczególnie w zakresie dzieci objętych kształceniem specjalnym oraz wczesnym wspomaganie rozwoju).

Konieczność przystąpienia zatem do przetargu związanego z najmem tej nieruchomości w żaden sposób nie oznacza, że ta działalność oświatowa będzie mogła być w dalszym ciągu kontynuowana. Nie jest bowiem przesądzone czy w drodze przetargu uda się uzyskać osoby chcące taką działalność w tym miejscu kontynuować. Ponadto wskazania w tym miejscu wymaga to, że na podstawie przepisu Prawa oświatowego – osoby te musiałyby wystąpić z uzyskanie stosownych zgód na jej założenie. Niewątpliwie zaś, z perspektywy widzenia naszej lokalnej społecznej, zasadne jest zatem kontynuowania już prowadzonej działalności oświatowej. Nie tylko z powodu doświadczenia już zatrudnionych w tych placówkach oświatowych osób, lecz również z uwagi na dobro dzieci obecnie do nich uczęszczających.

Zasadnym jest zatem dalsze utrzymanie działalności tych placówek oświatowych, a więc podjęcie decyzji o zawarciu umowy najmu z obecnym Organem prowadzącym to Niepubliczne Językowe Przedszkole „W Kasztanowym Parku” i Niepubliczny Żłobek Integracyjny „JACUŚ” w Chełmie. Ponadto, podkreślenia w tym miejscu wymaga również to, że umożliwienie zawarcia umowy najmu spowoduje korzystny skutek po stronie finansów Miasta – pozwoli bowiem na uzyskiwanie przez Miasto wpływu z czynszu najmu.

Wskazać w tym miejscu należy również na fakt, że wykonanie tej uchwały nie będzie pociągało za sobą negatywnego wpływu na budżet Miasta. Ponadto jej wykonanie nie pociągnie za sobą negatywnych skutków społecznych, gospodarczych, finansowych i prawnych. Przeciwnie –

umożliwi zachowanie wielu miejsc pracy dla osób zatrudnionych w Przedszkolu oraz Żłobku, jak również miejsc nauki dla dzieci aktualnie do tych placówek uczęszczających, niejednokrotnie wymagających specjalistycznej opieki.

W tym stanie rzeczy, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne i konieczne.