

**ZARZĄDZENIE Nr 12/2021**  
**Rektora Uniwersytetu Wrocławskiego**  
**z dnia 22 stycznia 2021 r.**

**w sprawie wprowadzenia Regulaminu dzierżawy i najmu nieruchomości i ich części znajdujących się w zasobie Uniwersytetu Wrocławskiego**

Na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2020 r. poz. 85, z późniejszymi zmianami), w związku z ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1302, z późniejszymi zmianami), zarządza się, co następuje:

§ 1. W Uniwersytecie Wrocławskim wprowadza się Regulamin dzierżawy i najmu nieruchomości i ich części znajdujących się w zasobie Uniwersytetu Wrocławskiego, zwany dalej Regulaminem, stanowiący Załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Regulaminu nie stosuje się do:

- 1/ wynajmowania nieruchomości lub ich części pozostających w zasobach Działu Spraw Studenckich;
- 2/ wynajmowania nieruchomości lub ich części w celach reklamowych. Zasady wynajmowania powierzchni reklamowych określa odrębne zarządzenie Rektora;
- 3/ wynajmowania nieruchomości lub ich części w celu udostępniania infrastruktury badawczej.

§ 3. Zobowiązuje się kierowników jednostek organizacyjnych do wprowadzenia i przestrzegania postanowień zawartych w Regulaminie, o którym mowa w § 1.

§ 4. Nadzór nad wykonaniem niniejszego zarządzenia powierza się Dyrektorowi Generalnemu Uniwersytetu Wrocławskiego.

§ 5. Tracą moc:

- 1/ zarządzenie Nr 7/2011 Rektora Uniwersytetu Wrocławskiego z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu dzierżawy i najmu nieruchomości i ich części znajdujących się w zasobie Uniwersytetu Wrocławskiego;
- 2/ zarządzenie Nr 175/2013 Rektora Uniwersytetu Wrocławskiego z dnia 12 grudnia 2013 r. w sprawie wprowadzenia zmian do zarządzenia Nr 7/2011 Rektora Uniwersytetu Wrocławskiego z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu dzierżawy i najmu nieruchomości i ich części znajdujących się w zasobie Uniwersytetu Wrocławskiego;
- 3/ zarządzenie Nr 1/2019 Rektora Uniwersytetu Wrocławskiego z dnia 7 stycznia 2019 r. w sprawie wprowadzenia zmian do zarządzenia Nr 7/2011 Rektora Uniwersytetu Wrocławskiego z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu dzierżawy i najmu nieruchomości i ich części znajdujących się w zasobie Uniwersytetu Wrocławskiego.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**prof. dr hab. Przemysław Wiszewski**  
**REKTOR**

**REGULAMIN**  
**dzierżawy i najmu nieruchomości i ich części znajdujących się**  
**w zasobie Uniwersytetu Wrocławskiego**

§ 1. Niniejszy Regulamin określa ogólne zasady dzierżawy oraz najmu nieruchomości i ich części znajdujących się w zasobie Uniwersytetu Wrocławskiego.

§ 2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1/ nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe, budynkowe, lokalowe;
- 2/ nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty). Do części składowych gruntu należą budynki trwale z gruntem związane;
- 3/ nieruchomości budynkowej – należy przez to rozumieć budynki trwale z gruntem związane, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 4/ nieruchomości lokalowej – należy przez to rozumieć części budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 5/ dzierżawcy – należy przez to rozumieć osobę uprawnioną, z którą wydzierżawiający podpisał umowę dzierżawy;
- 6/ najemcy - należy przez to rozumieć osobę uprawnioną, z którą wynajmujący podpisał umowę najmu;
- 7/ wydzierżawiającym lub wynajmującym – należy przez to rozumieć Uniwersytet Wrocławski;
- 8/ najmie krótkotrwałym (dzierżawie krótkotrwałej) – należy przez to rozumieć umowy, na mocy których Uniwersytet Wrocławski oddaje do dyspozycji wynajmującemu (wydzierżawiającemu) nieruchomość lub jej część do korzystania, w umownie określonym celu, na czas oznaczony liczony w godzinach wynajęcia na dobę, tydzień, miesiąc lub semestr. Do najmu krótkotrwałego zalicza się w szczególności najem sal dydaktycznych na godziny.

§ 3. Przedmiotem dzierżawy bądź najmu może być nieruchomość lub jej część, będąca w zasobie Uniwersytetu Wrocławskiego i niebędąca jednocześnie w posiadaniu zależnym innego podmiotu, co do której brak jest planów wykorzystania na cele dydaktyczne i/lub naukowe Uczelni.

§ 4.1. Uniwersytet Wrocławski może zawierać umowy najmu lub dzierżawy z podmiotami prowadzącymi lub nieprowadzącymi działalności gospodarczej, jeżeli cel oddania nieruchomości lub jej części w najem lub dzierżawę nie spowoduje uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości.

2. Uniwersytet Wrocławski może zawierać umowy najmu lub dzierżawy z podmiotami nieprowadzącymi działalności gospodarczej, jeżeli:

- 1/ nieruchomości nie będą wykorzystywane w celach zarobkowych oraz
- 2/ nie sprzeciwiają się temu odrębne przepisy prawa.

§ 5.1. Umowę najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części zawiera Dyrektor Generalny, z zastrzeżeniem § 11.

2. Wyłonienie kandydata na najemcę lub dzierżawcę nieruchomości odbywa się w drodze przetargu, którego zasady określa Dyrektor Generalny.

3. Procedurę zawierania umów oraz ich obsługę prowadzi Dział Gospodarki Nieruchomościami, z wyłączeniem umów najmu krótkotrwałego i dzierżawy krótkotrwałej.

§ 6.1. Wniosek o przeprowadzenie procedury przetargowej na dzierżawę bądź najem składa do Dyrektora Generalnego Uniwersytetu Wrocławskiego kierownik jednostki organizacyjnej, w której zasobach znajduje się nieruchomości lub jej część i na rzecz której będzie realizowana umowa.

2. Pisemny wniosek powinien zawierać:

- 1/ adres nieruchomości;
- 2/ opis przedmiotu umowy (powierzchnia przeznaczona do dzierżawy bądź najmu, ilość pomieszczeń, stan techniczny, położenie w budynku – kondygnacja, dostępność dla osób niepełnosprawnych, inne istotne informacje);
- 3/ obecny sposób wykorzystywania oraz określenie działalności, na jaką przedmiot umowy może zostać wynajęty lub wdzierżawiony;
- 4/ uzasadnienie gospodarcze najmu lub dzierżawy;
- 5/ oświadczenie o braku planów wykorzystywania nieruchomości lub jej części na cele dydaktyczne lub naukowe, w okresie na jaki będzie zawierana umowa najmu lub dzierżawy;
- 6/ wskazanie osoby, która w imieniu jednostki, na rzecz której ma być realizowany przedmiot umowy, będzie sprawować nadzór nad prawidłową realizacją zapisów umowy.

3. Po wyrażeniu zgody przez Dyrektora Generalnego na przeznaczenie wymienionych we wniosku nieruchomości lub części nieruchomości do najmu lub dzierżawy sprawa przekazywana jest do Działu Gospodarki Nieruchomościami celem realizacji.

§ 7.1. Dział Gospodarki Nieruchomościami dokonuje oceny formalno – prawnej możliwości przekazania nieruchomości lub jej części w dzierżawę lub najem, w razie konieczności w porozumieniu z radcą prawnym.

2. W przypadku przygotowywania do oddania w najem lub dzierżawę nieruchomości lub ich części, których wartość rynkowa może przekraczać kwotę określoną w odrębnych przepisach, z których wynika obowiązek uzyskania zgody właściwego organu na dokonanie czynności prawnej, Dział Gospodarki Nieruchomościami zleca wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości lub jej części oraz wartość rynkową czynszu najmu lub dzierżawy.

§ 8.1. Kandydata na najemcę lub dzierżawcę wyłania w postępowaniu przetargowym Dział Gospodarki Nieruchomościami, według zasad przetargu określonych przez Dyrektora Generalnego.

2. Przy ustalaniu stawki czynszu bierze się pod uwagę rynkowe stawki czynszu za nieruchomości podobne oraz wysokość podatku od nieruchomości, za wdzierżawianą/wynajmowaną nieruchomość.

3. Stawka czynszu zostaje ustalona ostatecznie na podstawie najkorzystniejszej oferty złożonej w przetargu.

4. Oprócz czynszu dzierżawca/najemca ponosi wszelkie opłaty eksploatacyjne określone w załączniku, stanowiącym integralną część umowy dzierżawy/najmu, a w szczególności koszty:

- 1/ centralnego ogrzewania;
- 2/ energii elektrycznej;
- 3/ wody i odprowadzenia ścieków;
- 4/ wywozu nieczystości.

5. Przetarg ogłaszany jest na stronie internetowej [www.uni.wroc.pl](http://www.uni.wroc.pl). Ogłoszenie dotyczące przetargu może być dodatkowo zamieszczone w prasie lokalnej bądź ogólnokrajowej.

6. O wynikach przetargu powiadomiony zostaje kierownik jednostki, na rzecz której realizowany będzie przedmiot umowy.

§ 9. Wydanie oraz zwrot przedmiotu dzierżawy lub najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, podpisanego przez upoważnione osoby, reprezentujące wynajmującego (wydzierżawiającego) oraz najemcę (dzierżawcę).

§ 10. Koszty wykonania operatów szacunkowych, koszty ogłoszeń i inne koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do dzierżawy/najmu ponosi jednostka, na rzecz której realizowany jest przedmiot umowy.

§ 11.1. Umowę najmu krótkotrwałego lub dzierżawy krótkotrwałej zawiera kierownik jednostki organizacyjnej, w zasobach której znajduje się nieruchomość lub jej część, lub upoważniony przez niego pracownik.

2. Wyłonienie kandydata na najemcę lub dzierżawcę nieruchomości odbywa się na zasadach określonych przez kierownika jednostki organizacyjnej, w której zasobach znajduje się nieruchomość lub jej część i na rzecz której będzie realizowana umowa.

3. Stawki czynszu w umowach najmu krótkotrwałego (dzierżawy krótkotrwałej) ustalane są w wysokości stawki rynkowej.

4. Stawka czynszu, określona w ust. 3 nie może być niższa niż całkowite koszty utrzymania i eksploatacji przedmiotu najmu.

§ 12. Koszty wynajęcia sal należących do Uniwersytetu Wrocławskiego pomiędzy jednostkami organizacyjnymi w celu prowadzenia zajęć dydaktycznych określa odrębne zarządzenie Rektora.