

Zarz. 201/XVI R/2023

zm. 258/XVI R/2024

Zarządzenie nr 201/XVI R/2023
Rektora Uniwersytetu Medycznego we Wrocławiu
z dnia 6 grudnia 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania i dzierżawy nieruchomości oraz urządzeń
i sprzętu naukowo-badawczego i diagnostycznego Uniwersytetu Medycznego
we Wrocławiu na rzecz podmiotów zewnętrznych

Na podstawie art. 23 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 742 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1.

Zarządzenie określa:

- 1) zasady i tryb wynajmowania i dzierżawy nieruchomości lub ich części, stanowiących własność Uniwersytetu Medycznego, w tym także powierzchni będących przedmiotem umów o wspólnym używaniu budynków, budowli i terenów przyległych zawartych z podmiotami dla których Uniwersytet Medyczny jest organem założycielskim;
- 2) zasady i tryb najmu krótkotrwałego, okazjonalnego (sale dydaktyczne, przestrzeń wystawiennicza, pomieszczenia Studium Wychowania Fizycznego i Sportu Uniwersytetu Medycznego);
- 3) zasady i tryb dzierżawy sprzętu/urządzeń naukowo-badawczego i diagnostycznego oraz zasady wynajmowania powierzchni w budynkach Uniwersytetu Medycznego niezbędnej do korzystania przez podmioty zewnętrzne z dzierżawionego sprzętu/urządzeń.

§ 2.

Wymienione w zarządzeniu terminy oznaczają:

- 1) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe, budynkowe, lokalowe lub ich części;
- 2) przedmiot najmu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową nieruchomości przeznaczoną do wynajęcia;

- 3) przedmiot dzierżawy – należy przez to rozumieć powierzchnię nieruchomości lub urządzenia i sprzęt naukowo-badawczy i diagnostyczny, przeznaczone do wydzierżawienia;
- 4) oferent – osoba prawna lub fizyczna, która złożyła ofertę na najem lub dzierżawę nieruchomości, sprzętu/urządzeń;
- 5) najem krótkotrwały – należy przez to rozumieć udostępnienie powierzchni użytkowej nieruchomości podmiotowi zewnętrznemu na czas oznaczony, liczony w godzinach wynajęcia na dobę;
- 6) stawka czynszu – świadczenie pieniężne należne z tytułu najmu lub dzierżawy;
- 7) stawka za korzystanie z urządzeń/sprzętu – należy przez to rozumieć świadczenia pieniężne, koszty udostępnienia sprzętu/urządzenia wyliczone w oparciu o kalkulację;
- 8) koszty eksploatacyjne – opłaty za dostawę do przedmiotu najmu lub do przedmiotu dzierżawy mediów (energia elektryczna, energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych).

Najem powierzchni użytkowej

§ 3.

1. Najem powierzchni użytkowej w budynkach następuje:
 - a) na podstawie decyzji Rektora lub Dyrektora Generalnego;
 - b) na wniosek użytkownika budynku (kierownik jednostki organizacyjnej, dyrektor szpitala klinicznego);
 - c) na wniosek podmiotu zewnętrznego, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii użytkownika budynku.
2. Wyłonienie najemcy oraz ustalenie warunków najmu następuje w trybie:
 - a) przetargowym, w formie konkursu ofert stawki czynszu najmu,
 - b) bezprzetargowym w formie negocjacji, wyłącznie w przypadkach określonych w § 7 pkt. 1–8.

§ 4.

1. Przedmiotem najmu może być nieruchomość lub jej część, będąca w zasobie Uniwersytetu Medycznego, co do której brak jest planów wykorzystania na cele statutowe Uczelni.

2. Powierzchnia stanowiąca przedmiot udostępnienia innym podmiotom wymaga uprzedniego dokonania oceny pod kątem uzasadnienia gospodarczego dla planowanego rozporządzenia majątkiem oraz wyboru właściwej procedury udostępnienia majątku, zgodnie z art. 423 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce.
3. Udostępnianie powierzchni realizowane jest z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieniem rozumianym jako dążenie do uzyskania największych efektów i minimalizacji nakładów przy wykorzystaniu dostępnych środków tj. w sposób celowy, oszczędny i gospodarny.

§ 5.

1. Przy ustalaniu minimalnej stawki czynszu najmu należy posiłkować się ofertowymi cenami najmu prezentowanymi w ogłoszeniach publikowanych na portalach nieruchomościowych, stawkami czynszu ustalonymi dla podobnych nieruchomości w obowiązujących już umowach najmu oraz stawkami czynszu wynikającymi z Zarządzeń Prezydenta Wrocławia w sprawie wytycznych do ustalania wysokości miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wrocław oddawanych w najem w trybie przetargowym lub w trybie bezprzetargowym.
2. Za istotne elementy mające wpływ na wysokość stawki, o której mowa w ust. 1 uznaje się:
 - 1) rynkowe stawki czynszu za nieruchomości podobne;
 - 2) lokalizację;
 - 3) stan techniczny;
 - 4) rodzaj prowadzonej działalności;
 - 5) wartość przedmiotu najmu;
 - 6) zakres obowiązków realizowanych przez najemcę na rzecz Uniwersytetu Medycznego.
3. W przypadku przygotowania do oddania w najem przedmiotu najmu o powierzchni, dla której zgodnie z ofertowymi cenami najmu, istnieje prawdopodobieństwo, że szacunkowy czynsz najmu za okres trwania umowy najmu zawartej na czas oznaczony lub roczny czynsz najmu umowy zawartej na czas nieoznaczony może przekroczyć wartość 2 mln złotych, podstawą do ustalenia minimalnej stawki czynszu najmu winien

być operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego określający wartość rynkową czynszu najmu oraz fakultatywnie wartość rynkową przedmiotu najmu.

4. Udostępnienie powierzchni podmiotom zewnętrznymi w związku z realizacją zadań statutowych Uczelni we współpracy z tymi podmiotami, następuje na zasadach określonych w zawartej umowie o współpracy.
5. Stawka czynszu nie może być niższa niż rzeczywisty koszt utrzymania powierzchni. Stawka czynszu uwzględnia korzystanie przez najemcę z powierzchni części wspólnych, bez których nie byłoby możliwe korzystanie z wynajmowanej powierzchni.
6. Oprócz czynszu najmu najemca ponosi wszelkie opłaty dodatkowe związane z najmem m.in. opłaty za media (obliczone na podstawie wskazań mierników lub wyliczeń ryczałtowych w oparciu o ceny dostawców mediów). Zmiany wysokości opłat są weryfikowane i na bieżąco wprowadzane zgodnie ze zmianami wprowadzanymi przez dostawcę mediów.
7. Stawka czynszu podlegać będzie corocznie waloryzacji na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa GUS. Waloryzacja stawki dokonywana będzie w miesiącu marcu.

§ 6.

1. Tryb przetargowy realizowany jest w formie pisemnego konkursu ofert stawki czynszu najmu z możliwością kontynuacji wyboru najkorzystniejszej oferty w formie ustnej licytacji w przypadku, kiedy dwóch lub więcej oferentów złoży oferty o tej samej wartości.
2. Przygotowanie i przeprowadzenie konkursu ofert powierza się do realizacji Działowi Eksploatacji.
3. Treść ogłoszenia o konkursie ofert stawki czynszu, sposób publikacji ogłoszenia wymagają akceptacji Dyrektora Generalnego.
4. Ogłoszenie konkursu ofert stawki czynszu najmu powierzchni powinno zawierać:
 - 1) opis przedmiotu najmu;
 - 2) stan formalno-prawny nieruchomości lub przedmiotu najmu;
 - 3) minimalną miesięczną stawkę czynszu netto za m²;
 - 4) warunki najmu, projekt umowy najmu;
 - 5) szczegółowe warunki udziału w konkursie ofert stawki czynszu;

- 6) informację o wymaganym wadium i dodatkowych zabezpieczeniach terminowego wnoszenia opłat;
 - 7) informację o możliwości wystąpienia wymogu stosowania przepisów art. 423 ustawy prawo o szkolnictwie wyższym i nauce w powiązaniu z art. 38-41 ustawy z 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym;
 - 8) formularz ofertowy;
 - 9) ograniczenia w stosunku do osób, które mogą przystąpić do konkursu;
 - 10) informację o pierwszeństwie do zawarcia umowy;
 - 11) datę i miejsce otwarcia ofert.
5. Ogłoszenia o konkursie ofert stawki czynszu zamieszczane są w pełnej treści na stronie internetowej Uniwersytetu Medycznego i mogą być dodatkowo publikowane na internetowych portalach branżowych oraz w wersji skróconej w prasie o zasięgu lokalnym lub ogólnopolskim.
 6. Otwarcia ofert i sporządzenie protokołu z wyboru najkorzystniejszej stawki czynszu najmu dokonuje komisja powołana odrębnym zarządzeniem Dyrektora Generalnego.
 7. Protokół z wyboru najkorzystniejszej oferty podlega zatwierdzeniu przez Dyrektora Generalnego.

§ 7.

Tryb bezprzetargowy wynajmu powierzchni w budynkach może być stosowany wyłącznie w przypadkach gdy:

- 1) najem powierzchni służy działalności statutowej na rzecz:
 - a) uczelnianych organizacji studenckich,
 - b) związków zawodowych działających w Uczelni,
 - c) towarzystw oraz stowarzyszeń naukowych z zakresu medycyny, farmacji, nauk o zdrowiu i innych dyscyplin pod warunkiem, że w skład ich zarządu wchodzi pracownicy Uniwersytetu Medycznego,
 - d) fundacji działających na rzecz Uniwersytetu Medycznego,
 - e) podmiotów prawa handlowego z większościowym udziałem Uniwersytetu Medycznego,
 - f) podmiotów z którymi Uczelnia zawarła umowy o współpracy lub zleciła na własnym terenie realizację zadań statutowych;

- 2) przedmiotem najmu są sale dydaktyczne, hole, pomieszczenia Studium Wychowania Fizycznego i Sportu, a stawka czynszu liczona jest na podstawie cennika najmu, który jest na bieżąco aktualizowany przez Uczelnię;
- 3) ogłoszony dwukrotnie na stronach internetowych lub prasie konkurs ofert zakończył się wynikiem negatywnym (np. brak ofert, odstąpienie od zawarcia umowy);
- 4) przedmiotem najmu jest powierzchnia pustostanów o złym stanie technicznym, zlokalizowana w budynkach zapleczy technicznych, piwnicach, przyziemiach budynków i nie ma planów jej wykorzystania przez Uczelnię;
- 5) przedmiotem najmu jest powierzchnia niezbędna do korzystania z urządzeń/sprzętu naukowo-badawczego i diagnostycznego w budynkach Uniwersytetu Medycznego;
- 6) najem dotyczy dotychczasowego najemcy lub kiedy na wniosek najemcy następuje zmiana dotychczasowego podmiotu najmu na małżonka lub współnika, przy czym wysokość czynszu przy zawieraniu kolejnej umowy z tym samym podmiotem nie może być niższa od wysokości miesięcznego czynszu ustalonego w poprzedniej umowie najmu z zastrzeżeniem, iż decyzję o trybie wynajmu dla dotychczasowego Najemcy podejmuje Dyrektor Generalny. Kontynuacja najmu na rzecz dotychczasowego Najemcy może być poprzedzona procedurą przetargową. W przypadku wyboru procedury przetargowej, dotychczasowy Najemca posiada pierwszeństwo przed podmiotem, który złoży najkorzystniejszą ważną ofertę o ile nie zalega z opłatami na rzecz Uniwersytetu Medycznego, wpłaci wadium i złoży w wymaganym przez Uniwersytet Medyczny terminie, pisemne oświadczenie o dobrowolnym wyrażeniu zgody na przejęcie najwyższej zaoferowanej w konkursie ofert stawki czynszu;
- 7) przedmiotem najmu jest powierzchnia do 10 m²;
- 8) czas udostępnienia powierzchni nie przekracza 6 miesięcy.

§ 8.

1. Stawkę czynszu najmu w trybie bezprzetargowym ustala się zgodnie z zasadami określonymi w § 5.
2. Wniosek oferenta podlega weryfikacji przez Dział Eksploatacji, który przedstawia Dyrektorowi Generalnemu propozycję warunków najmu, które Uczelnia może zaproponować oferentowi.
3. Propozycja Uczelni składana jest oferentowi po uzyskaniu zgody Dyrektora Generalnego.

4. Wynik negocjacji znajduje odzwierciedlenie na wniosku oferenta w formie zgody Dyrektora Generalnego na zastosowanie wobec oferenta uzgodnionych w trakcie negocjacji warunków umowy, w tym w szczególności miesięcznej stawki czynszu, stosowanych zabezpieczeń terminowego wnoszenia opłat oraz okresu na jaki zostanie zawarta umowa najmu.
5. W przypadkach, kiedy negocjacje prowadzone są po wyczerpaniu trybu określonego w § 7 pkt. 3 lub kiedy może zachodzić przesłanka stosowania przez Uczelnię przepisów art. 423 ustawy prawo o szkolnictwie wyższym i nauce w powiązaniu z art. 38-41 ustawy z 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym negocjacje należy prowadzić w formie pisemnej.
6. Dyrektor Generalny może powierzyć prowadzenie negocjacji w sprawie warunków najmu określonych w § 7 pkt. 3 – 8 komisji o której mowa w § 6 ust. 6.

§ 9.

1. Powierzchnie będące przedmiotem najmu, oddawane są w najem na warunkach określonych w umowach najmu.
2. Umowy najmu zawiera się na czas określony do 9 lat lub na czas nieokreślony.
3. Teksty umów najmu sporządza Dział Eksploatacji w uzgodnieniu z obsługą prawną Uniwersytetu Medycznego.
4. W przypadku oddania w najem powierzchni o wartości przekraczającej kwoty podane w § 5 ust. 3, zawarcie umowy następuje po uprzednim uzyskaniu przez Uniwersytet Medyczny zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Wraz z wystawieniem pierwszej faktury z tytułu najmu powierzchni Dział Eksploatacji przekazuje do Działu Finansowo – Księgowego kopię umowy stanowiącej podstawę naliczania opłat.
6. Jednostką odpowiedzialną za egzekwowanie od Najemców wymaganych w umowach najmu/dzierżawy zabezpieczeń terminowego wniesienia opłat w formie kaucji pieniężnej oraz przedłożenia w wymaganym umową terminie oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się przez Najemcę egzekucji w trybie art. 777 §1 ust. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zapłaty zadłużenia z tytułu najmu powierzchni oraz natychmiastowego opuszczenia i wydania przedmiotu najmu

w przypadku zaistnienia zaległości czynszowych lub opłat eksploatacyjnych, jest Dział Eksploatacji.

7. Jednostką odpowiedzialną za monitorowanie terminowego wnoszenia opłat z tytułu najmu powierzchni i wzywanie do uzupełniania kaucji w przypadku zaliczenia jej części na poczet zaległości czynszowych, jest Dział Finansowo - Księgowy.

Najem krótkotrwały

§ 10.¹

1. Przedmiotem najmu krótkotrwałego są w szczególności sale dydaktyczne, powierzchnie w Studium Wychowania Fizycznego i Sportu Uniwersytetu Medycznego oraz przestrzeń wystawiennicza - hole i korytarze w budynkach stanowiących własność Uniwersytetu Medycznego.
2. Jednostką merytoryczną w sprawach najmu krótkotrwałego jest Dział Eksploatacji.
3. Sale dydaktyczne mogą być przedmiotem najmu w dniach i godzinach nie kolidujących z realizacją procesu dydaktycznego.
4. Najem krótkotrwały na rzecz podmiotów zewnętrznych następuje na pisemny wniosek Najemcy składany w Dziale Eksploatacji.
5. Wniosek o którym mowa w ust. 4, winien zawierać:
 - a) dane wnioskodawcy wynikające z dokumentów rejestrowych lub kopie dokumentów rejestrowych; wydruk z CEPG lub wypis z KRS, kserokopię decyzji o nadaniu Nr NIP; osoby fizyczne adres i nr PESEL,
 - b) dane kontaktowe,
 - c) cel najmu,
 - d) adres (lokalizację), termin i czas najmu, e) zgodę kierownika jednostki dysponującej помещением przeznaczonym do wynajmu.

§ 11.²

1. Opłaty za najem krótkotrwały pobierane są według stawki, ustalonej w cenniku opłat za najem sal dydaktycznych i przestrzeni wystawienniczych UMW.
2. Cennik opłat, o których mowa w ust. 1 dostępny jest w Dziale Eksploatacji.

¹ Zmieniony zarządzeniem nr 258/XVI R/2024 Rektora UMW z dnia 28 listopada 2024 r.

² Zmieniony zarządzeniem nr 258/XVI R/2024 Rektora UMW z dnia 28 listopada 2024 r.

3. Najem krótkotrwały w budynkach Uniwersytetu Medycznego następuje na warunkach określonych w umowach najmu sporządzanych przez Dział Eksploatacji w uzgodnieniu z obsługą prawną Uczelni.
4. W doraźnych przypadkach najem pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu krótkotrwałego może nastąpić bez konieczności zawarcia umowy, po uprzednim uzyskaniu zgody Dyrektora Generalnego i dokonaniu przez podmiot zainteresowany najmem opłaty za najem w terminie poprzedzającym datę udostępnienia powierzchni.
5. Opłata ustalona zgodnie z cennikiem powinna zostać wpłacona na konto Uniwersytetu Medycznego w terminie zgodnym z umową najmu, a w przypadkach, o których mowa w § 11 ust. 4, nie później niż w przeddzień udostępnienia przedmiotu najmu wraz z przesłaniem na adres jednostki merytorycznej skanu dokumentu potwierdzającego dokonanie opłaty.

§ 12.

1. ³Fakturowanie najmu realizowane jest przez Dział Eksploatacji w terminach określonych w umowach najmu, w miesiącu kiedy nastąpiło udostępnienie.
2. W przypadku, kiedy Najemca dokonuje wpłaty środków przed terminem udostępnienia sali, faktura za najem winna być wystawiona w miesiącu kiedy nastąpiło udostępnienie, nie później niż w terminie 14 dni od daty zaksięgowania wpłaty czynszu najmu na koncie Uczelni.

Dzierżawa urządzeń / sprzętu naukowo-badawczego i diagnostycznego

§ 13.

1. Podmiot zainteresowany dzierżawą urządzeń/sprzętu naukowo-badawczego i diagnostycznego składa wniosek o dzierżawę sprzętu zawierający: cel dzierżawy, rodzaj planowanych do wykonywanych badań, listę osób uprawnionych do obsługi udostępnionych dzierżawcy urządzeń/sprzętu, dni i godziny korzystania z przedmiotu dzierżawy.
2. Do wniosku należy dołączyć na formularzu stanowiącym Załącznik do niniejszego zarządzenia, zestawienie urządzeń/sprzętu stanowiących przedmiot przyszłej dzierżawy wraz z danymi określonymi w kolumnie nr 1 do 9 zestawienia oraz zgodę kierownika

³ Zmieniony zarządzeniem nr 258/XVI R/2024 Rektora UMW z dnia 28 listopada 2024 r.

jednostki dysponującej sprzętem/urządzeniem na stanie inwentarzowym, w której znajdują się urządzenia/sprzęty wyszczególnione w załączniku.

3. Korzystanie z urządzeń/sprzętu jest możliwe w godzinach funkcjonowania jednostki w obrębie której urządzenie/sprzęt się znajduje.
4. Korzystanie z urządzeń/sprzętu naukowo-badawczego i diagnostycznego nie może kolidować z działalnością dydaktyczną, naukową i badawczą uczelni/jednostki.
5. Dzierżawa urządzeń/sprzętu naukowo-badawczego i diagnostycznego w budynkach uczelni wymaga równoczesnego wynajmu powierzchni użytkowej.
6. Wyliczenie opłat za dzierżawę sprzętu/urządzeń będzie sporządzane przez Dział Eksploatacji na podstawie danych wyszczególnionych we wniosku, zweryfikowanych przez Dział Serwisu Technicznego i Dział Zarządzania Majątkiem.
7. Zgoda na korzystanie z urządzeń/sprzętu naukowo-badawczego i diagnostycznego jest wydawana przez Dyrektora Generalnego, po uprzedniej akceptacji Kierownika jednostki dysponującej urządzeniem/sprzętem.
8. Umowę najmu powierzchni wraz z dzierżawą urządzeń i sprzętu sporządza Dział Eksploatacji w uzgodnieniu z obsługą prawną Uczelni.

Postanowienia ogólne

§ 14.

1. Określone w niniejszym zarządzeniu zasady najmu powierzchni, należy stosować odpowiednio również do najmu powierzchni pod reklamę i dzierżawy gruntów oraz najmu powierzchni w związku z dzierżawą sprzętu/urządzeń w budynkach stanowiących własność Uniwersytetu Medycznego.
2. Wnioski o rezerwację i najem sal na przedsięwzięcia naukowe organizowane na terenie Uniwersytetu Medycznego przez podmioty zewnętrzne wspólnie z jednostkami organizacyjnymi Uniwersytetu Medycznego winny być kierowane do Dyrektora Generalnego po uprzedniej akceptacji właściwego dla organizatora przedsięwzięcia: Dziekana Wydziału, Przewodniczącego Rady Dyscyplin lub Dyrektora Szkoły Doktorskiej. Wniosek podmiotu winien zawierać dane określone w § 10 ust. 5.
3. Uczestnictwo jednostki organizacyjnej Uczelni w przedsięwzięciu organizowanym przez podmiot zewnętrzny wymaga pisemnego potwierdzenia przez Prorektora ds. Nauki.

4. Nadzór nad realizacją postanowień niniejszego zarządzenia sprawuje Dyrektor Generalny.
5. Traci moc Zarządzenie nr 25/XIV R/2009 Rektora Akademii Medycznej we Wrocławiu z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania powierzchni użytkowej oraz dzierżawy sprzętu.
6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z upoważnienia Rektora
Uniwersytetu Medycznego we Wrocławiu
PROREKTOR DS. NAUKI
prof. dr hab. Piotr Dziągpiel

Otrzymują:
według rozdzielnika
MH