

**Zasady
najmu i dzierżawy nieruchomości
stanowiących własność lub będących w wieczystym
użytkowaniu
Polskiej Akademii Nauk**

1. Ustala się zasady najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących własność lub będących w wieczystym użytkowaniu Polskiej Akademii Nauk, zwane dalej „Zasadami”.
2. W sprawie mają zastosowanie, w szczególności, następujące przepisy:
 - a) art. 76 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Polskiej Akademii Nauk (Dz.U. z 2020 poz. 1796),
 - b) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) z późn. zm.),
 - c) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490 z późn.zm).
3. Z inicjatywą oddania w najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu Polskiej Akademii Nauk mogą występować:
 - a) Wiceprezesa Polskiej Akademii Nauk,
 - b) Prezesa Oddziałów i Przewodniczący Rad Kuratorów właściwych Wydziałów,
 - c) Dyrektorzy jednostek Polskiej Akademii Nauk, zarządzający daną nieruchomością lub używający jej na podstawie umowy użyczenia,
 - d) Dyrektor Biura Organizacyjno-Majątkowego Polskiej Akademii Nauk.
4. Wniosek dotyczący wyrażenia zgody na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości kierowany jest, w formie pisemnej, odpowiednio do:
 - a) Prezesa Polskiej Akademii Nauk, zwanym dalej „Prezesem Akademii” jeżeli składany jest przez podmioty wymienione w pkt 3 lit. a i b,
 - b) Kanclerza Polskiej Akademii Nauk, zwanym dalej „Kanclerzem Akademii”, jeżeli składany jest przez podmioty wymienione w pkt. 3 lit. c i d.
5. Wniosek, składany przez podmioty wymienione w pkt 3 lit. a-d powinien zawierać:
 - a) dane formalno-prawne nieruchomości, w tym numer księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów oraz odpowiednio wypis z kartoteki budynków,
 - b) informację o dotychczasowym sposobie wykorzystania nieruchomości i kosztach jej utrzymania,
 - c) informację o poniesionych nakładach, kosztach remontów i modernizacjach za okres ostatnich 10 lat,
 - d) aktualną informację o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - informację o przeznaczeniu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - e) informację o ewentualnych obciążeniach nieruchomości (np.: służebność, hipoteka),
 - f) informację o toczących się postępowaniach administracyjnych, sądowych,

- g) informację o wysokości ponoszonych przez jednostkę podatków i opłat z tytułu użytkowania nieruchomości (w tym: podatek od nieruchomości, podatek leśny, podatek rolny, opłata z tytułu użytkowania wieczystego itp.),
6. Wniosek przekazywany jest następnie do Biura Organizacyjno-Majątkowego w celu dokonania stosownej analizy i weryfikacji pod względem formalnym i merytorycznym, w tym w zakresie ustalenia przeznaczenia nieruchomości w wykazach, o których mowa w art. 70 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące system nauki (Dz. U. Nr 96 poz. 620 z późn. zm.).
 7. W przypadku konieczności zmiany przeznaczenia nieruchomości określonej w wykazach, o których mowa w pkt. 6, Biuro Organizacyjno-Majątkowe przygotowuje opinię dla Prezesa Akademii i Kanclerza Akademii dotyczącą możliwości oddania w najem lub dzierżawę nieruchomości, zawierającą m.in. informacje, o których mowa w pkt. 5 lit. a-g oraz wskazanie przyczyny zmiany przeznaczenia nieruchomości.
 8. W przypadku akceptacji zmiany przeznaczenia nieruchomości, jeżeli inicjatywa najmu lub dzierżawy pochodziła od podmiotów wymienionych w pkt.3 lit. c, Dyrektor jednostki Polskiej Akademii Nauk przygotowuje dla Biura Organizacyjno-Majątkowego celem weryfikacji niżej wymienioną dokumentację i informacje:
 - a) odpisy z ksiąg wieczystych, wypisy i wyrisy z rejestru gruntów, wypisy i wyrisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, wypisy z kartoteki budynków lub lokali oraz dokumentację techniczno-budowlaną (o ile jest to wymagane),
 - b) informacje o obciążeniach nieruchomości objętej wnioskiem oraz o roszczeniach do nieruchomości,
 - c) informacje o stanie uregulowania płatności w zakresie podatków i opłat obciążających daną nieruchomość,
 - d) informację o proponowanym trybie i terminie najmu i dzierżawy nieruchomości,
 - e) operat szacunkowy określający stawkę czynszu najmu lub dzierżawy,
 - f) projekt Zarządzenia Kanclerza Polskiej Akademii Nauk o zgodzie na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości objętej wnioskiem.
 8. W przypadku akceptacji zmiany przeznaczenia nieruchomości, jeżeli inicjatywa sprzedaży nieruchomości pochodziła od podmiotów wymienionych w pkt. 3 lit.: a, b i d, działania wymienione w pkt.7 powyżej przeprowadza Biuro Organizacyjno-Majątkowe.
 9. Najem lub dzierżawa nieruchomości wymaga zgody Kanclerza Akademii w formie Zarządzenia.
 10. Działania zmierzające do uzyskania wymaganych zaleceń, zgód, decyzji administracyjnych organów administracji publicznej realizuje Biuro Organizacyjno- Majątkowe lub odpowiednio Dyrektor jednostki Polskiej Akademii Nauk, na podstawie stosownego pełnomocnictwa.
 11. Zadania Biura Organizacyjno-Majątkowego lub odpowiednio jednostki Polskiej Akademii Nauk, związane z najmem lub dzierżawą nieruchomości obejmują w szczególności:
 - a) zlecenie wykonania operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowemu w celu ustalenia wartości stawki czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego nieruchomości lub jej części planowanej do najmu bądź dzierżawy,
 - b) przygotowanie informacji dla Biura Finansów i Budżetu pozwalającej na ustalenie właściwej stawki VAT dla wynajmowanej lub wydzierżawianej nieruchomości,

- c) przygotowanie projektu treści ogłoszenia, wyciągu z ogłoszenia i informatora przetargowego o najmie lub dzierżawie nieruchomości,
 - d) zamieszczenie ogłoszenia o najmie lub dzierżawie nieruchomości (w formach przewidzianych przepisami prawa i wewnętrznymi regulacjami),
 - e) przekazanie sekretarzowi Komisji Przetargowej kompletu materiałów niezbędnych do przeprowadzenia przetargu lub rokowań,
 - f) odebranie całości dokumentacji z przeprowadzonego przetargu lub rokowań, po zakończeniu prac Komisji Przetargowej,
 - g) przygotowanie projektu umowy najmu lub dzierżawy, a w przypadkach uzasadnionych zlecenie wykonania projektu aktu notarialnego umowy najmu lub dzierżawy przez notariusza,
 - h) przygotowanie wniosku do Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej o wyrażenie zgody na rozporządzenie składnikami aktywów trwałych Polskiej Akademii Nauk.
12. Stawka wywoławcza czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości w pierwszym przetargu nie może być niższa od wartości rynkowej tej stawki określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powiększonej o właściwą stawkę VAT.
13. Kanclerz Akademii może odwołać, unieważnić lub zamknąć ogłoszony przetarg lub rokowania bez podania przyczyny.
14. Zawarcie umowy z najemcą lub dzierżawcą następuje w formie pisemnej lub w formie aktu notarialnego. Umowę zawiera w imieniu Polskiej Akademii Nauk Kanclerz Akademii lub osoba upoważniona na podstawie stosownego pełnomocnictwa.
15. Środki finansowe pochodzące z najmu lub dzierżawy nieruchomości gromadzone są na odrębnym rachunku bankowym Polskiej Akademii Nauk, o którym mowa w art. 81 ustawy o Polskiej Akademii Nauk.
16. Tytułem zabezpieczenia umowy najemca/ dzierżawca według wyboru Polskiej Akademii Nauk wnosi kaucję bądź przedstawia gwarancję bankową, w wysokości równowartości od jednego do sześciomiesięcznego czynszu brutto.
17. Zawierane umowy najmu i dzierżawy mogą zostać opatrzone klauzulami:
- a) waloryzacyjnymi o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły w stosunku do daty zawartej umowy, ogłaszany przez Prezesa GUS,
 - b) poddania się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego (koszty aktu notarialnego ponosi najemca, dzierżawca);
 - c) innymi, jeżeli uznane zostaną za zasadne ze względu na ochronę interesu Polskiej Akademii Nauk i / lub jej jednostek.
18. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% kwoty czynszu netto.
19. Niniejszych Zasad nie stosuje się w odniesieniu do najmu nieruchomości przeznaczonych dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych pracowników, stypendystów, doktorantów i stażystów przyjeżdżających do jednostek Polskiej Akademii Nauk na staże naukowe.