Zarządzenie nr 89/2026

Rektora Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

z dnia 2 listopada 2026 roku

w sprawie zasad udostępniania nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (t.j. Dz.U. z 2024 roku, poz. 1571, ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Niniejsze zarządzenie określa zasady i tryb oddawania nieruchomości lub ich części, do korzystania osobom lub podmiotom trzecim na podstawie umów najmu, innych umów lub porozumień o współpracy.
2. Niniejszego zarządzenia nie stosuje się do:
   1) wynajmowania nieruchomości lub ich części pozostających w zasobach domów studenckich UEP oraz hali sportowej UEP w zakresie opisanym w odrębnych wewnętrznych aktach normatywnych;
   2) wynajmowania nieruchomości lub ich części w celach promocyjnych – zasady dla tego typu powierzchni określono w odrębnym zarządzeniu rektora;
   3) wynajmu powierzchni Tarasu widokowego UEP – dla którego szczegółowe zasady określono w odrębnym zarządzeniu rektora;
   4) udostępniania nieruchomości w celu organizacji imprez masowych – dla których szczegółowe zasady określono w odrębnym zarządzeniu rektora;
   5) wynajmowania nieruchomości lub ich części w celu udostępniania infrastruktury badawczej – zasady w tym zakresie zostały określone w stosownej uchwale Senatu.
3. Wymienione w zarządzeniu terminy oznaczają:
   1) nieruchomości Uczelni – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe, budynkowe, lokalowe lub ich części, stanowiące własność lub użytkowanie wieczyste Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu;
   2) przedmiot najmu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lub przestrzeń nieruchomości przeznaczoną do wynajęcia;
   3) oferent – osoba prawna, fizyczna albo inna jednostka organizacyjna, która złożyła ofertę na najem nieruchomości;
   4) najemca – oferent, z którym wynajmujący podpisał umowę;
   5) wynajmujący – Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu;
   6) konkursie ofert – należy przez to rozumieć postępowanie konkursowe mające na celu wybór najkorzystniejszej oferty najmu.
4. Najem lub udostępnienie nieruchomości, pomieszczeń, powierzchni lub innych składników majątku Uczelni na potrzeby budowy, instalacji, eksploatacji, modernizacji lub utrzymania infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, urządzeń radiokomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnych, odbywa się na zasadach ustalonych przez rektora na wniosek kanclerza, zastępcy kanclerza do spraw technicznych lub osobę upoważnioną przez rektora.

§ 2

Przedmiot regulacji

1. W czasie, gdy części nieruchomości Uczelni nie są wykorzystywane na cele statutowe, mogą być przeznaczone do zagospodarowania poprzez ich udostępnianie do korzystania innym podmiotom zewnętrznym:
   1) odpłatnie na podstawie umowy najmu lub innej umowy o podobnym charakterze (w tym umowy opartej na barterowej wymianie świadczeń), na zasadach opisanych w niniejszym zarządzeniu;
   2) nieodpłatnie na podstawie umowy użyczenia – o ile takie użyczenie leży w interesie UEP albo konieczność oddania do korzystania wynika z przepisów prawa. Poza przypadkami ustawowego obowiązku oddania do bezpłatnego korzystania, użyczenie wymaga pisemnego uzasadnienia wskazującego konkretne korzyści dla UEP wraz z ustaleniem szacunkowej wartości przedmiotu umowy oraz zgody rektora.
2. O przeznaczeniu gruntów, lokali biurowych i powierzchni użytkowych decyduje kanclerz, zastępca kanclerza do spraw technicznych lub osoba upoważniona przez rektora.
3. 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 roku – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce.
4. W przypadku umów o istotnym znaczeniu ekonomicznym dla Uczelni, w szczególności umów najmu (użyczenia) dotyczących czynności prawnych, których wartość przekracza 200.000,00 zł netto rocznie, dokumentacja kierowana do zatwierdzenia powinna opierać się na analizie ekonomicznej przygotowanej przez Centrum Analityczne.
5. Celem wynajmu jest w szczególności racjonalne wykorzystanie majątku Uczelni oraz uzyskanie dodatkowych przychodów wspierających jej działalność dydaktyczną, naukową i organizacyjną.
6. Przychody uzyskane z tytułu wynajmu przeznacza się na realizację celów statutowych Uczelni.
7. Wynajmowanie nieruchomości Uczelni odbywa się z zachowaniem zasad w szczególności legalności, celowości, gospodarności, efektywności ekonomicznej, transparentności oraz ochrony interesu i dobrego imienia Uczelni.

§ 3

Zasady ustalania wysokości odpłatności

1. Przy ustalaniu minimalnej stawki czynszu powinno uwzględniać się w szczególności ceny ofertowe prezentowane w ogłoszeniach publikowanych na portalach nieruchomościowych, stawki czynszu ustalone dla podobnych nieruchomości w obowiązujących już umowach lub bazując na podstawie wiedzy specjalistycznej podmiotów posiadających doświadczenie i kwalifikacje w zakresie rynku nieruchomości.
2. Za istotne elementy mające wpływ na wysokość stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, uznaje się w szczególności:
   1) rynkowe stawki czynszu za nieruchomości podobne;
   2) wielkość lub zakres przedmiotu najmu;
   3) lokalizację;
   4) stan techniczny nieruchomości.
3. Stawkę czynszu ustala się w sposób zapewniający racjonalne i efektywne gospodarowanie mieniem.
4. W umowach najmu należy zamieścić klauzulę waloryzacyjną wskazującą, że stawki czynszu podlegają waloryzacji raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok.

5. Ostateczną wysokość stawki czynszu zatwierdza w formie pisemnej lub dokumentowej kanclerz, zastępca kanclerza do spraw technicznych lub osoba upoważniona przez rektora.
6. W uzasadnionych przypadkach kanclerz, zastępca kanclerza do spraw technicznych lub osoba upoważniona przez rektora, po przeprowadzeniu analizy zasadności, może zastosować stawkę preferencyjną w szczególności w odniesieniu do podmiotów realizujących cele zgodne ze strategią UEP. Analiza powinna uwzględniać w szczególności: wysokość stawki rynkowej oraz proponowanej stawki preferencyjnej i wynikającą z tego różnicę, uzasadnienie zastosowania stawki preferencyjnej, w tym ocenę zgodności działalności podmiotu z celami określonymi w aktualnie obowiązującej strategii UEP.
7. Udostępnienie powierzchni podmiotom zewnętrznym w związku z realizacją zadań statutowych Uczelni we współpracy z tymi podmiotami, następuje na zasadach określonych w zawartej umowie o współpracy. Stawka czynszu nie powinna być niższa niż rzeczywisty koszt utrzymania powierzchni. Kalkulacji dokonuje Centrum Analityczne w cyklach rocznych.
8. Stawka czynszu uwzględnia korzystanie przez najemcę z powierzchni części wspólnych, bez których nie byłoby możliwe korzystanie z wynajmowanej powierzchni.
9. W przypadku oddawania w najem nieruchomości, dla której istnieje prawdopodobieństwo, że łączna wartość czynszu za okres obowiązywania umowy zawartej na czas oznaczony albo roczny czynsz wynikający z umowy zawartej na czas nieoznaczony może być bliska lub przekroczy kwotę 2 mln zł, podstawą do ustalenia minimalnej stawki czynszu powinien być operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego określający rynkową wartość czynszu oraz fakultatywnie wartość rynkową przedmiotu najmu. Operat szacunkowy nie może być sporządzony dawniej niż 12 miesięcy przed podjęciem decyzji o oddaniu nieruchomości do korzystania.

§ 4

Konkurs ofert

1. Czynności związane z przeprowadzeniem konkursu wykonuje Komisja konkursowa w składzie co najmniej 3 osób. Przewodniczącego oraz członków komisji konkursowej wyznacza kanclerz, zastępca kanclerza do spraw technicznych lub osoba upoważniona przez rektora.
2. Konkurs ofert realizowany jest w formie pisemnej. Komisja może zarządzić złożenie uzupełniających ofert pisemnych lub przeprowadzić ustną aukcję w przypadkach dużego zainteresowania najmem.
3. Przygotowanie i przeprowadzenie konkursu ofert realizuje Dział Organizacyjny.
4. Treść ogłoszenia o konkursie ofert wymaga akceptacji kanclerza, zastępcy kanclerza do spraw technicznych lub osoby upoważnionej przez rektora.
5. Specyfikacja warunków konkursu ofert powinna zawierać m.in.:
   1) opis przedmiotu najmu;
   2) minimalną (wywoławczą) miesięczną stawkę czynszu netto za m^2;
   3) warunki najmu lub wzór umowy najmu;
   4) szczegółowe warunki udziału w konkursie ofert;
   5) formularz ofertowy;
   6) wymogi w stosunku do osób, które mogą przystąpić do konkursu oraz których udział jest wykluczony;
   7) datę i miejsce otwarcia ofert.
6. Ogłoszenie o konkursie ofert zamieszczane jest w pełnej treści na stronie internetowej UEP i może być dodatkowo publikowane na internetowych portalach branżowych oraz w wersji skróconej w prasie o zasięgu lokalnym lub ogólnopolskim.
7. Członek komisji podlega wyłączeniu z jej składu w przypadku podejrzenia co do jego bezstronności.
8. Konkurs ofert jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik złożył ofertę.

9. Protokół przeprowadzonego konkursu podpisują przewodniczący i członkowie Komisji konkursowej, po czym jest zatwierdzany przez kanclerza, zastępcę kanclerza do spraw technicznych bądź osobę upoważnioną przez rektora.
10. Konkurs uważa się za zamknięty z chwilą zatwierdzenia protokołu.
11. Uczestnik konkursu jest zawiadamiany o jego wyniku na piśmie bądź mailowo.
12. UEP zastrzega sobie prawo do odwołania albo unieważnienia konkursu bez podania przyczyny na każdym jego etapie, a także do odstąpienia od zawarcia umowy z wybranym oferentem.
13. W uzasadnionych przypadkach kanclerz, zastępca kanclerza do spraw technicznych lub osoba upoważniona przez rektora może podjąć decyzję o zawarciu umowy w innym trybie. Decyzja taka wymaga sporządzenia krótkiego uzasadnienia w formie notatki służbowej lub adnotacji w dokumentacji postępowania, wskazującej przyczyny odstąpienia od trybu standardowego.

§ 5

1. Jeżeli pierwszy konkurs ofert zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi konkurs, w którym można obniżyć cenę wywoławczą czynszu maksymalnie o 30% w stosunku do ceny ustalonej dla pierwszego konkursu, uwzględniając wyniki analizy rynku lub ocenę okoliczności mających wpływ na możliwość wynajęcia nieruchomości.
2. Jeżeli drugi konkurs zakończył się wynikiem negatywnym, UEP nie ma obowiązku organizowania dalszych konkursów, a nieruchomość może być udostępniona po przeprowadzeniu rokowań, za kwotę czynszu w nich ustaloną. Możliwość prowadzenia rokowań obowiązuje przez okres 12 miesięcy liczony od dnia ogłoszenia pierwszego postępowania ofertowego.
3. UEP może również korzystać z usług profesjonalnych pośredników w obrocie nieruchomościami w celu pozyskania potencjalnych najemców oraz wynegocjowania warunków najmu najkorzystniejszych dla UEP, wówczas nie obowiązuje konieczność organizowania konkursu ofert.
4. W przypadku wniosku podmiotu współpracującego z Uczelnią na podstawie umowy najmu o zwiększenie przedmiotu najmu, odstąpienie od przeprowadzenia konkursu ofert może nastąpić po wykazaniu, że proponowane rozwiązanie jest korzystne dla Uczelni, po sporządzeniu uzasadnienia wskazującego, że dodatkowa powierzchnia pozostaje w funkcjonalnym związku z przedmiotem obowiązującej umowy najmu, a jej udostępnienie dotychczasowemu najemcy jest uzasadnione względami gospodarczymi, organizacyjnymi lub technicznymi. Decyzję podejmuje kanclerz, zastępca kanclerza do spraw technicznych lub osoba upoważniona przez rektora**.**

§ 6

Umowa

1. Oddanie nieruchomości Uczelni lub ich części do korzystania następuje na warunkach określonych w umowach zawieranych w formie pisemnej. Umowę podpisuje kanclerz albo jego zastępca albo osoba upoważniona przez rektora.
2. Umowy podlegają ewidencji w wewnętrznym rejestrze umów (WRU) na zasadach określonych w odrębnym zarządzeniu rektora.
3. Sprawy dotyczące oddania nieruchomości Uczelni lub ich części do korzystania prowadzone są co do zasady przez Dział Organizacyjny, z zastrzeżeniem spraw powierzonych innym jednostkom organizacyjnym na podstawie odrębnych zarządzeń lub decyzji rektora.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia stosuje się zasady dotychczasowe.
2. Zarządzenie wchodzi w życie od dnia opublikowania.

REKTOR

(prof. dr hab. Barbara Jankowska)