

Zasady gospodarowania nieruchomościami użyczonymi Instytutom Polskiej Akademii Nauk

1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami użyczonymi Instytutom Polskiej Akademii Nauk zwanych dalej „Instytutami”, zwane dalej „Zasadami”.
2. W sprawie mają zastosowanie w szczególności następujące przepisy:
 - a) ustawa z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Polskiej Akademii Nauk (tj. Dz.U z 2020 poz. 1796),
 - b) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740),
 - c) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333).
3. Dyrektor Instytutu odpowiada za działania podejmowane w odniesieniu do nieruchomości użyczonych przed Prezesem Polskiej Akademii Nauk i Kanclerzem Polskiej Akademii Nauk zgodnie z zawartą umową użyczenia i powołanymi powyżej przepisami.
4. Instytut zobowiązany jest do:
 - a) korzystania z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w zakresie niezbędnym dla prowadzenia działalności określonej w statucie kierowanego przez siebie Instytutu,
 - b) uzyskania, pod rygorem nieważności pisemnej zgody Kanclerza Akademii na zmianę przeznaczenia nieruchomości (tak faktycznego, jak i formalno-prawnego),
 - c) utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym, z wyłączeniem zużycia będącego następstwem normalnego używania,
 - d) ponoszenia odpowiedzialności za szkody w nieruchomościach powstałe z jego winy i naprawienie ich.
5. Instytut, korzystając z użyczonych nieruchomości, zobowiązany jest do:
 - a) ponoszenia zwykłych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym, w tym kosztów bieżących napraw i konserwacji,
 - b) ponoszenia kosztów za korzystanie z energii elektrycznej, wody, gazu, telefonu, usług komunalnych i innych,
 - c) składania deklaracji oraz ponoszenia na ich podstawie wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z nieruchomością, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
 - d) ponoszenia kosztów ubezpieczenia budynków i innych naniesień.
6. Instytut powinien wykazywać należytą dbałość o użyczoną nieruchomość, poprzez:
 - a) prowadzenie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - b) zapewnienie właściwej eksploatacji nieruchomości i bezpieczeństwa jej użytkowania, w tym zlecenie i nadzór nad przeglądami okresowymi i technicznymi,

- c) prowadzenie oraz przechowywanie dokumentacji technicznej (książki obiektów budowlanych, dokumentacja architektoniczno-budowlana i inne),
 - d) prowadzenie oraz przechowywanie dokumentacji formalno-prawnej (odpisy z ksiąg wieczystych, wypisy z ewidencji gruntów, informacje o przeznaczeniu w planach zagospodarowania przestrzennego, decyzje o wpisie do rejestru zabytków i inne),
 - e) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i zgodnie z jej przeznaczeniem, w tym sporządzanie planu remontów,
 - f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość,
 - g) realizację innych czynności niezbędnych, by nieruchomość była użytkowana zgodnie z wymogami prawa, przeznaczeniem, wymaganiami ochrony konserwatorskiej, środowiska i utrzymana w należyтым stanie technicznym.
7. Instytut w okresie obowiązywania umowy użyczenia ma prawo oddać w najem lub dzierżawę, podmiotom innym niż placówki naukowe działające w strukturze PAN, niezagospodarowane części nieruchomości i w związku z tym:
- a) ma prawo pobierania opłat będących odzwierciedleniem realnych wartości rynkowych, należnych z tego tytułu. Opłaty te stanowią przychody własne jednostki i mogą być przeznaczone na wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomością oraz na wyposażenie związane z działalnością określoną w statucie Instytutu.
 - b) nie może, pod rygorem nieważności, zawierać umów najmu lub dzierżawy, których treść wskazuje na uprawnienie najemcy/dzierżawcy do pierwokupu lub wykupu nieruchomości.
 - c) zawarcie umów najmu lub dzierżawy z osobami trzecimi bez względu na okres trwania tych umów wymaga, pod rygorem nieważności, uzyskania zgody Kanclerza Polskiej Akademii Nauk wyrażonej na piśmie popartej udzieleniem pełnomocnictwa do wszelkich czynności związanych z przeprowadzeniem postępowań przetargowych w tym do ogłoszenia przetargu stosownie do zapisów art. 76 ustawy o Polskiej Akademii Nauk oraz do obowiązujących procedur wewnętrznych,
 - d) zawarcie umów najmu lub dzierżawy wymaga uzyskania zgody Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, stosownie do zapisów art. 24 ust. 3 ustawy o Polskiej Akademii Nauk, w zakresie oddania tych składników do korzystania innemu podmiotowi na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, w przypadku gdy wartość rynkowa tych składników albo wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza kwotę 1.000.000 zł.
8. Umowy w sprawie oddania nieruchomości użyczonych do korzystania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego (w tym najem i dzierżawa) zawierane są przez Dyrektora Instytutu we własnym imieniu.
9. Dyrektor Instytutu zobowiązany jest do:
- a) uzyskania odrębnego pełnomocnictwa do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, składania deklaracji i oświadczeń w sprawach podatków i opłat od nieruchomości użyczonych,
 - b) uzyskania - każdorazowo - zgody wydanej w formie oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (w tym budowa, przebudowa i rozbudowa oraz modernizacja a także remonty inne niż mające na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym),
 - c) uzyskania odrębnego pełnomocnictwa do czynności polegających na obciążeniu nieruchomości służebnością niezależnie od jej charakteru.