

**POLITYKA MIESZKANIOWA  
UNIwersYTETU IM. ADAMA MICKIEWICZA W POZNANIU**

**§ 1**

**Postanowienia wstępne**

1. Zasady zawarte w niniejszej Polityce mieszkaniowej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu (dalej zwanej „Polityką”) stosuje się do lokali mieszkalnych stanowiących Mieszkaniowy Zasób Uczelni zwany dalej „Zasobem”, w skład którego wchodzi:
  - a) lokale mieszkalne stanowiące własność Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu (dalej „UAM”);
  - b) lokale mieszkalne znajdujące się w posiadaniu UAM, zwane dalej łącznie „Lokalem mieszkalnym” lub odpowiednio „Lokalami mieszkalnymi”.
2. Niniejsza polityka zawiera założenia, które mają zastosowanie do Lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu przy:
  - a) wynajmowaniu Lokali mieszkalnych, w tym ustalaniu stawek czynszu;
  - b) sprzedaży Lokali mieszkalnych;
  - c) administrowaniu Lokalami mieszkalnymi i zarządzaniu budynkami, w których się one znajdują.

**§ 2**

**Wynajmowanie Lokali mieszkalnych**

1. Oddawanie Lokali mieszkalnych w najem będzie następować na rzecz poniższych podmiotów:
  - a) pracowników UAM, w tym w szczególności tych, którzy pełnią istotną rolę dla realizacji celów strategicznych UAM;
  - b) osób fizycznych niebędących pracownikami UAM oraz osób prawnych.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu Lokalu mieszkalnego przysługuje osobom wymienionym w pkt. 1 lit. a) powyżej, przy czym w sytuacji większej liczby osób zainteresowanych wynajmem Lokalu mieszkalnego w tej grupie podmiotów, pierwszeństwo będzie przysługiwać pracownikom, którzy pełnią istotną rolę dla realizacji celów strategicznych UAM.
3. W sytuacji większej liczby osób zainteresowanych wynajmem danego Lokalu mieszkalnego z danej grupy podmiotów wskazanych powyżej w ust. 1 lit. a) i b) – kanclerz, w uzgodnieniu z rektorem UAM ustali kryteria wyboru podmiotu, z którym zostanie zawarta umowa najmu.
4. Umowa najmu Lokalu mieszkalnego jest zawierana na czas oznaczony, przy czym w przypadku wynajmu Lokalu mieszkalnego pracownikowi UAM okres ten nie jest dłuższy niż okres zatrudnienia tego pracownika.
5. W każdym przypadku zawarcie umowy najmu Lokalu mieszkalnego może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie wszelkich należności mogących przysługiwać UAM z tytułu tej umowy najmu. Decyzje w tym zakresie podejmuje kanclerz, przy rozważeniu okoliczności całej sprawy, w tym w szczególności interesów UAM. W takiej sytuacji wysokość kaucji oraz warunki jej wpłaty i wypłaty zostaną określone w umowie najmu.
6. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany dotychczas wynajmowanego Lokalu mieszkalnego na inny, na warunkach uzgodnionych przez strony. W przypadku gdy z inicjatywą zamiany wynajmowanego Lokalu mieszkalnego wystąpi UAM i zamiana będzie dokonywana w jego interesie, warunki umowy najmu zamienianego Lokalu mieszkalnego nie mogą być gorsze dla najemcy niż warunki najmu poprzednio wynajmowanego przez niego Lokalu mieszkalnego, chyba że strony uzgodnią inaczej.
7. Decyzje o wynajęciu danego Lokalu mieszkalnego oraz warunkach na jakich zostanie on wynajęty podejmuje w imieniu UAM kanclerz, przy uwzględnieniu wytycznych wskazanych w niniejszej Polityce.

### **§ 3**

#### **Zasady ustalania stawek czynszu najmu Lokali mieszkalnych i innych opłat**

1. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni Lokali mieszkalnych są ustalane przez kanclerza przy uwzględnieniu w szczególności: położenia Lokalu mieszkalnego, jego powierzchni, stanu technicznego, wyposażenia i standardu Lokalu mieszkalnego oraz całego budynku, w którym dany Lokal mieszkalny się znajduje.
2. Za punkt wyjściowy przy ustaleniu wysokości czynszu w umowach najmu Lokali mieszkalnych zawieranych po wejściu w życie niniejszej Polityki lub w przypadku podwyższenia czynszu najmu w umowach najmu Lokali mieszkalnych zawartych wcześniej, przyjmuje się wskaźnik 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynkach mieszkalnych, opublikowany w obwieszczeniu wojewody.
3. Oprócz czynszu najemca zobowiązany będzie do uiszczenia wszelkich opłat należnych podmiotom trzecim z tytułu używania Lokalu mieszkalnego, w tym w szczególności opłat należnych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej oraz opłat za korzystanie z mediów (prąd, gaz, odbiór nieczystości stałych/odpady) tj. opłat niezależnych od właściciela.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym w szczególności najmu Lokalu mieszkalnego pracownikom kluczowym z punktu widzenia strategii UAM, kanclerz może zastosować obniżkę stawki czynszu, zapewniając jednak, co najmniej pełne pokrycie kosztów utrzymania Lokalu mieszkalnego.

### **§ 4**

#### **Sprzedaż Lokali mieszkalnych**

1. Do sprzedaży przez UAM mogą być przeznaczone Lokale mieszkalne w przypadku spełnienia, co najmniej jednej z następujących przesłanek:
  - a) Lokal mieszkalny jest w złym stanie technicznym i wymaga kapitalnego remontu;
  - b) Lokal mieszkalny jest od dłuższego czasu pustostanem lub brak jest chętnych do jego wynajmu;
  - c) zbycie dotyczy Lokalu mieszkalnego położonego w budynku wymagającego remontu, w którego kosztach UAM, musiałby partycypować;
  - d) zbycie Lokalu mieszkalnego zostało pozytywnie zaopiniowane przez Radę Uczelni.
2. Wyłączną decyzję dotyczącą tego, czy i które Lokale mieszkalne, zostaną przeznaczone do sprzedaży przez UAM podejmuje Rektor w drodze zarządzenia. W zarządzeniu tym zawarty zostanie wykaz Lokali mieszkalnych przeznaczonych przez UAM do sprzedaży. Zarządzenie zostanie opublikowane na stronie UAM (zakładka BIP).
3. W zakresie uregulowanym w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 52) sprzedaż Lokali mieszkalnych będzie dokonywana w oparciu o przepisy tej ustawy.
4. W przypadku sprzedaży Lokalu mieszkalnego, w oparciu o zapisy powołanej wyżej w ust. 3 ustawy, strona kupująca będzie zobowiązana do poniesienia wszelkich uzasadnionych kosztów związanych ze sprzedażą na jej rzecz Lokalu mieszkalnego w tym w szczególności: kosztów operatu szacunkowego, świadectwa charakterystyki energetycznej, kosztów sporządzenia aktu notarialnego, w tym opłat ustalonych w akcie notarialnym (m.in. opłat sądowych, wynagrodzenia notariusza, podatków).
5. Sprzedaż Lokali mieszkalnych odbywać się będzie na zasadach zatwierdzonych przez Rektora.

**§ 5**

**Zasady administrowania Lokalami mieszkalnymi  
i zarządzania budynkami, w których się one znajdują**

UAM może powierzyć administrowanie Lokalami mieszkalnymi oraz zarządzanie budynkami, w których te Lokale mieszkalne się znajdują, administratorom/ zarządcom nieruchomości. Umowa o administrowanie/zarządzanie może w szczególności obejmować pobieranie czynszów oraz wykonywanie czynności związanych z bieżącym administrowaniem/zarządzaniem.

**§ 6**

**Postanowienia końcowe**

1. Niniejsza Polityka nie ma zastosowania do Lokali mieszkalnych, w stosunku do których obowiązują już inne zarządzenia wewnętrzne UAM.
2. W zakresie nie uregulowanym w niniejszej Polityce zastosowanie będą miały obowiązujące przepisy prawa.