

МЕТОДИКА
розрахунку і порядок використання плати за оренду нерухомого майна спільної
власності територіальних громад Турківського району

1.Методику і порядок розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду нежитлових приміщень, об'єктів районної комунальної власності, розташованих на території Турківського району (далі – нежитлові приміщення).

2.Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем за результатами конкурсу.

3.При визначенні орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується, як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами конкурсу.

4.Стартовий розмір орендної плати для проведення конкурсу визначається за результатами незалежної оцінки об'єктів за цією Методикою у такій послідовності:

визначається розмір річної орендної плати; на основі розміру встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди; з урахуванням розміру орендної плати за перший місяць оренди розраховується розмір орендної плати на наступні місяці оренди;

у разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності – на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата;

5.У разі оренди нерухомого майна, крім оренди нерухомого майна бюджетними організаціями, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

Опл. = Вп * Сор;

де Вп – вартість орендованого майна, визначена експертним шляхом належної оцінки в грн.;

Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком 1.

6.Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дня її проведення, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

7.Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою:

$V_p = V_b / P_b * P_l$;

де Вп – вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.;

Вб – вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн...;

Пп – площа орендованого приміщення, кв.м;

Пб – площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем, кв.м.

Розмір місячної орендної плати розраховується за формулою:

Опл

Опл.міс. = ----- * Іп.р. * Ім.,

12

де Опл – річна орендна плата, визначена за цією Методикою в грн..;

Іпр – індекс інфляції за період з початку поточного року (у разі оренди нерухомого майна – з дати проведення належної оцінки) до дати укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

Ім. – індекс інфляції за перший місяць оренди.

8.При визначенні розміру місячної орендної плати за перший місяць після укладання договору оренди, застосовувати, індекс інфляції за перший місяць оренди.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом корегування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

9.Згідно домовленості між сторонами орендні ставки за використання нежитлових об'єктів районної комунальної власності можуть змінюватись з урахуванням розміщення об'єктів, виробничою діяльністю.

10.Орендні ставки для вітчизняних юридичних і фізичних осіб – суб'єктів малого підприємництва, які проводять виробничу діяльність, застосовуються з коефіцієнтом 0,7.

11.Розмір орендної плати (базової ставки) за користування майном спільної власності територіальних громад району:

11.1 для бюджетних установ, організацій, які утримуються за рахунок державного бюджету, та інших бюджетів становить 5.0 грн. за 1 кв.м площі в місяць (без ПДВ),

11.2 для орендарів гаражів по вул.. Міцкевича 45 становить 5 грн. за 1 кв.м площі;

11.3 для Турківської райдержадміністрації та її структурних підрозділів 1.0 грн. в рік за всю оренду площу (без ПДВ).

12.Розмір плати за суборенду нерухомого майна та іншого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна і погоджується з орендодавцем.

13.Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

14.Платіжні документи на перерахування орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

15.Суми орендної плати, зайво перераховані орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

16.Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця погіршення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець може компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, або зарахувати ці кошти в рахунок орендної плати, якщо інше не визначено договором оренди.

17.Орендна плата спрямовується:

- за цілісні майнові комплекси – 100 % орендної плати до районного бюджету;
- за нерухоме майно спільної власності територіальних громад району – 50% орендної плати до районного бюджету, 50% підприємству, організації, установі, на балансі яких перебуває це майно.

18.До плати за оренду індивідуально-визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю підприємство, організація господарське товариство, на балансі яких перебуває це майно.

19.Кошти, одержані від плати за оренду об'єктів районної комунальної власності, використовуються на:

- придбання основних засобів, матеріалів, обладнання та інвентаря;
- ремонт об'єктів комунальної власності;
- проведення перед приватизаційної підготовки та підготовки об'єктів для здачі в оренду;
- оплата інших послуг.

Керівник секретаріату

Г.Ольшанецька

ОРЕНДНІ СТАВКИ за використання нерухомого комунального майна

№ за/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотків
1.	Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2.	Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	35
3.	Розміщення:	
	фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів	30
	ресторанів з нічним режимом роботи	30
	торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	30
	операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	30
4.	Розміщення:	
	виробників реклами	25
	салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	25
	торговельних об'єктів з продажу автомобілів	25
	зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	25
5.	Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
6.	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
7.	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
8.	Розміщення:	
	майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	20
	майстерень з ремонту ювелірних виробів	20
	ресторанів	20
	приватних закладів охорони здоров'я	20
	суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	20
	торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	20
	суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	20
	редакцій засобів масової інформації:	20
	- рекламного та еротичного характеру	20
	- тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства	20
	- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації	20
	- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення	20
9.	Розміщення:	
	крамниць-складів, магазинів-складів	18
	турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків	18
	торговельних об'єктів з продажу:	18
	- непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів	18
	- промислових товарів, що були у використанні	18
	- автотоварів	18
	- відео - та аудіо продукції	18
10.	Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17
11.	Розміщення:	
	суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	15
	кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи	15
	ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини	15

	суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль	15
	офісних приміщень	15
	антен	15
	суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	15
12.	Розміщення:	
	закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях	13
	суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	13
13.	Розміщення:	
	складів	12
	суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)	12
	стоянок для автомобілів	12
14.	Розміщення:	
	комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	10
	ветеринарних аптек	10
	рибних господарств	10
	приватних навчальних закладів	10
	шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів	10
	торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами	10
	суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи	10
	редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 10 Методики та пункті 8 цього додатка	10
15.	Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
16.	Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
17.	Розміщення:	
	кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	8
	аптек, що реалізують готові ліки	8
	торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	8
18.	Розміщення:	
	торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів	7
	ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	7
	фотоательє	7
19.	Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
20.	Розміщення:	
	їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	6
	фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи	6
	об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку	6
	суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень	6
	хімчисток	6
	майстерень з ремонту електропобутових товарів	6
	торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів	6
21.	Розміщення:	
	перукарень	5
	державних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються з державного бюджету, та закладів охорони здоров'я, що фінансуються з місцевого бюджету	5
	оздоровчих закладів для дітей та молоді	5
	санаторно-курортних закладів для дітей	5
	державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету	5
	майстерень з ремонту одягу	5
	торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	5
	торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	5
	відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги	5

22.	Розміщення:	
	їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах	1
	громадських вбиралень	4
	камер схову	4
	майстерень з ремонту взуття	4
	майстерень з ремонту годинників	4
	видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	4
23.	Розміщення:	
	аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами	3
	суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	3
	майстерень художників, скульпторів, народних	3
	майстрів площею менш як 50 кв. метрів	3
	органів місцевого самоврядування	3
24.	Розміщення:	
	аптек, які обслуговують пільгові категорії населення	2
	організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами	2
	бібліотек, архівів, музеїв	2
	лазень, пралень загального користування	2
	дитячих молочних кухонь	2
	торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	2
25.	Розміщення:	
	закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів	1
	державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів	1
26.	Розміщення транспортних підприємств з:	
	перевезення пасажирів	15
	перевезення вантажів	18
27.	Розміщення творчих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій, політичних партій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
	не більш як 50 кв. метрів	2
	понад 50 кв. метрів	5
28.	Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
	не більш як 50 кв. метрів	1
	понад 50 кв. метрів	10
29.	Інше використання нерухомого майна	12

Примітка. Орендні ставки для орендарів - вітчизняних юридичних і фізичних осіб, що є суб'єктами малого підприємництва, які провадять виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах (крім офісів), застосовуються з коефіцієнтом 0,7.

Керівник секретаріату

Г.Ольшанецька