Додаток 4

до рішення Білоцерківської міської ради

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2016 N \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Методика розрахунку орендної плати**

**за майно територіальної громади міста Біла Церква, яке передається в оренду**

1. Методика розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Біла Церква, яке передається в оренду (далі - Методика), розроблена з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств територіальної громади міста Біла Церква, їх структурних підрозділів (філії, цеху, дільниці), в тому числі нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) підприємств, установ та організацій територіальної громади міста Біла Церква (далі - підприємства) та окремого індивідуально визначеного майна, а також майна, що не ввійшло до статутного капіталу господарського товариства, створеного в процесі приватизації (корпоратизації) (далі - об'єкт оренди).

2. Методика визначає механізм розрахунку орендної плати за користування об'єктом оренди, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Біла Церква (далі - майно).

3. Розмір орендної плати визначається згідно з цією Методикою і зазначається у договорі оренди.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого конкурсу.

У випадку використання за іншим цільовим призначенням приміщень, переданих в оренду за результатами вивчення попиту єдиному претенденту, розмір орендної плати встановлюється відповідно до цієї Методики, але не може бути меншим ніж визначено в оголошенні про намір орендодавця передати майно в оренду.

У випадку використання за іншим цільовим призначенням приміщень, переданих в оренду за результатами проведення конкурсу, розмір орендної плати встановлюється відповідно до цієї Методики, але не може бути меншим ніж запропоновано переможцем конкурсу.

4. До плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються компенсація витрат комунальних підприємств, установ, організацій територіальної громади міста Біла Церква, за якими закріплено майно територіальної громади міста Біла Церква на праві господарського відання або оперативного управління (далі - підприємство-балансоутримувач), за користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди, та плата за комунальні послуги відповідно до договору, який укладається між орендарем та підприємством-балансоутримувачем або відповідними особами, що надають такі послуги, а у разі встановлення пільгової орендної плати, експлуатаційні витрати підприємства-балансоутримувача відповідно до договору, який укладається між орендарем та підприємством-балансоутримувачем.

Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду кільком орендарям, і прибудинкової території розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної підприємствами, установами, організаціями загальної площі.

5. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

5.1. Визначається розмір річної орендної плати.

5.2. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, який фіксується у договорі оренди.

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

6. 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.

7. Орендар сплачує орендну плату згідно з розрахунком орендної плати, що є невід'ємною частиною договору оренди.

Розрахунок орендної плати здійснюється орендодавцем.

8. У разі оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою, крім об'єктів, за які встановлена пільгова орендна плата:

Опл = Вп х Сор / 100,

де Опл - річна орендна плата без ПДВ, грн;

Вп - вартість орендованого майна згідно з висновком про вартість майна, без ПДВ, грн;

Сор - орендна ставка, визначена згідно з таблицею 2 пункту 20 (для нерухомого майна) та пункту 15 (для іншого окремого індивідуально визначеного майна) цієї Методики, %.

9. Розмір річної орендної плати за об'єкт оренди - цілісний майновий комплекс визначається за формулою:

Опл = (Воз + Внм) х Сор.ц / 100,

де Опл - розмір річної орендної плати, грн;

Воз - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень;

Внм - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень;

Сор.ц - орендна ставка за використання об'єкта оренди, визначена згідно з таблицею 1 пункту 20 цієї Методики, %.

10. Розмір стартової орендної плати за один місяць розраховується на основі розміру річної орендної плати (Опл), визначеної в пунктах 8 - 9, за формулою:

Опл.міс1.ст. = Опл / 12,

де Опл.міс1.ст. - стартова орендна плата за 1 місяць.

Розмір стартової орендної плати за 1 добу визначається за формулою:

Опл.доб1.ст. = Опл.міс1.ст. / 30 х 1,25;

де Опл.доб1.ст. - стартова орендна плата за 1 добу.

Розмір стартової орендної плати за 1 годину визначається за формулою:

Опл.год1.ст. = Опл.доб1.ст. / 24 х 1,2,

де Опл.год1.ст. - стартова орендна плата за 1 годину.

11. Розмір місячної орендної плати за перший місяць після укладання договору оренди (крім передачі в оренду на конкурсних засадах) чи перегляд розміру орендної плати розраховується за формулою:

Опл.міс1. = Опл.р / 12 х Іп.р. х Ім1.,

де Опл.р. - річна орендна плата, визначена за цією Методикою, грн;

Іп.р - індекс інфляції за період з дати незалежної оцінки майна до дати укладання договору або перегляду розміру орендної плати;

Ім1. - індекс інфляції за перший місяць оренди.

12. Розмір місячної орендної плати за перший місяць при передачі в оренду на конкурсних засадах розраховується за формулою:

Опл.міс1.к = Опл.п. х Ім1.,

де Опл.п. - орендна плата за 1 місяць, запропонована переможцем конкурсу за всією площею об'єкта оренди, грн;

Ім1. - індекс інфляції за перший місяць оренди.

13. Розмір місячної орендної плати за наступний місяць розраховується шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Розмір місячної орендної плати за поточний місяць розраховується за формулою:

Опл.міс.п. = Опл.міс.п-1. х Ім.п.,

де Опл.міс.п-1 - місячна орендна плата за попередній місяць;

Ім.п. - індекс інфляції за поточний місяць оренди.

У разі, коли початок або закінчення договору оренди не досягає повного календарного місяця, то на основі місячної орендної плати розраховується добова за формулою:

Опл.доб1. = Опл.міс1. / Кд.,

де Опл.міс1. - місячна орендна плата;

Кд. - кількість днів у відповідному місяці.

14. При зміні площі об'єкта оренди перерахунок орендної плати здійснюється за формулою:

Опл.н = Опл.д.xПф / Пд., де

Опл.н - нова орендна плата;

Опл.д. - орендна плата за договором;

Пф - фактична площа об'єкта оренди;

Пд. - площа об'єкта оренди за договором.

15. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного об'єкта оренди (крім нерухомого) встановлюється за згодою сторін, але не менше як 10 відсотків вартості орендованого майна, визначеної на підставі звіту про оцінку майна, затвердженого у встановленому порядку та чинного на момент укладення договору оренди, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

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

17. У разі встановлення пільгової орендної плати, орендар окремо сплачує:

податки та збори у розмірах та порядку, визначених чинним законодавством України;

компенсацію витрат підприємства-балансоутримувача за користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди, та експлуатаційні витрати відповідно до договору, який укладається між орендарем та цим підприємством-балансоутримувачем.

18. Розрахунок орендної плати за суборенду здійснюється орендарем та погоджується орендодавцем.

19. **Розмір пільгової річної орендної плати за оренду нерухомого майна та пільгові категорії визначаються рішенням Білоцерківської міської ради**

20. Орендні ставки за користування майном:

Таблиця 1

**Орендні ставки за використання цілісних майнових комплексів**

|  |  |
| --- | --- |
| Найменування | Орендна ставка, відсотків |
| Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств:  тютюнової промисловості, лікеро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів-заводів (що виробляють виноробну продукцію)  з виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, морського, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості  електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлозно-паперової промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування  сільського господарства, харчової промисловості (крім лікеро-горілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів (крім тих, що виробляють виноробну продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів  кінопоказу  інші об'єкти | 25  20  16  12  5  10 |

Таблиця 2

**Орендні ставки за використання нерухомого майна**

|  |  |
| --- | --- |
| Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням | Орендна ставка, відсотків |
| 1. Розміщення:  казино, інших гральних закладів, гральних автоматів  на території метрополітену пунктів обміну валют, платіжних терміналів, фінансових установ, страхових компаній, кредитних установ    2. Розміщення операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернету  3. Розміщення на території метрополітену торговельних об'єктів з продажу непродовольчих товарів та змішаної торгівлі продовольчими товарами, розміщення автоматів із продажу газет, інше цільове використання приміщень на території метрополітену  4. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти  5. Розміщення:  банків, фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, рієлторських контор (агентств нерухомості), банкоматів, платіжних терміналів  ресторанів з нічним режимом роботи  торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї    6. Розміщення:  виробників реклами  торговельних об'єктів з продажу автомобілів  зовнішньої реклами на будівлях і спорудах    7. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності  8. Розміщення салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів  9. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів  7. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості  8. Розміщення:  клірингових установ  майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів  майстерень з ремонту ювелірних виробів  ресторанів  кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи  розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець  суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування  редакцій засобів масової інформації:  - рекламного та еротичного характеру  - тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства  - тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації  - тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення  9. Розміщення:  крамниць-складів, магазинів-складів  турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків  торговельних об'єктів з продажу:  - непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів  - промислових товарів, що були у використанні  - автотоварів  - відео- та аудіопродукції  - антен  10. Розміщення транспортних підприємств з:  перевезення вантажів  перевезення пасажирів  11. Розміщення:  офісних приміщень  дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами)  суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей  бірж, що мають статус неприбуткових організацій  ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини  суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль  суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів  камер схову  12. Розміщення:  закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано, для споживання в інших місцях  суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин  13. Розміщення:  аптек, що реалізують готові ліки  суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)  14. Розміщення:  приватних закладів охорони здоров'я  суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики  комп'ютерних клубів та інтернет-кафе  ветеринарних аптек  рибних господарств  шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів  торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами  суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи  наукового парку, його засновників, партнерів наукового парку, що реалізують проекти наукового парку  видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами  15. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі та виставок-продажу  16. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари  17. Розміщення:  кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи  торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи  складів  редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 19 Методики та пункті 8 цієї таблиці  18. Розміщення:  торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів  ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів торгових об'єктів з продажу товарів дитячого асортименту  19. Організація та проведення культурно-мистецьких заходів: вечорів відпочинку, спектаклів, постановок, музичних тренінгів, відбіркових турів фестивалів  20. Розміщення:  їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи  фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи  об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку  суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень  підприємств, які здійснюють діяльність по обслуговуванню житлового фонду  торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів    21. Розміщення:  державних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного бюджету  оздоровчих закладів для дітей та молоді  санаторно-курортних закладів для дітей  торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою  відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги  суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення, в тому числі перукарень  суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад міського електротранспорту  суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність зі збору та сортування вторинної сировини та склопосуду  22. Організація кінопоказів  23. Розміщення:  їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах, приміщеннях бібліотек, театрів, музеїв  громадських вбиралень  видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою  24. Розміщення:  фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту  державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету  аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами  суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги  пунктів доочищення та продажу питної води  бюджетних установ та організацій, які утримуються за рахунок державного бюджету, органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом)  науково-дослідних установ, крім бюджетних  стоянок для автомобілів  25. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні  не більш як 50 кв. метрів    на частину площі, що перевищує 50 кв. метрів  26. Розміщення:  організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами  бібліотек, архівів, музеїв  дитячих молочних кухонь  27. Розміщення:  приватних навчальних закладів, крім зазначених у пункті 19 Методики  закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів  закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді  28. Використання фізичними особами, що проживають у будинку, для побутових потреб  не більш як 12 кв. метрів  на частину площі, що перевищує 12 кв. метрів  29. Розміщення національних творчих спілок, майстерень художників, скульпторів, народних майстрів, які є членами цих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:  не більш як 20 кв. метрів    на частину площі, що перевищує 20 кв. метрів  30. Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:  не більш як 50 кв. метрів  на частину площі, що перевищує 50 кв. метрів  31. Розміщення громадських та благодійних організацій, які здійснюють безкоштовну психологічну, соціальну допомогу, реабілітацію та адаптацію дітей-інвалідів, дітей з вадами розвитку, інвалідів та інших осіб-учасників АТО, якщо орендована площа не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:  на частину площі, що перевищує 100 кв. метрів  32. Розміщення громадських приймалень депутатів Білоцерківської міської ради, якщо орендована площа не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:  на частину площі, що перевищує 50 кв. метрів  33. Інше використання нерухомого майна | **100**  **60**  **50**  **45**  **40**  **30**  **25**  **25**  **22**  **21**  **20**  **18**  **18**  **15**  **15**  **13**  **12**  **10**  **10**  **9**  **8**  **7**  **7**  **6**  **5**  **5**  **4**  **3**  **3**  **7**  **2**  **1**  **1**  **12**  **1**  **4**  **1**  **7**  **7**  **4**  **15** |

**Примітки**:

1. 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.

2. За рішенням Постійної комісії може бути визначений інший розмір орендної ставки, ніж передбачений цією Методикою.

3. Ставка за використання місць загального користування застосовується у розмірі 20 відсотків установленого обсягу орендної плати.

Міський голова Г. Дикий