Anexa nr.7

Determinarea cuantumului minim al chiriei

**bunurilor proprietate publică**

1. Cuantumul minim al chiriei anuale pentru folosirea încăperilor se calculează după formula:

*Pai* = *Tb*x *(1* + *K1* + *K2* + *K3*) x *K4* x *S*,

în care:

*Pai -* cuantumul chiriei anuale;

*Tb* - tariful de bază pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spaţiu;

*K1* - coeficientul de amplasare a încăperii;

*K2 -* coeficientul amenajării tehnice;

*K3 -* coeficientul de ramură privind utilizarea încăperii;

*K4* - coeficientul de piaţă;

*S* - suprafaţa încăperii.

Valoarea coeficienţilor folosiţi în calcule se determină după următoarele criterii:

a) tariful de bază pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spaţiu (*Tb*):

|  |  |
| --- | --- |
| municipiul Chişinău | 309,0 lei |
| municipiul Bălţi | 219,2 lei |
| celelalte municipii, oraşele-reşedinţă | 159,3 lei |
| oraşele şi localităţile suburbane din componenţa municipiilor | 119,5 lei |
| localităţile săteşti | 39,9 lei |
| b) coeficientul de amplasare a încăperii *(K1):* | |
| clădire separată | 0,5 |
| construcţie încorporată sau anexată | 0,45 |
| încăpere supraterană, inclusiv parter | 0,4 |
| soclu | 0,35 |
| demisol | 0,3 |
| subsol cu geamuri, etaj tehnic, acoperiş | 0,2 |
| alte subsoluri | 0,0 |
| c) coeficientul amenajării tehnice (*K2*): | |
| apeduct, canalizare, apă caldă, încălzire centrală | 0,5 |
| apeduct, canalizare, încălzire centrală | 0,4 |
| apeduct, canalizare, apă caldă | 0,3 |
| apeduct, canalizare | 0,2 |
| încălzire centrală | 0,2 |
| lipseşte amenajarea tehnică | 0,0 |
|  | |
| d) coeficientul de ramură privind utilizarea încăperii (*K3*): | |
| 1) ateliere de creaţie ale pictorilor, sculptorilor, arhitecţilor, meşterilor populari; spatii utilizate de chiriaşi în scopuri medicale şi farmaceutice; întreprinderi de producţie ale societăţilor persoanelor cu handicap; spaţii utilizate pentru realizarea acţiunilor în masă din cadrul proiectelor şi programelor finanţate de la bugetul public naţional | 0,05 |
| 2) instituţii finanţate de la bugetul de stat, de la bugetele unităţilor administrativ-teritoriale, de la bugetul asigurărilor sociale de stat şi din fondurile asigurării obligatorii de asistenţă medicală, alte persoane juridice de drept public; patronate, fundaţii, asociaţii obşteşti | 0,1 |
| 3) spaţii pentru laboratoare, pentru instruire, pentru efectuarea de lucrări de cercetare şi proiectare; spaţii pentru prestarea de servicii poştale, sportive şi de întremare a sănătăţii | 0,2 |
| 4) garaje, depozite, spaţii tehnice (cu excepţia celor menţionate la poziţia 6) şi alte încăperi auxiliare;spaţii pentru prestarea de servicii către populaţie (ateliere de reparaţie a încălţămintei, a îmbrăcămintei şi a obiectelor de uz casnic, frizerii, curăţătorii chimice, puncte de închiriere a obiectelor, băi, birouri de avocaţi) | 0,4 |
| 5) spaţii folosite pentru comercializarea produselor de panificaţie, a produselor lactate, alimentare şi de cofetărie, a băuturilor nealcoolice; unităţi de alimentaţie publică cu preparare şi comercializare a bucatelor; spaţii de producţie; sedii (încăperi) folosite de organele mijloacelor de informare în masă | 0,5 |
| 6) încăperi pentru reparaţia şi deservirea tehnică a automobilelor, a tehnicii de calcul şi a altor utilaje | 0,7 |
| 7) spaţii folosite în scopuri de comerţ, altele decît cele prevăzute la poziţia 5) | 0,8 |
| 8) saloane de jocuri electronice, de jocuri computerizate şi de alte jocuri distractive pentru copii | 1,2 |
| 9) încăperi utilizate în calitate de oficii | 1,5 |
| 10) instituţii financiare, burse, instituţii de asigurare | 2,0 |
| 11) restaurante, baruri, cafenele cu servire a băuturilor alcoolice | 2,5 |
| 12) case de schimb valutar, puncte de înregistrare video şi de închiriere a producţiei video | 3,0 |
| 13) cazinouri, saloane pentru jocuri de noroc | 4,0 |
| 14) încăperi cu altă destinaţie decît cele enumerate la poziţiile 1)-13) | 1,0 |

e) coeficientul de piaţă (*K4*) se stabileşte prin înţelegere a părţilor şi nu poate fi mai mic de 1,0, iar pentru genurile de activitate desfăşurate în încăperile menţionate la lit.d) poziţiile 1)–6), el nu poate fi mai mic de 0,5, excepţie făcînd încăperile folosite de organele mijloacelor de informare în masă, pentru care coeficientul de piaţă va fi de 1,0, spaţiile utilizate pentru realizarea acţiunilor în masă din cadrul proiectelor şi programelor finanţate de la bugetul public naţional şi spaţiile folosite de către uniunile de creaţie, pentru care coeficientul de piaţă se stabileşte în mărime de 0,1. La stabilirea acestui coeficient trebuie să se ţină cont de cererea şi de oferta spaţiilor ce ar putea fi date în chirie, de posibilitatea utilizării terenului aferent, de caracteristicile teritorial-economice ale zonei şi de alte criterii calitative, necuprinse în coeficienţii aplicaţi, ale încăperilor.

În cazul în care se dau în locațiune mai multe încăperi cu diferite condiţii de amplasare şi de amenajare tehnică sau încăperi care vor fi utilizate în diverse scopuri, cuantumul total al chiriei se constituie din suma chiriilor calculate pentru fiecare încăpere sau grup de încăperi.

2. Cuantumul chiriei anuale pentru utilajul, mijloacele de transport şi alte mijloace fixe (denumite în continuare *utilaj*) date în locaţiune se calculează după formula:

*Pau = Ua x K1 x K2 + Q,*

în care:

*Pau* - cuantumul chiriei anuale pentru utilajul dat în locaţiune;

*Ua –* amortizarea/uzura anuală a utilajului dat în locaţiune;

*K1 -* coeficientul de calcul;

*K2* - coeficientul de piaţă;

*Q* - cheltuielile de întreţinere şi de exploatare a utilajului dat în locaţiune, suportate de locator.

Valoarea coeficienţilor folosiţi în calcule se determină după următoarele criterii:

1. amortizarea/uzura anuală a utilajului (*Ua*) se calculează pentru fiecare obiect de evidenţă, potrivit prevederilor Catalogului mijloacelor fixe şi activelor nemateriale, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.338 din 21 martie 2003, conform tabelului nr.1:

Tabelul nr.1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. crt. | Denumirea  utilajului | Nr. de  inventar | Durata de utilizare/  durata de funcționare utilă,  ani.  Distanţa, km | Costul de intrare/  valoarea inițială sau  valoarea reevaluată**,**  în lei | Amortizarea/  uzura la data  dării în locaţiune, în lei | Amortizarea/uzura  anuală  *(Ua)*,  în lei | Coeficientul  de calcul  *(K1)* | Coeficientul  de piaţă  *(K2)* | Cheltuielile de  întreţinere şi  exploatare (*Q)*,  în lei | Cuantumul  chiriei  anuale  *(Pau*),  în lei |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |

1. coeficientul de calcul (*K1*) se va stabili, în funcţie de amortizarea/uzura de la data dăriiîn locaţiune a utilajului (tabelul nr.2).

Tabelul nr.2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Mărimea amortizării/ uzurii  *Ua* (%) | 0 | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 |
| *K1* | 1,88 | 1,79 | 1,71 | 1,62 | 1,53 | 1,44 | 1,35 | 1,27 | 1,18 | 1,09 | 1,0 |

c) coeficientul de piaţă (*K2*) se stabileşte prin înţelegere a părţilor şi nu poate fi mai mic de 1,0. La stabilirea acestui coeficient se va ţine cont de cerere şi de ofertă, de venitul neobţinut, de diferenţa dintre valoarea contabilă/valoarea de bilanț şi preţul de piaţă la utilajul de acelaşi tip sau cu caracteristici comparabile, precum şi de alţi factori. Excepţie fac instituţiile publice finanţate de la bugetul public naţional la darea în locaţiune a utilajului altor instituţii publice finanţate de la bugetul public naţional, pentru care coeficientul de piaţă se stabileşte în mărime de 1,0.

În cazul în care mărimea cheltuielilor de întreţinere şi exploatare a utilajului (*Q*) variază, aceasta se recalculează şi se achită suplimentar.

3. Cuantumul chiriei anuale pentru folosirea mijloacelor circulante se calculează după formula:

*Pac* = *C* x *R* x *K*,

în care:

*Pac -* cuantumul chiriei anuale pentru folosirea mijloacelor circulante;

*C*- valoarea contabilă/valoarea de bilanț a mijloacelor circulante la data calculării chiriei;

*R* - rata de bază aplicată de Banca Naţională a Moldovei la principalele operaţiuni de politică monetară pe termen scurt;

*K* - coeficientul de piaţă.

Valoarea coeficienţilor folosiţi în calcule se determină după următoarele criterii:

1. valoarea contabilă/valoarea de bilanț a mijloacelor circulante se calculează pentru

fiecare obiect de evidență, conform tabelului nr.3:

Tabelul nr.3

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.  crt. | Denumirea mijloacelor circulante | Cantitatea | Unitatea de măsură | Valoarea contabilă/valoarea de bilanț a unei unităţi la data calculării chiriei, în lei | Valoarea contabilă/valoarea de bilanț totală la data calculării chiriei, în lei | Note |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

b) rata de bază aplicată de Banca Naţională a Moldovei la principalele operaţiuni de politică monetară pe termen scurt se publică periodic în presă. În calcule se foloseşte valoarea ratei în vigoare la data încheierii contractului de locaţiune;

c) coeficientul de piaţă se stabileşte prin înţelegerea părţilor şi nu poate fi mai mic de 1,0.

După încetarea efectului contractului de locaţiune, locatarul restituie mijloacele circulante în volumele fixate la data dării lor în locaţiune. În cazul imposibilităţii de restituire a mijloacelor circulante, costul lor se recuperează la preţurile de piaţă care sunt în vigoare la data încetării efectului contractului de locaţiune.

4. Cuantumul minim al chiriei bunurilor proprietate publică se stabileşte fără taxă pe valoarea adăugată.

Dacă locatorul este înregistrat ca contribuabil al taxei pe valoarea adăugată, chiria va fi încasată de la locatar cu aplicarea taxei pe valoarea adăugată, calculată suplimentar la valoarea serviciilor prestate.