

Determinarea cuantumului minim al chiriei bunurilor proprietate publică

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

$$P_{ai} = T_b \times (1 + K_1 + K_2 + K_3) \times K_4 \times S,$$

în care:

P_{ai} - cuantumul chiriei anuale;

T_b - tariful de bază pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spațiu;

K_1 - coeficientul de amplasare a încăperii;

K_2 - coeficientul amenajării tehnice;

K_3 - coeficientul de ramură privind utilizarea încăperii;

K_4 - coeficientul de piață;

S - suprafața încăperii.

Valoarea coeficienților folosiți în calcule se determină după următoarele criterii:

a) tariful de bază pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spațiu (T_b):

municipiul Chișinău	247,1 lei
municipiul Bălți	175,3 lei
celelalte municipii, orașele-reședință	127,4 lei
orașele și localitățile suburbane din componența municipiilor	95,6 lei
localitățile satești	31,9 lei;

b) coeficientul de amplasare a încăperii (K_1):

clădire separată	0,5
construcție încorporată sau anexată	0,45
încăpere supratărană (parter)	0,4
soclu	0,35
demisol	0,3
subsol cu geamuri, etaj tehnic, acoperiș	0,2
alte subsoluri	0,0;

c) coeficientul amenajării tehnice (K_2):

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
lipsește amenajarea tehnică	0,0;

d) coeficientul de ramură privind utilizarea încăperii (K_3):

1) ateliere de creație ale pictorilor, sculptorilor, arhitecților, meșterilor populari; spații utilizate de chiriași în scopuri medicale și farmaceutice; întreprinderi de producție ale societăților persoanelor cu handicap; spații utilizate pentru realizarea acțiunilor în masă din cadrul proiectelor și programelor finanțate de la bugetul public național	0,05
2) instituții finanțate de la bugetul de stat, de la bugetele unităților administrativ-teritoriale, de la bugetul asigurărilor sociale de stat și din fondurile asigurării obligatorii de asistență medicală; patronate, fundații, asociații obștești	0,1
3) spații pentru laboratoare, pentru instruire, pentru efectuarea de lucrări de cercetare și proiectare; spații pentru prestarea de servicii poștale, sportive și de întremare a sănătății	0,2
4) garaje, depozite, spații tehnice (cu excepția celor menționate la poziția 6) și alte încăperi auxiliare; spații pentru prestarea de servicii către populație (ateliere de reparație a încălțăminte, a îmbrăcăminte și a obiectelor de uz casnic, frizerii, curățătorii chimice, puncte de închiriere a obiectelor, băi, birouri de avocați)	0,4
5) spații folosite pentru comercializarea produselor de panificație, a produselor lactate, alimentare și de cofetărie, a băuturilor nealcoolice; unități de alimentație publică cu preparare și comercializare a bucatelor; spații de producție; sedii (încăperi) folosite de organele mijloacelor de informare în masă	0,5
6) încăperi pentru reparația și deservirea tehnică a automobilelor, a tehnicii de calcul și a altor utilaje	0,7
7) spații folosite în scopuri de comerț, altele decât cele prevăzute la poziția 5)	0,8
8) saloane de jocuri electronice, de jocuri computerizate și de alte jocuri distractive pentru copii	1,2
9) încăperi utilizate în calitate de birouri	1,5
10) instituții financiare, burse, instituții de asigurare	2,0
11) restaurante, baruri, cafenele cu servire a băuturilor alcoolice	2,5
12) case de schimb valutar, puncte de înregistrare video și de închiriere a producției video	3,0
13) cazinouri, saloane pentru jocuri de noroc	4,0
14) încăperi cu altă destinație decât cele enumerate la pozițiile 1)-13)	1,0;

e) coeficientul de piață (K_4) se stabilește prin înțelegere a părților și nu poate fi mai mic de 1,0, iar pentru genurile de activitate desfășurate în încăperile menționate la lit.d) pozițiile 1)–6), el nu poate fi mai mic de 0,5, excepție făcând încăperile folosite de organele mijloacelor de informare în masă, pentru care coeficientul de piață va fi de 1,0, spațiile utilizate pentru realizarea acțiunilor în masă din cadrul proiectelor și programelor finanțate de la bugetul public național și spațiile folosite de către uniunile de creație, pentru care coeficientul de piață se stabilește în mărime de 0,1. La stabilirea acestui coeficient trebuie să se țină cont de cererea și de oferta spațiilor ce ar putea fi date în chirie, de posibilitatea utilizării terenului aferent, de caracteristicile teritorial-

economice ale zonei și de alte criterii calitative, necuprinse în coeficienții aplicați, ale încăperilor.

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

2. Cuanumul chiriei anuale pentru utilajul, mijloacele de transport și alte fonduri fixe (denumite în continuare *utilaj*) date în locațiune se calculează după formula:

$$P_{au} = U_a \times K_1 \times K_2 + Q,$$

în care:

P_{au} - cuantumul chiriei anuale pentru utilajul dat în locațiune;

U_a - uzura anuală a utilajului dat în locațiune;

K_1 - coeficientul de calcul;

K_2 - coeficientul de piață;

Q - cheltuielile de întreținere și de exploatare a utilajului dat în locațiune, suportate de locator.

Valoarea coeficienților folosiți în calcule se determină după următoarele criterii:

a) uzura anuală a utilajului (U_a) se calculează pentru fiecare poziție aparte, potrivit prevederilor Catalogului mijloacelor fixe și activelor nemateriale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.338 din 21 martie 2003, conform tabelului nr.1:

Tabelul nr.1

Nr crt	Denumirea utilajului	Nr. de inventar	Termenul de exploatare, în ani Distanța, în km	Valoarea inițială reevaluată, în lei	Uzura (contabilă) la data dării în locațiune, în lei	Uzura anuală U_a , în lei	Coeficientul de calcul K_1	Coeficientul de piață K_2	Cheltuielile de întreținere și exploatare Q , în lei	Cuanumul chiriei anuale P_{au} , în lei
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

b) coeficientul de calcul (K_1) se va stabili, în funcție de uzura contabilă de la data dării în locațiune a utilajului (tabelul nr.2).

Tabelul nr.2

U (%)	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
K_1	1,88	1,79	1,71	1,62	1,53	1,44	1,35	1,27	1,18	1,09	1,0

Pentru utilajul complet amortizat (uzura contabilă - 100%), valoarea coeficientului de calcul se determină în funcție de uzura fizică reală a utilajului;

c) coeficientul de piață (K_2) se stabilește prin înțelegere a părților și nu poate fi mai mic de 1,0. La stabilirea acestui coeficient se va ține cont de cerere și de ofertă, de venitul neobținut, de diferența dintre valoarea inițială de bilanț și prețul de piață la utilajul de același tip sau cu caracteristici comparabile, precum și de alți factori. Excepție fac instituțiile publice finanțate de la bugetul public național la darea în

locațiune a utilajului altor instituții publice finanțate de la bugetul public național, pentru care coeficientul de piață se stabilește în mărime de 1,0.

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

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

$$P_{ac} = C \times R \times K,$$

în care:

P_{ac} - cuanțulul chiriei anuale pentru folosirea mijloacelor circulante;

C - costul mijloacelor circulante la data calculării chiriei;

R - rata de bază aplicată de Banca Națională a Moldovei la principalele operațiuni de politică monetară pe termen scurt;

K - coeficientul de piață.

Valoarea coeficienților folosiți în calcule se determină după următoarele criterii:

a) costul mijloacelor circulante se calculează pentru fiecare poziție separat, conform tabelului nr.3:

Tabelul nr.3

Nr. crt.	Denumirea mijloacelor circulante	Cantitatea	Unitatea de măsură	Costul unei unități la data calculării chiriei, în lei	Costul de la data calculării chiriei, în lei	Note
1	2	3	4	5	6	7

b) rata de bază aplicată de Banca Națională a Moldovei la principalele operațiuni de politică monetară pe termen scurt se publică periodic în presă. În calcule se folosește valoarea ratei în vigoare la data încheierii contractului de locațiune;

c) coeficientul de piață se stabilește prin înțelegerea părților și nu poate fi mai mic de 1,0.

După încetarea efectului contractului de locațiune, locatarul restituie mijloacele circulante în volumele fixate la data dării lor în locațiune. În cazul imposibilității de restituire a mijloacelor circulante, costul lor se recuperează la prețurile care sînt în vigoare la data încetării efectului contractului de locațiune.

Cuanțulul minim al chiriei bunurilor proprietate publică se stabilește fără taxă pe valoarea adăugată.

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