PATVIRTINTA

Kauno miesto savivaldybės tarybos

2022 m. liepos 19 d.

sprendimu Nr. T-384

**KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TURTO NUOMPINIGIŲ SKAIČIAVIMO IR MOKĖJIMO TVARKOS APRAŠAS**

**I SKYRIUS**

**BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Kauno miesto savivaldybės turto nuompinigių skaičiavimo ir mokėjimo tvarkos aprašas (toliau – aprašas) reglamentuoja Kauno miestosavivaldybei (toliau – Savivaldybė) nuosavybės teise priklausančio turto: statinių, patalpų ar jų dalių (toliau – nekilnojamasis turtas) ir kitų nekilnojamųjų daiktų, kito ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto (toliau kartu – Savivaldybės turtas) nuompinigių dydžio skaičiavimo ir mokėjimo tvarką.

2. Apraše vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos arba yra vartojamos Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme ir kituose teisės aktuose.

3. Savivaldybės turto nuompinigių dydis nustatomas pagal vieną iš šių būdų:

3.1. Savivaldybės turto nuompinigių dydžio nustatymo formulę;

3.2. turto vertintojų nustatytą ir pateiktą Savivaldybės turto nuomos vertę.

4. Apraše nustatyta tvarka apskaičiuojama:

4.1. metinis Savivaldybės turto nuompinigių dydis, kai Savivaldybės turtas teisės aktų nustatytais atvejais išnuomojamas be konkurso;

4.2. metinis pradinis Savivaldybės turto nuompinigių dydis, kai Savivaldybės turtas teisės aktų nustatytais atvejais išnuomojamas viešo nuomos konkurso būdu.

**II SKYRIUS**

**NUOMPINIGIŲ DYDŽIO SKAIČIAVIMAS**

5. Metinis nekilnojamojo turto nuompinigių dydis apskaičiuojamas pagal formulę:

N = V x Kv x Ka x Ki / T, kur:

N – metinis nekilnojamojo turto vieno kubinio (kvadratinio) metro nuompinigių dydis;

V – nekilnojamojo turto vieno kubinio (kvadratinio metro) vidutinė statybos vertė (nustatyta vadovaujantis valstybės įmonės Registrų centro nustatytais ir paskelbtais duomenimis), neskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo;

Kv – vietovės pataisos koeficientas (nustatytas vadovaujantis valstybės įmonės Registrų centro nustatytais ir paskelbtais duomenimis) pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir jo vietovę;

Ka – patalpų aukštingumo įvertinimo koeficientas:

Ka = 2 (patalpos pirmame aukšte);

Ka = 1,6 (patalpos antrame aukšte);

Ka = 1,4 (patalpos trečiame aukšte);

Ka = 1,2 (patalpos aukščiau kaip trečiame aukšte);

Ka = 1 (patalpos pusrūsyje ir pastogėje);

Ka = 0,7 (patalpos rūsyje su langais);

Ka = 0,5 (patalpos rūsyje be langų);

Ki – Savivaldybės turto valdytojo (nuomotojo) motyvuotai parinktas nuompinigių dydžio koregavimo koeficientas pagal turto būklę:

Ki = 1–1,3 (taikoma labai geros ir geros būklės turtui, kurio nusidėvėjimas neviršija 30 proc.);

Ki = 1–0,7 (taikoma vidutinės būklės turtui, kurio nusidėvėjimas nuo 30 proc. iki 60 proc.);

Ki = 0,7–0,5 (taikoma patenkinamos ir blogos būklės turtui, kurio nusidėvėjimas daugiau kaip 60 proc.);

T – maksimalus nusidėvėjimo normatyvas, parinktas pagal maksimalius ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimo arba amortizacijos normatyvus (metais), nurodytus Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo 1 priedėlyje.

6. Nekilnojamojo turto mėnesinis vieno kubinio (kvadratinio) metro nuompinigių dydis apskaičiuojamas pagal formulę:

Nmk = N / 12,kur:

Nmk– mėnesinis nekilnojamojo turto vieno kubinio (kvadratinio) metro nuompinigių dydis;

N– metinis nekilnojamojo turto vieno kubinio (kvadratinio) metro nuompinigių dydis.

7. Perskaičiuojant nekilnojamojo turto vieno kubinio metro nuompinigių dydį į vieno kvadratinio metro nuompinigių dydį, vieno kubinio metro nuompinigių dydis dauginamas iš patalpos aukščio.

8. Metinis kitų nekilnojamųjų daiktų, kito ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto (toliau – kitas turtas), išskyrus aprašo 10 punkte nurodytą atvejį, nuompinigių dydis apskaičiuojamas pagal formulę:

N = L x 1 / T x Ki, kur:

N – metinis kito turto nuompinigių dydis;

L – išnuomojamo kito turto įsigijimo kaina;

T – maksimalus kito turto nusidėvėjimo arba amortizacijos normatyvas (metais), nurodytas Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo 1 priedėlyje ir parinktas pagal turto grupę;

Ki – Savivaldybės turto valdytojo (nuomotojo) priklausomai nuo turto būklės, nurodytos aprašo 5 punkte, parinktas nuompinigių dydžio koregavimo koeficientas.

9. Mėnesinis kito turto nuompinigių dydis apskaičiuojamas pagal formulę:

Nm = N / 12, kur:

Nm – mėnesinis kito turto nuompinigių dydis;

N – metinis kito turto nuompinigių dydis.

10. Metinis kito turto nuompinigių dydis, esant visiškam normatyviniam turto nusidėvėjimui, apskaičiuojamas pagal formulę:

N = L x Ki, kur:

N – metinis kito turto nuompinigių dydis;

L – esant visiškam normatyviniam turto nusidėvėjimui išnuomojamo kito turto įsigijimo kaina, prilyginta 30 procentų naujo turto įsigijimo kainos;

Ki – Savivaldybės turto valdytojo (nuomotojo) priklausomai nuo turto būklės, nurodytos aprašo 5 punkte, parinktas nuompinigių dydžio koregavimo koeficientas.

11. Išnuomojant Savivaldybės trumpalaikį materialųjį turtą, trumpalaikio materialiojo turto nuompinigių dydis apskaičiuojamas turto įsigijimo vertę dauginant iš koregavimo koeficiento, kurio reikšmės gali būti nuo 0,01 iki 0,06, atsižvelgiant į turto būklę. Koregavimo koeficientas parenkamas Savivaldybės turto valdytojo (nuomotojo) argumentuotu sprendimu.

12. Jei Savivaldybės turto valdytojas (nuomotojas) yra registruotas kaip pridėtinės vertės mokesčio mokėtojas, jis privalo prie nuompinigių pridėti ir pridėtinės vertės mokestį, jeigu teisės aktų nustatyta tvarka jis turi būti skaičiuojamas.

13. Kai Savivaldybės turtas išnuomojamas trumpalaikiam renginiui (parodoms, sporto varžyboms, pasitarimams, seminarams, šventėms, kultūros renginiams), kurio trukmė yra ne ilgesnė kaip 30 kalendorinių dienų, organizuoti ar neatidėliotinam darbui atlikti (avarijoms, stichinėms nelaimėms likviduoti ir panašiai), pradinį nuompinigių dydį už faktinį Savivaldybės turto naudojimą (už dieną ar valandą) apskaičiuoja nuomotojas, nustatytą mėnesinį nuompinigių dydį dalydamas iš atitinkamo dienų ar valandų skaičiaus.

14. Kartu su nekilnojamuoju turtu išnuomojant Savivaldybei nuosavybės teise priklausantį kitą turtą, nuompinigių dydis yra lygus nekilnojamojo turto nuompinigių dydžio ir kito turto nuompinigių dydžio sumai.

15. Savivaldybės turto nuompinigių dydį apskaičiuoja Savivaldybės tarybos sprendimo projekto, Savivaldybės administracijos direktoriaus ar Savivaldybės turto patikėtinio vadovo įsakymo (toliau – sprendimas) dėl konkretaus turto išnuomojimo (nuomos sutarties atnaujinimo) rengėjas. Skaičiavimo dokumentas pateikiamas kartu su sprendimo rengimo medžiaga.

16. Priimant sprendimą išnuomoti Savivaldybės turtą, apskaičiuotas nuompinigių dydis gali būti didinamas arba mažinamas atsižvelgus į išnuomojamo turto paklausą, taip pat į Savivaldybės turto nuomos tvarkos apraše nustatytus nuomos kainos nustatymo principus. Šiuo atveju sprendimo dėl Savivaldybės turto nuomos projekto rengėjas kartu su sprendimo projekto rengimo medžiaga pateikia nuompinigių skaičiavimo, atlikto pagal šį aprašą, dokumentą, o sprendimo projekte nurodo siūlomą (padidintą arba sumažintą) nuompinigių dydį.

17. Priimant sprendimą išnuomoti Savivaldybės turtą, nuompinigių dydį nustato sprendimą dėl Savivaldybės turto nuomos priimantis subjektas.

18. Sprendimu patvirtintas Savivaldybės turto, kurio nuomos konkursas skelbiamas antrą ir daugiau kartų, nuompinigių dydis gali būti mažinamas pagal Savivaldybės turto nuomos konkurso komisijos rekomendacijas Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu. Pirmą kartą sprendimu patvirtintas nuompinigių dydis gali būti mažinamas iki 30 procentų, antrą kartą – iki 50 procentų, toliau – Savivaldybės turto nuomos konkurso komisijos parinktu dydžiu.

19. Nuompinigių dydis, apskaičiuotas atnaujinant nuomos sutartį, negali būti mažesnis už sutartyje, kuri atnaujinama, nustatytą nuompinigių dydį. Priimant sprendimą atnaujinti nuomos sutartį, nuompinigių dydis gali būti padidintas, atsižvelgiant į išnuomojamo Savivaldybės turto paklausą ir rinkoje esančias vidutines kainas, remiantis viešai prieinama informacija. Nuompinigių dydis pagrindžiamas sprendimo aiškinamajame rašte.

**III SKYRIUS**

**NUOMPINIGIŲ MOKĖJIMAS**

20. Savivaldybės turto nuompinigiai pervedami į Savivaldybės administracijos padalinio, tvarkančio buhalterinę apskaitą, nurodytą sąskaitą.

21. Nuompinigiai už Savivaldybės turto, kurį patikėjimo teise valdo Savivaldybės institucijos, įstaigos ir organizacijos, nuomą pervedami į Savivaldybės biudžetą, o už turto, kurį patikėjimo teise valdo Savivaldybės įmonės, nuomą – į šių įmonių sąskaitas.

22. Nuomininkas nuompinigius už Savivaldybės turto nuomą moka nuomos sutartyje nustatytais terminais.

23. Nuompinigių dydžio perskaičiavimo periodiškumas ir sąlygos turi būti nustatytos nuomos sutartyje.

24. Kai yra leidžiama nuomininkui išnuomoti Savivaldybės turtą, subnuomininkas nuomos mokestį moka nuomininkui, o nuomininkas nuompinigius moka Savivaldybei nuomos sutartyje nustatyta tvarka.

25. Nuomininkas, organizuojantis mokinių ir ikimokyklinio amžiaus vaikų maitinimą švietimo įstaigose, gali nemokėti nuompinigių mokinių atostogų metu pagal su švietimo įstaiga suderintą grafiką, jei jis tuo metu neteikia maitinimo paslaugos. Ši sąlyga turi būti įrašyta į nuomos sutartį.

26. Nekilnojamojo turto pagerinimo (kapitalinio remonto arba rekonstravimo) metu, kai pagerinimo darbus atlieka Savivaldybės turto valdytojas (nuomotojas), nuomininkas atleidžiamas nuo nuompinigių mokėjimo, jei dėl atliekamų darbų negali naudotis išsinuomotu Savivaldybės turtu. Tuo atveju, kai Savivaldybės tarybos nustatyta tvarka gavus Savivaldybės rašytinį sutikimą vykdyti statybos darbus pagal parengtą statinio projektą (projektinius pasiūlymus), išnuomoto nekilnojamojo turto pagerinimo darbus atlieka nuomininkas, sprendimą dėl nuomininko atleidimo nuo nuompinigių mokėjimo priima Savivaldybės taryba, išskyrus atvejį, kai šis klausimas yra aptartas nuomos sutartyje. Atleidimo nuo nuompinigių mokėjimo terminas nustatomas dvišaliame (nuomotojo ir nuomininko) susitarime. Kitais Savivaldybės turto pagerinimo atvejais nuompinigiai mokami nuomos sutartyje nustatytais terminais ir sąlygomis.

**IV SKYRIUS**

**BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS**

27. Šiame apraše ir nuomos sutartyje nenustatytais atvejais, kai nuomininkas negali naudotis išsinuomotu Savivaldybės turtu, sprendimą dėl nuompinigių mokėjimo tvarkos priima Savivaldybės taryba.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_