

Экономическое обоснование по расчёту арендной платы МБУ «Сегежский РЦКиД» за пользование недвижимым имуществом

Администрация Сегежского муниципального района на постановления № 1522 от 12 декабря 2022г дает согласие на передачу в аренду помещений, переданных на праве оперативного управления учреждению МБУ «Сегежский РЦКиД» на период с 01 января 2023г. по 31 декабря 2023г.

1. **Расчет арендной платы за пользование недвижимым имуществом** (по методике определения размера арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом муниципального образования « Сегежский муниципальный район. Решение Совета СМР от 08.06.2018 года № 480)

Величина арендной платы за нежилые помещения рассчитывается по формуле:

Апл. = Сбаз * Кпр * Кс.д. * Кбл. * So (без учета НДС и налога с продаж)

Где:

Апл.- ежемесячная арендная плата (руб.)

Сба-базовая стоимость арендной платы за один квадратный метр общей площади, с учетом индексации базовой ставки арендной платы в 1,055 раза на 2023год составляет 154 рубля 46 копеек.

Кпр.- коэффициент престижности месторасположения = 1,2

Кбл. – коэффициент учета степени благоустройства(отопление,ХВС;ГВС)= 0,95

Ксд. – коэффициент сферы деятельности =2 (пункт 11 приложения 3 к Порядку определения размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом МО "СМР" закрепленным на праве оперативного управления за муниципальными образовательными учреждениями СМР)

So- Общая площадь = 5819,3 кв.м

	Помещение	Площадь (So) кв/м	Сба (руб)	Кпр	Кбл	Ксд	Арендная плата в месяц(руб)(гр.2*гр.3 *гр.4*гр.5*гр.6)	Арендная плата руб/час (гр.8*12 мес/1775,4/год)
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фойе	272,2	154,46	1,2	0,95	2	95860,35	647,92
2	Вестибюль	164,4	154,46	1,2	0,95	2	57896,55	391,33
3	Кофе-автомат (расположен в вестибюле)	1	154,46	1,2	0,95	2	352,17	2,38
4	Большой зал	505,8	154,46	1,2	0,95	2	178126,98	1203,97
5	Общественно -культурный центр	120,1	154,46	1,2	0,95	2	42295,47	285,88
6	Малый зал	300,4	154,46	1,2	0,95	2	105791,51	715,05
7	Малый выставочный зал	46,7	154,46	1,2	0,95	2	16446,28	111,16

Помещения предназначены для размещения выставок продаж; ярмарок –продаж, ярмарок вакансий, мероприятий по заказу (свадьбы, юбилеи, вечера и т.п.)

Расчет затрат на оплату труда персонала

№ п/п	Должность	Фонд оплаты труда в месяц МРОТ (руб/мес)	Месячный фонд рабочего времени (час.)	Норма времени на оказание услуги (час.)	Затраты на оплату труда персонала (руб/час) (5)=(2)/(3)x(4)
	1	2	3	4	5
1	Зав.отделом маркетинга	29235,6	148	1	197,5
2	Ведущий методист по декор.-прикл. Искусству	29235,6	148	1	197,5
3	Уборщик служеб помещ	29235,6	148	1	197,5
4	Дежурный по зданию	29235,6	148	1	197,5

	Итого	116942,4		790,2
--	--------------	-----------------	--	--------------

* По производственному календарю 2023 года количество рабочих часов в год составляет 1775,40 часов месячный фонд рабочего времени составляет - 148,0 часов для женщин;

2. **Расчет затрат на коммунальные услуги:** фактические затраты по коммунальным услугам в 2022 году. План финансово-хозяйственной деятельности учреждения на 2022 год (с учетом увеличения затрат на коммунальные услуги с 01.12.2022г. на 9 %)

	Помещение	Общая площадь (So) кв/м	Площадь арендуемого помещения (So) кв/м	Общая сумма затрат по коммунальным услугам	Сумма затрат в час (гр.4/1775,4 час/год/гр.2*гр.3)
	1	2	3	4	5
1	Фойе	5819,3	272,2	3 176 028,08	83,68
2	Вестибюль	5819,3	164,4	3 176 028,08	50,54
3	Кофе-автомат (расположен в вестибюле)	5819,3	1	3 176 028,08	0,31
4	Большой зал	5819,3	505,8	3 176 028,08	155,49
5	Общественно-культурный центр	5819,3	120,1	3 176 028,08	36,92
6	Малый зал	5819,3	300,4	3 176 028,08	92,35
7	Малый выставочный зал	5819,3	46,7	3 176 028,08	14,36

3. **Расчет накладных затрат (для помещений фойе, вестибюля, общественно-культурный центр, большой и малый зал,)**

Общехозяйственные расходы руб/час:

ФОТ обслуживающего персонала :

Уборщик служебных помещений – 197,5руб/час

30,2%= 59,6 руб./час

Итого: 197,5+59,6= 257,1 руб/час

ФОТ основного персонала:

Зав. Отделом маркетинга – 197,5 руб/час

Расчет накладных затрат

		сумма
2	Прогноз затрат общехозяйственного значения	257,1
4	Прогноз суммы начисленной амортизации имущества общехозяйственного назначения	0
5	Прогноз суммарного ФОТ основного персонала	197,5
6	Коэффициент накладных затрат	$(5)=\{(1)+(2)+(3)\} / (4)$ 1,3

4. **Расчет накладных затрат (для помещений фойе с охраной на ночь)**

Общехозяйственные расходы руб/час:

ФОТ обслуживающего персонала :

Уборщик служебных помещений – 197,5 руб/час

Дежурный по зданию – 197,5 руб/час

30,2%= 59,6+59,6=119,2 руб./час

Итого: 197,5+197,5+119,2=514,2 руб/час

ФОТ основного персонала:

Зав. Отделом маркетинга – 197,5руб/час

Расчет накладных затрат

		сумма
2	Прогноз затрат общехозяйственного значения	514,2
4	Прогноз суммы начисленной амортизации имущества общехозяйственного назначения	0
5	Прогноз суммарного ФОТ основного персонала	197,5
6	Коэффициент накладных затрат	$(5)=\{(1)+(2)+(3)\} / (4)$ 2,6

5. **Расчет накладных затрат (для помещений малого выставочного зала)**

Общехозяйственные расходы руб/час:

ФОТ обслуживающего персонала :

Уборщик служебных помещений – 197,5руб/час

30,2%= 59,6 руб./час

Итого: 197,5+59,6= 257,1 руб/час

ФОТ основного персонала: 197,5+197,5=395,0руб/час

Зав. Отделом маркетинга – 197,5 руб/час

Ведущий методист по декор.-прикл. Искусству-197,5 руб/час

Расчет накладных затрат

		сумма
2	Прогноз затрат общехозяйственного значения	257,1
4	Прогноз суммы начисленной амортизации имущества общехозяйственного назначения	0
5	Прогноз суммарного ФОТ основного персонала	395
6	Коэффициент накладных затрат	$(5)=\{(1)+(2)+(3)\} / (4)$ 0,7

6. **Расчет затрат за пользование площадью для кофе-автомат.**

В затраты включены расходы:

- зарплата дежурного по зданию т.к. кофе-автомат находится круглосуточно в помещении
- расходы на коммунальные услуги
- аренда за пользование площадью (1 кв. м)

Расчет стоимости цен на аренду помещений см. приложение № 1

Стоимость цен на аренду площадей помещения МБУ «Сегежский районный Центр культуры и досуга» (далее - ЦКиД)

№ п/п	Наименование помещений	Ед. измерения	Продолжительность	Стоимость руб.
1	Фойе	1 мероприятие	1 час	900,00
2	Фойе (с охраной на ночь)	1 мероприятие	1 час	950,00
3	Кофе-автомат (расположен в вестибюле)	1 шт	месяц	3000,00
4	Вестибюль	1 мероприятие	1 час	750,00
5	Общественно-культурный зал	1 мероприятие	1 час	700,00
6	Малый зал	1 мероприятие	1 час	1000,00
7	Большой зал	1 мероприятие	1 час	2500,00
8	Малый выставочный зал	1 мероприятие	1 час	350,00

Директор МБУ «Сегежский РЦКиД»:



Т.М.Хлебцевич

Расчет стоимости цен на предоставление помещений в аренду на 2023 год

Приложение № 1 к Приказу №01 от 01.01.2023 г.

№ п/п	Наименование помещений	Арендваемая площадь	Должность, исполнителя	ФОТ, руб./час.(в зависимости от арендуемой площади)	Отчисления от ФОТ, руб./час		аренда площадей руб/час	Коммунальные услуги руб./час.	Общехозяйств енные расходы руб./час.		Итого затрат, руб./час.	Рентабельность, руб./час.		Норма времени на оказание услуги, час.	Цена услуги, руб.	Предлагаемая стоимость
					30,20%	260%			20%							
		5819,3		197,5												
1	Фойе (с охраной товара на ночь)	272,2	заведующий отделом маркетинга	9,24	2,79		647,92	83,68	24,02	767,7	153,53	1	921,18	950		
									130%		20%					
2	Фойе	272,2	заведующий отделом маркетинга	9,24	2,79		647,92	83,68	12,01	755,6	151,13	1	906,77	900		
									130%		30%					
3	Вестибюль	164,4	заведующий отделом маркетинга	5,58	391,33		46,37	50,54	7,25	501,1	150,32	1	651,39	750		
4	Общественно-культурный зал	120,1	заведующий отделом маркетинга	4,08	1,23		285,88	33,87	5,3	330,4	99,11	1	429,47	700		
5	Малый зал	300,4	заведующий отделом маркетинга	10,20	3,08		715,05	92,35	13,26	833,9	250,18	1	1084,12	1000		
											30%					
6	Большой зал	505,8	заведующий отделом маркетинга	17,17	5,19		1203,97	155,49	22,32	1404,1	421,24	1	1825,38	2500		
									70%		35%					
7	Малый выставочный зал	46,7	Ведущий методист по декор-прикл. Искусству заведующий отделом маркетинга	3,17	0,96		111,16	14,36	2,22	131,9	46,15	1	178,02	350		
8	Кофе-автомат(расположен в вестибюле)	1	дежурный по зданию	0,03	0,01		2,38	0,31		2,7	0,96	720	2656,8	3000		

Директор МБУ "Сегский ЦКиД"

Хлебцевич Т.М.