



DECIZIE

nr. 14/2

din 11.08. 2020

Cu privire la aprobarea
conceptului de modernizare a
Î.M. „Piața Centrală”

În scopul executării prevederilor deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 6/4 din 19 mai 2020 „Cu privire la crearea Grupului de lucru pentru elaborarea conceptului de modernizare a Î.M. „Piața Centrală””, în temeiul art. 6 aliniatele (1) - (3) din Legea nr. 136 din 17.06.2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, art. 14 aliniatele (1) - (3) din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”, Consiliul municipal Chișinău DECIDE:

1. Se aprobă conceptul de modernizare a Î.M. „Piața Centrală”, conform anexei nr. 1.
2. Se pune în sarcina Î.M. „Piața Centrală”:
 - 2.1. Implementarea planului de acțiuni pentru realizarea conceptului de modernizare a Î.M. „Piața Centrală”;
 - 2.2. Achiziționarea prin licitație de către Î.M. „Piața Centrală” a lucrărilor de proiectare pentru realizarea conceptului de modernizare a Î.M. „Piața Centrală” costul cărora nu va depăși suma totală de 3 000 000 MDL. Termenul de executare a lucrărilor de proiectare nu va depăși 4 luni de zile de la selectarea proiectantului
3. Controlul executării prevederilor prezentei decizii se pune în sarcina Primarului General al municipiului Chișinău.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ion CEBANU

SECRETAR INTERIMAR
AL CONSILIULUI MUNICIPAL

Adrian TALMACI



Anexa nr. 1
la decizia Consiliului municipal Chișinău
nr. 442 din 11 august 2020



CONCEPTUL DE MODERNIZARE A Î.M. „PIAȚA CENTRALĂ”

ETAPELE DE REALIZARE
a conceptului de modernizare
a Î.M. „Piața Centrală”

1

- **Aprobarea de către Consiliul municipal Chișinău a Conceptului de modernizare pe etape a Î.M. „Piața Centrală”** (inclusiv Piața din str. Cărbunarii 9)

2

- **Publicarea anunțului privind organizarea licitației pentru executarea lucrărilor de proiectare** (pentru fiecare etapă)
În paralel, la această etapă vor fi lansate licitațiile privind achiziția publică de bunuri și servicii

3

- **Efectuarea lucrărilor de proiectare**
(2 luni)

4

- **Inițierea procesului de realizare a conceptului**
Septembrie 2020

PLANUL DE ACȚIUNI de implementare a conceptului de modernizare a Î.M. „Piața Centrală”

În concordanță cu conceptul de modernizare a Pieței Centrale prezentat, propunem desfășurarea procesului în următoarele etape:

1. Modernizarea Sectorului Legume;
2. Modernizarea Sectorului Fructe;
3. Modernizarea Sectorului Anglo;
4. Modernizarea Sectorului Meșteșugăresc;
5. Renovarea gheretelor din blocuri (acoperișuri, frontoane) etc.;
6. Construcția pavilionului (Pește) în sectorul rădăcinoase;
7. Reamenajarea ogrăzii gospodărești;
8. Modernizarea bazei tehnico-materiale în procesele de gospodărire;
9. Amenajarea parcărilor în adiacentul Pieței centrale;
10. Reamenajarea Pieței Avicole din str. Cărbunari nr.9 (extinderea spațiilor comerciale);
11. Platforma online (magazin online, sistem universal de evidență);
12. Amenajarea blocurilor sanitare WC de tip gherete în toate sectoarele Pieței Centrale;
13. Amenajarea punctului medical.

Anexa № 1, 2, 3, 4, 5

Parcarea (amenajarea teritoriului, arendă/locățiuune, subarendă/sublocățiuune)

- Strada Armenească, parcarea cu intrarea pe trotuar sub unghi de 45° (6.8.9) S – 400 m2 /23 locuri de parcare
- Strada Tighina, parcarea cu intrarea pe trotuar sub unghi de 45° (6.8.9) S – 600 m2 / 17 locuri de parcare.
- Strada Mitr. Varlaam, parcare automată de tip «Ascensor» (6.8.9) S – 1000 m2 /220 locuri de parcare.

Anexa №6 + Model Par1 , Model Par2

Suma investiției:

Parcare de tip «Ascensor» ≈ (257 locuri de parcare)

Tipul 45° cu intrarea pe trotuar ≈(103 locuri de parcare)

La moment este elaborat Studiul urbanistic privind sistematizarea terenului pentru amenajarea parcărilor cu plată în perimetrul str. Armenească, Mitr. Varlaam și Tighina necesare pentru deservirea și funcționarea Pieței Centrale. (Anexă pe suport de hîrtie).

Piața Avicolă (Cărbunari, nr. 9) S - 5.6 ha

În scopul utilizării raționale a teritoriului cu investiții minime, de a crea condiții favorabile pentru redirecționarea agenților care comercializează din camioane pe str. Calea Basarabiei, pe teritoriul Pieței Avicole.

Anexa №7 Suma investiției ≈ 2 000 000,00 lei

Filialele de sector ale Î.M. «Piata Centrală»

Analiza oportunităților de a crea în sectoarele orașului filiale ale Î.M. «Pieței Centrale». Identificarea, analiza și evaluarea riscurilor posibile.

Datorită creșterii cererii de produse agricole locale în rândul locuitorilor din Chișinău din toate districtele orașului. Și, de asemenea, având în vedere poziția dificilă a piețelor comerciale periferice până la șantaj și amenințările de a le închide. Ne propunem să luăm în considerare posibilitatea creării diviziunilor regionale ale întreprinderii municipale Piața Centrală în fiecare district al orașului.

Considerăm că acest lucru va avea un efect benefic:

- La stabilirea prețurilor
- Competiție
- Control de calitate
- Sprijiniți un producător local
- Va oferi acces la prețuri mai mici pentru populație
- Va avea un efect benefic asupra luptei împotriva vânzărilor stradale
- Va crește partea de venituri a Î.M. Piata centrala

Prima etapă – sectorul Rîșcani.

Suplimentar Serviciul de pază și securitate

- Modernizarea Sistemului de supraveghere video pe teritoriul Pieței Centrale (eliminarea zonele nesupravegheate din sectoare care la moment nu sunt monitorizate, cu modernizarea ulterioară a sistemului de supraveghere video, ceea ce va reduce nivelul de corupție în rândul inspectorilor și controlorilor, precum și apariția situațiilor de conflict (fraude, furt, escrocherii etc.). De asemenea, de a asigura prin intermediul camerelor difuzarea on-line (pe sectoare) pe site-ul Pieței Centrale a situației la zi în regim de transmisiune live, urmând exemplul altor piețe <http://centr-market.com/index.php/cams>
- Sistemul de securitate internă și externă, tranziție spre Outsourcing (agenții de securitate)
După modernizarea sistemului de supraveghere video, propunem de a contracta serviciile de pază de la companii private, la întreprindere în cadrul acestei unități de a păstra 8 angajați, 3 – angajați cu răspundere materială în schimbul de noapte, responsabili de intrarea mijloacelor de transport pe teritoriul Pieței Centrale, și 5 persoane în schimbul de zi. În prezent, conform statelor de personal, în această unitate activează 38 angajați, cu un fond salarial de 298.000,00 lei. Prin outsourcing se propune crearea a 6 posturi cu un regim de 24/24; costul contractului este de 180.000,00 lei, ceea ce va asigura o economie întreprinderii în valoare de aproximativ 65.000,00 lei pe lună. Aceasta va permite eliminarea fenomenului corupției, îmbunătățind semnificativ eficiența acestei unități.
Fondul salarial de 310.000,00 lei (curent pentru inspectorii)
Fondul salarial la întreprindere după trecerea la externalizare/outsourcing 65 000,00 lei
Contract 180 000,00 lei
Economia întreprinderii ≈ 65.000,00 lei/lunar
- Sistemul de semnalizare antiincendiar în sectoarele închise, gheretele din blocuri. Conform cerințelor Serviciului Protecției Civile și Situațiilor Exceptionale, fiecare gheretă trebuie să fie echipat cu un sistem autonom de semnalizare antiincendiu (detectoare de fum și senzori de temperatură de tip nou).
541 gherete în blocuri.

Tarifarea și criteriile economice (ca exemplu)

- Planul tarifar, coeficientul, unitatea de măsură conform clasificatorului = **suprafața comercială utilă** = m².

Conform planului de modernizare a Pieței Centrale, unificarea meselor comerciale și a gheretelor, propunem de a introduce în clasificatorul de prețuri conceptul „suprafață comercială utilă (SCU) = m²”. Acest lucru va face posibilă în toate sectoarele Pieței Centrale sistematizarea relațiilor financiare între întreprindere, agenții economici și comercianți (vânzători).

Conform formulei prestabilite de calculare a planului tarifar, de a aproba costul locațiunii/arendă pe m² „SCU”.

Anexa №11

1. Norma totală de timp pentru prestarea tuturor serviciilor

$$NT_T = BH * 60 * P$$

$$NT_T = (347 * 8) * 60 * 158$$

BH – zile lucrătoare * ore pe zi

$$NT_T = 26\,316\,480$$

60 – Minute

158 – număr personal scriptic antrenat în prestări servicii

2. Alte cheltuieli ale întreprinderii

$$C_{Alte} = C_{BS} + C_{NF}$$

$$C_{Alte} = 19\,519\,754,64$$

C_{BS} – cheltuieli totale privind servicii piață

C_{NF} – unele cheltuieli privind
activele nefinanciare

3. Ponderea altor cheltuieli

$$G_{CA} = \frac{C_{Alte}}{CT} \times 100$$

$$G_{CA} = \frac{19\,519\,754,64}{47\,181\,514,49} \times 100$$

CT – cheltuieli totale ale întreprinderii

$$G_{CA} = 41$$

4. Tariful pentru prestarea serviciului

$$T_i = \frac{\frac{C_{RM} + C_{CPAS}}{NT_T} \times NT_i}{(1 - G_{CA}) \times \frac{100}{100}}$$

$$T_i = \frac{\frac{10\,082\,880,8 + 2\,628\,434,7}{26\,316\,480} \times 480}{(1 - 41) \times \frac{100}{100}}$$

$$NT_i = 8 \text{ ore} * 60 \text{ min} = 480$$

C_{RM} – cheltuieli privind remunerarea muncii

C_{CPAS} – cheltuieli totale privind contribuțiile
și primele de asigurări sociale și medicale obligatorii

$$T_i = 390,51$$

NT_T – norma de timp necesară pentru prestarea
serviciului

Notă: Tariful nu include TVA, coeficientul de rentabilitate, de amplasare, sezonier și este calculat în lei pentru 1m² per 30 zile lucrătoare conform datelor contabile pentru perioada anului 2018.

Etapa nr. 1: Sectorul “Legume”
S ≈ 2000 m²

SITUAȚIA ACTUALĂ



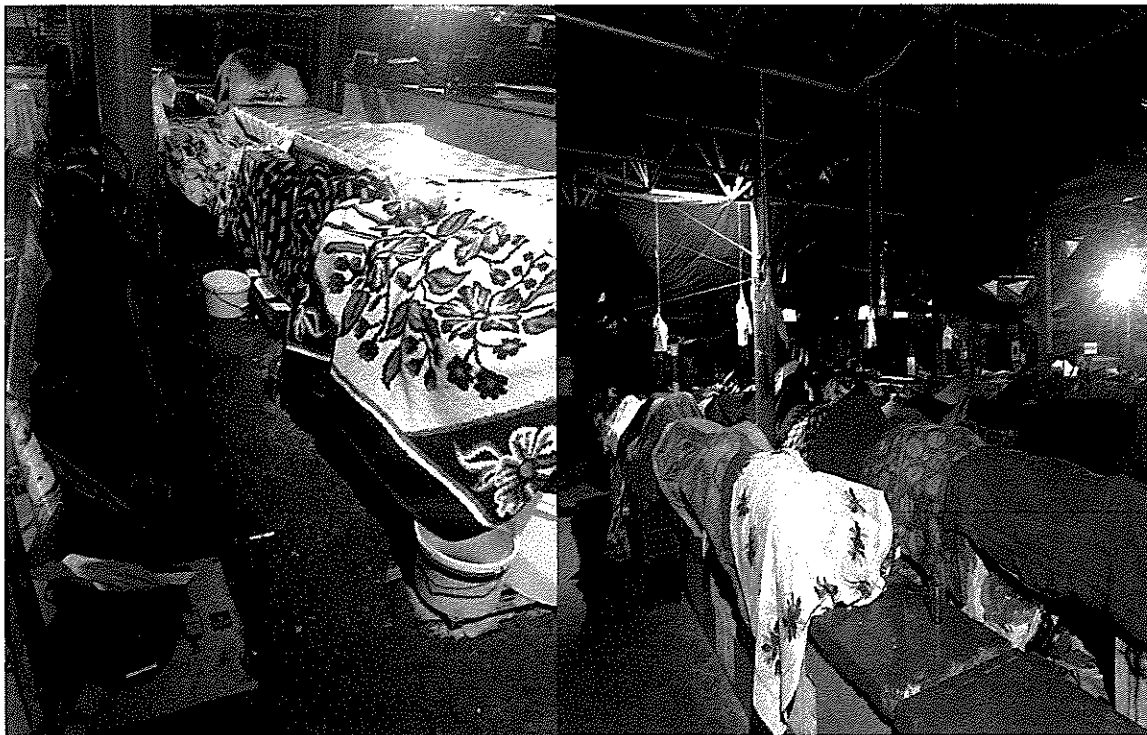
SE PLANIFICĂ



Etapa nr. 2: Sectorul “Fructe”

$S \approx 1800 \text{ m}^2$

SITUAȚIA ACTUALĂ



SE PLANIFICĂ



Etapa nr. 3: Sectorul “Angro”

$S \approx 3000 \text{ m}^2$

SITUAȚIA ACTUALĂ



SE PLANIFICĂ



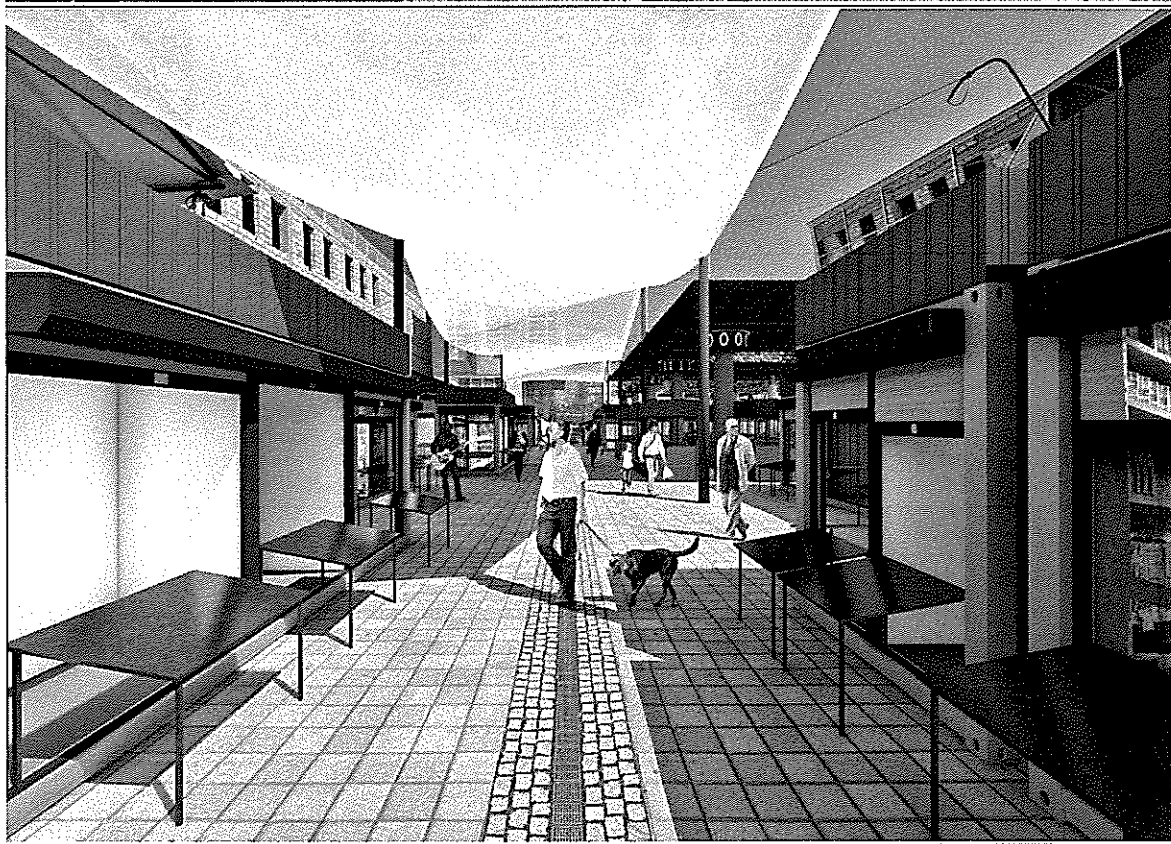
Etapa nr. 4: Sectorul “Meșteșugăresc”

$S \approx 2800 \text{ m}^2$

SITUAȚIA ACTUALĂ



SE PLANIFICĂ



CONCLUZIE

1 Legume

2 Fructe

3 Anglo

4 Meșteșugăresc

5 Reparația Gheretelor

6 Parcare (1 nivel)

7 Piata Avicolă 2 000 000.00

8 Sistemul de Supraveghere Video

9 Sistemul Anti-incendiu

10 Proiectarea 3 000 000.00

11 Sistemele inginerești și electrice

12 Construcția pavilionului (Pește) în sectorul rădăcinoase;

13 Reamenajarea ogrăzii gospodărești;

14 Modernizarea bazei tehnico-materiale în procesele de gospodărire (achiziții tehnică);

15 Platforma online (magazin online, sistem universal de evidență);

16 Amenajarea blocurilor sanitare WC de tip gherete în toate sectoarele Pieței Centrale;

17 Amenajarea punctului medical;

Cu referire la pct. 12, 13, 14, 15, 16, 17, costurile lucrărilor/serviciilor se vor stabili la etapa proiectării.

Termenul de realizare abordat pe etape - 2 ani (după aprobarea tuturor etapelor de către Consiliul Municipal Chișinău).

Primele 2 etape pot fi desfășurate concomitent.

Blocurile modulare unificate, tarabele și gheretele pentru fructe și legume permit de a reduce substanțial termenul necesar pentru execuția lor, ceea ce va avea un impact benefic atât asupra termenelor generale de producție, cât și la îmbunătățirea imaginii pieței.

FINANȚAREA PROIECTULUI

Opțiunea nr. 1

Realizarea pe etape a proiectului, unde termenul de executare va crește până la 3,5 - 4 ani, din contul veniturilor proprii ale Î.M. "Piața Centrală"
≈ 10-12 mil. lei/an.

Opțiunea nr. 2

Încheierea contractelor de arendă cu agenții economici din sectoarele care se reorganizează, cu achitarea în avans pentru 1 an a plății arendei prevăzute în contract, plus veniturile proprii încasate de Piața Centrală. Termenul de realizare până la 2,5 ani.

Opțiunea nr. 3

Aplicarea creditului financiar (doar cu aprobarea nemijlocită de către Consiliul Municipal Chișinău)

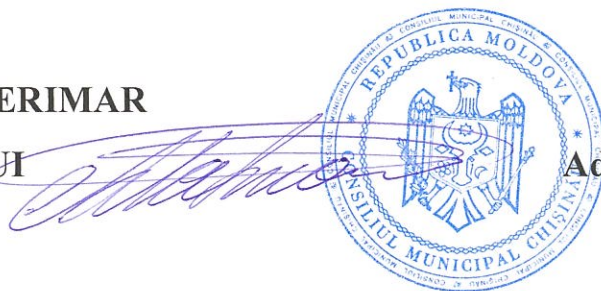
110 000 000, 00 pe un termen de 60 luni, tranșa medie lunară ≈ 1 000 000, 00
(mecanismul de creditare urmează a fi precizat).

Opțiunea nr. 4

Finanțarea proiectului de către fondator din bugetul municipal.

SECRETAR INTERIMAR

AL CONSILIULUI



Adrian TALMACI