



DECIZIE

nr. _____

din _____ 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

**SECRETAR INTERIMAR
AL CONSILIULUI MUNICIPAL**

Adrian TALMACI

NOTĂ INFORMATIVĂ

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

Proiectul deciziei a fost elaborat în vederea aprobării Conceptului de modernizare a Î.M. „Piața Centrală” aprobat de către membrii Grupului de lucru creat prin decizia 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””.

Conceptul de modernizare a Î.M. „Piața Centrală” propune o abordare complexă de îmbunătățire a infrastructurii pieței inclusiv pentru persoanele cu necesități speciale, crearea condițiilor optime de muncă pentru comercianți, asigurarea condițiilor sanitare, anti-epidemiologice și anti-incendiarie corespunzătoare pentru toți vizitatorii pieței și personalul angajat sau comercianți și totodată redarea unui aspect exterior plăcut pentru teritoriul din centrul istoric al capitalei și modernizarea serviciilor oferite populației.

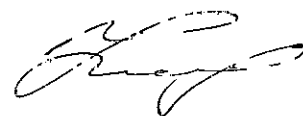
Potrivit documentului elaborat de către membrii Grupului de lucru, Conceptul de modernizare a Î.M. „Piața Centrală” prevede realizarea lucrărilor de modernizare etapizat pe următoarele sectoare:

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 parcarilor 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.

Proiectul propus este elaborat în interesul locuitorilor municipiului Chișinău, urmărește beneficiul public prin dezvoltarea unui potențial punct de atracție turistică a orașului și va îmbunătăți accesul la produse și servicii de calitate pentru toți locuitorii și oaspeții capitalei, inclusiv pentru persoanele cu necesități speciale.

Viceprimar

Inga IONESII

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Inga Ionesii', with a stylized flourish at the end.

**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. Cărbunarilor 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/locatiune, subarendă/sublocatiune)

- 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 redirectionarea 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. Piața centrală

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/outourcing 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

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

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

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

C_{RM} – cheltuieli privind remunerarea muncii

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

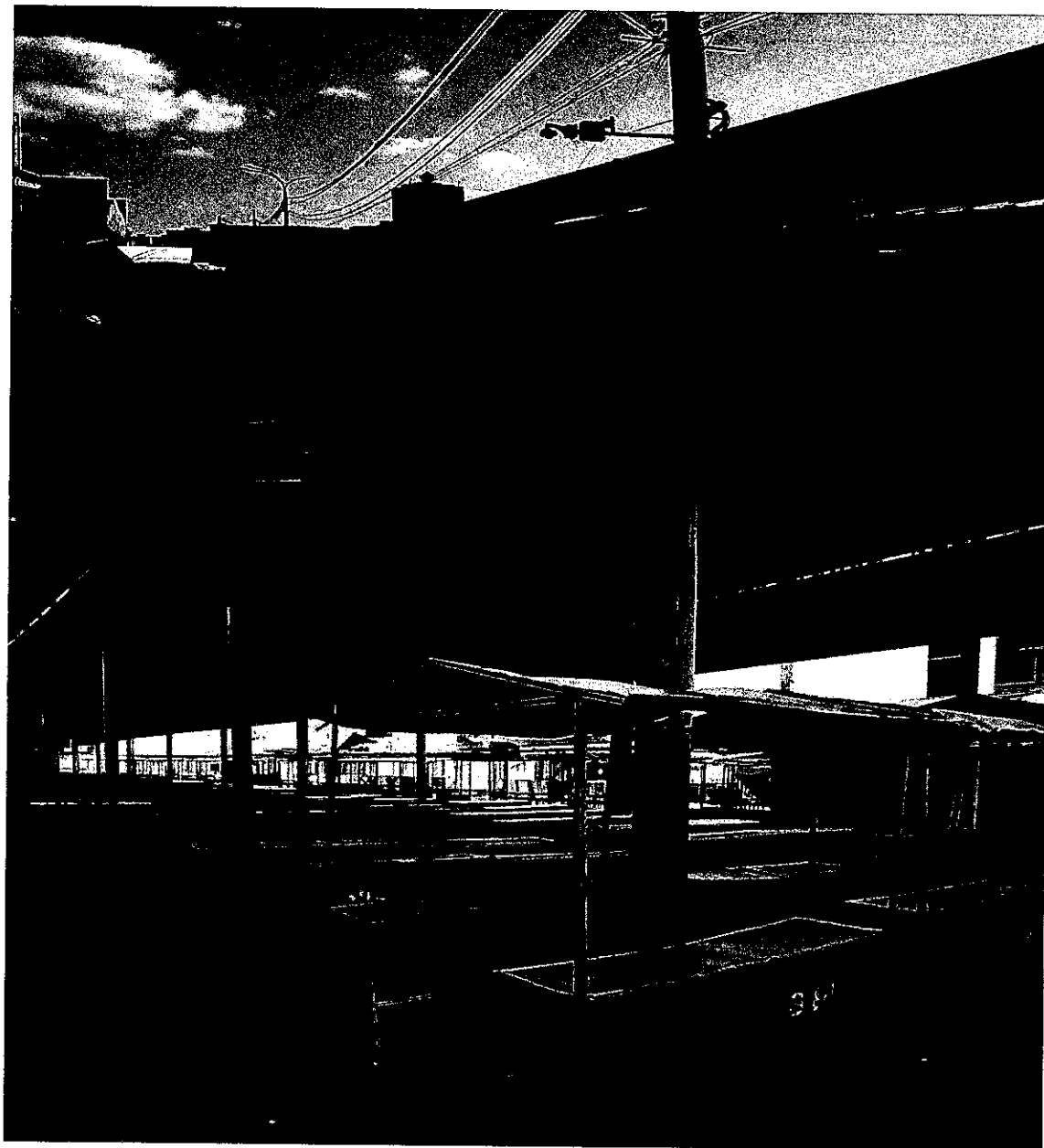
$$T_i = 390,51$$

NT_i – 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"
 $S \approx 2000 \text{ m}^2$

SITUAȚIA ACTUALĂ



SE PLANIFICĂ



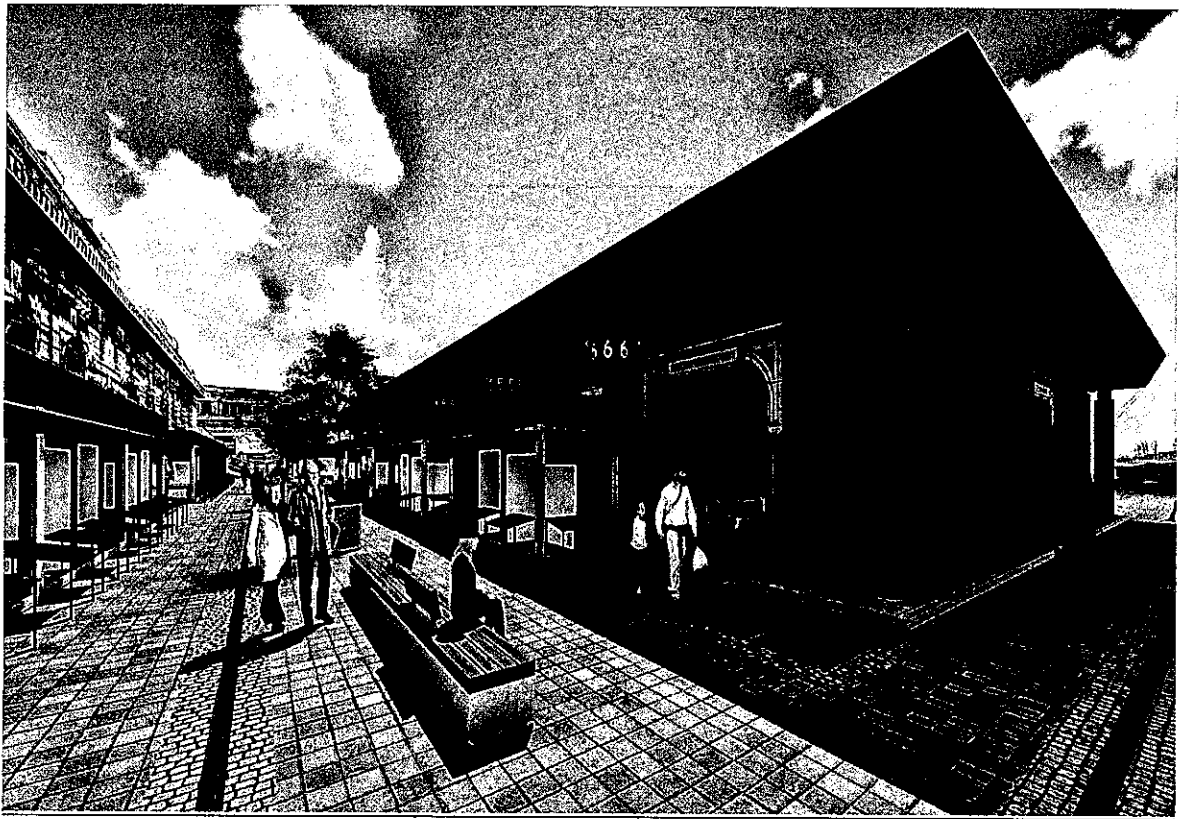
Etapa nr. 2: Sectorul “Fructe”

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

SITUAȚIA ACTUALĂ



SE PLANIFICĂ



Etapa nr. 3: Sectorul "Angro"

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

SITUAȚIA ACTUALĂ



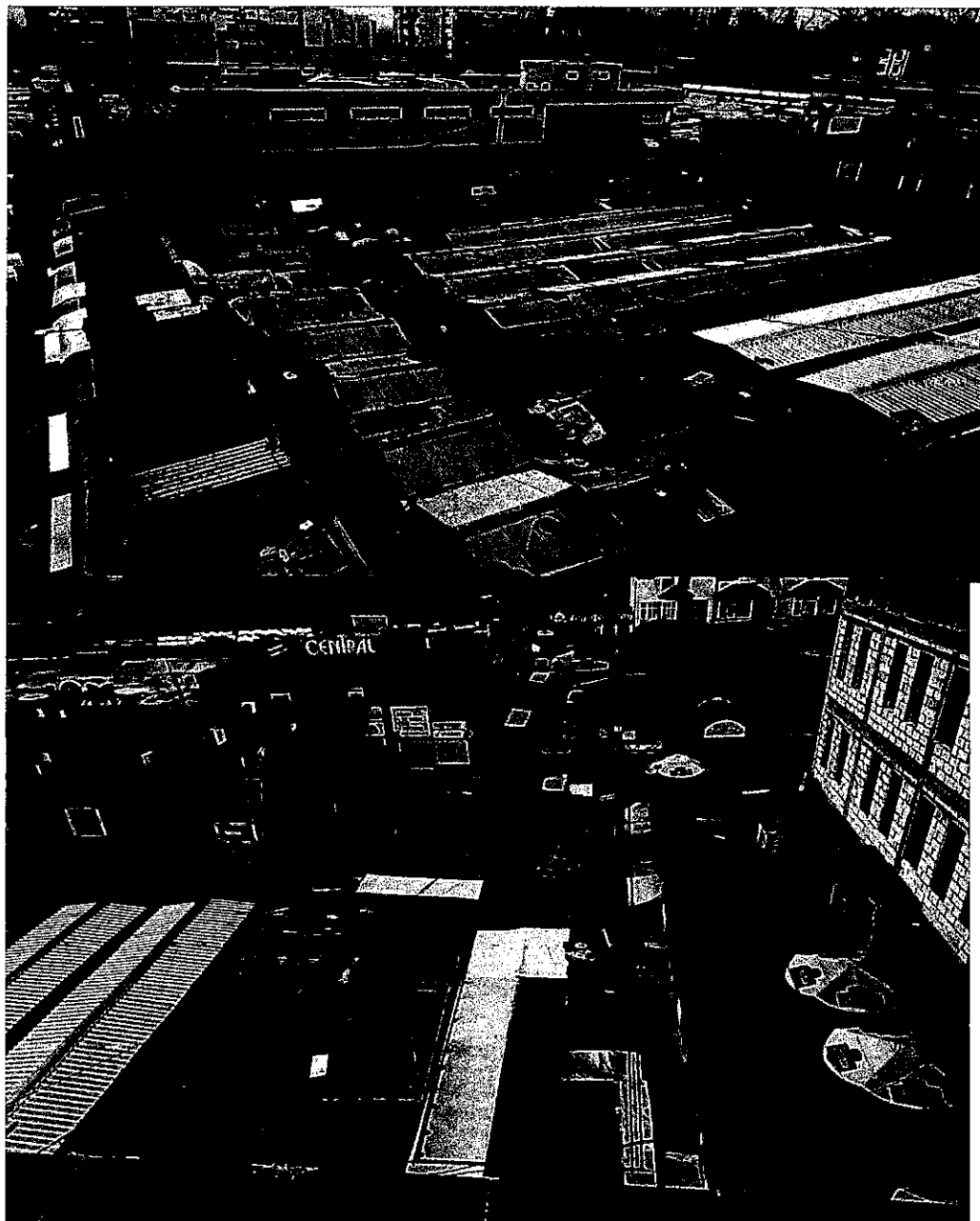
SE PLANIFICĂ



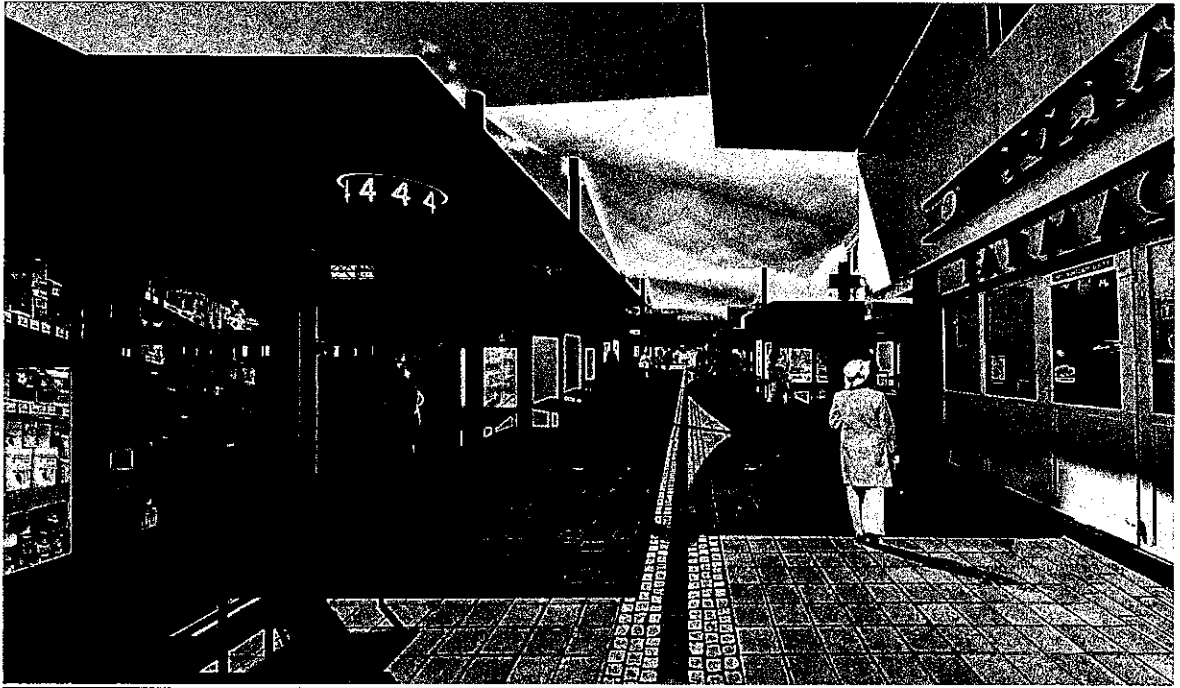
Etapa nr. 4: Sectorul “Meșteșugăresc”

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

SITUAȚIA ACTUALĂ



SE PLANIFICĂ



CONCLUZIE

1 Legume

2 Fructe

3 Anglo

4 Mestesugăresc

5 Reparatia 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 (Peste) 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.



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU



Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com

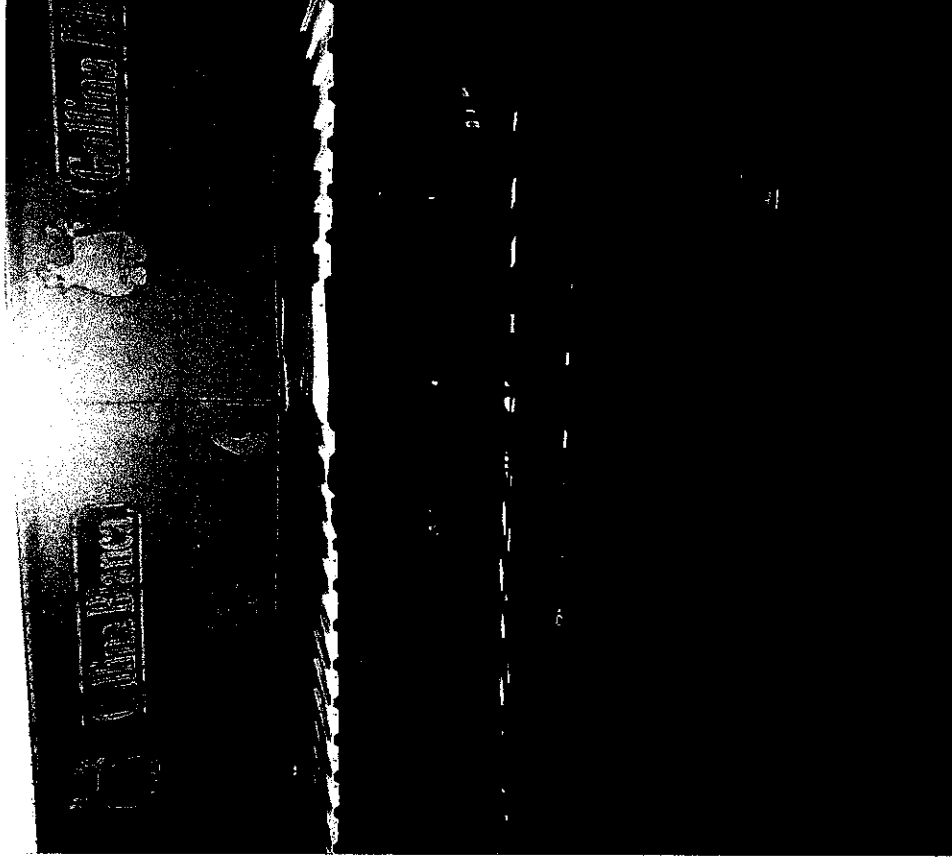
01587970

Anexa № 1 la CONCEPTUL DE MODERNIZARE A Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

Modernizarea Sectorului Legume

- Conform ultimei inventarii Sectorul Legume numără 864 locuri de comerț (tarabe), dintre care 722 constituie tarabe neautorizate (în lipsa contractului de locațiune) cele mai problematice în vederea controlului fluxului financiar și doar 142 tarabe autorizate (contractate). La data efectuării ultimei inventarii din 01.11.2019, din numărul total de locuri de comerț, 22 au fost libere.
- Tariful zilnic pentru un loc de comerț în această zonă îl constituie 14 lei/zi.
- **Calcul:**
 $864 * 14 * 25 = 302400,00$ lei/lună (la ocuparea a 100% a locurilor de comerț).
- Starea tehnică a tarabelor pentru comerț este critică, spațiile nu corespund cerințelor tehnice, lipsesc condițiile adecvate pentru depozitarea și păstrarea pe termen scurt a mărfurilor/produselor, nu există un standard unic privind delimitarea și mărimea spațiilor comerciale, ceea ce periclitează colectarea eficientă a tarifelor pentru locațiunea locurilor de comerț, favorizând apariția corupției în rândul angajaților Pieții Centrale. (Cauza directă a pierderilor financiare ale întreprinderii, expusă în repetate rânduri în cadrul verificărilor grupului administrativ de lucru).

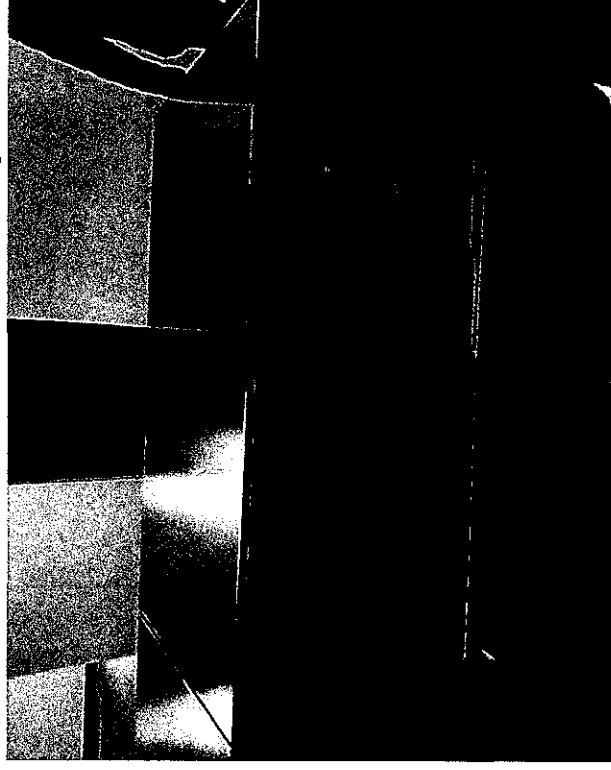
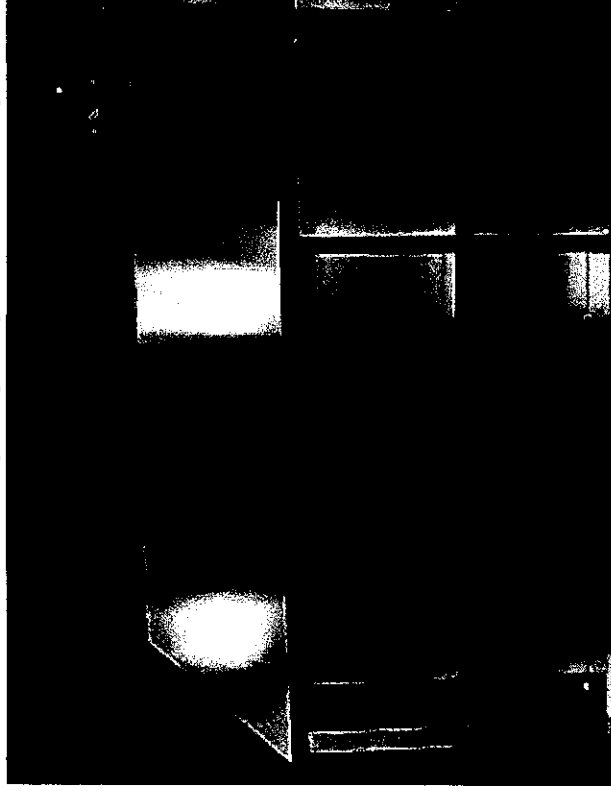
Situația actuală



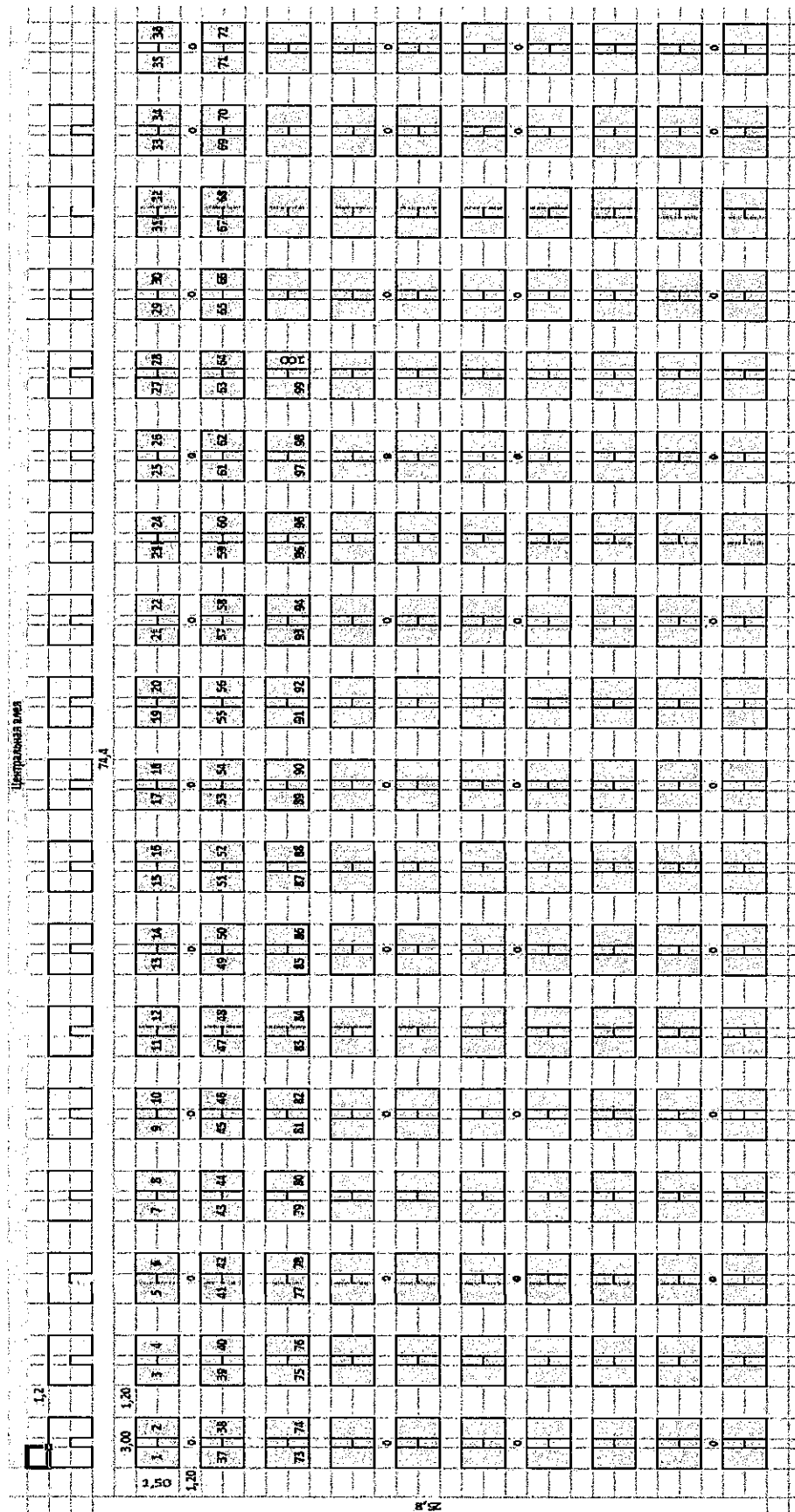
Reieşind din necesităţile şi cerinţele agenţilor economici şi a vânzătorilor, ţinând cont de dimensiunea optimă a spaţiilor comerciale cu respectarea standardelor tehnice necesare, pentru utilizarea cât mai eficientă a suprafeţei comerciale, se

propune următoarele:

- * Producţia şi amplasarea în sectorul Legume a meselor-safeu confecţionate din oţel inoxidabil de calitate alimentară cu mărimea 1500*1000*850. Model preluat după tipul pieţei agroalimentare din Bucureşti.
- * De asemenea, considerăm rezonabil si avantajos de a transforma Sectorul Legume într-un sector complet autorizat mix, sau achitarea cu abonament lunar ceea ce va exclude în proporţie de 99% pierderile financiare din cadrul întreprinderii!!



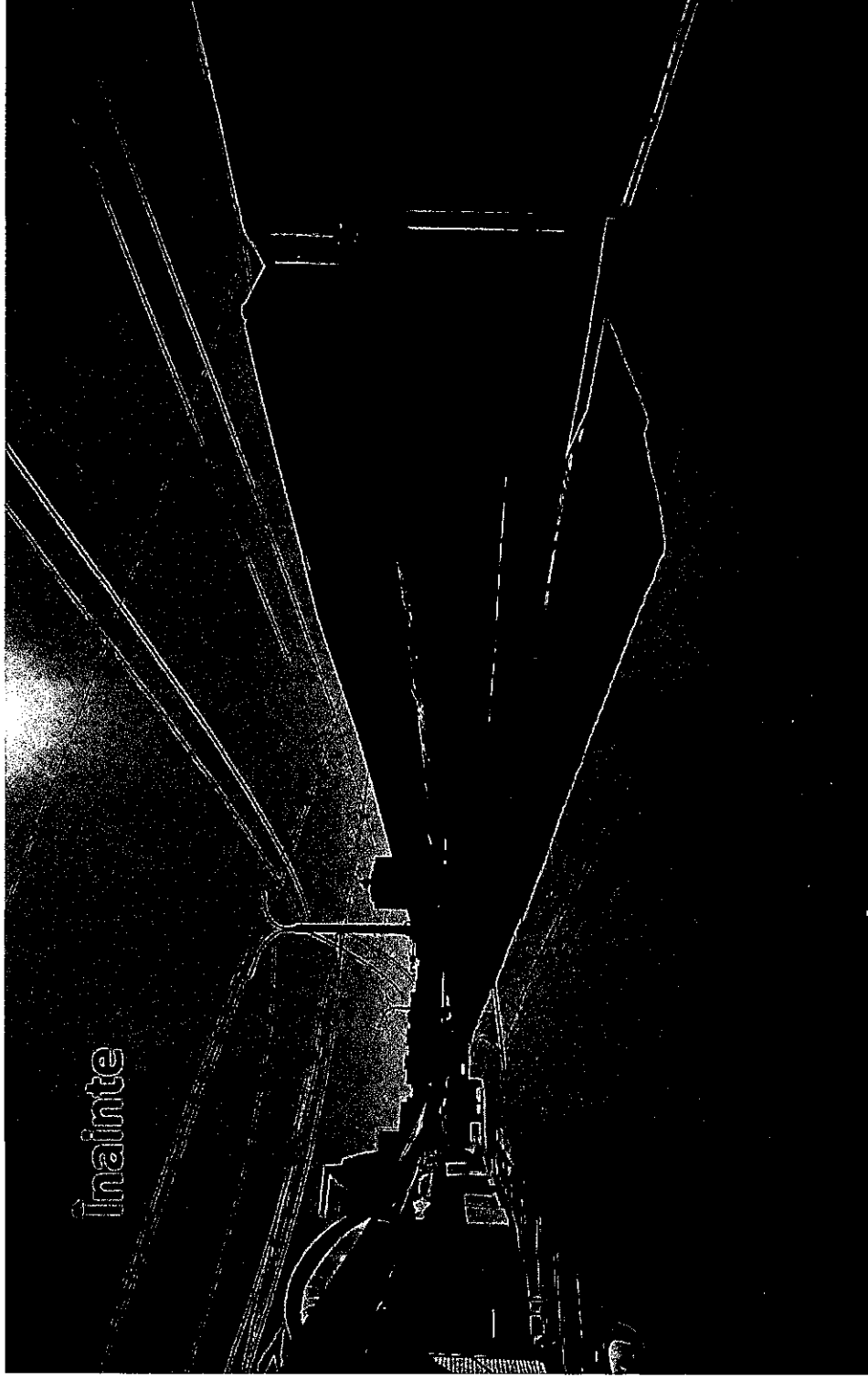
De asemenea, considerăm necesar de a asigura accesul liber către zona prioritară a Sectorului Legumelor de pe Aleea Centrală, prin demontarea meselor vechi care blochează complet pasajul de trecere a cumpărătorilor spre aleea centrală. Propunem instalarea în locul lor a unor gherete comerciale de tip deschis pentru vânzarea de produse agricole.



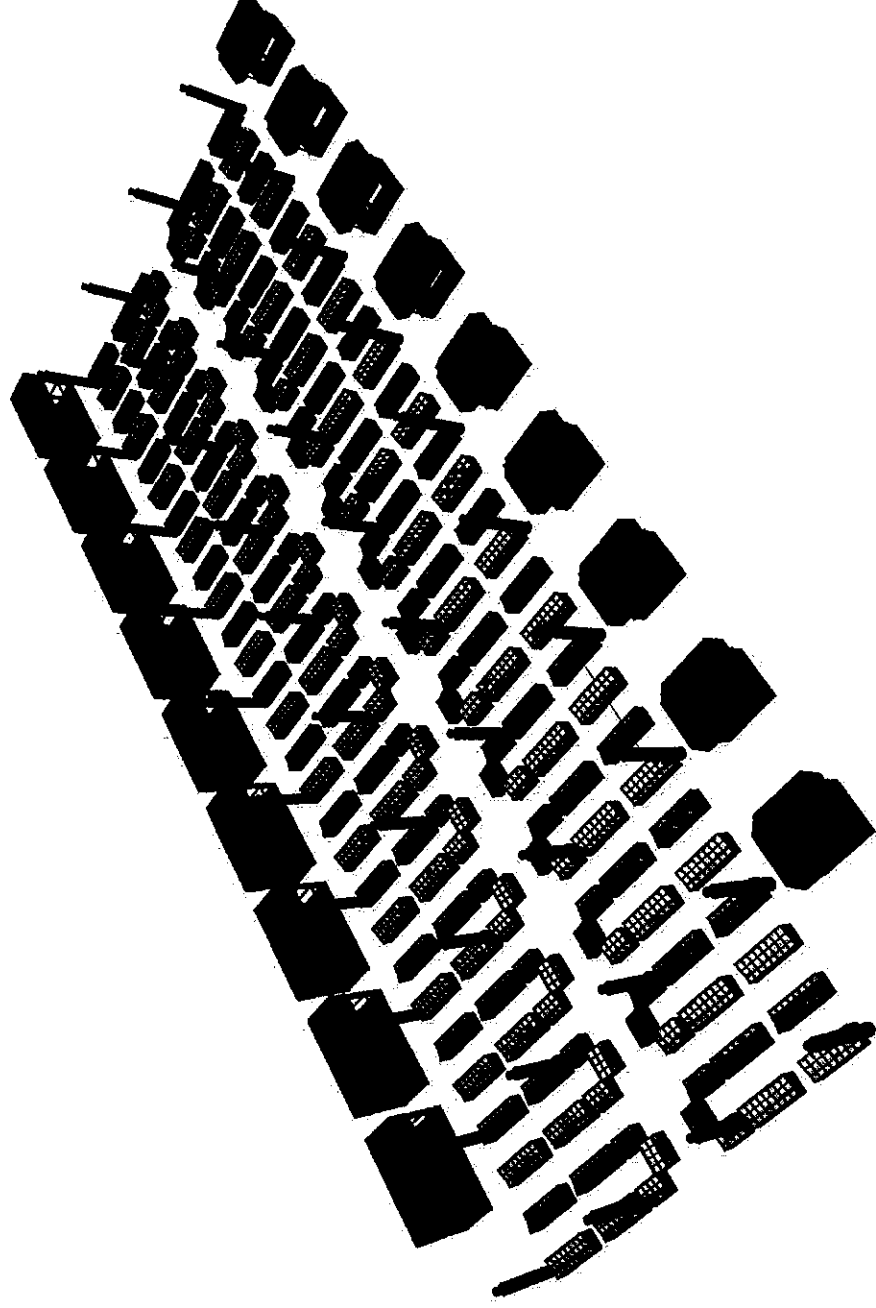
Indicatorii Financiar

- Suprafața sectorului Legume cu acoperiș la moment constituie circa 1925 m², ceea ce permite amplasarea eficientă a unui număr de 180 de blocuri a câte 2 tarabe de tip nou, cu o distanță optimă între ele, atât pentru cumpărător, cât și pentru vânzător. Astfel, un total de 360 tarabe.
- De asemenea, amplasarea a 16 gherete comerciale de tip deschis de tip – U, cu deschidere din partea aleii centrale pentru a permite accesul clienților în rîndurile sectorului Legume.
- Suprafața comercială utilă a noului tip de tarabe constituie $(1,5 \times 0,7) + (0,35 \times 0,30 \times 8) = 2 \text{ m}^2 + 1,5 \text{ m}^2$ – spațiu pentru depozitarea temperatură a produselor (pe timp de noapte). Tariful actual pentru o unitate comercială **1*0,6=0,6 m² îl constituie 14 lei/zi.**
Prin urmare $2 \text{ m}^2 / 0,6 \text{ m}^2 = 3,3$, unde suprafața comercială utilă a tarabelor de tip nou constituie 3,3 din suprafața tarabelor de tip vechi.
- Conform planului tarifar aprobat, fără utilizarea coeficienților, calculele sunt următoarele:
- **Tarabele:**
 $3,3 \times 14 \times 25 = 1155,00 \text{ lei / tarabă pe lună}$
 $360 \times 1155 = 415800,00 \text{ lei/lună (la ocuparea a 100% a tarabelor)}$
- **Gheretele de profil tip-U cu utilizarea coeficientului :**
 $4 \text{ m}^2 \times 33\text{€} \times 1,5 = 2016,00 \text{ lei/lună}$
 $16 \times 2016,00 = 32256,00 \text{ lei/lună (la ocuparea a 100% a gheretelor)}$
- Total: 448056,00 lei/lună
- Încasări curente : 302400,00 pe lună
- Diferența : 145656,00 pe lună.

Schiță

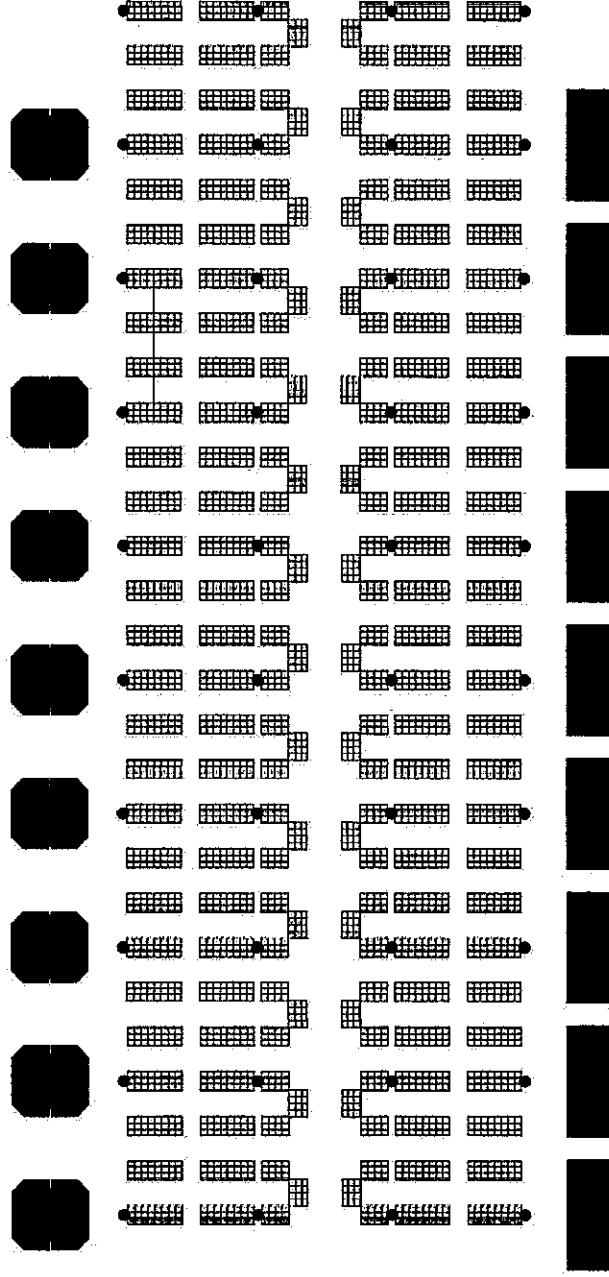


Vizualizarea 2D nr.1



Vizualizarea 2D nr.2

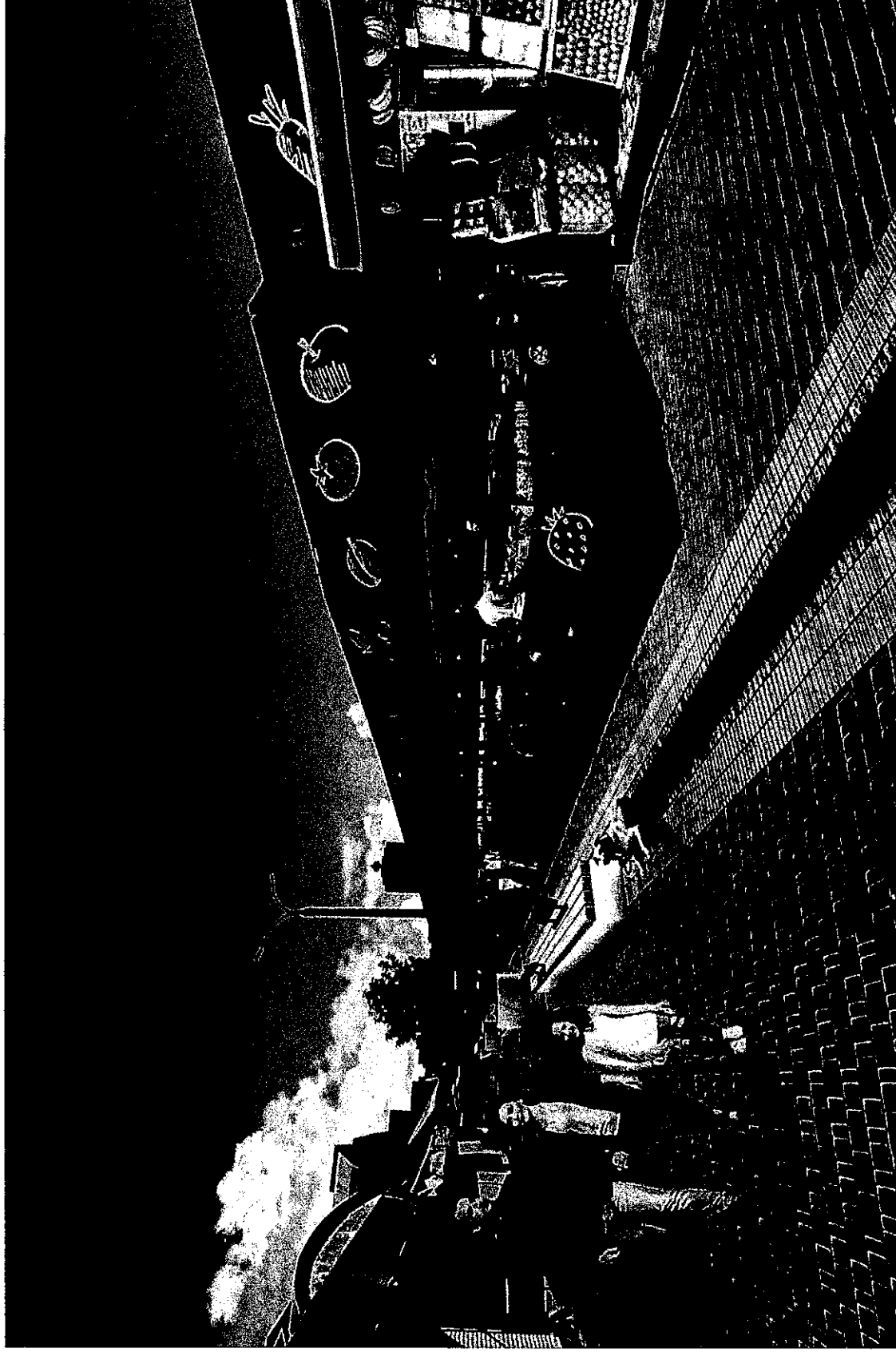
Fig. 2.2



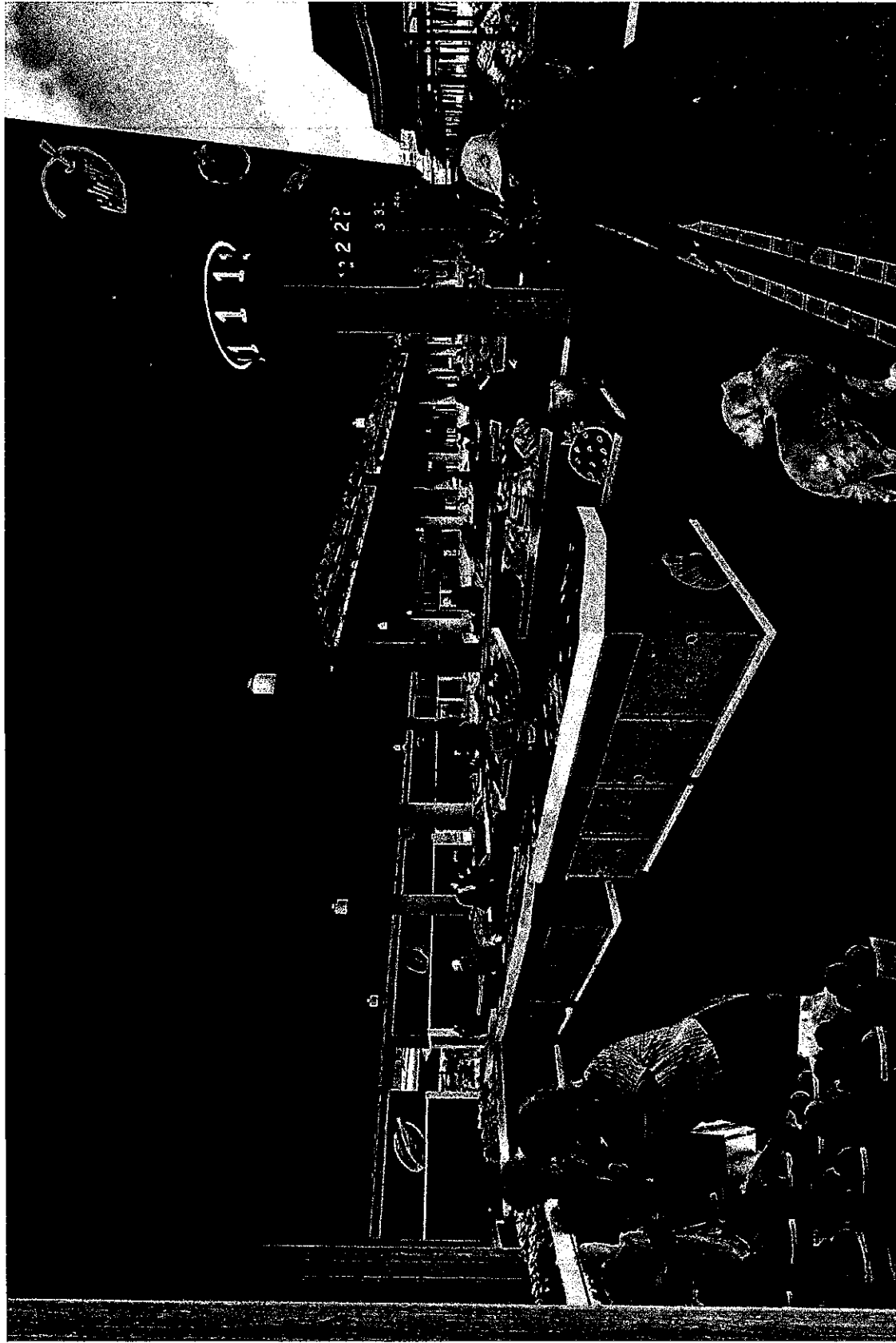
Proiectare



Vizualizarea 3D nr.3



Vizualizarea 3D nr.4





REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU



Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

str. Mîrșeni Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com

01587970

Anexa № 2 la
CONCEPTUL DE MODERNIZARE A
Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

Modernizarea Sectorului Fructe

- Conform ultimei inventarieri Sectorul Fructe numără 652 locuri de comerț. La data efectuării ultimei inventarieri din 01.11.2019, din numărul total de locuri 38 au fost libere.
- Tariful zilnic pentru un loc de comerț în această zonă îl constituie 14 lei/zi.
- **Calcul:**
 $652 * 14 * 25 = 228\ 200,00$ lei/lună (la ocuparea a 100% a locurilor de comerț).
- Suprafața totală a Sectorului Fructe este de 1600 m2.
- În prezent, Î.M. «Plaza Centrală» are prestabilită ca sarcină de a organiza un Pavilion municipal de Carne/Lactate. Organizarea acestui Pavilion are ca scop eradicarea comerțului stradal, deoarece la moment toate pavilioanele sunt private, iar tariful pentru spațiul comercial este ridicat.
- Din acest considerent, a apărut propunerea de a organiza în acest sector un Pavilion Carne/Lactate în conformitate cu cerințele ANSA, cu o suprafață de 300 m2, precum și un Pavilion de tip semi-închis „Fructe”, cu zona „Murătur”.

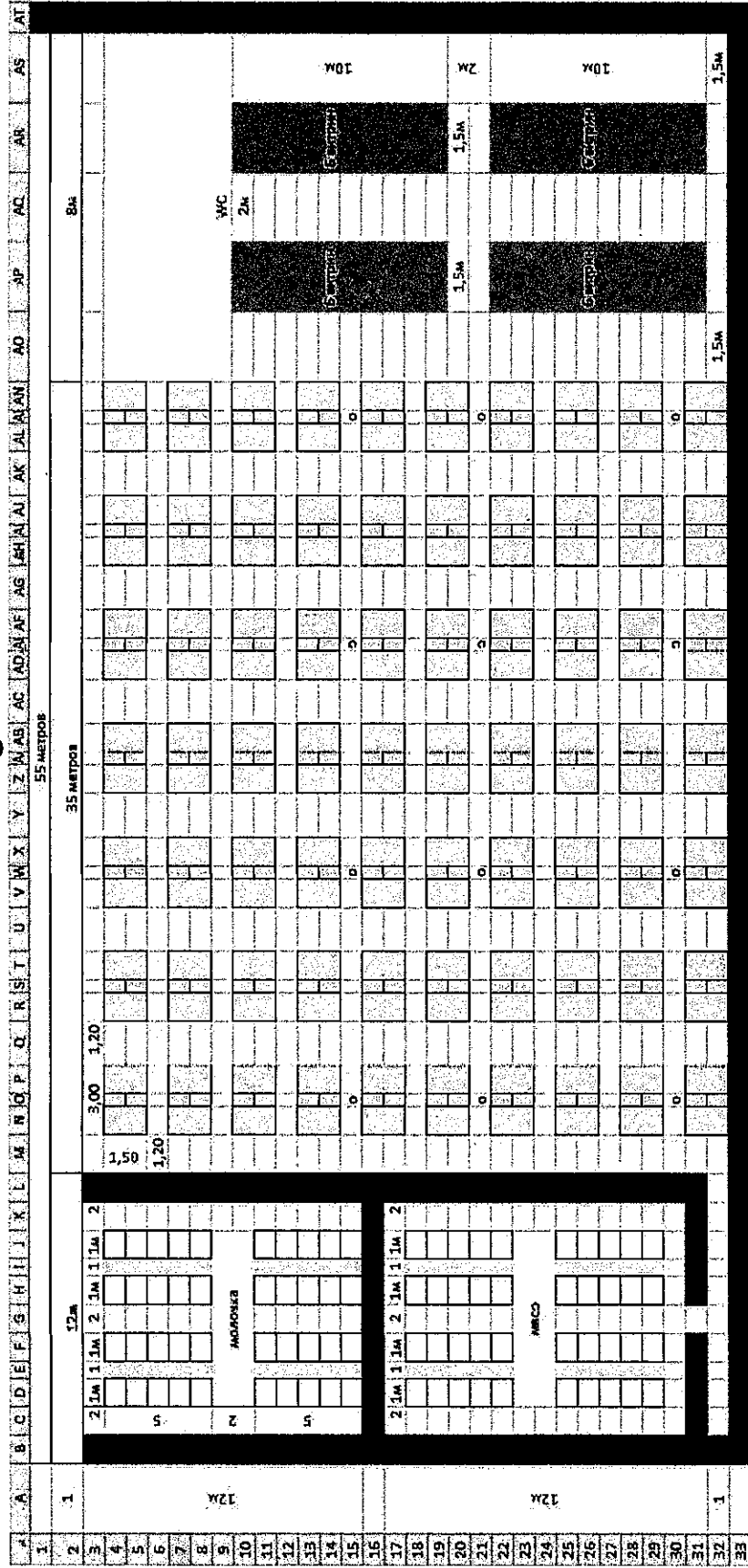
Situația Actuală



Acest sector permite amplasarea cu ușurință a unui Pavilion cu o suprafață de 300 m², secționat în 40 locuri de comerț cu S- 1,5 m² „Lactate” și 40 locuri de comerț cu S- 1,5 m² „Carne”, cu respectarea tuturor normelor sanitare în vigoare.

De asemenea, plasarea a 140 tarabe de tip nou cu suprafața comercială utilă de 3,3 m² (similare tarabelor din sectorul „Legume”), care satisface cererea de piață din acest sector.

La fel, ne propunem să dotăm cu echipament zona „Murături”, care va include 4 blocuri a câte 6 vitrine frigorifice.



Costul meselor

- Suprafața comercială utilă a tarabei de tip nou din sectorul Fructe o constituie $(1,5*0,7) + (0,35*0,30*8) = 2 \text{ m}^2 + 1,5\text{m}^2$ - spațiu pentru depozitarea temporară a produselor (pe timp de noapte). Tariful actual pentru un loc de comerț $1*0,6=0,6 \text{ m}^2$ îl constituie 14 lei/zi.
- Respectiv, $2 \text{ m}^2 / 0,6 \text{ m}^2 = 3,3$, m^2 unde suprafața comercială utilă a tarabelor de tip nou constituie $3,3 \text{ m}^2$ din suprafața tarabelor de tip vechi.
- Conform planului tarifar aprobat, fără utilizarea coeficienților, calculele sunt următoarele:
- Tarabele :

$$3,3*14*25 = 1155,00 \text{ lei /tarabă pe lună}$$

$$140* 1155 = 161700,00 \text{ lei/lună (la ocuparea a 100% a tarabelor)}$$

Costul unității comerciale în Pavilion

- Tariful pentru celelalte unități comerciale, de a se calcula - 50% din valoarea comercială a unităților similare în pavilioanele private:

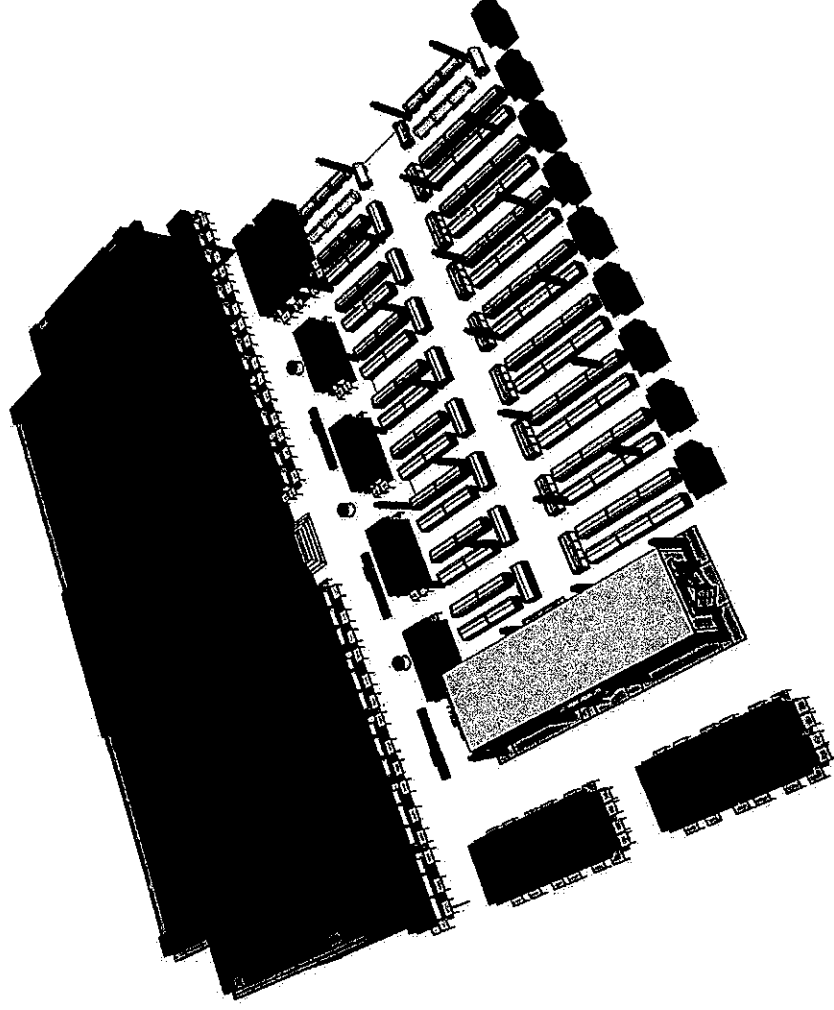
Carne $420/2 = 210$ lei/zi sau pe baza volumului de mărfuri Lapte = 30 de lei/zi

- Reieșind din necesitățile beneficiarilor, propunem repartizarea locurilor de comerț din cadrul Pavilionului după cum urmează:
60 de tarabe pentru carne (dintre care 10 unități sociale) 20 tarabe lapte (toate sociale).

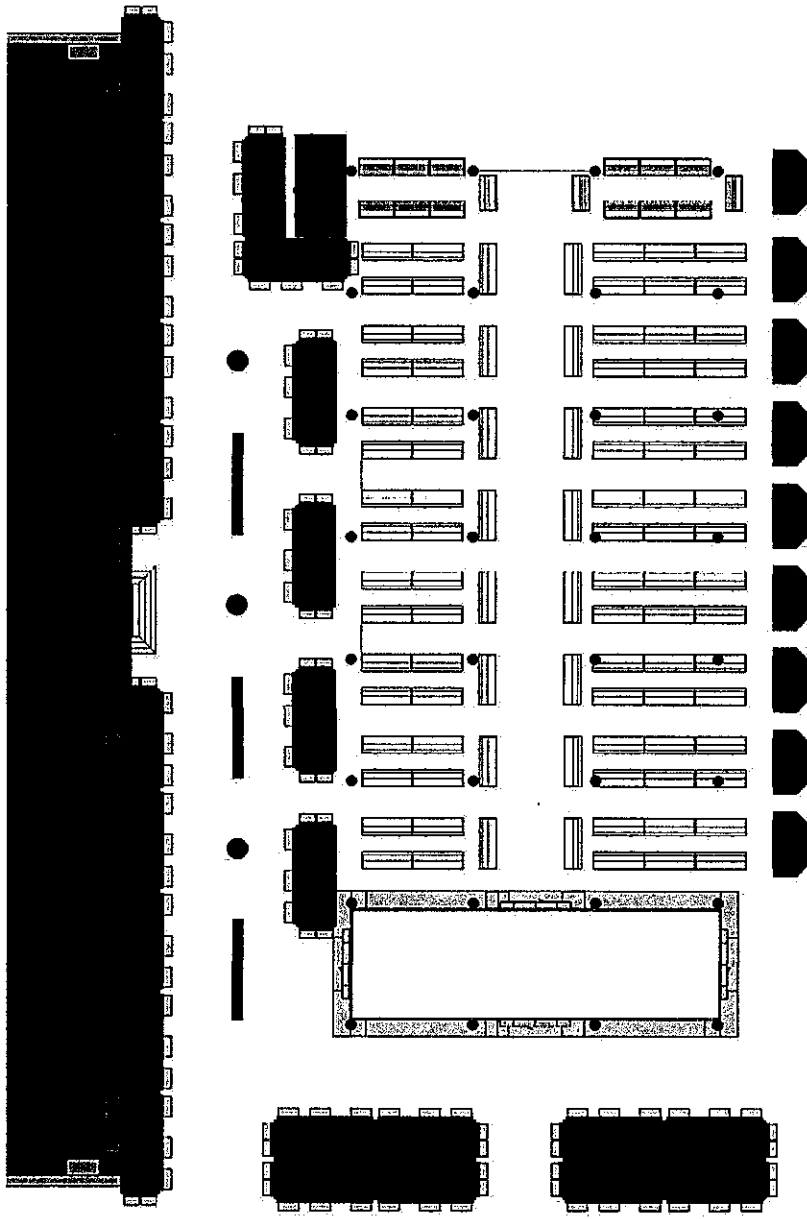
Indicatorii financiari

- **Calculul încasărilor:**
 $50 * 210 * 25 = 256\,500,00$ pe lună Aproximativ
 $30 * 20 * 25 = 15\,000,00$ pe lună
- **Vitrinele frigorifice zona "Murături"**
 $24 * 1800 = 43\,200,00$ (conform tarifului actual).
- **Total: 476 400,00 lei/lună (conform tarifelor aprobate).**
- **Diferența: 476400 – 228000 = 248 400,00 lei/lună**

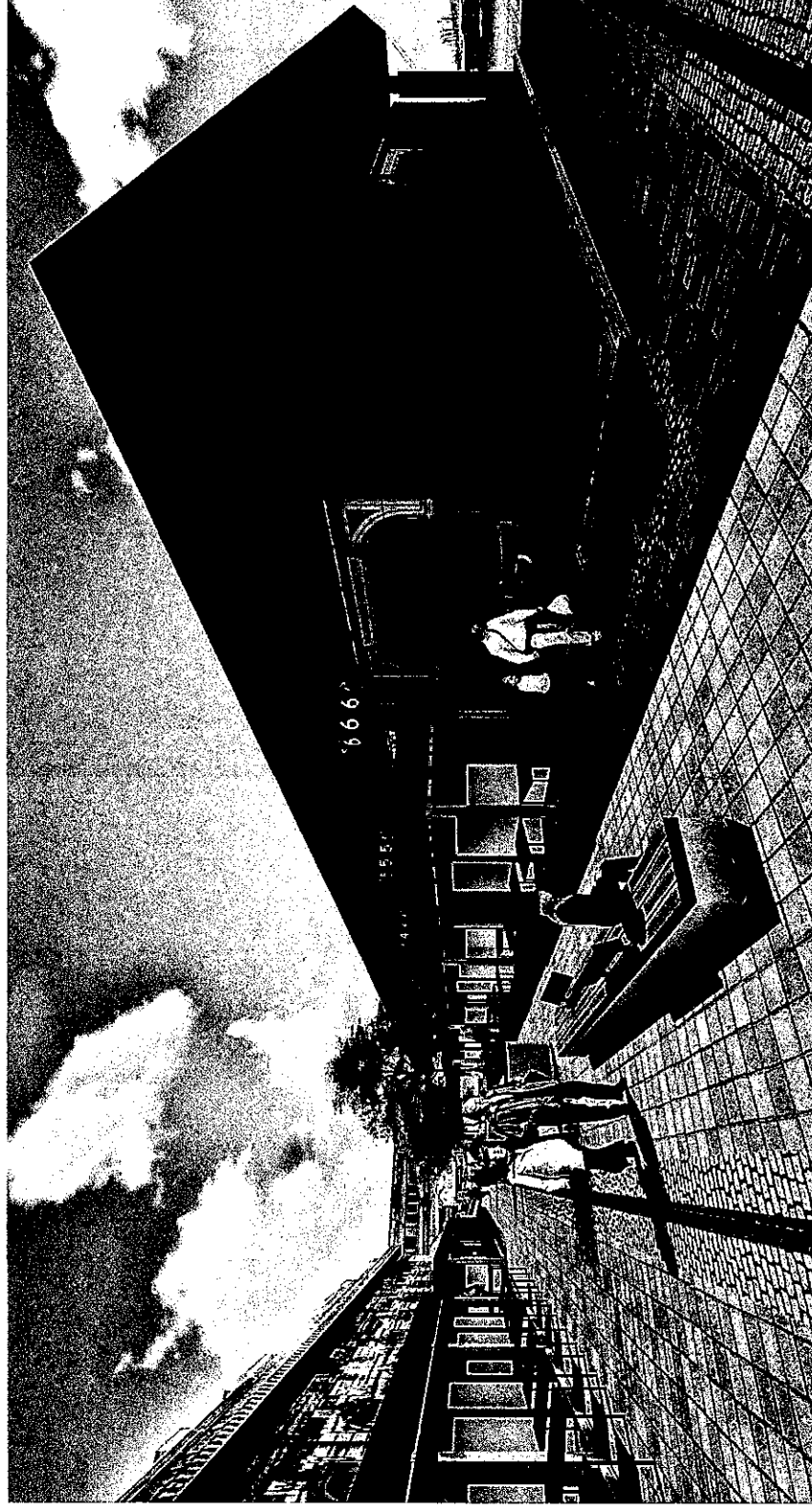
Vizualizare 2D proiect



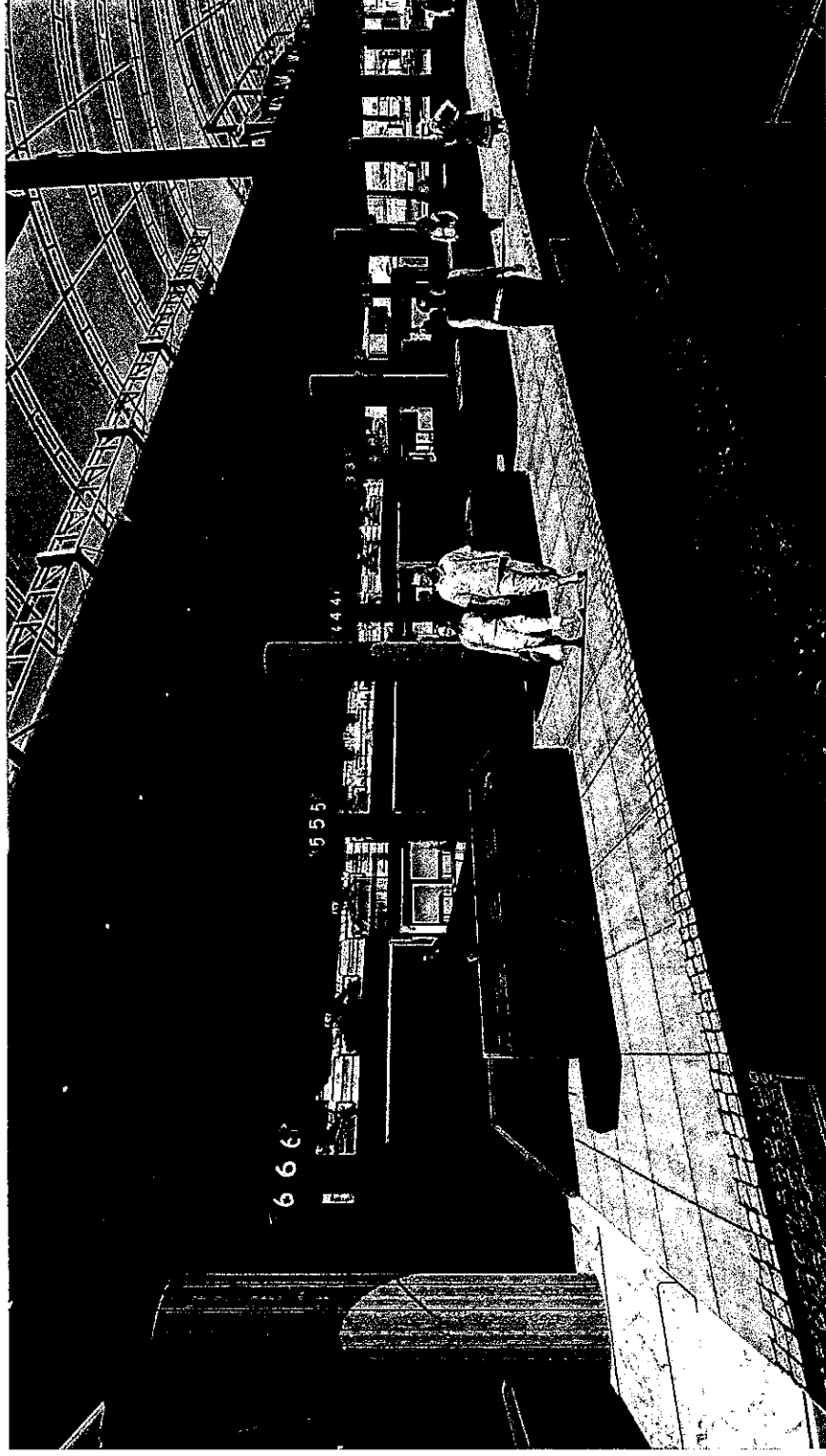
Vizualizare 2D proiect 2



Vizualizare 3D proiect



Vizualizare 3D proiect



Vizualizare 3D proiect





REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU



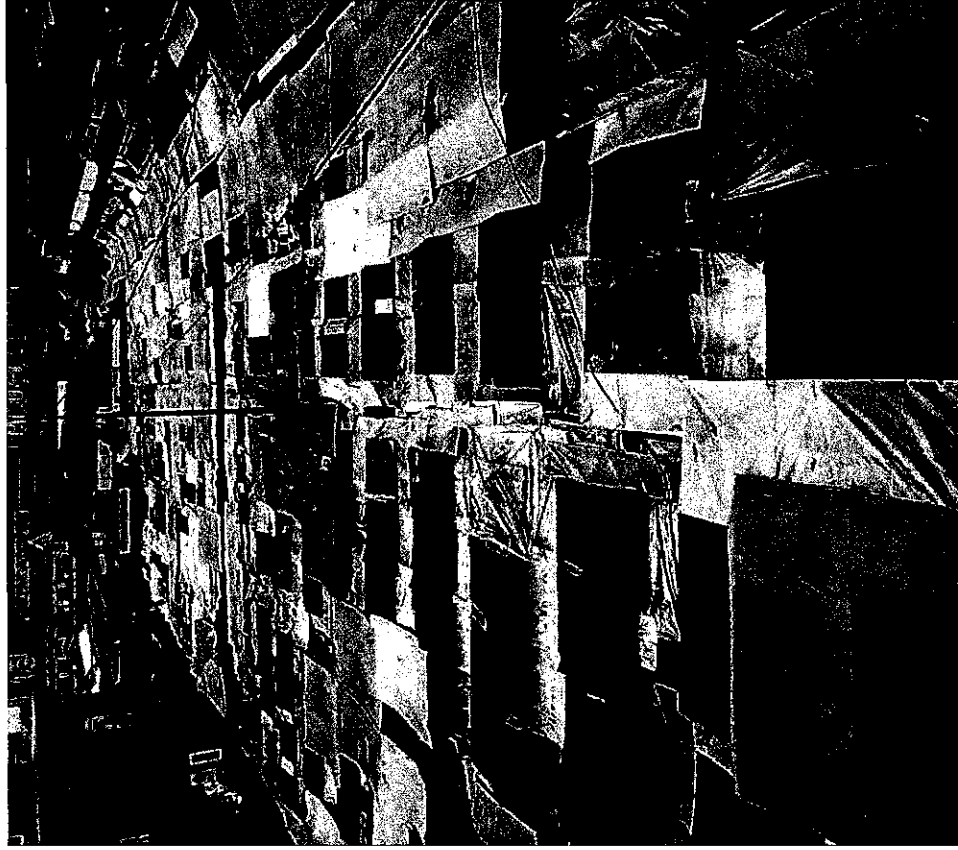
Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com

01587970

Anexa № 3 la
CONCEPTUL DE MODERNIZARE A
Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

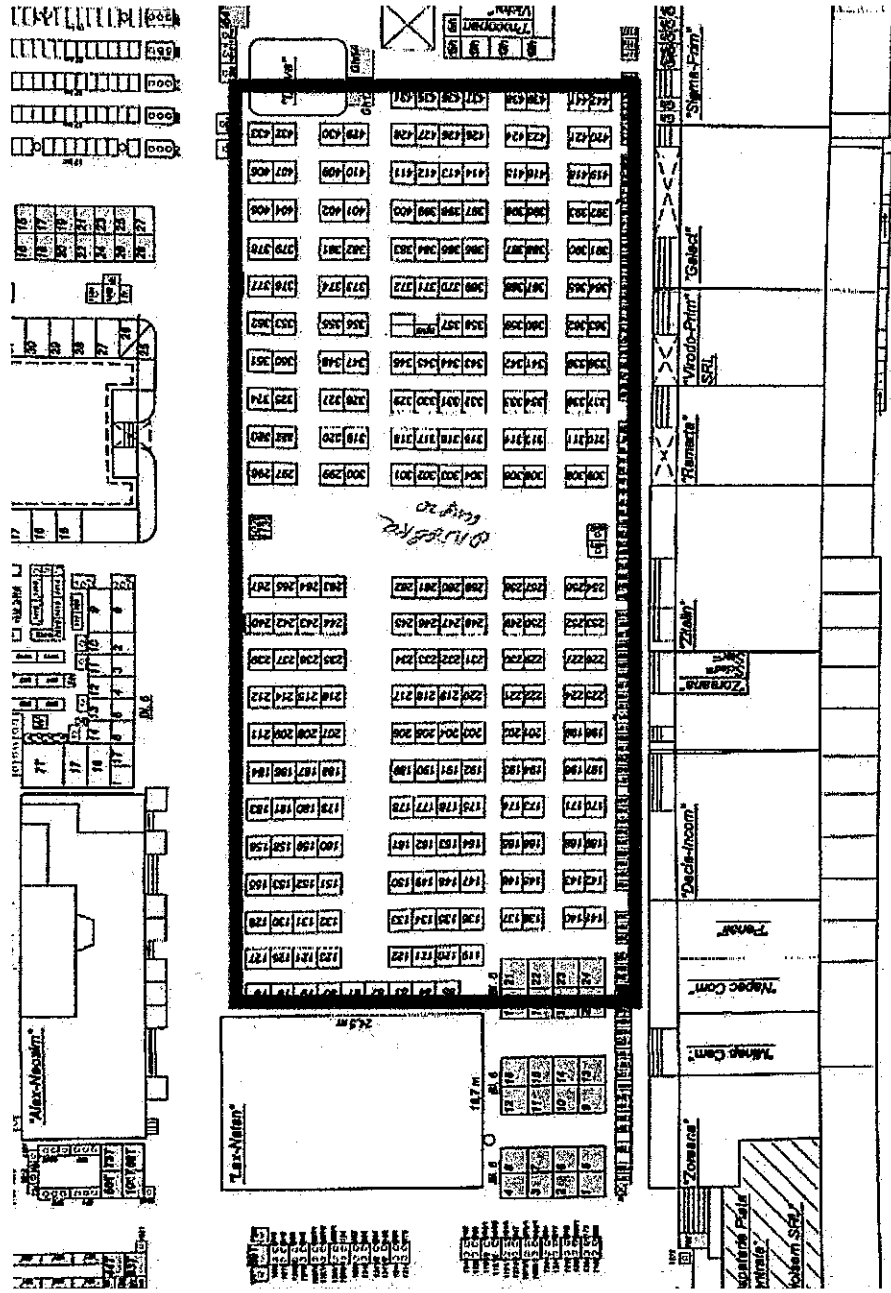
Sectorul ANGRO - situația actuală



Modernizarea Sectorului ANGRO

- Conform ultimei inventarieri Sectorul Angro numără 1276 locuri de comerț. La data efectuării inventarierii - 01.11.2019, din numărul total de locuri de comerț 428 au fost libere.
- Tariful zilnic pentru 1 loc de comerț în această zonă îl constituie 17 lei/zi.
- Calcul:
 $1276 * 17 * 25 = 542300,00$ lei/lună (la ocuparea a 100% a **locurilor de comerț**).
- Starea tarabelor de comerț este critică, spațiile nu corespund cerințelor tehnice, lipsesc condițiile adecvate pentru depozitarea și păstrarea pe termen scurt a mărfurilor/produselor, nu există un standard unic privind delimitarea și mărimea spațiilor comerciale, ceea ce periclitează colectarea eficientă a tarifelor pentru arenda spațiilor, favorizând apariția corupției în rândul angajaților Pieței Centrale. (Cauza directă a pierderilor financiare ale întreprinderi, expusă în repetate rânduri verificărilor grupului administrativ de lucru).

Suprafața, de facto a terenului constituie 3000 m2



Reieșind din necesitățile și cerințele agenților economici și a vânzătorilor, ținând cont de dimensiunea optimă a spațiilor comerciale cu respectarea standardelor tehnice necesare, pentru utilizarea cât mai eficientă a suprafeței comerciale, se propune următoarele:

Construcția unui Pavilion (ușor de construit, ventilat), similar celui din Sectorul Legume, în conformitate cu conceptul general al Pieții Centrale (Schema atașată). Efectuarea lucrărilor de asfaltare a zonei.

Reparația rețelelor de drenaj, alimentare cu apă, canalizare.

Producția și amplasarea în zona Angro a tarabelor-safeu cu vitrine integrate, precum și gherete modulare mobile.

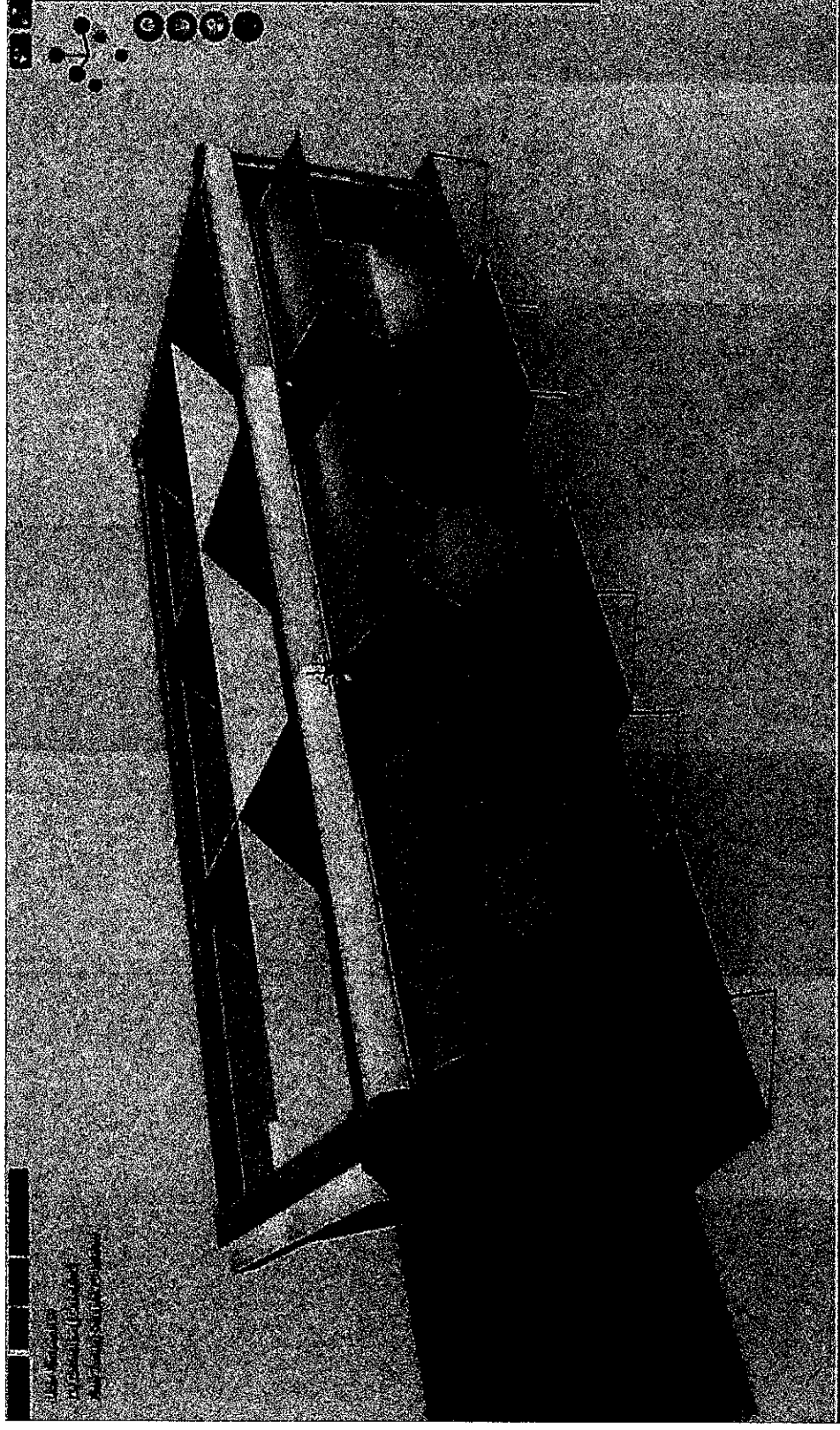
4	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BI																																															
1																																																					40 метров																												40 метров																											
2																																																					Проход 5 метров																																																							
3																																																																																																												
4																																																																																																												
5																																																																																																												
6																																																																																																												
7																																																																																																												
8																																																																																																												
9																																																																																																												
10																																																																																																												
11																																																																																																												
12																																																																																																												
13																																																																																																												
14																																																																																																												
15																																																																																																												
16																																																																																																												
17																																																																																																												
18																																																																																																												
19																																																																																																												
20																																																																																																												

2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5 метра		6 метров		2,5	
-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----------	--	----------	--	-----	--

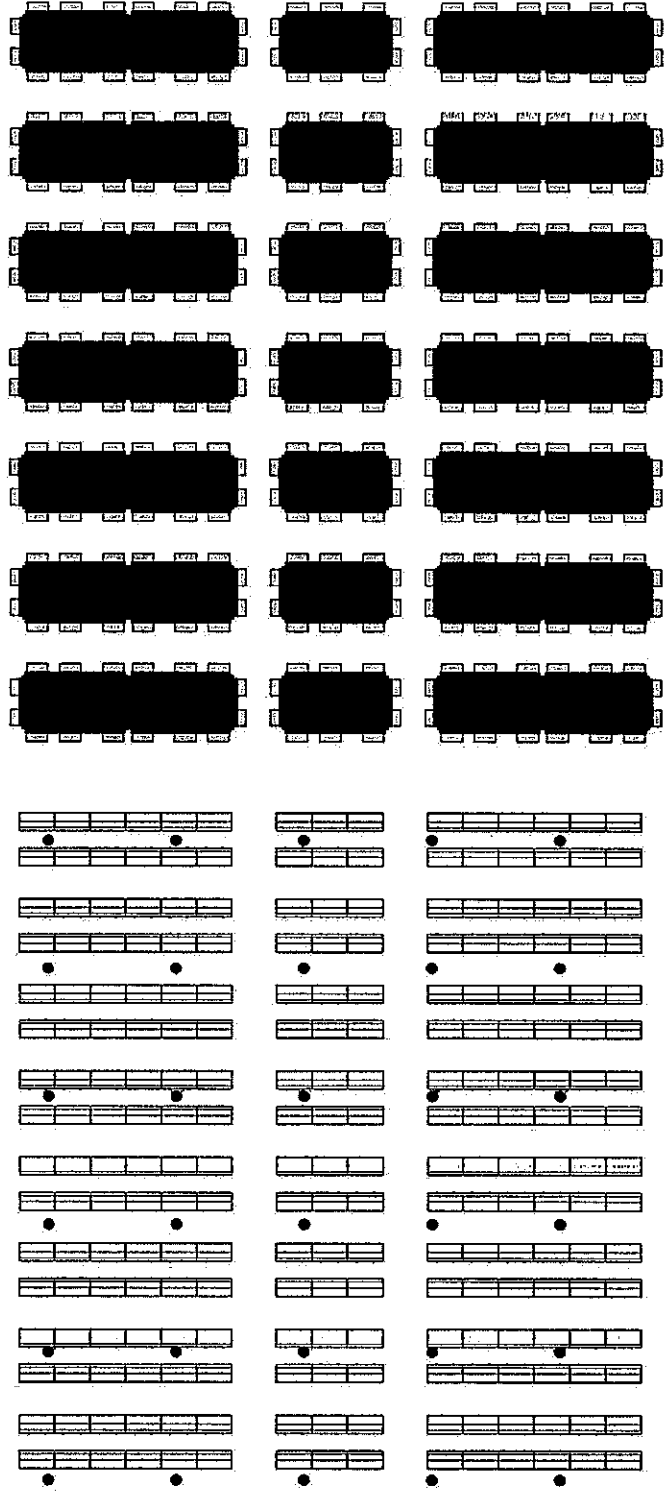
INDICATORII FINANCIARI

- Suprafața terenului permite amplasarea a 420 gherete modulare mobile. Aceasta acoperă pe deplin cererea la zi, întrucât un agent economic ocupă de la 2 până la 4 locuri pe tarabele existente în acest sector.
- Costul gheretelor:
 $4,2 * 420 * 1,5 = 2646,00 \text{ lei pe lună}$
Unde 4,2 este suprafața comercială utilă în modul
420 lei/metru tariful aprobat pentru metru de produse nealimentare 1,5
coeficientul stabilit pentru locurile cu prioritate și de top.
 $210 * 2646,00 = 555660,00 \text{ lei}$
 $210 * 2293,00 = 481530,00 \text{ lei}$
- Suma totală: 1 037 190,00 lei/lună (la ocuparea a 100% a locurilor de comerț)

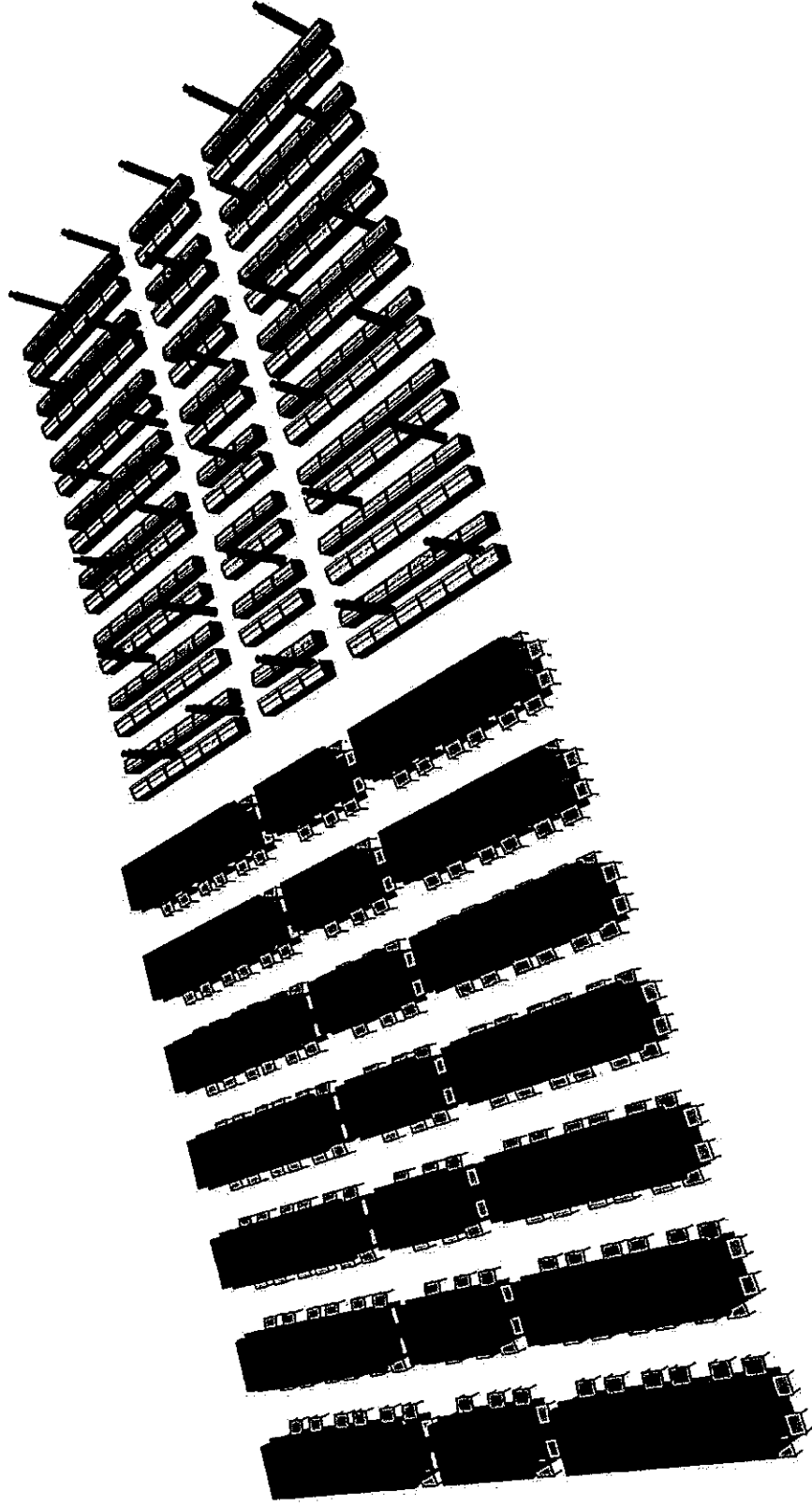
Segmentarea/Divizarea Modulului



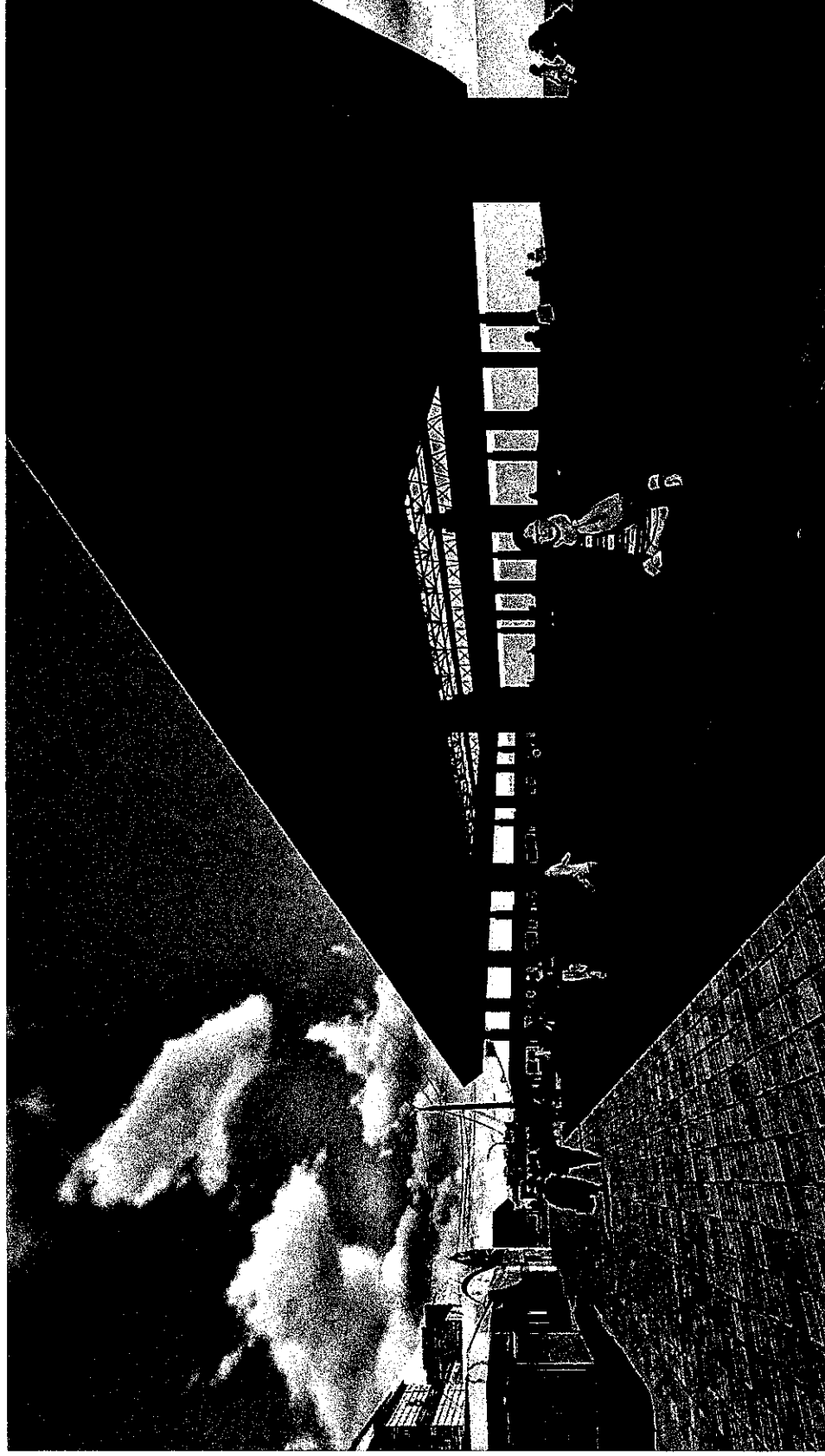
Vizualizare 2D proiect 1



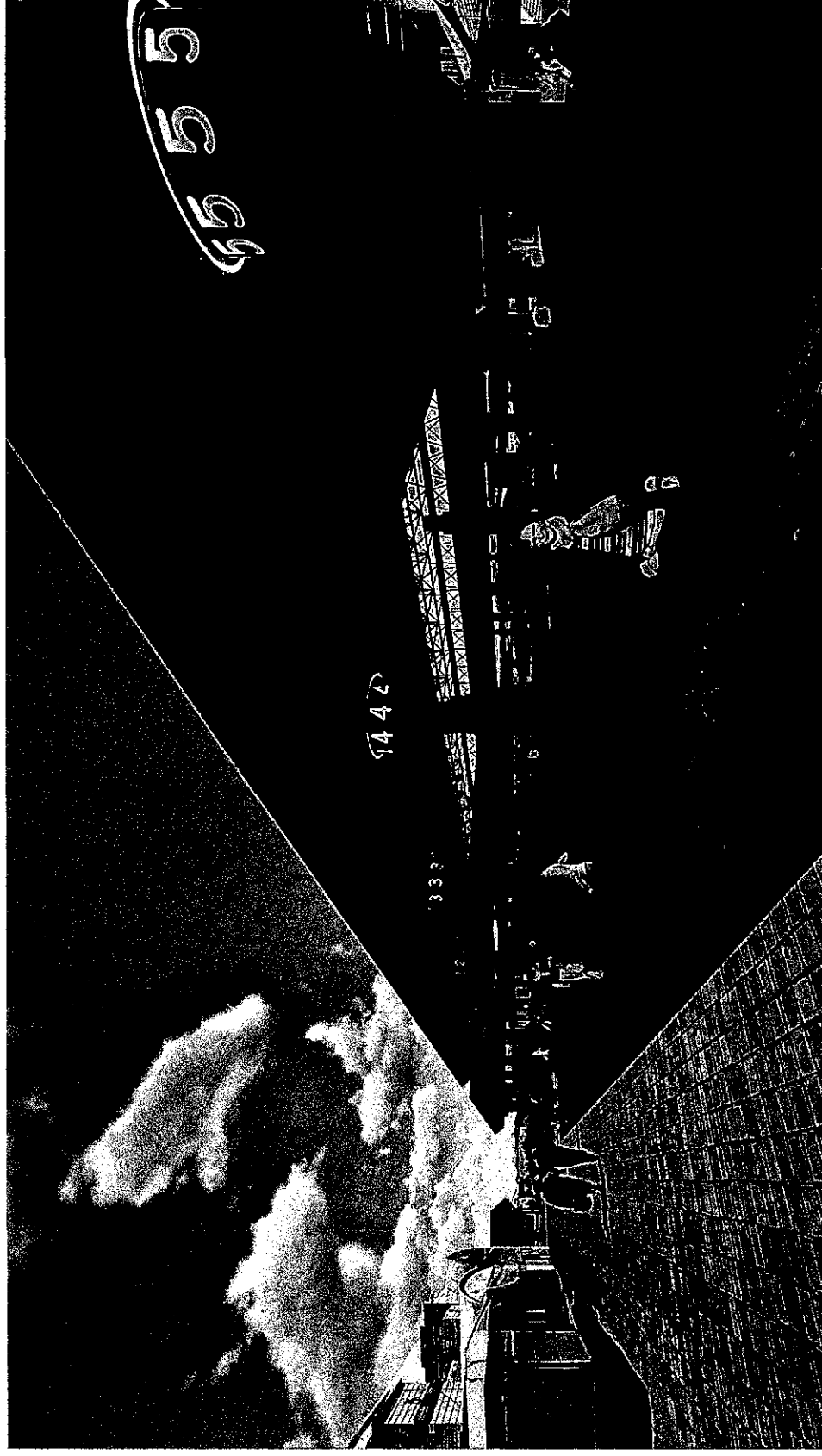
Vizualizare 2D proiect 2



Vizualizare 3D – Jumătate din Pavilion



Vizualizare 3D – Pavilion





REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU



Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com

01587970

Anexa № 4 la
CONCEPTUL DE MODERNIZARE A
Î.M. „PIAȚA CENTRALĂ”

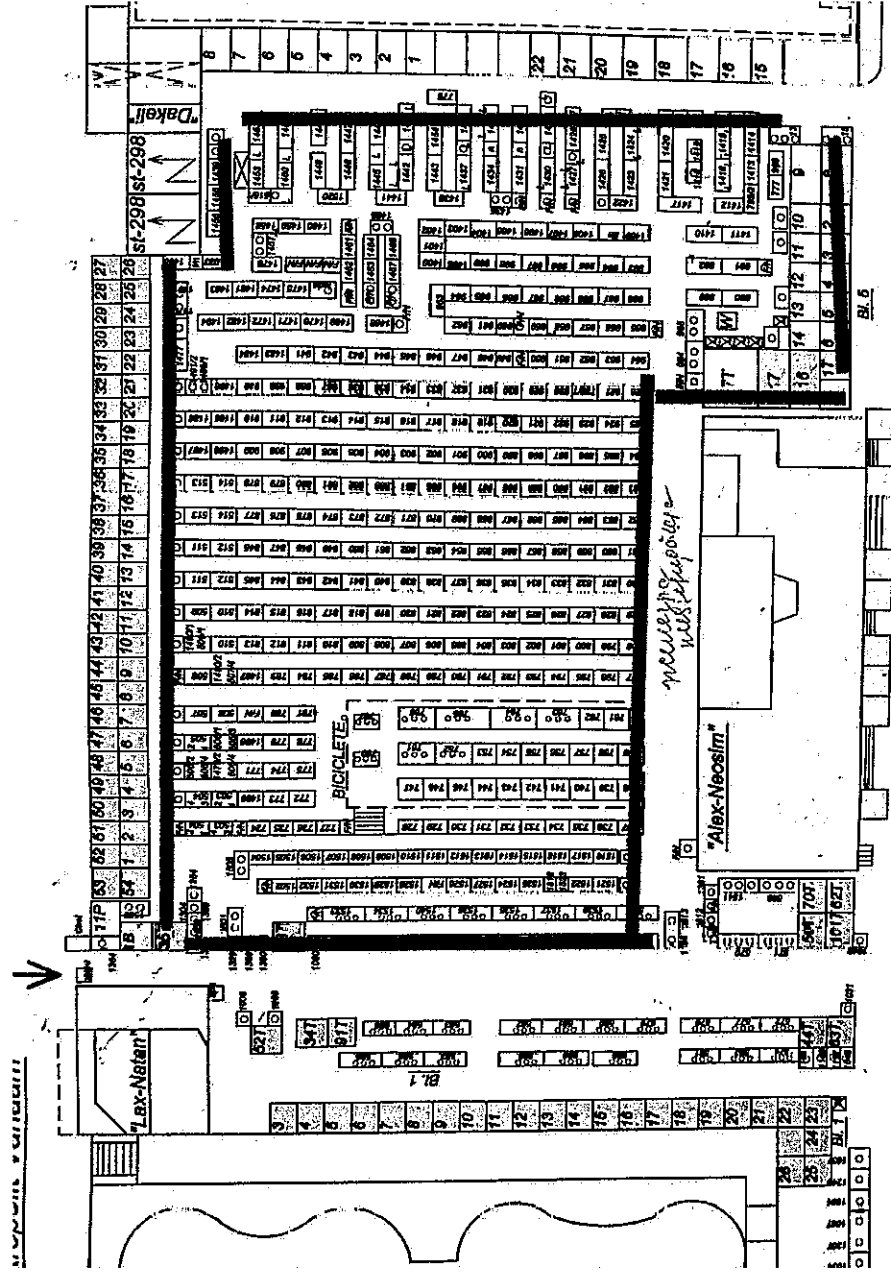
Modernizarea Sectorului Meșteșugăresc

- Conform ultimei inventarieri Sectorul Meșteșugăresc numără 947 locuri de comerț. La data efectuării ultimei inventarieri - 01.11.2019, din numărul total de locuri 349 au fost libere (!date incomplete). De asemenea, în acest sector sunt amplasate 8 gherete vechi, pentru 6 dintre care se achită arenda doar pentru teren.
- Tariful zilnic pentru o unitate comercială în această zonă îl constituie 14 lei/zi.
- Calcul:
 $14 \times 977 \times 25 = 341950,00$ lei/lună (la ocuparea a 100% a locurilor de comerț).
- **Suplimentar:** Taxa pentru Extindere, suma exactă a căreia este imposibil de stabilit, de exemplu pentru luna februarie 2020 $\approx 130.000,00$ (legalitatea acestor operațiuni este echivocă și poate duce la stabilirea penalităților).
- Astfel, $341\,950,00 + 130\,000,00 = 471\,950,00$ lei/lună (la ocuparea a 100% a locurilor de comerț).

Starea tehnică a tarabelor "metalice" reprezintă niste instalații confecționate în mare parte manual (acoperișuri, cutii, safeuri). Rețeaua electrică pe tot perimetrul zonei este conectată cu încălcarea normelor și cerințelor de securitate prevăzute atât de ANRE, cât și Serviciul Protecției Civile și Situațiilor Excepționale.



Suprafața, de facto a terenului constituie 2800 m2



Plan de acțiuni

- Reieșind din necesitățile și cerințele agenților economici și a vânzătorilor, ținând cont de dimensiunea optimă a spațiilor comerciale cu respectarea standardelor tehnice necesare, pentru utilizarea cât mai eficientă a suprafeței comerciale, se propune următoarele:
- Construcția unui Pavilion (ventilat), similar celui din Sectorul Legume, în conformitate cu conceptul general al Pieții Centrale (Schema atașată).
- Efectuarea lucrărilor de asfaltare a zonei.
- Reparația rețelei electrice și a sistemului de canalizare a apelor pluviale.
- Producția și amplasarea în Sectorul Meșteșugăresc a tarabelorsafeu cu vitrine integrate, precum și gherete modulare cu vitrine.

Suprafața terenului permite amplasarea a 300 gherete.

[illegible]

Indicatorii financiari

- Costul gheretelor:

$$4,2 * 420 * 1,5 = 2646,00 \text{ lei pe lună}$$

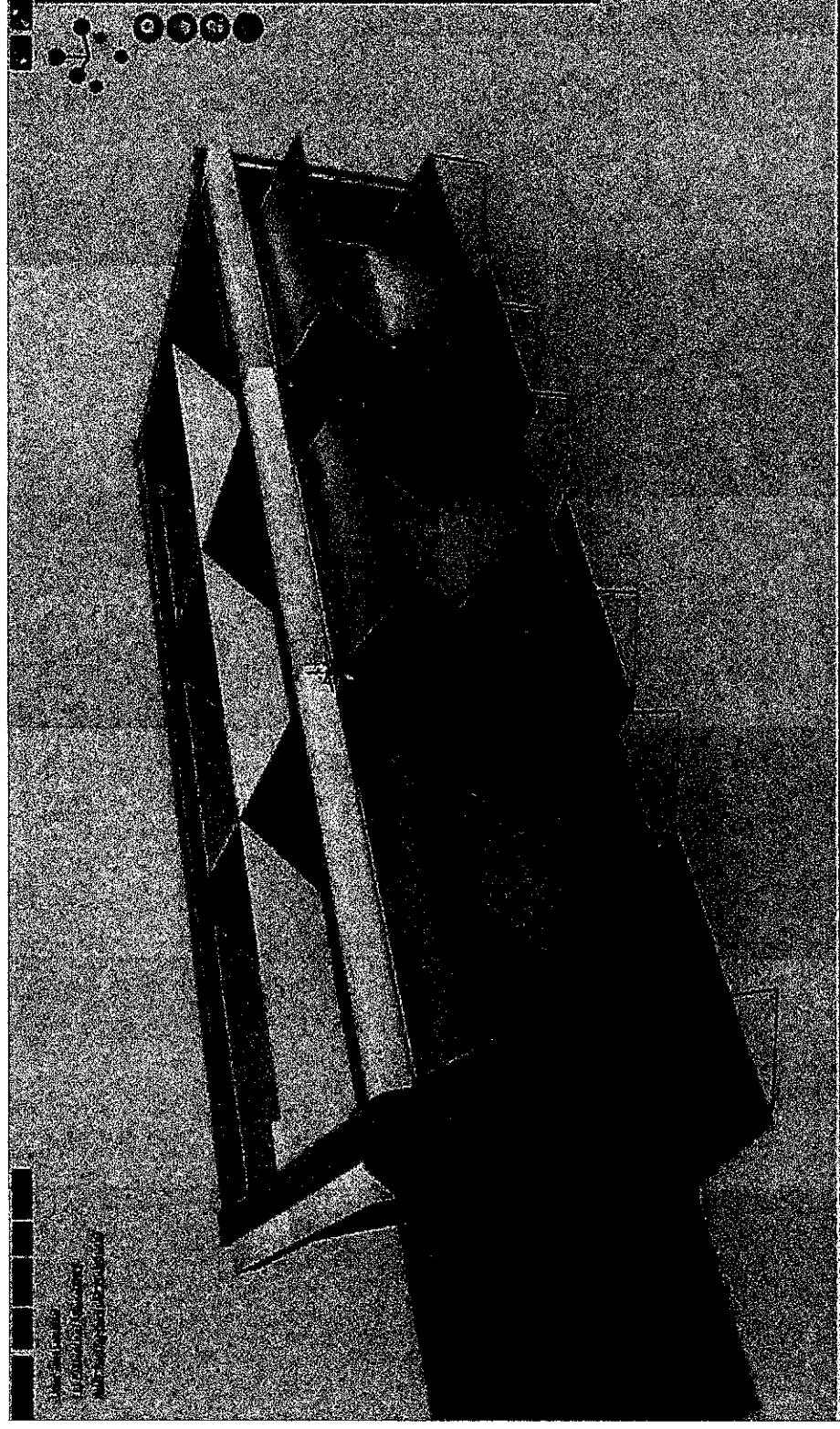
Unde 4,2 m2 este suprafața comercială utilă în modul

420 lei/metru tariful aprobat pentru m2 la vânzarea produselor nealimentare
1,5 coeficientul stabilit pentru locurile cu prioritate și flux sporit de vizitatori.

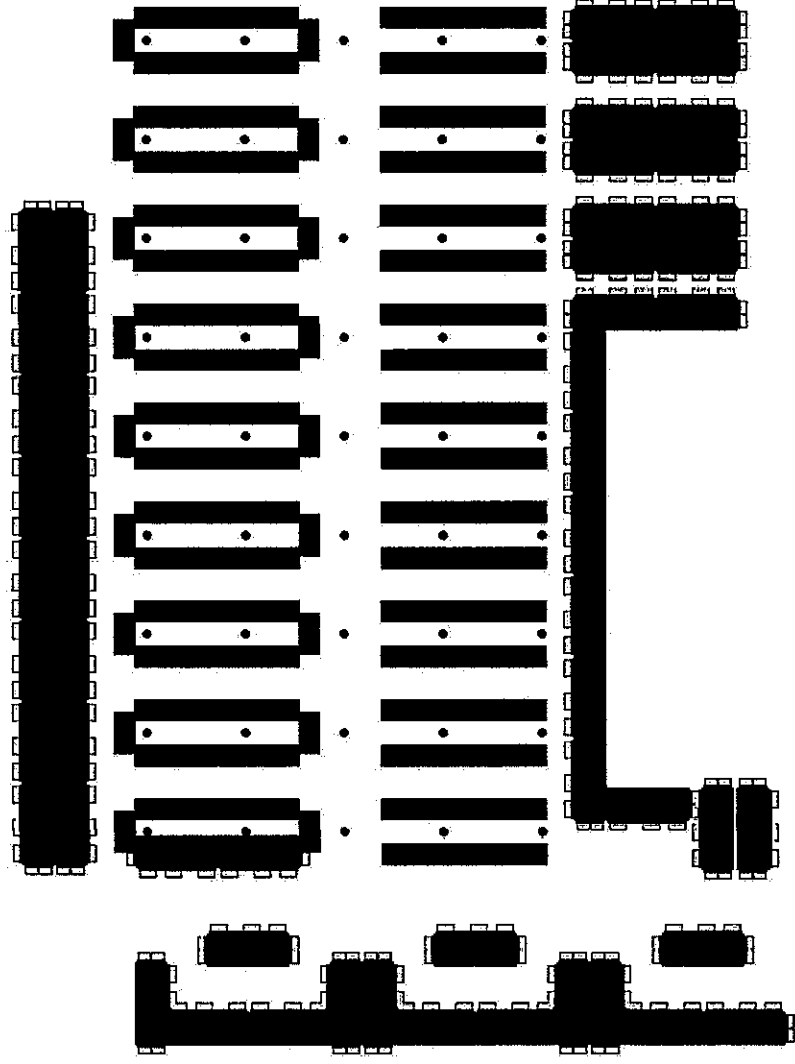
$$\underline{300 * 2646,00 = 793\,800,00 \text{ lei}}$$

- Suma totală: 793 800,00 lei/lună (la ocuparea a 100% a locurilor de comerț)

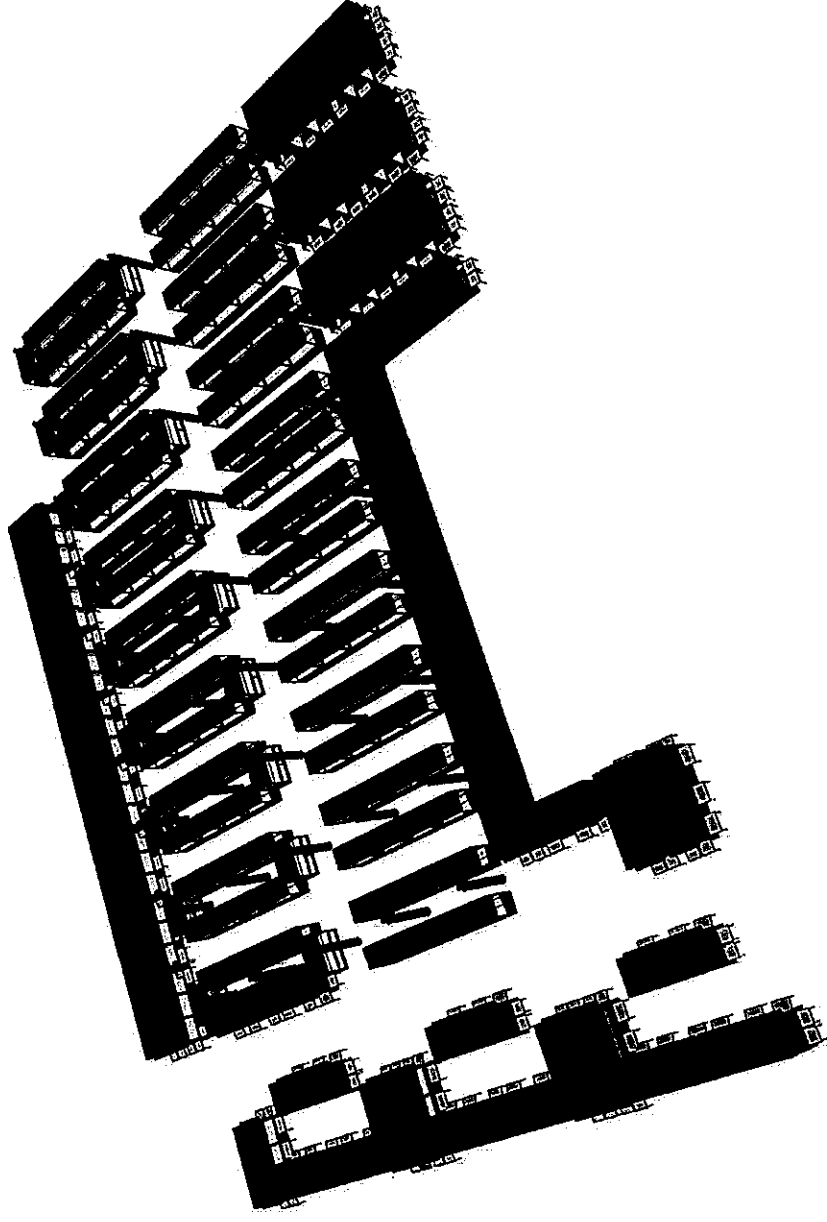
Segmentarea/Divizarea Modulului



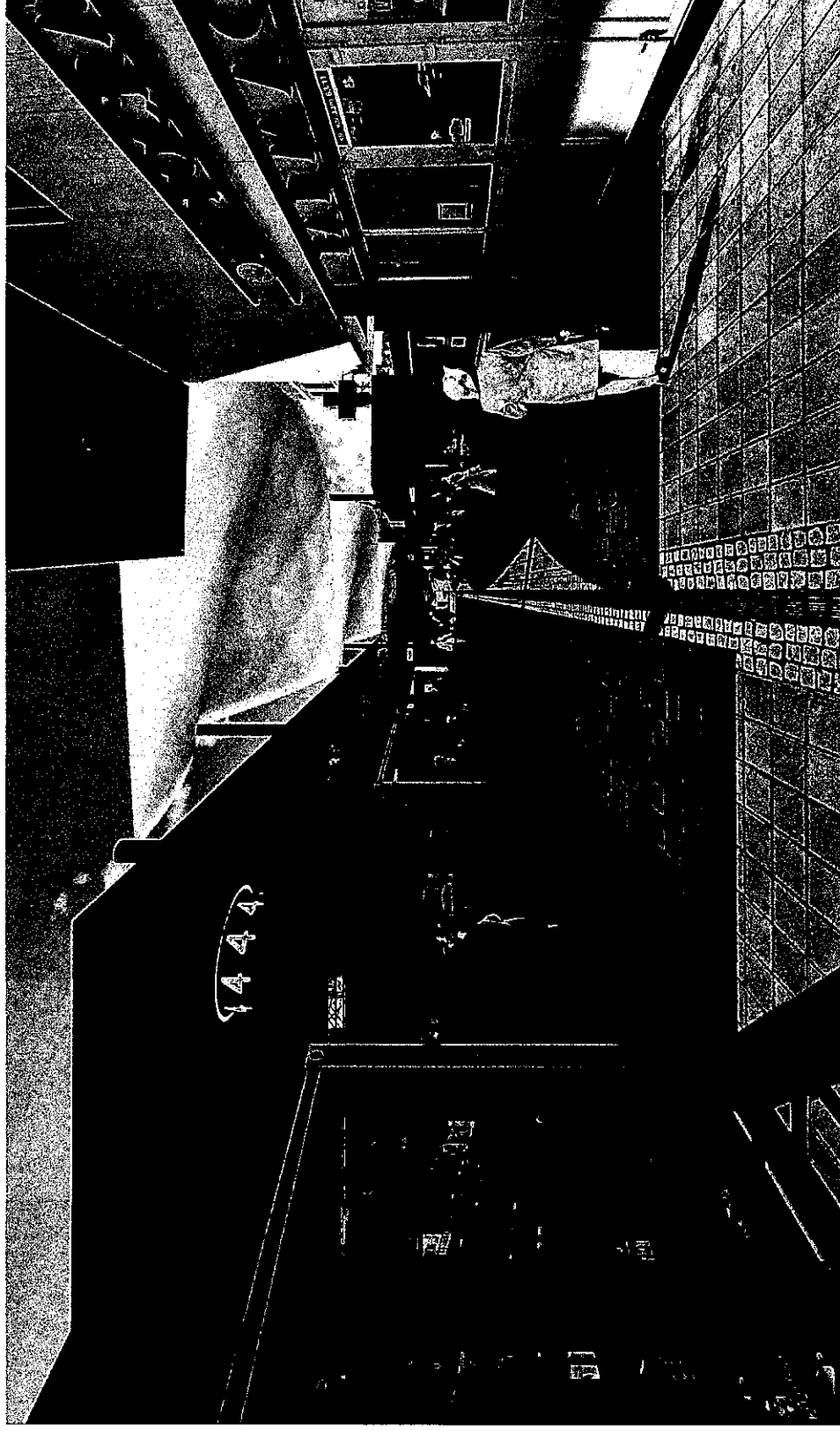
Vizualizare 2D proiect 1



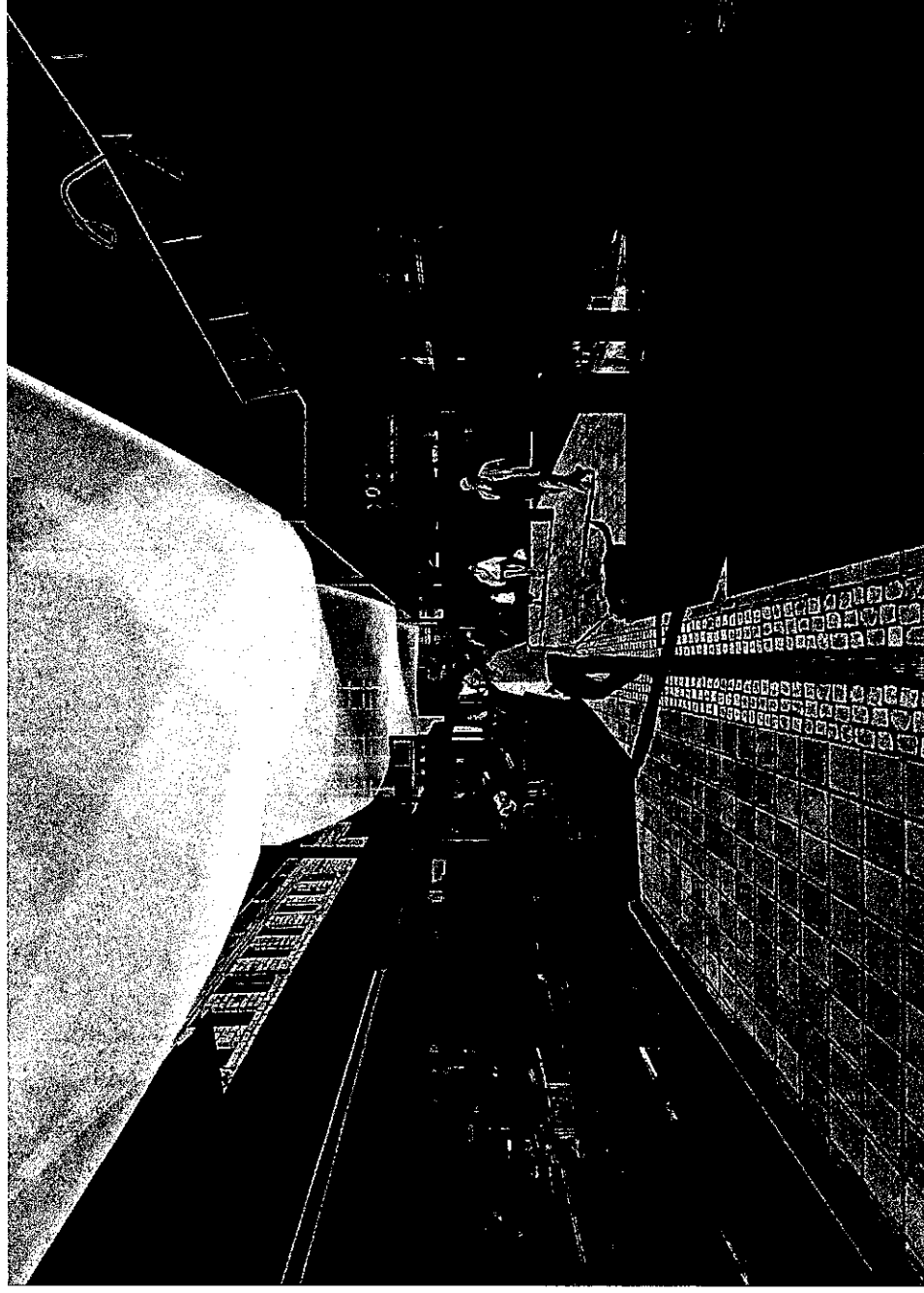
Vizualizare 2D proiect 2



Intrarea din strada Mit. Varlaam



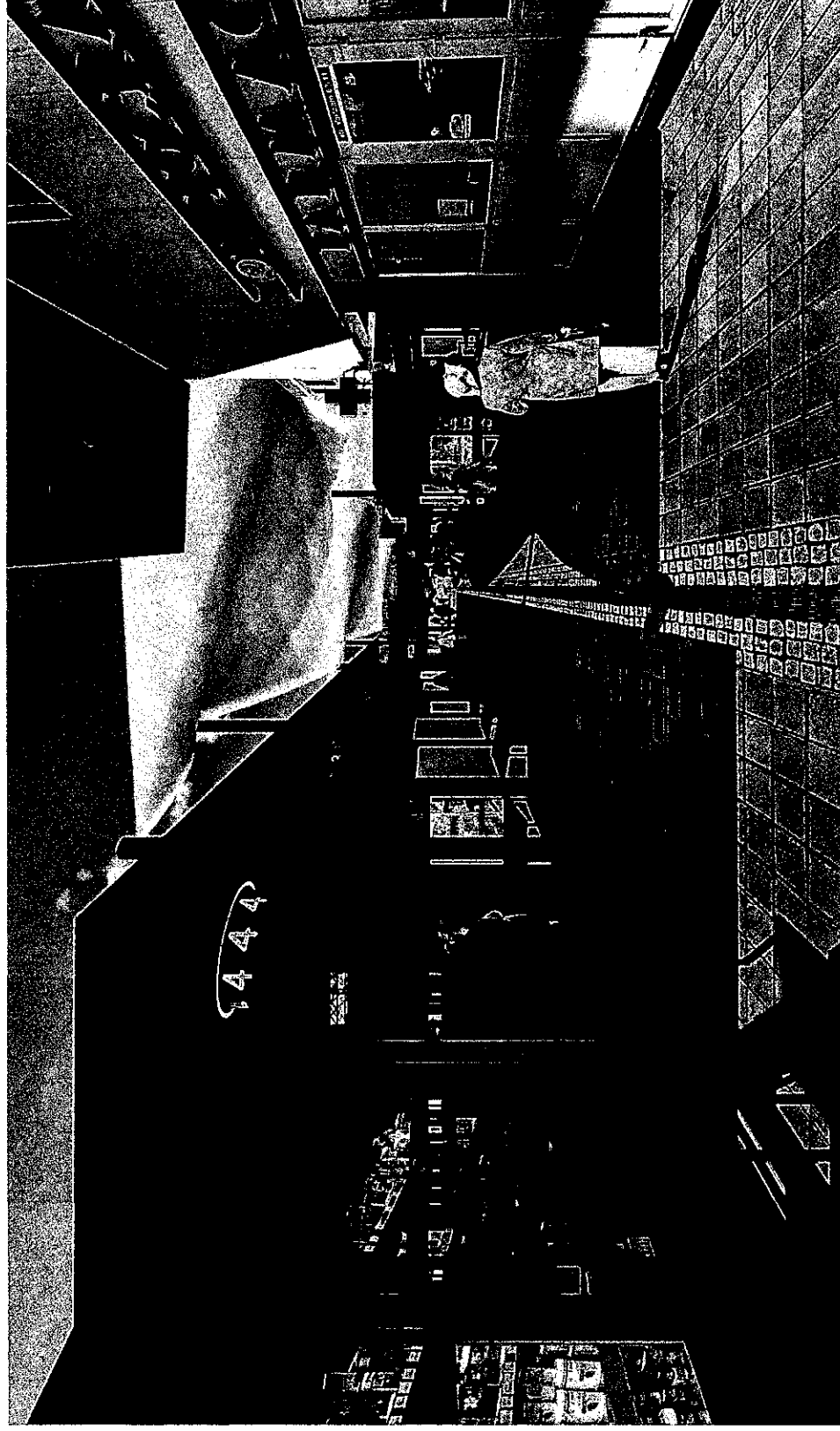
Vedere din Aleea Centrala 1



Vedere din Aleea Centrala 2



Intrarea din strada Mit. Varlaam





REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU



Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com

01587970

Anexa № 5 la
CONCEPTUL DE MODERNIZARE A
Î.M. „PIAȚA CENTRALĂ”

Renovarea gheretelor din blocuri

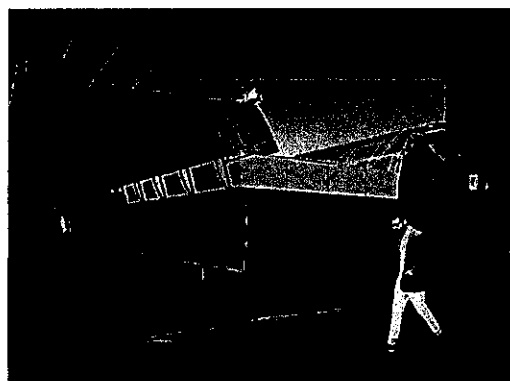
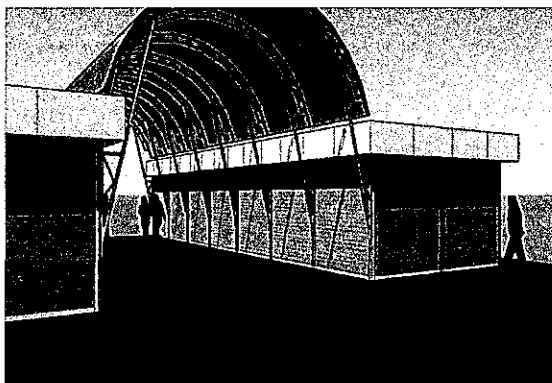
În cadrul conceptului de modernizare a pieței ne propunem să desfășurăm lucrări de reparație a frontoanelor blocurilor Pieții Centrale dotate cu gherete staționare, pentru a asigura un aspect estetic plăcut imaginii exterioare a Pieții.

Proces-verbal

de acordare a prețului de captușire cu Bond la **"8 rânduri de pavilioane" 176 Gherete**

2020

Nr. crt.	Simbol norme	Denumirea	U/m	Cantitatea	Preț fără TVA, lei	Suma fără TVA, lei
		Manopera				
		Demolarea construcției vechi	m2	920,75	58	53403,5
		Confecționarea și montarea Bond	m2	920,75	273	251364,75
		Total manopera				304768,25
		Materiale				
		Panou compozit culoare albă	m2	1040,45	252,16	262359,87
		Colțar aluminiu 40x40x1,5	ml	336	26,7	8971,20
		Colțar aluminiu 20x20x1,2	ml	480	12,35	5928,00
		Îijă autoforantă (șurub) 3,9x19	buc	13811	0,15	2071,65
		Nitur 4x14 culoare albă	buc	1920	0,3	576,00
		Discuri 125x1,2	buc	30	14	420,00
		Silicon culoare albă	buc	20	48	960,00
		Total materiale, fără TVA				281286,72
		Total cheltueli directe				586054,97
		Asigurarea socială + medicină 22,5 %				68572,85
		Transpot materiale 3 %				8438,60
		Total				663066,42
		Cheltueli de regie 10 %				66306,64
		Total				729373,07
		Beneficiu de deviz 6 %				43762,38
		Total				773135,45
		TVA				154627,09
		TOTAL				927762,54



Menționăm că, calculul a fost realizat pentru 8 blocuri (176 gherete). Din totalul de 711 gherete amplasate pe teritoriul pieții, 541 sunt situate în blocuri staționare, prin urmare, numărul total de gherete care necesită repararea frontoanelor este de 541 pe tot teritoriul pieții.

Costul total al investițiilor :

- $927\,762,00 / 176 * 541 = \underline{2\,851\,813,00 \text{ lei}}$



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU



Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com

01587970

Anexa № 6 la
CONCEPTUL DE MODERNIZARE A
Î.M. „PIAȚA CENTRALĂ”

PARCAREA

În prezent, una din problemele stringente ale Pieții Centrale este lipsa locurilor de parcare. În condițiile concurenței în zona urbană, a unui număr mare de supermarketuri și magazine amplasate convenabil și ușor accesibile mersului pe jos, Piața Centrală din cauza lipsei locurilor de parcare, a pierdut peste 30% din cumpărătorii orașului. Drept rezultat, acest lucru afectează negativ situația economică a întreprinderii, deoarece ca urmare a numărului scăzut de cumpărători, unii agenți economici încetează să mai ia în arendă gheretele și spațiile de vânzare cu amănuntul. La momentul de față, peste 40 de gherete și peste 800 de locuri în sectoarele neautorizate sunt libere.

Ca parte componentă a procesului de modernizare a Pieții, propunem să amenajăm locuri de parcare pe trei străzi adiacente Pieții Centrale: str. Armenească, str. Varlaam, str. Tighina. Suprafața teritoriului străzilor vizate permite amplasarea locurilor de parcare conform următoarelor opțiuni:

Opțiunea nr. 1

- Strada Armenească, parcare cu intrarea pe trotuar sub unghi de 45° (6.8.9) S – 400 m2 /23 locuri de parcare
- Strada Tighina, parcare cu intrarea pe trotuar sub unghi de 45° (6.8.9) S – 600 m2 /17 locuri de parcare.
- Strada Mitr. Varlaam, parcare cu intrare de tip 45° » (6.8.9) S – 1000 m2 / 63 locuri de parcare

Total : 103 locuri de parcare

Opțiunea nr. 2

- Strada Armenească, parcare cu intrarea pe trotuar sub unghi de 45° (6.8.9) S – 400 m2 /23 locuri de parcare
- Strada Tighina, parcare 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.

Total : 257 locuri de parcare

Cheltuieli

Optiunea Nr. 1

Lucrări de asfaltare + marčaj

$2000 \text{ m}^2 * 600 = 1\,200\,000,00 \text{ lei cu TVA}$

Proiect 100 000,00 cu TVA

Sistem automat de parcare cu plată (3 terminale)

$3 * 900\,000,00 = 2\,700\,000,00 \text{ lei}$

Total: $\approx 4\,000\,000,00 \text{ lei}$

Calculul încasărilor la un tarif de 10 lei/ora:

$103 * 10 * 10 = 10\,300,00 \text{ lei /zi } 288\,400,00 \text{ lei/lună}$

-----	-----	-----
Auto	Timp	Tarif

Perioada de rambursare 24 luni.

Optiunea Nr. 2

Lucrări de asfaltare + marčaj

$2000 \text{ m}^2 * 600 = 1\,200\,000,00 \text{ lei cu TVA}$

Proiect 300 000,00 cu TVA

Sistemul automat de parcare de tip «Ascensor», prețul orientativ pentru un loc de parcare este de aproximativ 6500 \$

$220 * 120\,000,00 = 26\,400\,000,00 \text{ lei}$

Total: $\approx 27\,900\,000,00 \text{ lei}$

Calculul încasărilor la un tarif de 10 lei/ora:

$257 * 10 * 10 = 25\,700,00 \text{ lei /zi } 719\,600,00 \text{ lei/lună}$

-----	-----	-----
Auto	Timp	Tarif

Perioada de rambursare 40 luni.



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com



01587970

Anexa № 7 la
CONCEPTUL DE MODERNIZARE A
Î.M. „PIAȚA CENTRALĂ”

PIAȚA AVICOLĂ (str. Cărbunari, nr. 9)
Suprafața – 5.6 ha

În gestiunea economică a Î.M. "Piața Centrală", se află unitatea Piața Avicolă, teritoriul amenajat din str. Cărbunari, nr. 9, care la momentul de față are o suprafață de 5,6 ha, dintre care în prezent doar 1,5 ha sunt asfaltate. Pe teritoriul pieții sunt amplasate 2 pavilioane cu o suprafață totală de 3000 m². În interiorul Pavilioanelor are loc comerțul sezonier cu material săditor și puiet avicol. De asemenea, pe teritoriul respectiv mai este construit un Bloc Administrativ cu o suprafață de 1200 m².

La momentul actual, conform datelor economice pentru anul 2019, această subdiviziune nu este profitabilă.

Analiza Economică a Pieții din str. Cărbunari :

1. Cheltuieli:

1. Impozitul funciar
2. Taxa de piață
3. Amortizarea
4. Serviciile
5. Salariile

Total: 3 000 200 ,00

3 000 200, 00 mln. lei: 347 zile lucrătoare = 8 646 ,00 lei

2. Costul unui loc de comerț:

1. Comerțul puietului avicol (50 locuri comerciale) -150,00 lei/zi
2. Comerțul materialului săditor (90 locuri comerciale) - 75,00 lei/zi
3. Comercializarea din automobile (în afara pavilioanelor) -75,00 lei/zi
4. Serviciul de intrare pe teritoriul pieții - 10/20,00 lei/intrare

3. Datele economice pentru anul 2019 (de facto):

1. Puiet Avicol (50-30 locuri ocupate) - 700 000,00 lei/încasări
2. Material săditor(90-15 locuri ocupate) - 165 000,00 lei/încasări
3. Poamă/struguri (100-locuri comerciale) - 190 000,00 lei/încasări
4. Serviciul intrare autovehicule (10/20 lei) - 140 000,00 lei/încasări

Total încasări: 1 195 000 mln. lei

***Cheltuieli: 3 000 200 – Încasări: 1 195 000/ Deficitul bugetar -1 805 200,00 lei**

- Drept urmare cu investiții reduse propunem următoarele:

- De a redirecționa camioanele care comercializează materiale de construcție, lemn, etc. de pe str. Calea Basarabiei pe teritoriul Pieții Avicole, în acest fel soluționând problema comerțului stradal neautorizat, precum și nemijlocit problema traficului rutier din zonă.
- De a analiza posibilitatea strămutării Terminalului Vamal de pe str. Petricani pe teritoriul Pieții Avicole, ceea ce va rezolva situația cu traficul rutier de pe strada sus-numită.

La Prima Etapă propunem de a redirecționa camioanele (aproximativ 300 unități de transport – tariful 100 lei/24 ore) de pe str. Calea Basarabiei. Pentru aceasta este necesar de a desfășura lucrări de amenajare a teritoriului neutilizat de 4 ha, prin efectuarea lucrărilor aferente de curățire, acoperire a suprafeței cu resturi de materiale de construcții și pietriș PGS (lucrările pot fi efectuate pe etape).

Pentru amplasarea a unui număr de aproximativ 300 unități de transport (camioane) va fi necesară o suprafață de $\pm 15000 \text{ m}^2$

Costul lucrărilor : Lucrările premergătoare, transportarea deșeurilor, tasarea, uniformizarea teritoriului, rularea pietrișului PGS 10 cm+ rularea pietrișului PGS 5 cm 120 lei/m² (cu TVA).

Suma investițiilor necesare pentru Prima Etapă $15000 * 120,00 = 1\,800\,000,00 \text{ lei}$

Calculul privind veniturile:

± 300 unități auto a câte 100 lei /zi * 25 = 750 000,00 lei

750 000, 00* 12 = 9 000 000, 00 lei/an

Această propunere va permite soluționarea concomitentă a unui șir de sarcini prestabilite:

- De a înlătura comerțul stradal neautorizat de pe str. Calea Basarabiei.
- De a rezolva problema cu traficul rutier.
- De a transforma Piața Avicolă într-o unitate economică profitabilă pentru municipalitate.





REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”



str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com

01587970

Anexa № 8 la
CONCEPTUL DE MODERNIZARE A
Î.M. „PIAȚA CENTRALĂ”

Subdiviziunile (filiale) Î.M. «Piața Centrală»

1 Telecentru

(Hîncești șos. Stația terminus)

46°59'46.4"N 28°48'02.0"E



Suprafața 1000 m2

Riscuri identificate:

- Lipsa zonelor de locuit
- Locul de amplasare (poziționat la ieșirea din oraș)
- Trafic redus

Investiții

Pavilion de tip semi-deschis	1000 m2 * 4 000,00 = 4 000 000,00 lei
Masă comercială (din oțel) 100 unități	100* 8500,00 = 850 000,00 lei
WC modular 1 unitate 10 m2	1 *60 000,00 = 60 000,00 lei
Bloc administrativ + Control sanitar/veterinar 20 m2	1 *120 000,00 = 120 000,00 lei
Rețele ingineresti + apă +canalizare+energie electrică	1* 500 000,00= 500 000, 00 lei
Total ≈ fără costurile de proiectare	<u>5 530 000,00 lei</u>

Încasări 200*14 *26 = 72 800,00 lei/lună (la ocuparea a 100% a locurilor comerciale) !

Fondul de salarizare minim prevăzut pentru 6 unități de personal - 42 000,00 !

Sector Botanica

Str.Grenoble intersecție cu bd. Traian (stația terminus)

46°58'43.1"N 28°50'43.1"E

Suprafața - 800 m²

Riscuri identificate:

- Locul de amplasare (teritoriul insular unde se desfășoară virarea transportului public).
- Blocarea traficului rutier în legătură cu încărcarea/descărcarea producției.
- Amplasarea și activitatea locurilor de comerț (gherete) cu comercializarea Fructelor-Legumelor pe străzile adiacente.

Investiții

Pavilion de tip semi-deschis	800 m ² * 4 000, 00 = 3 200 000, 00 lei
Masă comercială (oțel) 100 unități	80 buc* 8500, 00 = 680 000, 00 lei
WC modular 1 unitate 10 m ²	1 *60 000, 00 = 60 000, 00 lei
Blocul administrativ + Control veterinar 20 m ²	1 *120 00, 00 = 120 000, 00 lei
Rețele ingineresti + apă + canalizare + energie electrică	1* 500 000, 00= 500 000, 00 lei
Total ≈ fără costurile de proiectare	<u>4 560 000, 00 lei</u>

Încasări 160 *14 *26 = 58 240, 00 lei/lună (la ocuparea a 100% a locurilor comerciale) !

Fondul de salarizare minim prevăzut pentru 6 unități de personal 42 000, 00!

Buiucani
str. Codrilor
(fosta piață industrială)
47°02'23.2"N 28°45'16.5"E



Suprafața 4000 m2

Riscuri identificate:

- Amplasarea (lipsa rețelei de transport public).
- Landşaftul (pantă sub un unghi mai mare de 20°) va determina o creștere semnificativă a costurilor prevăzute pentru lucrările de amenajare.
- Teritoriul marginal coincide cu linia de amplasare a gospodăriilor private (Case individuale de locuit circa 10-12). Deschiderea pieții poate determina apariția unei reacții negative, precum și depunerea reclamațiilor, petițiilor în adresa autorităților și instituțiilor publice competente.

Investiții

Pavilion de tip semi-deschis	2000 m2 * 4 000, 00 = 8 000 000, 00 lei
Masă comercială (oțel) 100 unități	200* 8500, 00 = 1 700 000, 00 lei
WC modular 1 unitate 10 m2	1 *60 000, 00= 60 000, 00 lei
Bloc administrativ + Control veterinar 20 m2	1 *120 00, 00 = 120 000, 00 lei
Rețele ingineresti + apă + canalizare ± energie electrică	1* 500 000, 00= 500 000, 00 lei
Lucrări de asphaltare	2000 * 400 = 800 000, 00 lei
Total ≈ fără costurile de proiectare	<u>11 180 000, 00 lei</u>

Încasări 400 *14 *26 = 145 600,00 lei/lună (la ocuparea a 100% a locurilor comerciale) !

Fondul de salarizare minim prevăzut pentru 6 unități de personal 42 000, 00!

Sectorul Rîșcani
str. A. Doga, 33
47°02'04.2"N 28°51'34.0"E

Suprafața 1500 m2

Riscuri identificate:

- Teritoriul marginal coincide cu linia de amplasare a blocurilor de locuit. Deschiderea pieții poate determina apariția unei reacții negative, precum și depunerea reclamațiilor, petițiilor în adresa autorităților și instituțiilor publice competente.
- Deschiderea pieții va duce la apariția problemelor cu traficul rutier în zonă și va crea dificultăți cu parcare auto.
- Amplasarea pieții pe acest teritoriu nu poate fi văzută ca o soluție pentru locuitorii din partea de sus al sectorului Rîșcani.



Investiții.

Pavilion de tip semi-deschis	1500 m2 * 4 000,00 = 6 000 000,00 lei
Masă comercială (oțel) 100 unități	150 * 8500,00 = 1 275 000,00 lei
WC modular 1 unitate 10 m2	1 * 60 000,00 = 60 000,00 lei
Bloc Administrativ + Control veterinar 20 m2	1 * 120 000,00 = 120 000,00 lei
Rețele ingineresti + apă + canalizare ±	1 * 500 000,00 = 500 000,00 lei
Lucrări de asfaltare	1500 * 400 = 600 000,00 lei
Total ≈ fără costurile de proiectare	<u>8 555 000,00 lei</u>

Încasări 300 * 14 * 26 = 109 200, 00 lei/lună (la ocuparea a 100% a locurilor comerciale) !

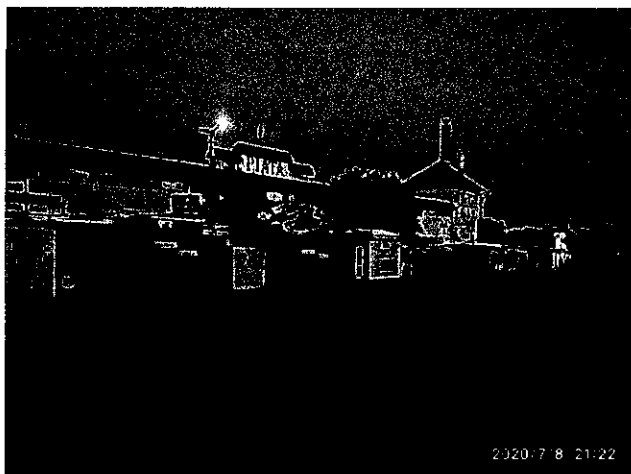
Fondul salarial minim prevăzut pentru 6 unități de personal 42 000,00 !!!

Sectorul Rîșcani
str. M. Basarab
47°03'20.9"N 28°51'47.1"E



Suprafata acestui teritoriu permite amplasarea unui număr nu mai mare de 15 mese comerciale. De menționat că, această porțiune este de fapt trotuar !

Sectorul Ciocana
Bd. Mircea cel Bătrân
47°02'08.9"N 28°53'24.3"E



Suprafața 2000 m2

Riscuri identificate:

- Eventualul conflict cu proprietarul pieții private.

Mentionăm că, acest teren este un teren cu perspectivă, prima linie a complexului de piață deja există, infrastructura este bine dezvoltată ! De asemenea, pe acest teritoriu are sens integrarea gheretelor modulare în pavilion! Gheretele vor avea rolul de pereți exteriori pe tot perimetrul pavilionului !

Investiții

Pavilion de tip semi-deschis cu gherete modulare integrate

$$2000 \text{ m}^2 * 3 \text{ 000,00} = 6 \text{ 000 000,00 lei}$$

Masă comercială (oțel) 100 unități

$$150 * 8500,00 = 1 \text{ 275 000,00 lei}$$

WC modular 1 unitate 10 m2

$$1 * 60 \text{ 000,00} = 60 \text{ 000,00 lei}$$

Bloc administrativ + Control veterinar 20 m2

$$1 * 120 \text{ 000,00} = 120 \text{ 000,00 lei}$$

Rețele ingineresti + apă + canalizare + energie electrică 1 * 500 000,00 = 500 000, 00 lei

Gherete modulare

$$40 * 130 \text{ 000,00} = 5 \text{ 200 000,00 lei}$$

Total ≈ fără costurile de proiectare

$$\underline{13 \text{ 155 000, 00 lei}}$$

Încasări $300 * 14 * 26 = \underline{109 \text{ 200,00}}$ lei/lună (la ocuparea a 100%) ! Mese

Încasări $240 * 2560 = \underline{614 \text{ 400,00}}$ lei/lună (la ocuparea a 100%)! Gherete modulare

Total venit lunar 723 600,00 lei.

În acest caz, termenul de răscumpărare a investiției este de 24 luni.

Fondul de salarizare minim prevăzut pentru 6 unități de personal - 42 000,00 !!!



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU



Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com

01587970

**Ancxa № 9 la
CONCEPTUL DE MODERNIZARE A
Î.M. „PIAȚA CENTRALĂ”**

29.07.2020

**"Piața
Centrală"**
OFERTĂ COMERCIALĂ
sistem de supraveghere video

Echipament de bază			USD	USD
Nº	De Numire	cantitate	costul inclusiv DISCOUNTS	Summa
1	Recorder de rețea cu 16 canale	3	359,20	1077,60
2	camera de exterior 4 Mp, speed dome, Auto Tracking	10	520,00	5200,00
3	camera de exterior 5 Mp	38	108,00	4104,00
4	Comutator 24 porturi PoE, +2 porturi Gigabit	1	231,20	231,20
5	Comutator 8 porturi PoE, +2 porturi	8	80,75	646,00
6	Comutator 4 porturi PoE +2 porturi	7	51,00	357,00
7	Comutator 5 porturi Gigabit	15	18,00	270,00
8	Server RACK 19 6U	1	72,00	72,00
9	materiale de fixator	48	6,00	288,00
10	Conectoare	48	4,00	192,00
11	HDD 8TB <u>SkyHawk</u>	6	435,00	2610,00
12	Surge Protector	1	5,00	5,00
13	Priza panou 16A 220v	15	3,50	52,50
14	Intrerupator automat 16A	15	2,20	33,00
15	Box 100*100	48	1,50	72,00
16	Box metalic 40cm*50 cm	15	36,00	540,00
17	Cablu canal PVC 25 x 16	20	0,41	8,20

18	Cablu UTP 5cat	615	0,30	184,50
19	Cablu FTP + Tros + cablu 2x0,5 Exterior	1220	0,90	1098,00
20	Cablu FTP + Tros Exterior	2440	0,61	1488,40

Total	18529,40
--------------	-----------------

Lucrari		USD
Nº	Describe	Summa
21	Montarea cablurilor	1561,82
22	Lucrări Montare	1200,00
23	Lucrări de punere în funcțiune	384,00
24	Programare	240,00

	USD
TOTAL pentru sistemul de securitate inclusiv REDUCEREA	21915,22



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU



Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com

01587970

Anexa № 10 la
CONCEPTUL DE MODERNIZARE A
Î.M. „PIAȚA CENTRALĂ”

29.07.2020

"Piața Centrală"

OFERTĂ COMERCIALĂ 26 Gherete

lucrari de montarea a instalatiei de semnalizare la incendiu

Echipament de bază			USD	USD
Nº	De Numire	cantitate	costul	Summa
1	CODESEC K8 8 Zone Conventional Fire Alarm Control Panel	1	180,00	180,00
2	Detector optic de fum convențional EN 54	52	9,00	468,00
3	Buton manual incendiar EN54 11	26	10,85	282,10
4	Sirenă convențională de incendiu, culoare roșie, IP 65, EN54-3,	6	12,80	76,80
5	materiale de fixator	8	6,00	48,00
6	Conectoare	8	4,00	32,00
7	Acumulator 12V 7Ah	1	17,30	17,30
8	Releu	1	8,00	8,00
9	Cablu-054/0.8CU ignifugă	500	0,36	180,00
10	Cablu canal PVC 20 x 10	40	0,29	11,60
11	Cablu canal PVC 25 x 16	80	0,44	35,20

Total	1339,00
-------	---------

Lucrări		USD
Nº	Descrie	Summa
12	Montarea cablurilor	218,82
13	Lucrări Montare	446,73

14	Lucrări de punere în funcțiune	127,64
15	Programare	63,82

		USD
	TOTAL pentru sistemul de securitate inclusiv REDUCEREA	2196,01

- 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 system autonom de semnalizare antiincendiu (detectoare de fum și senzori de temperatură de tip nou).
541 gherete în blocuri.

541*1538 ,00 = 832 058,00 lei



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU



Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com

01587970



**Anexa № 11 la
CONCEPTUL DE MODERNIZARE A
Î.M. „PIAȚA CENTRALĂ”**

PIAȚA CENTRALĂ

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

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

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

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

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.



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU



Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”

str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chișinău, Republica Moldova, MD-2001;
tel.: (022) 277-848, e-mail: piatacentrala@gmail.com

01587970

**Anexa № 12/13/16 la
CONCEPTUL DE MODERNIZARE A
Î.M. „PIAȚA CENTRALĂ”**

Anexa 12

Pavilionul piscicol din sectorul Radacinoase

Suprafata parcelei langa SA Peste este de 300 m2

- Construirea unui pavilion din panouri sandwich $300 * 230 = 69.000,00$ Euro
- Sistem de climatizare $1 * 3800 = 3800,00$ Euro
- Camera frigorifica $1 * 6500 = 6500,00$ Euro
- Acvarii $20 * 1000 = 20.000,00$ Euro
- Vitrine frigorifice $4 * 1000 = 4000,00$ Euro
- Mese Inox (pentru curățare) $2 * 1000 - 2000,00$ Euro

Total $\approx 105\ 300,00$ Euro inclusive TVA

Anexa 13

Reamenajarea ogrăzii gospodărești

- Instalarea caselor de schimbare modulare pentru personal
- Depozite pentru echipa tehnică
- Ateliere pentru suprafața totală a grupului tehnic $\approx$

Suprafață totală $\approx 250\text{m}^2$

Costul unei construcții de tip modular + sandwich este de 200-230 euro m2

Total $\approx 250 * 200 = 50000,00$ Euro inclusive TVA

Anexa 16

Amenajarea blocurilor sanitare WC

- Instalare în 4 sectoare de blocuri sanitare staționare de tip modular 4×3 pentru 3 persoane
 - Cost estimat ≈ 300 Euro m2 (inclusiv instalații sanitare și comunicații)

Total: $48 * 300 = 14.400,00$ Euro, inclusiv TVA

Total Anexa 12/13/16 $\approx 169\ 700,00$ Euro