REPUBLICA MOLDOVA

CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU

PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

****

**Î. M. „PIAȚA CENTRALĂ”**

|  |
| --- |
| 01587970 |

str. Mitropolit Varlaam, 63, municipiul Chişinău, Republica Moldova, MD-2001;

tel.: (022) 277-848, e-mail: [piatacentrala@gmail.com](mailto:piatacentrala@gmail.com)



**Рынок сегодня**

На сегодняшний день ЦР отражает срез нашего общества и является торговым социально-культурным центром в столице. Территориально располагаясь между улицами Тигина, Армянская, М.Ваарлам и бульваром Штефана чел Маре он занимает площадь **5,5 га** из которых **3,6 га** находятся в собственности муниципалитета а оставшаяся площадь в частной собственности.

На территории ЦР располагаются 711 киосков и 4000 торговых мест, которые предприятие предоставляет в наем экономическим агентам. По секторам «Овощи» *количество мест* ***864*** *де-факто* ***260*** *экономических агентов*, «Фрукты» *количество мест* ***652*** *де-факто* ***220*** *экономических агентов,* «Ангро» *количество мест* ***1275*** *де-факто* ***560*** *экономических агентов,* «Железка» *количество мест* ***972*** *де-факто* ***520*** *экономических агентов.*  Такое соотношение происходит вследствие того, что экономическим агентам не хватает торговой площади **1-го места**, и они занимают ***2-3 и более*** торговых мест в зависимости от группы товаров. Кассовые сборы за прошлый год составили ≈ 30 000 000,00 лей. В среднем ЦР в течении дня посещают 10000-15000 человек (*период 2010-2020 ранее эта цифра доходила до 40000 человек в день*) - это как гости столицы так же жители пригорода и конечно же Кишеневцы.

Техническое состояние киосков, столов не отвечает ни каким стандартам, санитарно-ветеринарным требованиям и потребностям, как продавцов, так и покупателей ЦР в виду их срока эксплуатации более 20-30 лет. Состояние инженерных сетей (канализация, водопровод, ливневка) катастрофическое, инфраструктуре **более 70 лет**. Асфальтное покрытие на 80% не соответствует нормам. Как следствие все выше перечисленное очень негативно влияет на качество обслуживания и на престиж ЦР. Снижается покупателя поток, что негативно отражается, как на экономических агентах, так и на Предприятии ЦР в целом.

Следующим негативным фактором является отсутствие парковок в акватории ЦР. Данный факт практически к нулю сводит посещение ЦР городским жителем, перенаправляя покупателя поток в супермаркеты, магазины шаговой доступности и периферийные рынки. Особенно это стало ощущаться в последние 5-ть лет.

Еще одним негативным фактором в развития рынка является стихийная уличная торговля с асфальта и незаконно установленные киоски по периметру ЦР (*их более 50 единиц*) АНТИСАНИТАРИЯ, ОТСУТСВИЕ ДОКУМЕНТОВ ПРОИСХОЖДЕНИЯ ТОВАРА, СЕРТИФИКАТОВ КАЧЕСТВА, КАССОВЫХ АППАРАТОВ, привлекают недобросовестных экономических агентов осуществлять подобную деятельность с целью получения большей прибыли. Что влечет за собой снижение качества обслуживания, качества самих товаров зачастую которые могут угрожать безопасности здоровья. При том, что территория центрального рынка располагает свободными торговыми местами и киоскам!

Не маловажным фактором влияющим, как на экономические показатели, так и на престиж и качество предоставляемых услуг Предприятием – **это факт внутренней коррупции**. Отсутствие возможности у руководства Предприятия для качественного операционного управления. Отсутствие возможности контроля и мониторинга кассовых сборов и наличия свободных мест в неавторизированных секторах (и не только) в режиме On-Line. Это влечет за собой возможность у контролеров, инспекторов (и не только) к злоупотреблению служебными полномочиями и выводу (немалых) денежных средств из бюджета ЦР (≈10-15% от валового оборота ) Предприятия. (Распределение топовых мест, резервация мест за определенным экономическим агентом, краткосрочное хранение товара и т.д.)

Все это негативно сказывается на формировании цены конечного продукта !!! Формируется монополизация тех или иных секторов рынка и навязывании ценовой политики! Это все приводит к потере покупателя и как следствие потере прибыли Предприятия! Так же страдает и репутация в целом.

Еще одним фактором является кадровая политика! Здесь необходима чистка финансово нечистоплотных сотрудников. Привлечение квалифицированных, энергичных и амбициозных специалистов желающих реализовать проект развития Предприятия, а так же повышение квалификации имеющихся, в соответствии с компетенциями каждого. Это положительно повлияет на климат в коллективе и поможет команде работать более продуктивно, и слажено на достижение поставленных целей.

**Первоочередные этапы .**

* Совместно с Претурой сектора Чентру организовать демонтаж незаконных киосков на ул. Армянская и Тигина. Это позволит организовать публичную парковку на данных участках. Разгрузит трафик. Придаст эстетический внешний вид периферии ЦР. А так же перенаправит покупателя поток на 99% через ЦР.
* Совместно с Примэрией и Претурой сектора Чентру с привлечением Chisinau Proiect рассмотреть возможность проектирования и организации автоматизированной платной парковки на участке по ул.Ваарлам между ул.Бограской и ул.Армянской на ≈ 50-60 автомобилей. Что принесет городскому бюджету порядка **2 000 000,00 лей в год.** И повыситпривлекательность ЦР для жителей Кишинева.
* Разработать и внедрить информационную базу для покупки абонементов в системе On-Line (сайт, терминалы, смартфоны) для всех типов экономических агентов. Так же установить на входах на ЦР интерактивные информационные панно с постоянно актуализированной информацией о свободных торговых местах на рынке, стоимости арендной платы и размещения. **Для максимальной прозрачности и удобства сотрудничества ЦР и экономических агентов.**
* Пересмотреть и утвердить методологию формирования соответствующих тарифов на аренду, так как 95% основных финансовых потоков Предприятия является сдача в наем торговых площадей. Утверждение данной методологии позволит Предприятию обосновано сформировать и применить тарифы для того, чтобы в дальнейшем не попасть под санкции проверяющих органов которые могут повлечь за собой наложение штрафа в особо крупных размерах, как это уже было. Даная методология основывается на текущих затратах на содержание и ремонт выше указанных основных средств, которые не влияют на изменения внешнего вида ЦР а лишь продлевают их срок эксплуатации. Не позволяя увеличить прибыль предприятия.
* Совместно с привлечением Chisinau Proiect разработать общий концепт визуализацию для поэтапной модернизации ЦР, (частично работа начата по 4 секторам) с последующим заключением соответствующего договора на проектирование объекта.

Исходя из выше перечисленного и анализируя затраты ЦР на ремонт и содержание технически-материальных ценностей (киоски, столы, крыши, инфраструктура) а так же пожеланий экономических агентов и физических лиц осуществляющих экономическую деятельность на территории ЦР и учитывая финансовые возможности при утверждении новой методологии расчета тарифов предлагаем следующее:

* Без привлечения внешнего финансирования начать поэтапную модернизацию ЦР по секторам в следующем порядке,

1. *Сектор Овощи*

2. *Сектор Фрукты*

3. *Сектор Ангро*

4. *Сектор Железка.*

* Одновременно, совместно с Примэрией мун. Кишинеу и претурой сектора Чентру осуществить демонтаж (эвакуацию) незаконных киосков и устранение уличной торговли по периметру ЦР. А так же осуществить проектирование и организацию публичного/платного парковочного пространства по периметру ЦР.
* Ориентировочно после модернизации данных секторов Предприятие получит прирост валового оборота **1 037 500,00 лей в месяц .**

Ознакомиться с визуализацией планов поэтапной модернизации ЦР можно в приложении к данному документу.

*Приложение*

1. ***Сектор Овощи***

Ситуация на момент

  
***Экономические показатели***

* **Площадь площадки крытой существующим навесом составляет 1925 м2, что позволяет комфортно разместить на ней 180 блоков по 2 стола нового типа, с комфортным расстоянием между ними как для покупателя так и для продавца. Итого 360 столов.**
* **А так же 16 П-образных открытых киосков с проколами со стороны центральной аллеи для доступа покупателя в сектор Овощи.**
* **Полезная коммерческая площадь нового стола составляет (1,5\*0,7) + (0,35\*0,35\*8) = 2 м2 + 1,5м2 пространства для краткосрочного хранения продукции (ночь). Текущая стоимость торгового места 1\*0,6=0,6 м2 составляет 14 лей в день.**
* **Следственно 2 м2 / 0,6 м2 = 3,3 то есть полезная коммерческая площадь нового стола составляет 3,3 от площади старых столов**
* **Согласно утверждённому тарифному плану без использования коэффициентов расчет будет выглядеть следующим образом :**

**Столы :**

* **3,3\*14\*25= 1155,00 лей /стол в месяц**
* **360\* 1155= 415800,00 лей в месяц при 100% заполняемости**

**П-образные киоски с учетом коэффициента :**

**4 м2\*336\*1,5= 2016,00 лей в месяц**

* **16\* 2016,00 = 32256,00 лей в месяц при 100% заполняемости**

**Итого: 448056,00 лей в месяц**

* **Текущие сборы : 302400,00 в месяц**
* **Разница : 145656,00 в месяц.**

***Визуализация***



1. ***Сектор Фрукты***

Текущая ситуация

 

Экономические показатели

* **Расчет кассовых сборов :**

* **50\*210\*25= 256 500,00 в месяц**
* **30\*20\*25 =15 000, 00 в месяц**
* **Холодильные витрины зона «Соления»**
* **24 \*1800 = 43 200, 00 Согласно сегодняшнему тарифу.**
* **Итого: 476 400,00 лей в месяц согласно утвержденной тарификации.**
* **Разница 476400-228000 = *248 400,00 лей в месяц***

***Визуализация***





1. ***Сектор Ангро***

Текущая ситуация

 

Экономические показатели

* **Площадь участка позволяет разместить 210 киосков и 270 2-х местных столов-сейфов. Что полностью покрывает сегодняшний спрос так как один экономический агент занимает от 2 до 4 мест на существующих столах в данном секторе.**
* **Расчеты стоимости киосков:**
* **4,2\*420\*1,5= 2646,00 лей в месяц**
* **Где 4,2 полезная коммерческая площадь киоска в модуле**
* **420 лей за метр утвержденный тариф за метр непродовольственных товаров**
* **1,5 утвержденный коэффициент для приоритетных , топовых ,мест.**
* **210\*2646,00= 555660,00 лей**
* **Расчеты стоимости стола :**
* **2\*420\*1,5= 1260,00 лей в месяц**
* **Где 2 полезная коммерческая площадь стола**
* **420 лей за метр утвержденный тариф за метр непродовольственных товаров**
* **1,5 утвержденный коэффициент для приоритетных , топовых ,мест**
* **270\*1260,00= 340 200,00 лей**
* **Итого: *895 860,00 в месяц при 100 % заполняемости***
* ***Текущие сборы 542 000,00 лей в месяц***
* ***Разница 353 680,00 Прирост валового оборота***

***Визуализация***



1. *Сектор Железка*

Текущая ситуация



Экономические показатели

* **Расчеты стоимости киосков:**
* **4,2\*420\*1,5= 2646,00 лей в месяц**
* **Где 4,2 полезная коммерческая площадь киоска в модуле**
* **420 лей за метр утвержденный тариф за метр непродовольственных товаров**
* **1,5 утвержденный коэффициент для приоритетных , топовых ,мест.**
* **192\*2646,00= 508 032,00 лей**
* **Расчеты стоимости стола :**
* **2\*420\*1,5= 1260,00 лей в месяц**
* **Где 2 полезная коммерческая площадь стола**
* **420 лей за метр утвержденный тариф за метр непродовольственных товаров**
* **1,5 утвержденный коэффициент для приоритетных , топовых ,мест.**
* **200\*1260,00= 252 000,00 лей**
* **Итого: 760 032,00 в месяц при 100 % заполняемости**
* **Текущие сборы 470 000,00**
* **Разница 290 032,00 прирост валового оборота.**

***Визуализация***

 

 