

Ministerul Economiei al Republicii Moldova

**Studiu de fezabilitate privind
crearea Parcului Industrial
în cadrul Zonei Economice Libere “Bălți”
mun. Bălți**

Beneficiari:

Administrația Zonei Economice Libere „Bălți”

Investitorii potențiali

Executant:

Ministerul Economiei al Republicii Moldova

Direcția dezvoltarea tehnologică și competitivitate

Chișinău, 2011

STUDIUL DE FEZABILITATE

privind oportunitatea creării parcului industrial

în mun. Bălți

I. ÎNTRUDUCERE

- 1.1 Scopul și obiectivele studiului de fezabilitate
- 1.2 Obiectivele creării parcului industrial
- 1.3 Amplasarea obiectului de investiții
- 1.4 Elaboratorul studiului
- 1.5 Beneficiarul studiului
- 1.6 Referințe
- 1.7 Noțiuni și abrevieri

II. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CREĂRII PARCULUI INDUSTRIAL

2.1. Necesitățile economice a Regiunii de Dezvoltare Nord și municipiului Bălți

- 2.1.1 Analiza sectorială
 - 2.1.1.1 Sectorul agricol
 - 2.1.1.2 Industria
 - 2.1.1.3 Sectorul ÎMM
 - 2.1.1.4 Serviciile
 - 2.1.1.5 Potențialul uman
 - 2.1.1.6 Climatul investițional

2.2 Oportunitățile creării parcului industrial

- 2.2.1 Delimitarea terenului
 - 2.2.1.1. Amplasarea terenului PI
 - 2.2.1.2 Descrierea Zonei Economice Libere „Bălți”
- 2.2.2 Infrastructura de transport
- 2.2.3 Infrastructura de utilități

2.3 Analiza cadrului legal

- 2.3.1 Analiza succintă a cadrului legal în Republica Moldova
- 2.3.2 Conformității legale pentru acordarea titlului de parc industrial

III. Avantajele în urma creării parcului industrial

- 3.1 Avantajele investitorilor și rezidenților
- 3.2 Avantajele pentru ZEL „Bălți”
- 3.3 Avantajele socio-economice
- 3.4 Analiza SWOT a creării parcului industrial

IV. Crearea parcului industrial

4.1 Conceptul PI

4.2 Determinarea și selectarea scenariului de finanțare a creării infrastructurii tehnice și de producție a PI și fondării întreprinderii administratoare

4.3 Organizarea activității parcului industrial

4.3.1 Selectarea investitorului PI

4.3.2 Fondarea Întreprinderii administratoare a PI și obținerea titlului de parc industrial

4.3.2.1 Sarcinile întreprinderii administratoare a PI

4.3.3 Selectarea rezidenților PI

4.3.4 Planul juridic de acțiuni pentru crearea PI

4.4 Crearea infrastructurii pentru crearea PI

4.4.1 Date tehnice ale parcului industrial

4.4.1.1 Configurația parcului industrial

4.4.1.2 Construcțiile

4.4.1.3 Asigurarea cu utilități și infrastructura

4.4.1.4 Necesarul de utilități

4.4.1.5 Infrastructura internă

4.4.1.6 Infrastructura externă

4.4.2 Costul estimativ privind crearea parcului industrial

4.4.2.1 Amenajarea teritoriului

4.4.2.2 Infrastructura internă

4.4.2.3 Infrastructura externă

4.4.2.4 Construcții

4.4.2.5 Investiții totale

4.4.2.6 Planul de acțiuni juridic privind construirea infrastructurii tehnice și de producție

V. DESCRIEREA PROIECTELOR INVESTIȚIONALE

5.1 Proiectele investiționale efectuate în cadrul ZEL “Bălți”

5.2 Descrierea investitorilor potențiali

VI. CONCLUZII

VII. ANEXE

I. ÎNTRUDUCERE

Ideea proiectului constă în crearea parcului industrial pe teritoriul subzonei nr.3 a Zonei Economice Libere „Bălți” (în continuare ZEL „Bălți”), din municipiul Bălți (în continuare mun. Bălți), care la moment se află la etapa inițială de dezvoltare.

Mun. Bălți reprezintă cea mai dezvoltată localitate a Regiunii de Dezvoltare Nord (în continuare RDN) a Republicii Moldova, care are un potențial de dezvoltare industrială, inclusiv și oportunitate de creare a parcului industrial în baza utilizării terenului proprietate publică.

Actualitatea creării parcurilor industriale în Republica Moldova rezidă din necesitatea de dezvoltare industrială a economiei, care va contribui la optimizarea costurilor de producție, obținerea producției calitative și competitive pe piețele de desfacere, etc., iar ca efect aferent se impune accelerarea proceselor investiționale în țară. Astfel, parcul industrial este un instrument eficient de creștere economică pe plan național, și regional prin impactul său la dezvoltarea producției orientate spre export și dezvoltarea consumului intern în țară.

Conform Legii cu privire la parcurile industriale Nr. 182 din 15.07.2010, ***parcul industrial este un teritoriu delimitat ce dispune de infrastructură tehnică și de producție, în care se desfășoară activități economice, preponderent producție industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor științifice și/sau dezvoltare tehnologică într-un regim de facilități specifice în vederea valorificării potențialului uman și material al unei regiuni.***

Rezultatele prezentului studiu de fezabilitate, efectuat în baza Legii cu privire la parcurile industriale, sunt baza de luare a deciziei de către toate părțile cointerestate, inclusiv investitorii potențiali privind posibilitatea creării parcului industrial pe suprafața de 30 ha în cadrul subzonei nr.3 ZEL „Bălți”.

Actualitatea creării parcului industrial reiese din necesitățile socio-economice ale mun. Bălți și RDN al Republicii Moldova, precum și din necesitatea gestionării eficiente a activelor statului.

1.1 Scopul și obiectivele studiului de fezabilitate

Scopul studiului de fezabilitate constă în argumentarea viabilității tehnico – economice și legale a creării parcului industrial (în continuare PI) pe teritoriul subzonei nr.3, ZEL „Bălți”.

Obiectivele studiului de fezabilitate sunt confirmarea necesităților și oportunităților creării PI, ținând cont de necesitățile economice pentru mun. Bălți și RDN în conformitate cu impactul pozitiv economic, social și de mediu asupra dezvoltării regiunii.

Acestea derivă din scopul general al studiului de fezabilitate și se referă la:

- determinarea oportunităților și resurselor pentru crearea PI;
- diagnosticul infrastructurii regionale necesare pentru activitatea parcului;
- descrierea avantajelor, inclusiv facilităților legale, pentru investitorii și rezidenții potențiali a PI;
- determinarea scenariilor pentru crearea PI în conformitate cu legislația în vigoare;
- delimitarea terenului și configurației PI;
- determinarea planului de acțiuni pentru crearea PI;
- estimarea investițiilor necesare pentru crearea infrastructurii parcului.

1.2 Obiectivele creării parcului industrial

Strategia de dezvoltare a industriei pe perioada până în anul 2015 prevede ca obiectiv de bază, formarea unui sector industrial al economiei tehnologic avansat, scientointensiv, eficient și competitiv, racordat la standardele europene, inclusiv prin care se preconizează dezvoltarea infrastructurii de producere și sociale în regiuni pe principiile dezvoltării durabile.

Totodată, în Strategia de atragere a investițiilor și promovare a exporturilor pentru anii 2006-2015, o atenție deosebită se acordă dezvoltării parcurilor industriale, ca un instrument ce oferă posibilitate suplimentară investitorilor pentru efectuarea activității investiționale în regiunile PM și valorificarea potențialului economic și uman existent.

Sarcina de bază a statului în această direcție, conform Strategiei nominalizate, constă în atragerea în parcurile industriale a investitorilor, care vor corespunde unor criterii și cerințe transparente, scopul scontat fiind lansarea/extinderea activităților de producere și prestare a serviciilor cu orientare spre export, producere de mărfuri substituibile la import, utilizarea tehnologiilor performante și inovațiilor, precum și transferului de know-how.

În contextul dat, inițiativa creării și dezvoltării parcului industrial în cadrul subzonei nr.3 ZEL „Bălți” reprezintă un nou mod de organizare a eforturilor de dezvoltare economică în Regiunea de Dezvoltare Nord. Atragerea unui interes înalt din partea investitorilor străini și autohtoni către noul parc în mun. Bălți va fi asigurat prin aplicarea „regimului dublu” de înlesniri, acordate de legislația în vigoare privind parcurile industriale și zonele economice libere.

Obiectivele strategice a creării parcului industrial în cadrul subzonei nr.3 ZEL „Bălți”:

- atragerea investițiilor autohtone și străine în mun. Bălți;
- majorarea ponderii sectorului industrial al municipiului și RDN în volumul total industrial prin reînnoirea unor sectoare industriale competitive pe baza tehnologiilor moderne și inovaționale;
- preluarea practicilor operaționale a companiilor străine în activitățile de producere industrială;
- desfășurarea activităților economice în concordanță cu oportunitățile de dezvoltare specifice RDN, inclusiv utilizarea mai eficientă a patrimoniului public;
- crearea locurilor de muncă în cadrul parcului industrial;
- dezvoltarea resurselor umane prin creșterea calității de formare profesională în cadrul parcului.

1.3 Amplasarea obiectului de investiții

Adresa amplasării parcului industrial:

Mun. Bălți, str. Aerodromului, 1,

Zona Economică Liberă „Bălți”, subzona nr.3,

1.4 Elaboratorul studiului

Ministerul Economiei al Republicii Moldova

Direcția dezvoltarea tehnologică și competitivitate

1.5 Beneficiarul studiului

1. Administrația Zonei Economice Libere „Bălți”
2. Investitorii potențiali

1.6 Referințe

1. Legea cu privire la parcurile industriale nr.182 din 15 iulie 2010.
2. Legea cu privire la zonele economice libere nr. 440-XV din 27 iulie 2001.

3. Legea cu privire la parteneriatul public-privat nr.179-XVI din 10.02.2008.
4. Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25 iulie 1997.
5. Hotărârea Guvernului cu privire la transmiterea unor bunuri imobile nr.983 din 19 octombrie 2010.
6. Strategia de atragere a investițiilor și promovare a exporturilor pentru anii 2006-2015, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.1288 din 09.11.2006.
7. Strategia de dezvoltare a industriei pe perioada până în anul 2015, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 1149 din 05.10.2006.

1.7 Noțiuni și abrevieri

Parc industrial – teritoriu delimitat ce dispune de infrastructură tehnică și de producție, în care se desfășoară activități economice, preponderent producție industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor științifice și/sau dezvoltare tehnologică într-un regim de facilități specifice în vederea valorificării potențialului uman și material al unei regiuni.

Întreprindere Administratoare – întreprindere ce are ca obiect principal de activitate administrarea parcului industrial și prestarea de servicii rezidenților parcului, care are statut de persoană juridică și o formă juridică de organizare de întreprindere de stat/municipală sau societate comercială cu capital public, public-privat ori privat.

Rezident al parcului industrial – agent economic înregistrat conform legii, care desfășoară activități economice în baza contractului încheiat cu întreprinderea administratoare, inclusiv producție industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor științifice și/sau dezvoltare tehnologică în cadrul parcului industrial.

Infrastructură tehnică – instalații sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze și apă, rețele de canalizare, inclusiv pluvială, căi de transport, iluminatul public etc.

Infrastructură de producție – hale de producere.

Titlu de parc industrial – drept acordat întreprinderii administratoare de a beneficia de facilități la crearea și funcționarea parcului industrial, cu condiția respectării obligațiilor stipulate în prezenta lege.

Titlu de rezident al parcului industrial – drept acordat rezidentului de a beneficia de facilități la lansarea și desfășurarea activității în cadrul parcului industrial, cu condiția respectării obligațiilor stipulate în prezenta lege și în contractul încheiat cu întreprinderea administratoare.

Proiect investițional – proiect destinat creării de noi fonduri fixe, precum și reutilării și/sau modernizării fondurilor existente.

Parteneriat public-privat – contract de lungă durată, încheiat între partenerul public și partenerul privat pentru desfășurarea activităților de interes public, fondat pe capacitățile fiecărui partener de a repartiza corespunzător resursele, riscurile și beneficiile.

Partener public – persoană juridică de drept public sau asociație a acestei persoane care stabilește un raport de parteneriat public-privat.

Partener privat – persoană juridică de drept privat sau persoană fizică și/sau asociație a acestora, care a devenit, în condițiile legii, parte într-un parteneriat public-privat.

CAEM – Clasificatorul Activităților din Economia Moldovei

II. NECESITATEA ȘI OPORTUNITĂTEA CREĂRII PARCULUI INDUSTRIAL

2.1 Necesitățile economice a Regiunii de Dezvoltare Nord și municipiului Bălți

Necesitatea și oportunitatea creării parcului industrial în mun. Bălți – parte componentă a RDN este analizată prin prisma tendințelor regionale și municipale.

2.1.1. Analiza sectorială

RDN dispune de un potențial industrial, din care peste 50% este concentrat în mun. Bălți (Fig.1). Genurile de activitate industriale existente în regiune sunt: industria alimentară și a băuturilor; fabricarea de articole de îmbrăcăminte, prepararea și vopsirea blănurilor; producția de aparatură și instrumente medicale, de precizie, optice; producția și distribuția de energie electrică și termică, gaze și apă caldă; industria extractivă.

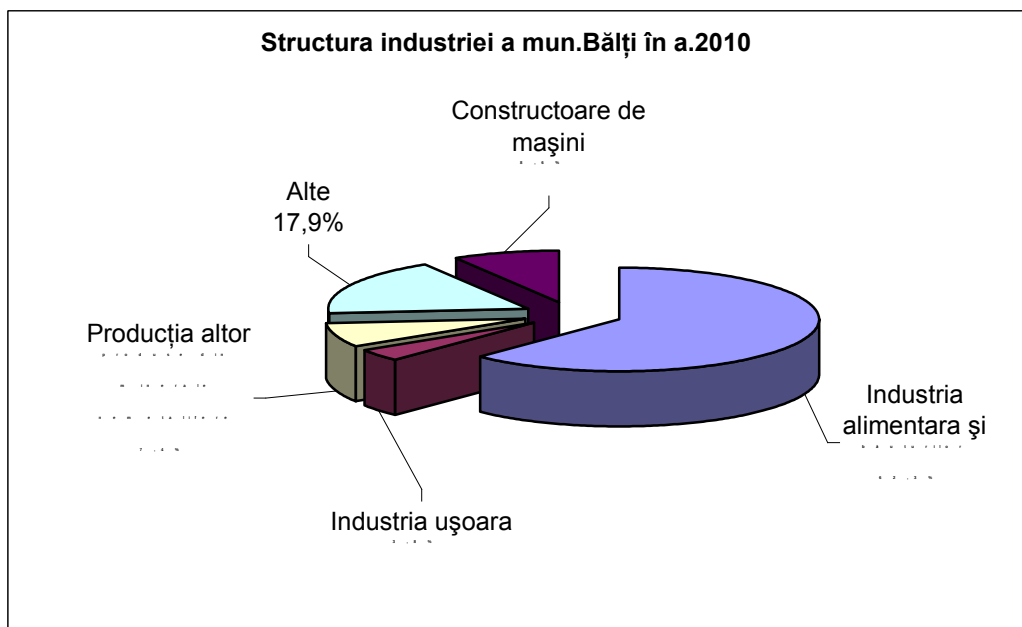
Fig. 1. Schema amplasării sectoarelor economice a RDN, anul 2010



Orașul Bălți este cel mai mare oraș după Chișinău privind numărul populației, care la data 01.01.2010 a constituit 148,2 mii persoane și un centru principal economico-industrial din nordul republicii.

Structura sectorului industrial în a.2010 arată, că domeniile industriale principale ale mun.Bălți sunt: industria alimentară și a băuturilor cu cea mai mare pondere în volumul producției industriale totale – 62,3%, constructoare de mașini cu ponderea respectivă de 8,6%, produse din minerale nemetalifere – 7,4% și industria ușoară – 3,8% (Fig.2).

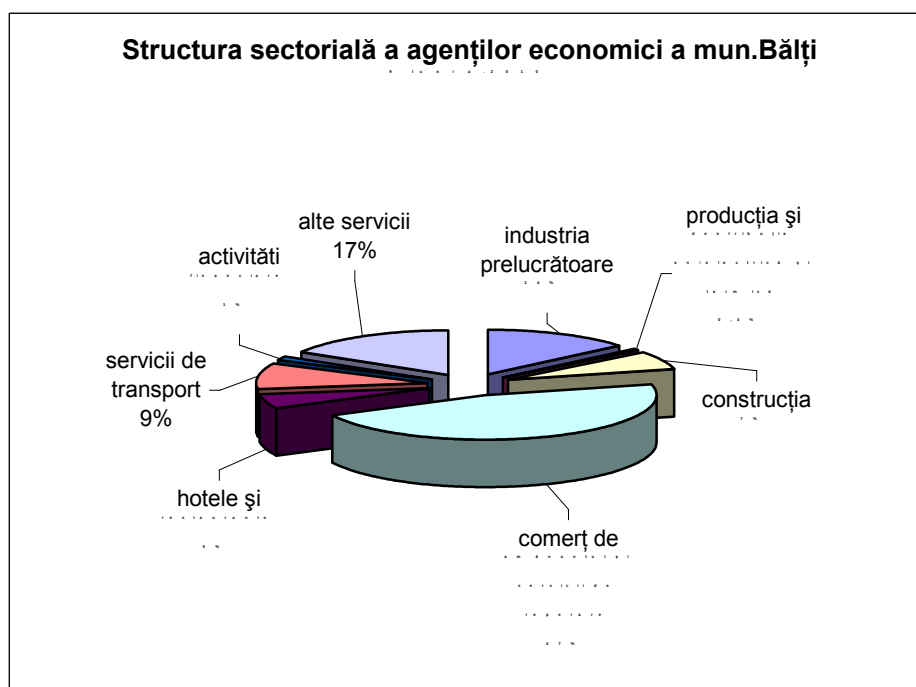
Fig.2. Structura industriei mun. Bălți în a.2010



Astfel, conform situației la 01.10.2010 în mun. Bălți activau 1284 întreprinderi, din care 122 întreprinderi mari, iar 1162 unități prezintă agenții economici din sectorul IMM.

Structura sectorială a agenților economici a mun. Bălți reflectă, că partea majoră a întreprinderilor, inclusiv IMM, desfășoară activitate în sectorul de comerț cu amănuntul și servicii de reparare – 594 întreprinderi sau 47% din numărul total al agenților economici înregistrați în municipiu; în industria prelucrătoare – respectiv 179 unități sau 14%; în sectorul producție și distribuție a energiei electrice și termice – 5 unități sau 0,4%. Sectorul serviciilor de transport este reprezentat de 121 unități sau 9%; sectorul de construcție – 88 unități sau 7%; sectorul serviciilor hoteliere și restaurante – 67 unități sau 5%; sectorul serviciilor financiare – 1%; ponderea altor servicii constituie 17 % (Fig.3).

Fig. 3. Structura sectorială a agenților economici a mun. Bălți



Potențialul industrial reflectă indexul de densitate a întreprinderilor în mun. Bălți pe o dimensiune de 1000 locuitori vârstă aptă de muncă, care în a.2008 a constituit 17,8 unități, cea ce a fost cel mai înalt rezultat pe republică (17,7 unități) după mun.Chișinău (Tab.1.).

Tab.1 Distribuția și densitatea teritorială a întreprinderilor în Republica Moldova, a.2008

	micro	mici	medii	mari	total	Total întreprinderi / 1000 populație vârsta aptă de muncă
total	31095	8329	1685	1012	42121	17,7
Mun. Chișinău	21034	5104	880	675	27693	47,0
RD Nord	3668	1252	327	138	5385	8,5
inclusiv mun. Bălți	1321	419	60	48	1848	17,8
RD Centru	4182	1185	262	109	5738	8,2
RD Sud	1450	538	144	63	2195	6,2
UTA Găgăuzia	761	250	72	27	1110	10,5

Deși, în perioada de 9 luni ale a.2010 acest indicator a diminuat până la nivelul de 13,1 unități, ce reflectă reducerea suficientă a numărului întreprinderilor industriale ca rezultat al consecințelor crizei economice mondiale.

2.1.1.1 Sectorul agricol.

Deși, mun. Bălți este localitate urbană, acesta dispune și de un mic sector agricol, amplasat în cele două localități rurale care fac parte din municipiu (Sadovoe și Elizaveta).

Specializarea principală a acestora sunt culturile cerealiere, în special grâul, și cultivarea legumelor, dar la majoritatea culturilor, în ultimii ani, municipiul obține recolte mai mici decât raioanele adiacente. Sectorul zootehnic este practic absent, partea principală din volumul total de produse animaliere este obținut în gospodăriile casnice. Sectorul agricol este slab integrat în rețelele de furnizori ale întreprinderilor din industria alimentară din municipiu, acestea bazându-se mai mult pe furnizorii din raioanele adiacente.

Suprafața însămânțată cu roadă pentru perioada analizată ianuarie – iunie a.2010 era de 1013 hectare, având cea mai mică pondere din regiune și reprezentând 94 % față de aceeași perioadă a anului precedent. Ponderea cea mai mare a suprafețelor însămânțate îi revin floarei soarelui, de unde și activitatea principală a întreprinderilor din teritoriu constituie producerea și comercializarea uleiului.

În acest mod, agricultura nu reprezintă sectorul strategic al mun. Bălți.

2.1.1.2 Industria

Industria mun. Bălți este reprezentată de 40 de întreprinderi mari (cu un număr de angajați mai mare de 250 persoane). Ramurile principale industriale, tradiționale ale orașului sunt:

- industria alimentară și băuturilor - "Basarabia-Nord" S.A., "Floarea Soarelui" S.A., "Incomlac" S.A., "Barza Albă" S.A., "Berermaster" S.A., "Combinatul de produse alimentare" Î.S., "Produse Cerealiere" S.A., "Combinatul de pâine din Bălți", etc.;
- industria ușoară (*conform CAEM: „fabricarea produselor textile”; „fabricarea de articole de îmbrăcăminte; prepararea și vopsirea blănurilor”; „producția de piei, de articole din piele și fabricarea încălțămintei”*) - "Bălțeanca" S.A., Î.M. "Flautex-comerț", Î.S.C. "Runfelsia" S.R.L., Î.M. "Fashion Group" S.R.L., etc.;
- industria constructoare de mașini - „Moldagrotehnica” S.A., ICS „DRAEXLMAIER AUTOMOTIVE” SRL., etc.;
- industria electronică (*conform CAEM „producția de aparatură și instrumente medicale, de precizie, optice”*) - S.A. "Răut";

- fabricarea materialelor de construcție (*conform CAEM „producția produse din minerale nemetalifere”*) - ”Articole din beton armat” S.A., ”CMC-Knauf” S.A., etc.

Industria alimentară și a băuturilor este principalul sub-sector industrial dezvoltat cu ponderea de 62,3% din volumul producției industriale totale al municipiului în a.2010.

Sub-sectorul este prezentat, de exemplu, de producția de ulei a „Floarea Soarelui” S.A., producția de divinuri a „Barza Albă” S.A. și produsele lactate a „Incomlac” S.A., demonstrând o serie de avantaje competitive, inclusiv proximitatea față de materia primă, forța de muncă relativ ieftină și calificată și valorificarea piețelor de desfacere – locală și a țărilor CSI. Dispunând de astfel de priorități, întreprinderile din sector acumulează mijloace pentru modernizarea utilajului și însușirea noilor tehnologii în scopul majorării competitivității producției fabricate. Astfel, se poate de menționat, că sectorul în cauză posedă de potențial propriu pentru dezvoltarea în continuare.

Sectorul fabricării produselor **textile și confecții** la data de 1.01.2011 este reprezentat de 36 întreprinderi cu o pondere a volumelor de producere în mărime de 3,8 % în volumul total industrial al municipiului.

Activitatea întreprinderilor din sector pe parcursul ultimului deceniu se efectuează în regim „lohn” – prestarea serviciilor privind prelucrarea materiei prime a clientului, unde partea majoră a valorii adăugate rămâne la companiile străine, care plasează comenzi la întreprinderile moldovenești. Însă, anume astfel de regim de producere a permis asigurarea întreprinderilor locale cu material și comenzi garantate. La rîndul său, aceasta a oferit posibilitatea sectorului nu numai de a păstra locuri de muncă, dar și de a acumula mijloace financiare pentru reutilizarea producerii, implementarea tehnologiilor noi și amplificarea treptată a volumelor de producere din contul materiei proprii și sub mărcile comerciale proprii.

Astfel, deși industria ușoară ocupă mai puțin de 4% din volumul industrial total al mun. Bălți, se poate de concluzionat, că întreprinderile din ramură, dispunând de cadre calificate proprii, au un anumit potențial pentru dezvoltarea în continuare și renașterea sectorului, ceea ce ne demonstrează crearea în mun. „Bălți” pe parcursul anilor 2006-2010 a 23 noi întreprinderi cu diferite forme de proprietate – SA, SRL, ÎM.

Industria constructoare de mașini și industria electronică constituie 8,6% din volumul total industrial al municipiului, din care 4,6% revine producției de mașini și aparate electrice.

Este important de menționat că dezvoltarea sectoarelor menționate este un indicator al dezvoltării economiei statului, unde se concentrează cele mai bune realizări tehnologice, se utilizează potențialul intelectual avansat și se asigură un nivel înalt de calificare a resurselor de muncă. În același timp, sectoarele date reprezintă un interes sporit pentru economia națională, deoarece în ele poate fi creată valoarea adăugată înaltă, ce necesită resurse investiționale permanente pentru asigurarea competitivității ramurilor menționate.

Însă, pe parcursul ultimului deceniu, majoritatea întreprinderilor din sector cum pe republică în general, așa și în mun.Bălți și în RDN, fiind lipsite de comenzi garantate și de piețe de desfacere tradiționale, nu au putut să efectueze modernizarea și retehnologizarea producerii, precum și implementarea tehnologiilor noi, activînd în regim de supravețuire, utilizînd resursele existente și acumulînd datorii, dar nu dezvoltîndu-se cu perspectivă.

Mun. Bălți, pe timpuri, era reprezentat de o industrie înalt dezvoltată constituită preponderent din întreprinderi mari - S.A. „Moldagrotehnica”, S.A. „Răut”. Pentru asigurarea cu cadre calificate și dezvoltarea acestor sectoare, s-a creat infrastructura respectivă: sistemul de pregătire a cadrelor, institute de cercetări științifice aplicative, sectoare de producție și tehnologii moderne etc.

Însă, începînd cu anii '90, după procesul de privatizare a întreprinderilor de stat, situația în aceste sectoare treptat a început să se înrăutățească. Au scăzut considerabil volumele de producție fabricate, de 6-8 ori, a crescut uzura mijloacelor fixe (în prezent, uzura activelor fixe pe aceste sectoare în mediu depășește 65%), s-a micșorat ponderea utilajului tehnologic modern, s-a diminuat numărul locurilor de muncă, de 7 ori.

În consecință, uzura fizică și morală a activelor fixe, în special a echipamentelor tehnologice ale industriei constructoare de mașini și industriei electronice, și imposibilitatea, implementării tehnologiilor moderne a influențat atât la micșorarea cotei sectoarelor date în volumul total industrial pe mun. Bălți, cât și la nivelul competitivității producției fabricate și cererii pe piață. Totodată, acești factori, defavorizează și situația economico-socială a mun. Bălți. Pentru soluționarea acestei probleme, este necesar de a asigura anual o creștere a investițiilor străine în capitalul fix în sectoarele menționate, cu

cel puțin 25%, ce va permite fabricarea produselor industriale competitive cu o valoare adăugată înaltă și crearea locurilor de muncă prin organizarea procesului de producere modern, inclusiv cu utilizarea bandei rulante.

În a.2008 în mun. Bălți a fost înregistrat cel mai înalt nivel al creșterii volumului producției industriale pentru perioada a.a.2007-2010, care a constituit 3443,0 mln. lei (*în prețuri curente*) sau 100,5% (*în prețuri comparabile*) față de a.2007 (Tab.2). Însă, indicatorul dat a reflectat ritmul scăzut de dezvoltare industrială a municipiului în perioada nominalizată comparativ cu RDN (110,9%) și în ansamblu cu țară (100,7%).

Deși, în a.2009 datorită influenței consecințelor crizei economice mondiale diminuarea volumelor producției industriale în municipiu a fost mai mică decât în RDN și întreg pe țară (în mediu cu 5-7 %), ele au constituit numai 82 % față de a.2008.

Însă, în a.2010, deși sporirea volumelor de producere în comparație cu a.2009, au constituit (*în prețuri curente*), respectiv, 2706,9 mil. lei și 2422,2 mil. lei, indicatorul în cauză, față de a.2008, a înregistrat nivelul de 74,3 % (*în prețuri comparabile*), ceea ce demonstrează înrăutățirea continuă (- 25,7 %) a situației în sectorul industrial al mun. Bălți. Indicatorul nominalizat este mai jos decât pe republică în general (83,3 %), fiind la un nivel cu RDN (74,8 %).

Tab.2 Dinamica volumelor de producție fabricate pentru perioada a.a.2007-2010, mln. lei

	a.2007*	a.2008*	2008/2007 %**	a.2009*	2009/2008 %**	a.2010*	2010/2009 %**	2010/2008 %**
Total, inclusiv:	20 306,0	23 930,5	100,7	18507,9	77,8	21644,5	107,0	83,3
• Regiunea Nord	4 937,0	6 456,6	110,9	4296,1	75,1	5351,5	108,3	74,8
• mun. Bălți	2 919,5	3 443,0	100,5	2422,2	82,0	2706,9	99,7	74,3
- în % față de total pe țară	14,4	14,4	x	13,1	x	12,5	x	x
- în % față de regiunea Nord	59,1	53,3	x	56,4	x	50,6	x	x

* în prețuri curente

* în prețuri comparabile

La păstrarea tendinței negative de dezvoltare a industriei ne indică și diminuarea cotei volumelor de producție a municipiului în a.2010, comparativ cu a.2008, față de regiunea Nord – de la 53,3 % până la 50,6 % , și față de total pe țară – de la 14,4 % până la 12,5 % .

La 31.12.2010 din 40 întreprinderi mari din municipiu 16 (40,0 %) și-au redus volumul de producție.

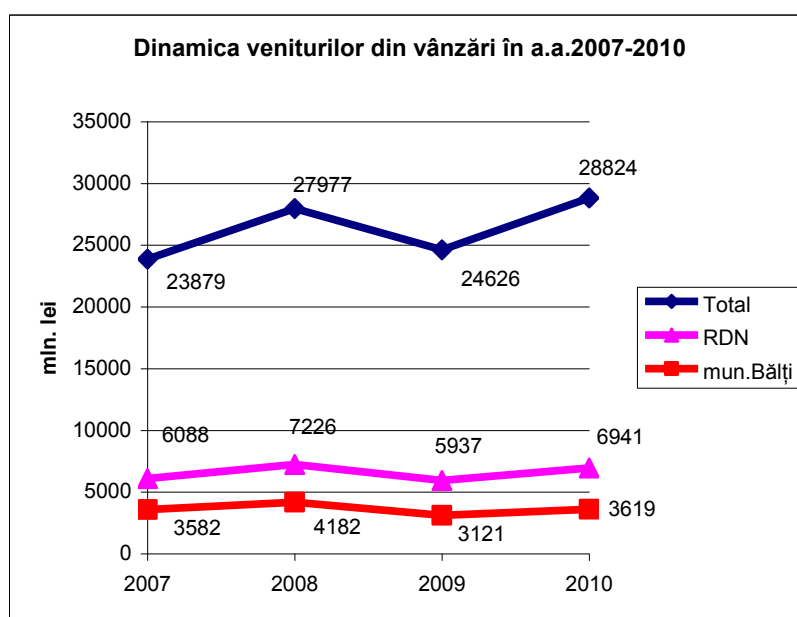
În a.2009 la 40 de întreprinderi industriale menționate s-a înregistrat micșorarea numărului salariaților, care a constituit 8640 persoane, ce reprezintă o diminuare cu 23% față de 2008. Însă, în a.2010 numărul personalului întreprinderilor date a început să se majoreze și a alcătuit 8930 persoane sau cu 3,6 % mai mult, comparativ cu anul precedent. În același timp, productivitatea muncii la aceste întreprinderi s-a înregistrat la nivelul de 96,4 % comparativ cu a.2009, fiind cel mai jos indicator din RDN. Totodată, pe regiune în total indicatorul în cauză a constituit 108,0 %, iar în unele raioane a atins nivelul de 142,2% (Edineț), 201,7% (Fălești), 213,9% (Glodeni), etc.

Veniturile din vânzări înregistrate la întreprinderile industriale din mun. Bălți variază pe perioade similar ca și volumul producției fabricate în domeniu. Dacă în a.2007 volumul veniturilor din vânzări a constituit 130,2% față de anul precedent, atunci în a.2009 a fost înregistrat un nivel scăzut al acestui indicator, fiind de 74,6 % față de a.2008 sau 3121,2 mln. lei.

Diminuarea înregistrată a fost influențată și de micșorarea volumelor de investiții în regiune în perioada crizei economice.

Însă, pe parcursul a.2010 față de anul precedent, s-a observat tendința de creștere a veniturilor din vânzări față de a.2009, care la 31.12.2010 au constituit 116,0% sau 3619,2 mln lei. Indicatorul dat practic se află la un nivel cât pe republică, cât și pe RDN, constituind 117 %. (Fig.4).

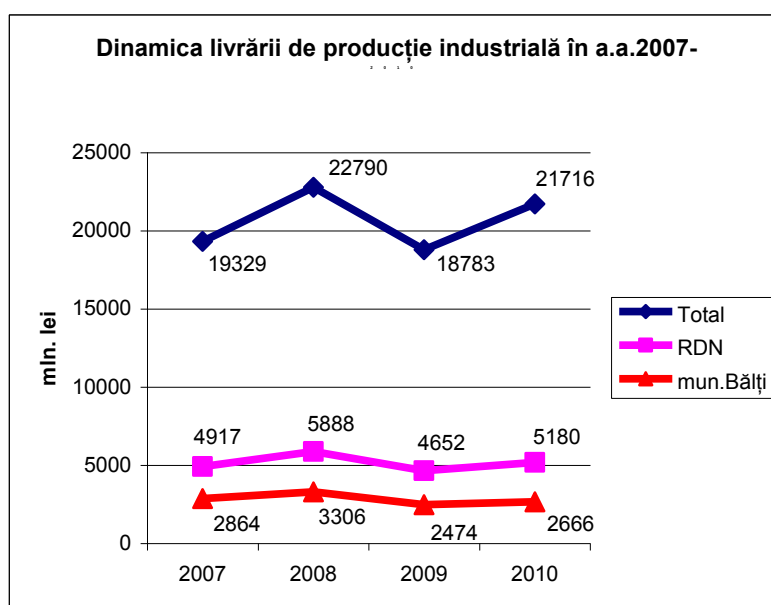
Fig.4. Dinamica veniturilor din vânzări în a.a.2007-2010



În așa fel, în sectorul industrial al municipiului pe parcursul anului 2010 se observă o tendință de majorare a veniturilor din vânzări în comparație cu diminuarea volumelor producției industriale. Cauza situației create este creșterea costului materiei prime în mediu cu 10 % și majorarea prețurilor la produsele fabricate.

Dinamica volumului producției livrate de către întreprinderile industriale în mun.Bălți și RDN corespund dinamicii veniturilor din vânzări în perioada a.a.2007 – 2010. În a.2008 acest indice a atins nivelul maxim și a alcătuit 3306 mln. lei în municipiu și 5888 mln. lei în RDN (Fig.5).

Fig.5. Dinamica livrării de producție industrială în a.a.2007-2010



În a.2009 volumul producției industriale livrate a scăzut suficient datorită influenței consecințelor crizei economice. Astfel, indicatorul în cauză în sectorul industrial al mun.Bălți a alcătuit 75 %, ce indică cel mai jos nivel în comparație cu RDN (79 %) și în ansamblu pe republică (82 %).

Începând cu a.2010 situația s-a ameliorat și la data de 31.12.2010 volumul producției livrate în mun. Bălți comparativ cu a.2009 a constituit 2474 mln. lei sau 107,8 %, în RDN - 113,3 % și pe republică - 115,6 %.

Este necesar de menționat, că în municipiu volumul producției industriale livrate pe piața externă în a.2010 a alcătuit 1083 mii lei sau 43,8 %, ceea ce a depășit nivelul indicatorului dat în RDN (41,2 %) și pe republică (35,2 %).

Concluzii:

În sectorul industrial al mun. Bălți sînt concentrate cele mai mari întreprinderi din RDN. Analiza efectuată pentru perioada anilor 2007-2010 demonstrează, că dezvoltarea sectorului industrial al municipiului rămîne în urmă față de RDN și dezvoltarea sectorului industrial pe republică în general.

În ultimii ani, în municipiu destul de bine s-au dezvoltat așa ramuri ca industria alimentară și ușoară, care au un potențial (materie primă, resurse de muncă, piață de desfacere) pentru modernizare și dezvoltare.

În același timp, industria constructoare de mașini (inclusiv fabricarea produselor finite din metal) și fabricarea echipamentelor electrice și electronice - ramuri dezvoltate în anii precedenți, orientate spre export, avînd un tradițional potențial înalt de dezvoltare, la momentul actual se află într-o situație cînd au nevoie într-un impuls puternic investițional pentru crearea produselor noi în baza tehnologiilor avansate, cu utilizarea utilajului modern, organizarea producerii efective în serie și crearea unui număr mare de locuri de muncă. Astfel de impuls pentru municipiu și regiune poate să devină crearea parcului industrial.

2.1.1.3 Sectorul Întreprinderilor Mici și Mijlocii

Sectorul întreprinderilor mici și mijlocii (în continuare ÎMM) a mun. Bălți în a.2010 este prezentat de 1162 agenți economici, din care numărul întreprinderilor mijlocii au constituit – 51 unități, mici – 334 unități și micro – 777 unități.

În a.2009, numărul total al întreprinderilor din sector s-a majorat cu 155 unități din contul creșterii segmentului întreprinderilor micro (cu 177 unități comparativ cu a.2008) (Tab. 3).

Tab.3 Indicatorii generali a activităților agenților economici din sectorul ÎMM pe mun. Bălți

Mărimea întreprinderilor	Numarul de întreprinderi					Numarul mediu de salariați				
	2007	2008	2009	9 luni 2010	9 luni 2010/ 2009, %	2007	2008	2009	9 luni 2010	9 luni 2010/ 2009, %
Întreprinderi mijlocii	70	60	59	51	86,4	5992	4802	4878	4608	94,5
Întreprinderi mici	367	419	398	334	83,9	5983	6137	6020	5818	96,6
Întreprinderi micro	1286	1321	1498	777	51,9	4223	4029	4270	3191	74,7
Total	1723	1800	1955	1162	59,4	16198	14968	15168	13617	89,8

Însă, pe parcursul perioadei de 9 luni ale anului 2010 numărul întreprinderilor din sector s-a micșorat cu 793 unități sau cu 40,6 %. În special, aceasta s-a datorat din contul întreprinderilor micro, numărul cărora a diminuat practic în jumătate (cu 48,1%).

Numărul salariaților angajați în sectorul IMM în a.2009 a alcătuit 15168 persoane, sau 33,6 % din numărul total al populației municipiului angajat în câmpul muncii, din care 40% ocupat în segmentul întreprinderilor mici, 33% - în segmentul întreprinderilor mijlocii și 27% - în segmentul întreprinderilor micro.

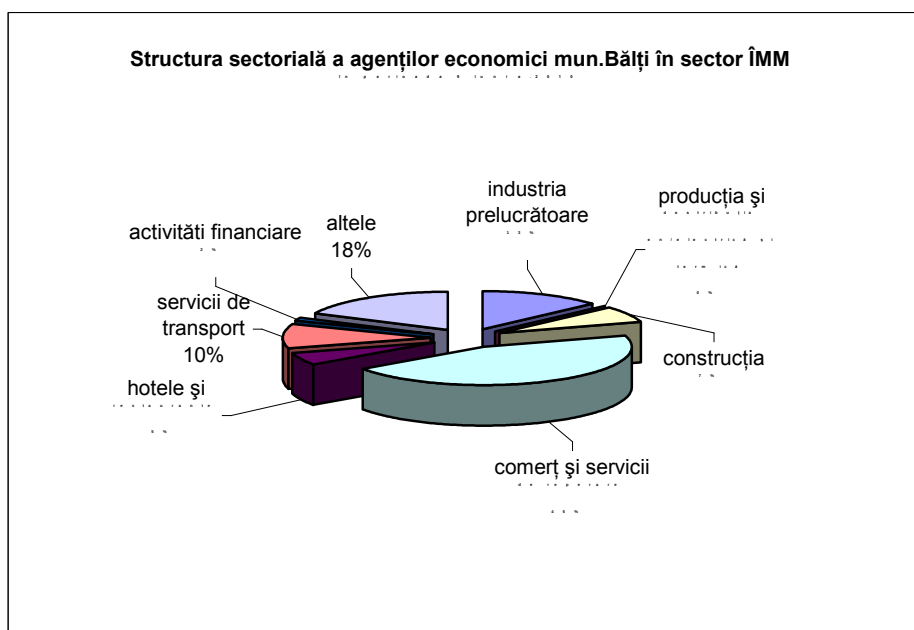
Pe parcursul a 9 luni ale anului 2010 micșorarea numărului întreprinderilor în sector a dus la diminuarea cu 10,2 % a angajaților, inclusiv în segmentul întreprinderilor mici și mijlocii - în mediu cu 5%, iar în segmentul micro - cu 25,3 %.

În perioada anilor 2007-2009 numărul total al întreprinderilor profitabile din sector a variat între 47 % - 58 %, cel mai înalt nivel al veniturilor din vânzări în mărime de 3430 mln. lei fiind înregistrat în a.2007. În a.2009 comparativ cu a.2007 venitul total din vânzări a scăzut cu 820 mln. lei sau cu 24 % și a constituit 2609 mln lei.

În această perioadă cele mai bune rezultate au fost prezentate de segmentul întreprinderilor mici. Ponderea segmentului dat în volumul total al veniturilor din vânzări al sectorului IMM a crescut de la 46 % în a.2007 până la 58 % în 2008 și au constituit 1817 mln.lei. În a.2009 această pondere s-a micșorat cu 2 % deși veniturile din vânzări au scăzut cu 19 % și au alcătuit 1469 mln. lei.

13 % din întreprinderile din sector activează în sectorul industrial, 7% - în construcție, 45% - în comerț și restul activează în alte sectoare (Fig.6).

Fig.6. Structura sectorială a agenților economici mun.Bălți în sector IMM.



Concluzii:

În perioada de 9 luni a.2010 în mun. Bălți, sectorul ÎMM s-a micșorat cu mai mult de 40%, preponderent din contul întreprinderilor micro, cărora le este mai dificil să supraviețuească în condițiile consecințelor crizei economice mondiale.

Având în vedere, că sectorul ÎMM, este cel mai mobil sector din economie cu potențial înalt de restabilire și dezvoltare rapidă, crearea parcului industrial va acorda și mai favorabile condiții pentru dezvoltarea întreprinderilor din sector în calitate de companii-satelite în cadrul PI în scopul efectuării activităților auxiliare pentru rezidenții acestuia.

2.1.1.4 Serviciile

Sectorul serviciilor în mun. Bălți este unul mai diversificat în comparație cu raioanele adiacente. Volumul total al serviciilor prestate în anul 2008 a însumat cifra de 764,1 mln. lei , în anul 2009 - 646,4 mln. lei, ce constituie 78,2 % față de anul precedent, iar în perioada de 9 luni ale anului 2010, respectiv 569,3 mln. lei sau 106,5 % (Tab 4).

În volumul total predomină serviciile prestate populației în sectorul public, ponderea cărora a atins 56,6 % în 2009, cota serviciilor prestate în sectorul privat – 38,5 %. Ponderea serviciilor prestate de către întreprinderile mixte și, de asemenea, mixte și străine este nesemnificativă și a constituit, respectiv, 1,9 % și 3,0 %. În perioada de 9 luni 2010 această structură a sectorului de servicii se păstrează.

Tab.4 Volumul serviciilor prestate în mun. Bălți în 2008-9 luni 2010, mln. lei

Anii	Forme de proprietate									
	Total	Față de anul precedent %	Public ă	Pondere a în total, %	Privat ă	Pondere în total, %	Mixtă (publică și privată), fără participare a străină	Pondere a în total, %	A întreprin derilor mixtă și străină	Pondere a în total, %
2008	764,1	118,7	334,9	43,8	392,5	51,4	18,1	2,4	18,6	2,4
2009	646,4	78,2	365,8	56,6	249,1	38,5	12,3	1,9	19,2	3
9 luni 2010	569,3	106,5	307,4	54	231,0	40,6	9,9	2,0	21,0	3,7

Sectorul serviciilor de plată prestate populației ca și alte sectoare din economie a fost expus consecințelor crizei financiare, ce ține de scăderea capacității de consum a populației.

Sectorul menționat este reprezentat de un număr mare de companii din sectorul comerțului angro și cu amănuntul, hotelurilor și restaurantelor, serviciilor de reparații auto, etc.

În municipiu este dezvoltată rețeaua de instituții bancare – unde activează 13 bănci comerciale. De rînd cu acestea există o organizație de microfinanțare și o asociație de economie și împrumut.

În cadrul infrastructurii de suport a businessului în mun. Bălți activează 3 asociații de business și 4 centre de training și consultanță.

În același timp, sectorul nominalizat are cel mai înalt potențial de restabilire după perioada de criză, în anul 2010 creșterea lunară a volumului total al serviciilor prestate în municipiu a alcătuit 2-11%.

Concluzii:

Astfel, sectorul serviciilor municipiului este relativ dezvoltat și crearea parcului industrial va stimula crearea întreprinderilor noi (preponderent ÎMM), care vor desfășura activitate în domeniul prestării serviciilor de diferite tipuri pentru rezidenții parcului în condiții reciproc avantajoase.

2.1.1.5 Potențialul uman

În mun. Bălți, la data de 1 ianuarie 2011 erau înregistrate 149,1 mii persoane (populație stabilă), din care populația prezentă constituie 127,1 mii persoane. Populația cu vîrstă aptă de muncă (bărbați 62 ani, femeile 57 ani) în mun. Bălți s-a înregistrat la nivelul de 78,8 % din numărul populației prezentă, adică 101,6 mii persoane.

În perioada dezvoltării industriale a țării, mun. Bălți a dispus de un potențial uman cu înaltă calificare, fapt datorat concentrării unui număr impunător de întreprinderi funcționale, ce a asigurat nivelul cuvenit de calificare a forței de muncă.

În legătură cu schimbarea situației în sectorul industrial la începutul anului 2000, ca urmare a tendinței negative de reducere a numărului întreprinderilor active și concomitent, a locurilor de muncă, a survenit scăderea calificării forței de muncă și a refluxului ei fizice peste hotare.

În același timp, mun. Bălți se situa pe a doua poziție cu numărul de salariați, după municipiul Chișinău. Pe parcursul a.a.2009-2010, în legătură cu reducerea numărului și înrăutățirea activității agenților economici din municipiu, din cauza consecințelor crizei mondiale se înregistrează tendința de reducere a salariaților ocupați formal în câmpul muncii. Așadar, în a. 2009 indicatorul dat a diminuat cu 13,8 % comparativ cu a.2008, iar în a.2010 s-a micșorat cu 6,3 % față de a.2009 și este estimat în jurul de 36,0 mii persoane.

Sectorul cel mai dezvoltat din municipiu este industria. Întreprinderile mari sunt cele care contribuie la crearea locurilor de muncă și menținerea acestora. Menționăm că, dacă în perioada a.a.2006-2008 creșterea numărului persoanelor care au activat în ramura dată a constituit circa 5 % anual și în a.2008 aceasta concentra 15,3 mii persoane sau 39,2 % persoane din populația ocupată, dar în a.a.2009-2010 micșorarea acestui indicator a constituit în mijlociu 5 % anual și conform datelor pe a.2010 a constituit 12,3 mii persoane sau 34,1 % de persoane din populația ocupată totală. Indicatorul nominalizat ne reflectă faptul, că ponderea populației ocupată în sectorul industrial este cea mai mare comparativ cu alte sectoare ale economiei municipiului.

Repartizarea populației ocupate pe tipuri de activități economice în mun. Bălți este reprezentată în Tab. 5.

Tab.5 Repartizarea populației ocupate pe tipuri de activități economice în mun.Bălți.
(persoane)

	2006	2007	2008	2009	2009/ 2008, %	2010	2010/ 2009, %
Agricultura	796	597	572	638	86,2	637	93,6
Industria	13896	14615	15254	13151	94,5	12303	95,1
Construcțiile	1758	1766	1701	1607	114,9	1529	98,6
Comerțul	2463	2343	3346	3845	94,7	3791	95,3
Transportul și comunicațiile	4374	4192	4268	4043	116,5	3851	87,6
Administrația publică	1799	1846	1798	2094	100,5	1834	99,1
Învățământul	5131	4750	4679	4702	102,5	4659	96,8
Sănătatea și asistența socială	5073	4808	5062	5188	101,8	5021	107,8
Alte tipuri de activități	2322	2186	2204	2243	96,2	2417	96,0
Total	37612	37103	38884	37511	86,2	36042	93,6

Deși este înregistrată tendința de reducere a numărului muncitorilor din întreprinderile industriale și a scăderii în general a calificării populației, este necesar de evidențiat că în municipiu funcționează 15 instituții de învățământ, inclusiv pe profil secundar profesional – 6 un., colegii – 6 un., instituții de învățământ superior – 3 un. În a.2009 numărul total al absolvenților aproximativ a alcătuit 4 mii persoane, ce constituie 10% din numărul total al absolvenților pe țară. Acest fapt reflectă, că în municipiu există o sistemă dezvoltată de pregătire a resurselor de muncă calificate. Aceasta înseamnă că, cum cadrele tinere calificate care persistă pe piața muncii, așa și special perfecționate, la crearea condițiilor favorabile de muncă cu un salariu competitiv pot fi atrase în parcul industrial.

În corespundere cu cele expuse, este necesar de menționat, că în perioada de 6 luni ale a.2010 salariul mediu lunar în mun. Bălți a constituit 3032 lei, cu un ritm de creștere de 7,3% față de aceeași perioadă a anului precedent, ce este cel mai mare nivel din regiune. În același timp, salariul mediu lunar la întreprinderea ZEL „Bălți” a alcătuit 4500 lei. Astfel, se poate de concluzionat, că nivelul dat al salariului este atractiv actualmente pe piața muncii al municipiului și poate asigura atragerea în parcul industrial a resurselor umane necesare calificate.

Concluzii:

Potențialul resurselor umane al mun. Bălți include resurse umane calificate cu o experiență de muncă, care au fost disponibilizați în rezultatul unor restructurări de amploare a întreprinderilor. Dar existența în municipiu a sistemii dezvoltate de pregătire a cadrelor va permite atragerea specialiștilor calificați tineri – absolvenți ai instituțiilor de învățământ, care rapid se instruiesc și se încadrează în procesele de producere contemporane tehnologic avansate. În afară de aceasta, forța de muncă existentă necalificată poate fi perfecționată prin sistemul educației profesionale, dezvoltată în municipiu.

La rândul său, asigurarea competitivității nivelului de salarizare în parcul industrial va permite de a îndeplini producerea noi cu specialiști de o calificare și experiență corespunzătoare, care sînt pe piața muncii a municipiului și în regiune.

2.1.1.6 Climatul investițional

Mun. Bălți este cel mai mare centru industrial a RDN, cu infrastructură relativ dezvoltată în comparație cu alte orașe din țară, ce este un factor esențial pentru atragerea investițiilor străine.

Conform situației la 31.12.2010 în municipiul Bălți, activau 97 de companii cu capital străin și 24 de întreprinderi mixte cu proprietate străină.

Pe parcursul a.a.2005–2008 mun. Bălți a beneficiat de un flux continuu de investiții și este al doilea centru, după mun. Chișinău, din republică, pe volumul investițiilor în capitalul fix. În a.2008 acest indicator a atins cifra maximă în mărime de 938,9 mln. lei, ce a constituit 33,3 % din volumul de investiții în RDN și 5,2 % din volumul investițiilor pe țară. În a 2009, în rezultatul consecințelor crizei financiare mondiale, fluxul investițiilor în economia municipiului s-a micșorat cu 42 % și a alcătuit 544,6 mln. lei.

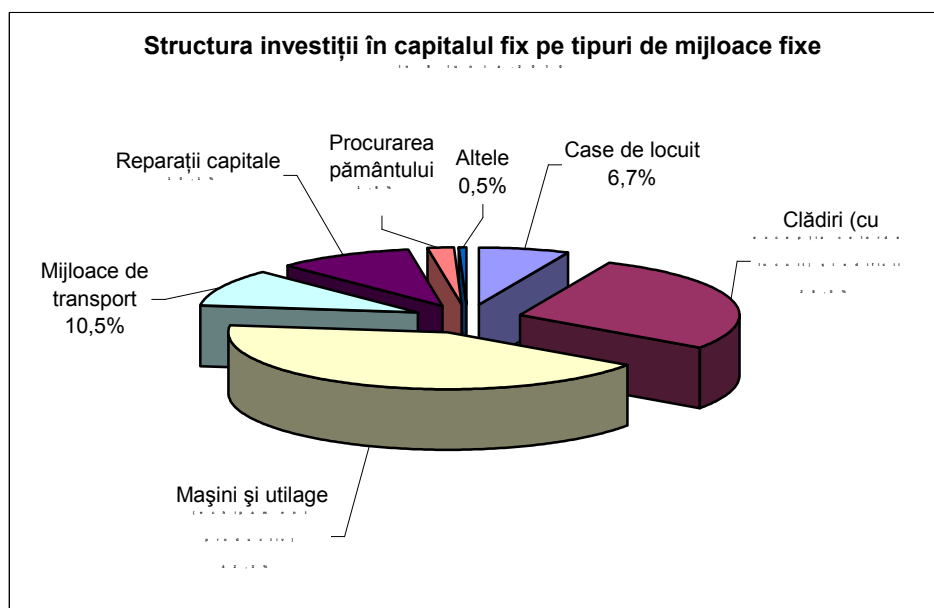
Volumul investițiilor în capitalul fix în 9 luni ale a.2010 s-a înregistrat la nivelul de 306,1 mln. lei, și a constituit 4,8 % din volumul total pe republică. În lucrările de construcții-montaj s-au investit 129,7 mln. lei, ce reprezintă aproximativ 30 % din volumul investițiilor corespunzătoare în RDN și 4 % din volumul total pe republică.

Cota cea mai mare în structura specifică a investițiilor în capitalul fix o deține achiziția de echipamente și utilaje, care constituie 42,3 %. Cota acestor investiții specifice în municipiu se menține, în ultimii ani, la un nivel relativ constant, în timp ce în alte regiuni indicatorul dat a scăzut dramatic. Acest fapt reflectă tendințele de modernizare a echipamentului productiv la uzinele și fabricile din mun. Bălți.

Următoarele direcții de investiții în municipiu sunt: construcția clădirilor și edificiilor – 28 %; construcția locuințelor – 6,7 %; mijloacele de transport – 10,5 %; reparațiile capitale – 10,1 %, etc.

Structura investițiilor în capitalul fix pe tipuri de mijloace fixe în mun. Bălți în 9 luni ale a.2010 este reprezentată în Fig.7.

Fig.7. Structura investițiilor în capitalul fix pe tipuri de mijloace fixe în mun. Bălți în 9 luni ale a.2010



Soldul investițiilor străine per capita în a.2008 a fost de 3154 lei, cu mult peste media pe regiune de 931 lei.

Din sursele private, evoluția investițiilor finanțate pe cap de locuitor, în a.2009 a fost de 3010,8 lei comparativ cu 5706 lei în a. 2008 și 4835 lei în a. 2007.

Astfel, în a.2009 în mun. Bălți investițiile per capita au scăzut cu circa 47%. Explicația vulnerabilității investiționale mai acute a municipiilor Chișinău și Bălți în a.2009 constă în faptul că, criza financiară a lovit mai ales în piața imobilului rezidențial, această piață fiind una din preferințele principale ale investitorilor în perioada anti-criză.

Structura investițiilor municipiului în capitalul fix după forme de proprietate în a.2010, reflectă micșorarea volumului de investiții cu 9,1 % față de anul precedent și, de asemenea, micșorarea cotei investițiilor private cu 17,6 %. Totodată, fluxul investițiilor străine în economia municipiului s-a majorat cu 38,4% în comparație cu a. 2009 și a constituit 83,9 mln. lei, ce reprezintă 6,9 % din volumul total de investiții străine în țară.

Structura investițiilor în capitalul fix după forme de proprietate în a.2010r este reprezentată în Tab.6.

Tab.6 Structura investițiilor în capitalul fix după forme de proprietate în mun.Bălți

Forme proprietate	2010	2010/2009, %
Total, mln.lei, inclusiv:	494,8	90,9
Publică	121,3	88,3
Privată	236	82,4
Mixtă (publică și privată) fără participare străină	4,3	28,7
Străină	83,9	138,4
A întreprinderilor mixte	48,4	98,8

La majorarea volumului investițiilor străine a influențat crearea ZEL „Bălți”, scopul căreia și a fost îmbunătățirea mediului de afaceri în RDN și mun. Bălți întru atragerea investitorilor mari străini. Ca rezultat, în perioada de activitate de 10 luni a.2010 ai zonei respective, s-au creat 1592 de locuri de muncă noi, volumul de investiții constituind 7,8 mln. dolari SUA, ceea ce a permis majorarea ponderii volumelor de producere a sub-sectorului *producția de mașini și aparate electrice* din ramura constructoare de mașini în volumul total al producerii industriale al municipiului de la 0,1% în anul 2008 pînă la 4,6% în a.2010.

Concluzii:

Mediul de afaceri în mun. Bălți este favorabil pentru investitori, acest fapt se demonstrează prin volumul investițiilor în economia municipiului, care după mărime este al doilea (după capitală) în țară. Important este faptul că, partea majoritară a investițiilor în capitalul fix este îndreptată spre procurarea noilor utilaje pentru sectorul industrial al economiei.

Cu toate că, volumul investițiilor s-a micșorat în a.a. 2009-2010 în structura acestuia esențial s-a majorat partea investițiilor străine private. Un stimul important pentru majorarea acestora a fost crearea ZEL „Bălți”, în care deja cu succes funcționează întreprinderea industrială, volumul producerii căreia pe parcursul a doi ani a atins nivelul de 24 % din volumul industrial total fabricat în municipiu (descrierea proiectelor se prezintă în p.5)

Crearea parcului industrial în cadrul ZEL va contribui la îmbunătățirea și în continuare a climatului investițional în mun. Bălți, deoarece statutul de rezidenți și ai ZEL și, în același timp, al parcului industrial le oferă investitorilor un complex „dublu” de facilități și posibilități de a folosi resursele existente din municipiu și regiune, întru

dezvoltarea cu succes ai activității sale, cât și garanții suplimentare pentru protecția investițiilor efectuate prin posibilitatea de a privatiza terenul aferent construcțiilor, stipulate în art.12 al Legii cu privire la parcurile industriale (p.3.1).

Totalizare

Analiza efectuată pentru perioada anilor 2007-2010 demonstrează, că dezvoltarea sectorului industrial al mun. Bălți rămîne în urmă față de RDN și dezvoltarea sectorului industrial pe republică în general. În sector se observă o tendință negativă de micșorare a întreprinderilor active, reducere a numărului salariaților și diminuare a productivității muncii, ce este rezultatul scăderii competitivității întreprinderilor.

În același timp, sumarul scurt prezentat despre sectoarele economice ne permite să concluzionăm, că actualmente așa ramuri a industriei ca industria alimentară și a băuturilor și industria ușoară sînt destul de dezvoltate în mun. Bălți și RDN, datorită că pentru aceste sectoare există baza de resurse locală (resursele materiale și de muncă), precum și piețele de desfacere – locală și piața țărilor CSI pentru industria alimentară și a băuturilor, și piața companiilor străine, care plasează comenzile la întreprinderile industriei ușoare moldovenești. Aceste sectoare au un potențial pentru reabilitarea treptată prin acumularea resurselor financiare, modernizarea utilajului și implementarea tehnologiilor noi și ele nu prezintă obiect al prezentului studiu de fezabilitate.

În același timp, industria constructoare de mașini, care este capabilă să producă producție cu valoare adăugată înaltă, starea căreia este un indicator de dezvoltare a economiei țării, asigură numai 8,6 % în volumul total industrial pe municipiu.

În astfel de situație, sectorul industrial al municipiului are nevoie de un impuls puternic investițional pentru crearea produselor noi în baza tehnologiilor avansate, cu utilizarea utilajului modern, organizarea producerii efective în serie și crearea a unui număr mare de locuri de muncă. Un așa impuls pentru municipiu poate deveni crearea parcului industrial, în care vor fi atrase investiții mari în scopul dezvoltării producerii, preponderent în ramura constructoare de mașini.

Crearea acestui PI va asigura crearea locurilor de muncă noi, pentru care în municipiu și regiune există resurse umane necesare cum cu experiență de activitate, așa și

specialiști tineri – absolvenți al rețelei de instituții superioare și medii. Sectorul destul de dezvoltat al ÎMM va permite asigurarea întreprinderii-rezidente a parcului cu activitățile auxiliare necesare și servicii de diferite tipuri.

Climatul investițional al municipiului se va îmbunătăți odată cu crearea ZEL „Bălți”, în care sînt atrase investiții străine de proporții și deja există producerea industrială. Ideea creării parcului industrial în cadrul ZEL existent, este chemată să intensifice atractivitatea investițională a parcului, care se conchide din unificarea priorităților, care vor fi acordate investitorilor și rezidenților PI, incluzînd regimul facilitat dublu PI și ZEL (p.3.1) și amplasarea avantajoasă a parcului.

Rezumînd cele expuse mai sus, se poate de concluzionat, că necesitatea creării parcului industrial în mun. Bălți rezidă din sarcinile de renaștere a sectorului industrial în municipiu și RDN, ce se asigură de resursele și posibilitățile existente.

2.2 Oportunitățile creării parcului industrial

2.2.1 Delimitarea terenului parcului industrial

2.2.1.1 Amplasarea terenului PI

Terenul cu o suprafață de 30 hectare alocat pentru PI este amplasat pe adresa mun. Bălți, str. Aerodromului, 1 (Anexa A).

Mun. Bălți este situat la nordul Republicii Moldova în mijlocul stepei Bălțului la o distanță de 138 km la nord de Chișinău, înconjurat de nod de cale ferată, ce învecinează cu orașele Fălești, Glodeni, Rîșcani și Sîngerei, care se află la o distanță de 20-40 km. În componența municipiului sunt incluse localitățile Sadovoe și Elizaveta.

Potrivit datelor statistice, la 1.01.2010 fondul funciar este structurat astfel: suprafața totală a municipiului (inclusiv Sadovoe și Elizaveta) – 7801 ha; terenuri cu destinație agricolă - 3331 ha; terenuri ale localităților - 2669 ha; terenuri destinate industriei, transporturilor, comunicațiilor și cu altă destinație specială - 990 ha; terenuri a fondului silvic și destinate protecției mediului - 530 ha; terenuri ale fondului apelor - 275 ha; terenuri destinate fondului de rezervă – 6 ha. Suprafața totală a terenurilor situate în cadrul perimetrului localităților urbane Bălți este de 4143 ha.

Terenul alocat pentru crearea parcului industrial este amplasat pe teritoriul subzonei nr.3 a ZEL „Bălți”, care este situat în partea de Est a orașului adiacent drumului internațional M14, Bălți - Cernăuți, ceea ce îi asigură o bună accesibilitate rutieră și mobilitate către piețele internaționale (Anexa B).

2.2.1.2 Descrierea Zonei Economice Libere “Bălți”

Precum a fost menționat anterior, terenul destinat creării parcului industrial este amplasat în mun. Bălți, pe str. Aerodromului nr.1 în cadrul subzonei nr.3 a ZEL “Bălți”.

ZEL “Bălți” a fost creată prin Legea nr.26 din 4 martie 2010 privind Zona Economică Liberă “Bălți” pe un termen de 25 ani. În componența ZEL „Bălți” erau incluse două terenuri cu suprafața de 1,5 ha și 10,35 ha, amplasate pe str. Dovator, 86 (subzona nr.1) și str. Industrială, 4 (subzona nr.2).

În scopul extinderii activității ZEL „Bălți”, prin Legea nr.243 din 24 septembrie 2010 pentru completarea art.1 al Legii nr.26 din 4 martie a.2010 privind Zona Economică Liberă „Bălți”, s-a alocat suplimentar un teren de 110,00 ha, destinat creării Subzonei nr.3, și 26,49 ha pentru deservirea activității acesteia din suprafața totală de 136,49 ha, amplasat pe str. Aerodromului nr.1.



Terenul cu suprafața de 136,49 ha, cu numărul cadastral 0300112012 și bunurile imobile amplasate pe acesta (numerele cadastrale nr.0300112.012.01-0300112.012.22) sunt proprietate publică a statului aflate în gestiunea ÎS „Moldaeroservice”, fondată de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor. Prin Hotărârea Guvernului nr.983 din 19 octombrie 2010 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobile”, s-au transmis în gestiune Ministerului Economiei pentru utilizare în vederea extinderii activității ZEL „Bălți” cu modificarea destinației terenului în teren pentru construcție.

Pentru ZEL “Bălți”, deja există un interes din partea investitorilor. Astfel, în subzona nr.1 își desfășoară activitatea ÎCS „Draexlmaier Automotive” S.R.L., care este o companie de talie mondială, iar în subzona nr.2 activează 6 rezidenți, care prestează servicii de suport companiei ÎCS „Draexlmaier Automotive” S.R.L (descrierea amplă în p.5.1). Investiția totală, în decurs de 10 luni, de la începutul funcționării ZEL “Bălți”, a constituit 7,8 mln. USD.

Gestionarea ZEL “Bălți” se efectuează de Administrația ZEL, organ aprobat de către stat, la crearea PI din cadrul subzonei nr.3 funcțiile de administrator le va exercita investitorul privat, selectat pe bază de concurs, care va finanța crearea infrastructurii tehnice și de producție a PI și, de asemenea, va putea activa și în calitate de rezident al acestuia.

2.2.2 Infrastructura de transport

Terenul alocat pentru crearea PI în cadrul subzonei nr.3 are acces apropiat la transportul aerian, auto și feroviar.

Transportul aerian. Municipiul Bălți e singura regiune care are acces aerian prin două aeroporturi – Aeroportul Internațional Bălți (Leadoveni) și Aeroportul Internațional Mărculești. Însa ambele aeroporturi sunt utilizate la capacități minime, oferind servicii de transport de mărfuri, în majoritate pe curse interne și zboruri ocazionale externe. Aeroportul Bălți (Leadoveni) este civil, iar cel din Mărculești (raionul Florești) este mixt (militar și civil).

Rețeaua de drumuri naționale. Lungimea drumurilor publice în regiunea de nord constituie 3382,7 km, inclusiv lungimea drumurilor naționale și locale cu îmbrăcăminte

rigidă, respectiv, este de 1060,6 km și 2199,9 km. În municipiu, lungimea drumurilor publice naționale cu îmbrăcăminte rigidă este de 24,1 km.

În mediu, centrele raionale din regiunea de nord sunt așezate la o distanță de 55,3 km față de mun. Bălți (Anexa B).

Transportul feroviar. Subzona nr.3 este amplasată la o distanță de cca 500 m de calea ferată și cel mai apropiat nod feroviar în mun. Bălți.

Bălți și Ocnîța sunt principalele noduri feroviare ale RDN. Prin aceste conexiuni, rutele feroviare moldovenești se diversifică și cuprind următoarele destinații: Rusia (Moscova și Sankt-Peterburg), Belarus (Minsk), Ucraina (Kiev, Cernăuți, Ivano-Frankovsk, etc.). Rutele de cale ferată internațională sunt: Chișinău–Ungheni–Bălți–Ocnîța (punct de control și trecere a frontierei). Rutele de importanță regională sunt ramificațiile: Bălți–Rîbnița, Bălți–Glodeni, Bălți–Slobodca și Bălți–Cupcini. Prezența căii ferate pe teritoriul regiunii prezintă avantaj, deoarece nodurile feroviare Bălți și Ocnîța reprezintă în același timp o cale de acces către Ucraina, Rusia, Belarus și UE.

Astfel, PI va oferi posibilitatea de a folosi mult mai avantajos așezarea geografică favorabilă a regiunii, care este amplasat la intersecția dintre principalele artere de transport, care leagă cele mai mari piețe, ce poate deveni atrăgătoare, în primul rând pentru investiții din partea oamenilor de afaceri din UE, Ucraina, CSI și Republica Moldova.

2.2.3 Infrastructura de utilități

Alimentarea cu apă. Mun. Bălți dispune de cea mai mare pondere de rețele de apeducte din regiune. Rețeaua de apeducte este de 320 km/100 km². În regiune funcționează apeductul Soroca–Bălți livrând apă potabilă consumatorilor din mun. Bălți și din localitățile din aria învecinată traseului.

Apa de la apeductul Soroca–Bălți prin apeduct din oțel D=1000mm., ajunge la rezervoarele de apă potabilă V=12 mii m³, ce se află în raionul Î.M. "FLORIBEL", mai departe, prin două apeducte D=800 mm., pătrunde în municipiu către:

- apeductul cu lungimea de 7,8 km. ce trece pînă la stația de pompare Copceanca și alimentează cu apă raionul locativ "Dacia", cartierele 5, 6, 7, 8, str. Bucovinei pînă la calea ferată;

- apeductul cu lungimea de 5,5 km. ce aprovizionează cu apă partea centrală a municipiului.

Vis-a-vis de terenul subzonei nr.3 al ZEL „Bălți” conducta municipală de apă (Ø160 mm) este amplasată paralel cu str. Aerodromului, la o distanță de cca 200 m, la care este posibil racordarea infrastructurii de producție a parcului industrial.

Asigurarea cu gaze naturale. Asigurarea cu gaze naturale a mun. Bălți este prevăzută de la conductele de gaze magistrale cu presiune înaltă ce vin din Ucraina: Ananiev – Kotovsk – Florești – Drochia – Edineț – Alexeevka (Ucraina) și conducta Moghiliiov-Podolski – Ocnița – Bogorodceni. În a.2007 ponderea localităților din regiune conectate la gazoduct constituia 27,8 %, fiind sub media națională de 34,9 %. În mun. Bălți, ponderea localităților gazificate este de 68 %.

Terenul destinat subzonei nr.3 al ZEL „Bălți” poate fi conectat la conducta de gaz de presiune medie 0,155÷0,25 MPa, cu Ø 426 mm, care este amplasată paralel cu str. Aerodromului la o distanță de cca 200 m.

Sistemul de canalizare. Mun. Bălți dispune de o stație de epurare a apelor uzate menajere și a celor industriale neutilizate, fiind amplasate la o distanță de 750 m față de terenul parcului industrial. Mai mult ca atât, conducta de canalizare, recent creată, traversează terenul destinat PI și la care se poate de conectat infrastructura de producție a acestuia.

Capacitatea de proiect a stației de epurare este de 60 mii m³/24 ore. Privind datele a.2005, când a fost înregistrat volumul maximal de ape uzate menajere, prin stația de epurare au trecut 26,8 mii m³/ 24 ore de apă uzată.

Asigurarea cu energie electrică și termică. În mun. Bălți este amplasată Centrala electrotermică „Nord” (CET „Nord”), cu o putere electrică stabilă – 24 Mwt și cu o capacitate de producere a energiei electrice de 57 700 mii kwt/h, dar această centrală deservește doar municipiul. Conducta de energie termică este amplasată la o distanță de 1 km față de subzona nr.3.

Concluzii:

Terenul alocat pentru crearea PI este amplasat la o distanță minimă de liniile magistrale de transport, comunicațiile electro- și comunale, ceea ce permite efectuarea conectării la ele a parcului cu cheltuieli minime pentru construcția comunicațiilor necesare.

Amplasarea geografică asigură o așezare avantajoasă a parcului la intersecția magistralelor de transport strategice, unificând piețele către CSI și UE.

Totalizare:

Ideea creării parcului industrial în cadrul ZEL „Bălți”, este chemată să intensifice atractivitatea investițională a PI în baza utilizării posibilităților existente, care rezultă în:

- *dislocarea geografică a terenului, alocat pentru crearea PI*, care asigură o așezare avantajoasă a parcului la intersecția dintre principalele artere de transport care leagă cele mai mari piețe, precum Uniunea Europeană și CSI;
- *amplasarea terenului la o distanță minimă de liniile magistrale de transport, comunicațiile electro- și comunale*, ceea ce permite efectuarea conectării la ele;
- *corespunderea terenului, destinat pentru crearea PI, tuturor cerințelor* prevăzute în Legea cu privire la parcurile industriale, în vederea acordării titlului de parc industrial.
- Regimul facilitat dublu al PI și ZEL (p.3.1).

2.3 Analiza cadrului legal

2.3.1 Analiza succintă a cadrului legal în Republica Moldova

Remărci generale

Sistemul legal al Republicii Moldova a cunoscut o dezvoltare relativ bună pe parcursul ultimului deceniu. Moldova s-a apropiat de standardele țărilor europene și ale organizațiilor internaționale la care a aderat (cum ar fi Organizația Mondială a Comerțului), deși îi mai rămâne o cale lungă de parcurs până la armonizarea deplină a legislației. Extinderea și eficacitatea legislației comerciale a Moldovei s-a îmbunătățit, dar

implementarea practică a Legii rămâne a fi o problemă majoră. În cele ce urmează sunt punctate cele mai importante aspecte pozitive ale legislației moldovenești menite să încurajeze investitorii atât locali, cât și cei străini.

Protecția proprietății private

Articolul 1 al Constituției Republicii Moldova stipulează supremația principiului statului de drept. Statul garantează dreptul la proprietatea privată (art.46 al Constituției) și ocrotește proprietatea cetățenilor Republicii Moldova, străini și apatrizi (art.126-127 ale Constituției). Constituția prevede că, proprietatea, atât materială, cât și intelectuală, acumulată licit nu poate fi confiscată, caracterul licit al proprietății fiind prezumat. În anul 2002 din Titlul V „Administrarea fiscală” al Codului Fiscal al Republicii Moldova au fost excluse o serie de articole, care contraveneau principiului de caracter intangibil al proprietății și caracterului prezumat licit al proprietății private. Legea cu privire la privatizare prevede în articolul 23 (3), că statul garantează drepturile de proprietate asupra proprietății privatizate, dreptul de a participa la privatizare, care este acordat în egală măsură cetățenilor Republicii Moldova, cetățenilor străini și apatrizilor.

Protejarea și promovarea investițiilor

În conformitate cu articolul 126 al Constituției, statul asigură inviolabilitatea investițiilor persoanelor fizice și juridice, inclusiv străine. Articolul 5 al Legii cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător stabilește, că investitorii își pot plasa investițiile pe întreg teritoriul Republicii Moldova și în toate domeniile activității de întreprinzător în condițiile respectării legislației anti-monopol, ecologice, privind securitatea statului etc. Statul asigură un regim de securitate și protecție deplină și permanentă tuturor investițiilor indiferent de forma lor. Investițiile și facilitățile acordate acestora nu pot fi supuse discriminării în funcție de cetățenie, domiciliu, loc de înregistrare etc., tuturor investitorilor fiindu-le acordate drepturi egale.

Guvernul Republicii Moldova oferă condiții favorabile în procesul de privatizare a obiectivelor productive, inclusiv posibilități de achitare în rate a prețului pentru obiectivul privatizat, această facilitate fiind importantă pentru atragerea investitorilor. Dacă dorește să lanseze o afacere total nouă și pentru aceasta dorește să achiziționeze loturi de pământ aflate în proprietate publică (cu excepția celor cu destinație agricolă și silvică), investitorul

trebuie să achite în primul an cel puțin 25 % din prețul terenului, iar restul plății poate fi eșalonat pe o perioadă de 10 ani. Ultima prevedere este de 5 ani în cazul terenurilor aferente obiectivelor privatizate. Pentru a îmbunătăți climatul de afaceri și pentru a promova investițiile locale și străine, recent Guvernul Republicii Moldova a adoptat Hotărârea „Cu privire la reglementarea controalelor”, în conformitate cu care toate instituțiile de stat, care exercită activități de control și evaluare a conformității urmează să treacă printr-o „ghilotină” din care vor „scăpa vii” doar acele organe care cu adevărat exercită activități de control importante pentru securitatea consumatorilor, pentru interesul public, pentru securitatea statului etc. Credem că aceasta este o măsură foarte binevenită al cărei eficiență va depinde integral de pregătirea organelor de control și evaluare de a ceda „prerogativele”.

Investiții străine

Cu unele excepții notabile, investitorii străini se bucură de drepturi egale cu cei naționali. Moldova a încheiat acorduri bilaterale privind investițiile cu peste 25 de țări, inclusiv cu țările care sunt principalii ei parteneri comerciali sau cu țările care au alocat importante investiții în Republica Moldova. Țara noastră de asemenea a încheiat 13 acorduri internaționale cu privire la evitarea dublei impunerii fiscale. Investitorii străini au posibilitatea de a investi și controla firmele locale, sunt protejați prin acorduri internaționale pentru protejarea și asigurarea investițiilor. Guvernul urmează să aprobe programul național de promovare a investițiilor.

Activitatea investitorilor străini în Republica Moldova cade sub incidența Legii cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, care stabilește drepturi și obligații egale pentru investitorii naționali și cei străini.

Manifestarea liberei inițiative economice

Piața, inițiativa economică și concurența loială sunt identificați ca piloni de bază ai economiei (art.9 al Constituției Republicii Moldova). Guvernul Republicii Moldova, autoritățile administrației publice centrale și locale pot da dispoziții întreprinderilor numai în limitele competențelor lor stabilite de legislație (art. 8 al Legii cu privire la antreprenariat și întreprinderi). Pagubele, inclusiv profitul ratat, suportate de întreprindere ca urmare a îndeplinirii unor dispoziții ilegale urmează a fi reparate din bugetul care finanțează respectivele autorități. Inițiativa economică nu poate fi limitată sub pretextul

caracterului inoportun sau inutilității acesteia. Contractele private se negociază în mod liber, urmând a fi înregistrate notarial pentru autentificarea lor juridică. Contractele de arendă a proprietăților funciare se înregistrează la organele de administrație publică locală.

Activitatea parcurilor industriale

Procesul de creare a parcurilor industriale și condițiile de activitate a rezidenților acestora este reglementată prin Legea cu privire la parcurile industriale, nr.182 din 15.07.2010, în vigoare din 03.09.2010.

Obiectivele principale ale acestei legi (art.2) sunt:

- atragerea investițiilor autohtone și străine;
- formarea unor sectoare competitive în industrie pe baza tehnologiilor moderne și inovaționale;
- desfășurarea activităților economice în concordanță cu oportunitățile de dezvoltare specifice zonei respective, inclusiv utilizarea mai eficientă a patrimoniului public;
- dezvoltarea întreprinderilor mici și mijlocii;
- crearea locurilor de muncă.

Această Lege este completată și prevederile ei se aplică de rând cu un șir de alte legi și acte normative, printre care menționăm:

- Codul civil al Republicii Moldova;
- Codul fiscal al Republicii Moldova
- Legea cu privire la societățile pe acțiuni, nr.1134 din 02.04.1997;
- Legea cu privire la societățile cu răspundere limitată, nr.135 din 14.06.2007;
- Legea privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, nr.220 din 19.10.2007;
- Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, nr.81 din 18.03.2004;
- Legea privind reglementarea prin licențiere a activității de întreprinzător, nr.451 din 30.07.2001.

2.3.2 Conformități legale pentru acordarea titlului de parc industrial

Terenul alocat pentru crearea PI, este proprietate publică a statului, care prin Hotărârea Guvernului nr.983 din 19 octombrie 2010 „Cu privire la transmiterea unor bunuri imobile” a fost transmis în gestiune Ministerului Economiei, paralel, s-a modificat și destinația terenului în teren pentru construcție.

În conformitate cu Legea cu privire la parcurile industriale statul poate susține crearea și funcționarea PI prin acordarea la întreprinderea administratoare a titlului de parc industrial. Conform art.8 al legii sus-numite pentru obținerea titlului de parc industrial solicitantul depune la Ministerul Economiei cererea pentru obținerea titlului de parc industrial, însoțită de următoarele documente:

- a) copiile actelor de constituire ale întreprinderii administratoare;
- b) copiile documentelor ce confirmă dreptul de folosință pentru cel puțin 30 de ani sau dreptul de proprietate asupra terenului și clădirilor destinate creării parcului industrial;
- c) planul de amplasare a terenului destinat parcului industrial;
- d) declarația deținătorului sau proprietarului terenului privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la art.5 lit.a) și b);
- e) avizele deținătorilor rețelelor de utilități publice;
- f) dosarul cadastral privind modificarea destinației terenului sau autorizația pentru construcția obiectivului;
- g) acordul consiliului local în a cărui jurisdicție se află terenul destinat parcului industrial;
- h) studiul de fezabilitate privind crearea parcului industrial.

Sub aspectul corespunderii tuturor cerințelor, stipulate în art.5 al legii sus-numite, terenul alocat pentru parcul industrial corespunde următoarelor condiții:

- este liber de orice sarcini;
- nu constituie obiectul unor litigii în curs de examinare și/sau soluționare în instanțele judecătorești sau arbitraj;
- are acces la căile de transport (p.2.2.2);
- este accesibilă racordarea infrastructurii tehnice și de producție a parcului la utilitățile publice (p.4.4.2.3);
- are suprafața de 30 ha.

Concluzii:

Terenul corespunde tuturor cerințelor prevăzute în Legea cu privire la parcurile industriale, în vederea acordării titlului de parc industrial.

III. AVANTAJELE OBTINUTE ÎN URMA CREĂRII PARCULUI INDUSTRIAL

3.1. Avantajele investitorilor și rezidenților

Crearea parcului industrial în cadrul subzonei nr.3 ZEL „Bălți” deschide pentru potențialii investitori mari oportunități de dezvoltare pe termen lung, și anume, oportunități legislative în formă de facilități pentru proiectele investiționale destinate creării și funcționării parcului industrial.

Potrivit art.12 al Legii cu privire la parcurile industriale pentru a facilita crearea și funcționarea parcului industrial, statul, în persoana autorităților administrației publice centrale și locale, acordă deținătorului titlului de parc industrial și rezidenților acestuia următoarele facilități:

1. Dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcțiilor la prețul normativ al pământului, stabilit în momentul dării acestuia în folosință întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenților parcului industrial, numai după procurarea și/sau darea în exploatare a construcțiilor și instalațiilor cu destinație industrială și conexe, conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 din 25 iulie 1997.

Facilitatea stipulată se acordă în cazul în care s-au efectuat investiții în construcțiile și instalațiile prevăzute de proiect, în baza căruia a fost selectat rezidentul sau întreprinderea administratoare, și a căror valoare este mai mare decât suma constituită din 3 prețuri normative ale terenului, stabilite la momentul dării acestuia în folosință întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenților, plus plata pentru compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenului din categoria de terenuri cu destinație agricolă, estimată la data schimbării destinației terenului, dacă aceasta a avut loc.

2. Aplicarea de către întreprinderea administratoare a coeficientului de micșorare până la 0,3 a tarifului la plata anuală pentru arenda terenului proprietate publică, stabilit conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, sau a tarifului de bază pentru chiria anuală a bunurilor proprietate publică, stabilit prin Legea bugetului de stat pe anul respectiv.

3. Înstrăinarea cu titlu gratuit sau darea în comodat a bunurilor proprietate publică întreprinderii administratoare pentru crearea și dezvoltarea parcului industrial la decizia proprietarului acestora conform Legii privind administrarea și deetatzarea proprietății publice.

4. Optimizarea controalelor de stat asupra activității rezidenților parcurilor industriale prin efectuarea controalelor planificate conform graficului anual aprobat prin hotărîre de Guvern sau a controalelor inopinate, efectuate cu acordul Ministerului Economiei conform legislației în vigoare.

În afară de aceasta, proiectele investiționale desfășurate în cadrul parcurilor industriale **se vor monitoriza** de către **Consiliul pentru promovarea proiectelor investiționale de importanță națională**, care va fi constituit prin hotărîre de Guvern cu scopul eliminării barierelor pentru dezvoltarea afacerii în cadrul PI. Acest proces va fi reciproc avantajos atât pentru investitor cît și pentru stat. Procesul de monitorizare va asigura accelerarea procedurilor birocratice de obținere a autorizațiilor privind inițierea afacerilor în cadrul PI, precum și susținerea procesului realizării proiectelor investiționale.

Totodată, luând în considerație că PI va fi amplasat pe teritoriul ZEL "Bălți", asupra rezidenților parcului se vor extinde și facilitățile acordate în zona liberă. De rînd cu facilitățile fiscale, aceasta se referă și la regimul vamal, care este asigurat de către Serviciul Vamal teritorial, a cărui activitate va fi coordonată sub aspect organizatoric cu administrația ZEL "Bălți". Procedurile de perfectare a documentelor pentru mărfurile la import și, respectiv, la export vor avea loc direct în zona liberă, care va permite formalități administrative reduse, precum și reducerea barierelor birocratice.

Astfel, avantaje fiscale și vamale, prevăzute pentru zona economică liberă menționată mai jos, și care vor fi extinse pentru rezidenții PI sunt următoarele:

1. Perceperea drepturilor de import sau de export (p.1 și p.2, art. 91, Codul vamal,)

1. În cazul plasării mărfurilor străine și autohtone în zona liberă, nu se percepe drepturi de import și nu se aplică măsuri de politică economică dacă legislația nu prevede altfel.
2. În cazul în care mărfurile sînt scoase din zona liberă și sînt introduse pe partea opusă a teritoriului vamal, se percep drepturi de import și se aplică măsuri de politică economică. Dacă mărfurile sînt scoase din zona liberă în afara Republicii Moldova, precum și pe

teritoriul altor zone libere, nu se percep drepturi de export și nu se aplică măsuri de politică economică.

2. Plata impozitului pe venit (p.13, art.49, Codul fiscal)

a) impozitul pe venit al rezidenților, obținut de la exportul mărfurilor (serviciilor) originare din zona economică liberă în afara teritoriului vamal al Republicii Moldova, se percepe în proporție de 50 % din cota stabilită în Republica Moldova;

b) impozitul pe venit de la activitatea rezidenților în zona economică liberă, cu excepția celei stabilite la lit. a), se percepe în proporție de 75 % din cota stabilită în Republica Moldova;

c) rezidenții care au investit în fondurile fixe ale întreprinderilor lor și/sau în dezvoltarea infrastructurii zonei economice libere cu un capital echivalent cu cel puțin un milion de dolari S.U.A., sînt scutiți de plata impozitului pe venit de la exportul mărfurilor (serviciilor) originare din zona economică liberă în afara teritoriului vamal al Republicii Moldova pe o perioadă de 3 ani, începînd cu trimestrul imediat următor trimestrului în care a fost atins volumul indicat de investiții;

d) rezidenții care au investit în fondurile fixe ale întreprinderilor lor și/sau în dezvoltarea infrastructurii zonei economice libere cu un capital echivalent cu cel puțin 5 milioane dolari S.U.A. sînt scutiți de plata impozitului pe venit de la exportul mărfurilor (serviciilor) originare din zona economică liberă în afara teritoriului vamal al Republicii Moldova pe o perioadă de 5 ani, începînd cu trimestrul imediat următor trimestrului în care a fost atins volumul indicat de investiții.

3. Impozitarea la cota zero a T.V.A. (p.f, art.104, Codul fiscal)

f) La cota zero a T.V.A. se impozitează mărfurile, serviciile livrate în zona economică liberă din afara teritoriului vamal al Republicii Moldova, livrate din zona economică liberă în afara teritoriului vamal al Republicii Moldova, livrate în zona economică liberă din restul teritoriului vamal al Republicii Moldova, precum și cele livrate de către rezidenții diferitelor zone economice libere ale Republicii Moldova unul altuia.

4. Înlesniri la plata accizelor (p.10 și p.10¹, art. 124, Codul fiscal)

(10) Se scutesc de plata accizelor mărfurile supuse accizelor introduse în zona economică liberă din afara teritoriului vamal al Republicii Moldova, din alte zone economice libere,

din restul teritoriului vamal al Republicii Moldova, precum și mărfurile originare din această zonă și scoase în afara teritoriului vamal al Republicii Moldova.

(10¹) Nu sînt supuse accizelor livrările de mărfuri supuse accizelor efectuate în interiorul zonei economice libere, precum și livrările de mărfuri supuse accizelor efectuate de către agenții economici dintr-o zonă economică liberă în altă zonă economică liberă.

5. Garanțiile de stat (art.13, Legea cu privire la zonele economice libere,)

(1) Zonele libere se creează pentru o perioadă de cel puțin 20 de ani. Perioada de funcționare a unei zone libere se stabilește în legea cu privire la zona liberă respectivă.

(2) În cazul în care sînt adoptate legi noi care înrăutățesc condițiile de activitate a rezidenților în ceea ce privește regimurile vamal, fiscal și alte regimuri prevăzute de legile referitoare la activitatea zonelor libere, rezidenții sînt în drept, pe parcursul unei perioade de 10 ani, dar care nu va depăși termenul de funcționare a zonei libere concrete, să activeze conform prevederilor legilor în vigoare pînă la data punerii în aplicare a noilor legi. Această normă se va aplica activității desfășurate de rezidenți în cadrul proiectelor investiționale înregistrate pînă la adoptarea legii noi.

(3) Pentru rezidenții care investesc în fondurile fixe ale întreprinderii situate pe teritoriul zonei libere și/sau în dezvoltarea infrastructurii zonei libere un capital echivalent cu cel puțin 200 de milioane de dolari SUA, garanțiile de stat prevăzute la alin.(2) se extind pe întreaga perioadă de activitate a rezidentului în zona liberă, dar nu mai mult de 20 de ani.

3.2 Avantajele pentru ZEL „Bălți”

Crearea PI în cadrul subzonei nr.3. va avea un avantaj imens pentru ZEL „Bălți”. Aceasta se datorează, creării condițiilor, celor mai profitabile în zonă, pentru atragerea investițiilor de proporție în legătură cu combinarea regimului preferențial de facilități ai parcului cu facilitățile acordate în ZEL „Bălți”.

Aceste investiții, conform scenariului de finanțare selectat (p.4.1) vor avea ca scop construirea infrastructurii interne și externe ale parcului, inclusiv, a drumurilor, a utilităților și comunicațiilor comune, care, de asemenea, vor fi parte componentă și a infrastructurii subzonei nr.3. Aceasta va permite Administrației ZEL „Bălți” să elibereze unele fonduri pentru crearea altor obiective de dezvoltare s subzonei nr.3.

Volumul investițiilor necesare pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție al PI este prezentat în p. 4.4.2.

3.3. Avantajele socio-economice

Parcul industrial este un obiect specific prin faptul, că va fi o dislocare favorabilă în cadrul subzonei nr.3 ZEL „Bălți” și va putea fi folosită conform destinației ca un complex industrial modern, competitiv și economic eficient, oferind largi posibilități atât pentru investitorii străini mari, cât și pentru agenții economici din municipiu și RDN, ceea ce va genera noi locuri de muncă și, respectiv, un climat social favorabil, ce va contribui la ameliorarea situației socio-economice în regiune.

Avantajele socio-economice:

- revitalizarea economiei mun. Bălți prin menținerea și dezvoltarea ramurilor industriale orientate spre export cu folosirea tehnologiilor noi performante;
- noile tehnologii vor asigura dezvoltarea unei industrii moderne, fără emisii nocive în mediu;
- consolidarea eforturilor exportatorilor de producție industrială, întru majorarea esențială a potențialului de export-import al Moldovei;
- atragerea investitorilor și dezvoltarea sectorului industrial al municipiului și RDN, dezvoltarea întreprinderilor în domeniul serviciilor auxiliare sau de deservire; atragerea și altor întreprinderi, crearea întreprinderilor mixte și străine noi;
- dezvoltarea infrastructurii de transport a mun. Bălți, amplasat în centrul RDN și la intersecția nodurilor de transport, în care persistă comunicațiile de transport spre toate direcțiile strategice ale țării: Vest - Est, Nord – Sud, Europa – CSI;
- impactul pozitiv în optimizarea amplasării regionale a industriei;
- creșterea decontărilor în bugetele de stat și local, Casei Naționale de Asigurări Sociale și Fondului de asigurări obligatorii de asistență medicală;
- asigurarea pieței interne cu producție autohtonă competitivă de calitate europeană, înlocuirea bunurilor importate de o calitate inferioară;
- posibilitatea utilizării pe deplin a potențialului uman al întregii regiuni, crearea unui număr considerabil de locuri de muncă, ocuparea forței de muncă calificată a municipiului și a localităților din apropiere, și, ca urmare, reducerea șomajului;

- perfecționarea resurselor umane; obținerea experienței de producție înaintată și a managementului; implementarea standardelor europene în procesele de producere și administrare.

Concluzii:

Atât întreprinderea administratoare a PI, cât și rezidenții acestuia vor avea posibilitatea de a beneficia atât de facilitățile acordate de PI cât și de ZEL „Bălți”.

Aplicarea „regimului facilitat dublu” în cadrul subzonei nr.3 va crea pentru PI un climat investițional mai favorabil, având ca scop de a atrage investiții majore pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere a parcului. Mai mult ca atât, va contribui la dezvoltarea activităților de producere industrială, orientate spre crearea noilor sectoare eficiente cu orientare spre export și fabricare a mărfurilor care vor substitui mărfurile de import.

Concomitent, există un moment pozitiv pentru dezvoltarea ZEL, deoarece procesul de creare a PI va lua asupra sa o parte din cheltuielile pentru finanțarea infrastructurii subzonei nr.3.

Crearea condițiilor pentru funcționarea PI va stimula dezvoltarea atât a activităților de bază a investitorilor înregistrați în calitate de rezidenți ai parcului, cât și a agenților economici din municipiu și RDN, cu posibilitatea utilizării pe deplin a potențialului uman al întregii regiuni, ce va contribui la ameliorarea situației socio-economice în regiune.

Astfel, crearea PI va contribui la sporirea impactului pozitiv asupra dezvoltării economice și sociale a municipiului și RDN.

Statul va garanta susținerea proiectelor investiționale desfășurate în cadrul PI, prin crearea Consiliului pentru promovarea proiectelor investiționale de importanță națională cu scopul înlăturării barierelor din calea dezvoltării afacerilor.

3.4 Analiza SWOT a creării parcului industrial

Puncte forte

Pentru întreprinderea administratoare:

- crearea PI în cadrul subzonei nr.3, va oferi posibilitatea de a beneficia, conform legislației în vigoare, atât de facilitățile oferite de PI, cât și cele de ZEL;
- dreptul de a privatiza, în condiții preferențiale, terenul proprietate publică aferent construcțiilor (p.3.1);
- înstrăinarea cu titlu gratuit sau darea în comodat a bunurilor proprietate publică (p.3.1);
- garanția de păstrare a facilităților rezidenților ZEL „Bălți” pe o perioadă de 10 ani (p.3.1);
- amplasarea infrastructurii externe în apropierea terenului destinat creării PI (rețeaua de energie electrică, apă, gaz, canalizare);
- experiența în realizarea proiectelor investiționale atât în ZEL “Bălți”, cât și în municipiu și RDN.

Pentru rezidenți:

- micșorarea cheltuielilor legate de inițierea afacerilor;
- amplasarea favorabilă geografică pe intersecția comunicațiilor de transport (drumuri, calea ferată, transport aerian) spre toate direcțiile strategice ale țării;
- existența resurselor umane cu experiență de muncă în întreprinderile industriale, ce este legată de existența sectorului industrial relativ dezvoltat atât în municipiu, atât și în regiune; costul relativ mic al forței de muncă;
- posibilitatea de dezvoltare a genurilor de activitate industriale cu utilizarea intensivă a resurselor umane;
- dreptul de a privatiza, în condiții preferențiale, terenul proprietate publică aferent construcțiilor (p.3.1);
- crearea PI în cadrul subzonei nr.3 ZEL „Bălți”, va oferi posibilitatea de a beneficia, conform legislației în vigoare, de facilități atât în calitate de rezident al parcului industrial, cât și rezident al zonei economice libere;
- posibilitatea racordării, în termeni restrânși, la infrastructura tehnică comună a PI;
- furnizarea, de către întreprinderea administratoare a serviciilor publice și de întreținere a sistemului comunal în stare de funcționare.

Puncte slabe

- necesitatea construirii unei părți din infrastructura externă pentru racordarea PI;
- insuficiența, în prezent, de specialiști calificați cu experiență în tehnologiile industriale avansate.

Oportunități

- investitorul strategic poate să devină în același timp, administratorul parcului cât și rezidentul acestuia,
- susținerea din partea statului la obținerea autorizațiilor cu privire la inițierea afacerilor în cadrul PI, precum și realizarea proiectelor investiționale;
- atragerea investitorilor privați pe o perioadă lungă de timp;
- posibilitatea creării întreprinderilor mici și mijlocii, inclusiv în domeniul prestării serviciilor auxiliare sau deservirii rezidenților PI;
- posibilitatea de perfecționare a forței de muncă în scopul asigurării producerii cu specialiști de calificare înaltă;
- dezvoltarea ZEL „Bălți”, va contribui la îmbunătățirea infrastructurii de transport cu destinație națională și internațională a municipiului și RDN.

Riscuri

- riscul de nu a atrage în PI a investitorilor de talie mondială;
- creșterea prețurilor la resursele energetice, ce poate aduce la majorarea sinecostului producției;
- intensificarea migrației forței de muncă din regiune;
- lobbyismul intereselor pe diferite nivele ale organelor administrației publice;
- situația politică nestabilă în republică.

IV. CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL

4.1 Conceptul PI

Scopul PI. Ministerul Economiei Republicii Moldova este inițiatorul creării parcului industrial în mun. Bălți, reieșind din obiectivele strategice a dezvoltării industriei țării, necesităților dezvoltării sectorului în mun. Bălți, RDN și, de asemenea, din oportunitățile, resursele existente în municipiu și a facilităților legislative pentru fondarea și desfășurarea activității în cadrul PI.

Principalul scop al creării PI în mun. Bălți este stimularea creării noilor afaceri prin crearea condițiilor favorabile pentru investitorii strategici în direcțiile prioritare al industriei, cu atragerea tehnologiilor moderne, utilizarea și dezvoltarea capitalului uman al municipiului și localităților din apropiere.

Scopul creării parcului industrial în cadrul ZEL „Bălți” este intensificarea atractivității investiționale a PI în baza utilizării posibilităților existente, incluzând regimul facilitat dublu al PI și ZEL.

Organizarea PI. PI va avea o infrastructură proprie, care va asigura utilitățile necesare funcționării rezidenților PI și care nu poate fi asigurată în parte de fiecare rezident.

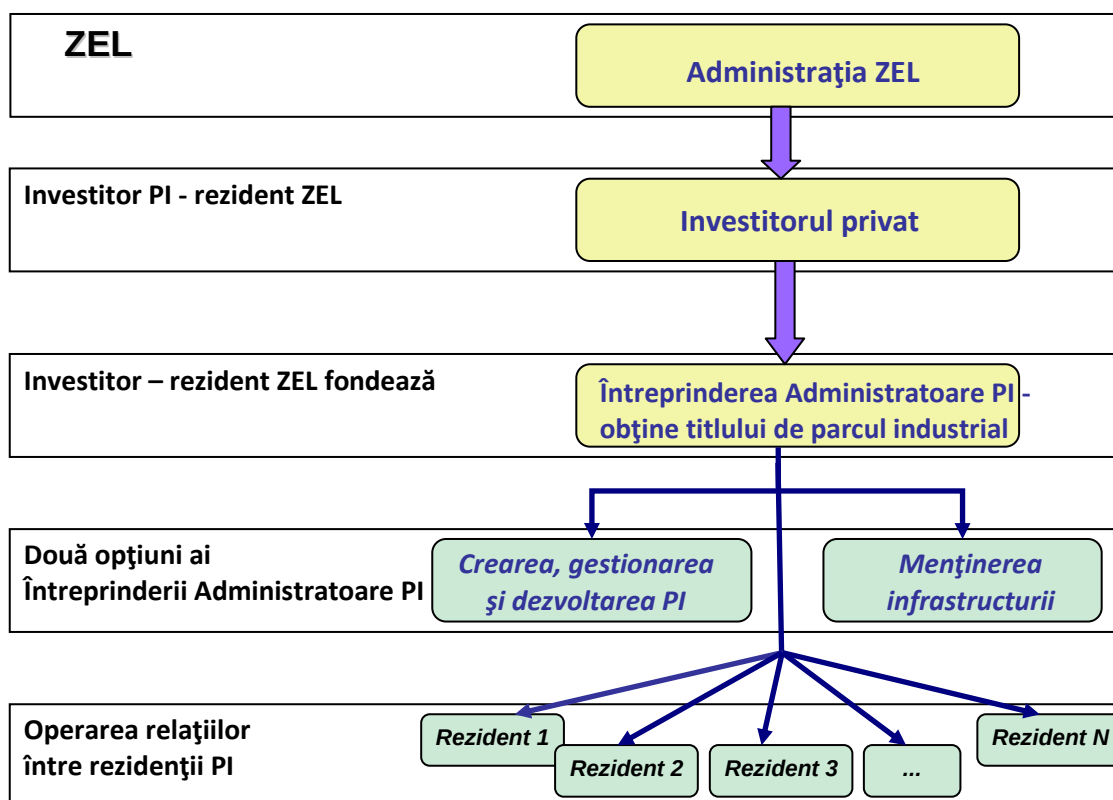
Responsabil de administrarea PI va fi întreprinderea administratorul parcului industrial. Toate relațiile între Întreprinderea Administrator și Administrația ZEL vor fi stipulate în contractul de creare, funcționare și administrare a PI.

Sistema de interacțiune a Întreprinderii Administratoare cu Administrația ZEL și rezidenții PI este prezentată în Fig.8.

Întreprinderea Administratoare al PI este responsabilă de proiectarea și construcția infrastructurii și oferirea serviciilor rezidenților pe bază de contract.

Întreprinderea Administratoare al PI este responsabilă față de Ministerul Economiei și Administrația ZEL pentru atingerea obiectivelor de dezvoltare a PI în conformitate cu condițiile stipulate în contract. În conformitate cu strategia aleasă de Administrator, acesta poate construi și infrastructura de producere pe care o va pune la dispoziție rezidenților sub formă de arendă sau cumpărare. Pentru serviciile aferente costurilor necesare menținerii și dezvoltării PI, Întreprinderea Administratoare va percepe de la rezidenți o taxă de administrare (sau o taxa de chirie). Alte servicii prestate de Administrator vor fi achitate separat în conformitate cu contractul cu rezidentul.

Fig. 8. Sistemă de interacțiune a Întreprinderii Administratoare cu Administrația ZEL și rezidenții PI



Principalul document care definește obligațiile și drepturile operaționale a Administratorului PI, rezidenților și Administrației ZEL este Regulamentul Parcului Industrial. Prevederile din contractul Întreprinderii Administratoare al PI cu Administrația ZEL și a Regulamentului nu exclud sau diminuează drepturile și avantajele oferite rezidenților în conformitate cu cadrul legal.

Rezidenții Parcului pot fi doar agenții economici legal înregistrați în Republica Moldova, inclusiv în PI.

Direcțiile prioritare pentru desfășurarea activității în cadrul PI. În rezultatul analizei, prezentate în p.2. s-a rezumat, că ramurile prioritare, care pot influența la dezvoltarea sectorului industrial al mun. Bălți sînt constructoare de mașini și echipamente (inclusiv fabricarea produselor finite din metal) și fabricarea echipamentelor electrice și electronice.

Scopul creării PI, este atragerea interesului companiilor mari, de a fi gata să implementeze proiecte investiționale în ramurile prioritare selectate.

În legătură cu faptul, că terenul alocat pentru crearea PI este o parte componentă a subzonei nr.3 ZEL „Bălți”, care se află în intervilanul mun. Bălți, la selectarea proiectelor investiționale a investitorilor strategici și a rezidenților parcului vor fi înaintate cerințe de protecție a mediului înconjurător de emisii nocive.

Evident este faptul, că investitorii strategici, care vor activa și în calitate de rezidenți ai parcului vor fi cointeresați în garanții pentru dezvoltarea afacerii, care vor fi asigurate prin dreptul de a privatiza terenul aferent construcțiilor în cadrul PI.

Alegerea scenariului optimal pentru finanțarea creării infrastructurii tehnice și de producție a PI și fondării întreprinderii administratoare, se examinează cum din punct de vedere a avantajului de administrare eficientă a proprietății de stat, cât și din punct de vedere a avantajului pentru investitori, care vor participa la realizarea proiectelor privind crearea și funcționarea PI.

Indicii de performanță a PI. Indicatorii principali de performanță a creării și dezvoltării PI în cadrul subzonei nr.3 ZEL „Bălți” vor fi, suprafața terenului parcului per valoare produsă și vândută, numărul locurilor de muncă create în PI, veniturile la bugetul local și de stat consolidat, obținute de la plata impozitelor și taxelor de către rezidenții PI și Întreprinderea Administratorul parcului.

Administratorul PI va prezenta dările de seamă corespunzătoare în adresa Administrației ZEL și Ministerului Economiei în conformitate cu legislația în vigoare.

4.2 Determinarea și selectarea scenariului de finanțare a creării infrastructurii tehnice și de producție a PI și fondării întreprinderii administratoare

Reieșind din prevederile Legii cu privire la parcurile industriale, s-au identificat următoarele surse de finanțare pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție a PI în cadrul subzonei nr.3 al ZEL „Bălți”:

- de la bugetul Administrației ZEL „Bălți”;
- din contul investitorului privat pe principii de parteneriat public-privat.

Pentru determinarea scenariului optim de finanțare a creării infrastructurii tehnice și de producție în dependență de sursele de finanțare și co-finanțare se vor analiza trei scenarii.

Scenariul 1. De la bugetul Administrației ZEL „Bălți”

În acest caz, Administrația ZEL va prelua, totodată, și funcțiile de Întreprindere Administratoare a PI după obținerea titlului de parc industrial conform Legii cu privire la parcurile industriale.

Scenariul prevede, că Întreprinderea Administratoare va finanța crearea infrastructurii tehnice din cadrul PI și racordarea acesteia la infrastructura externă. În caz de necesitate, va finanța și crearea infrastructurii de producere, care apoi va fi dată în arendă rezidenților printr-un contract respectiv.

Conform calculelor efectuate (p.4.4.2) pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție a PI și racordarea acestora la infrastructura tehnică externă sunt necesare investiții în mărime de circa 233,0 mln. lei.

Concomitent menționăm, că venitul Administrației ZEL „Bălți” la data de 01.01.2011 constituie aproximativ 1,0 mln. lei. Luând în considerație faptul că în prezent Administrația ZEL „Bălți” are ca sarcină de a finanța crearea infrastructurii tehnice din cadrul subzonei nr.3, și racordarea acesteia la infrastructura publică din exteriorul zonei, persistă riscul, că procesul de construire a infrastructurii să fie frânat de insuficiența sau lipsa mijloacelor financiare.

În această situație, există riscul înalt de finanțare a infrastructurii PI pe principiul „valoarea reziduală”, în funcție de sarcinile prioritare cu care se confruntă Administrația ZEL „Bălți”.

Astfel, insuficiența mijloacelor financiare alocate de Administrația ZEL „Bălți” poate aduce la crearea PI într-un termen mai lung și la reducerea atractivității proiectului și pierderea unei părți din rezidenți.

Concluzii:

Analiza acestui scenariu arată, că există un risc înalt la neatingerea obiectivului strategic de creare a PI în termenii stabiliți conform proiectului tehnic, deoarece ZEL „Bălți” se află în prezent în curs de dezvoltare a activității sale, ce nu permite să concentreze sursele financiare necesare pentru construcția infrastructurii tehnice și de producere a PI.

Scenariul 2. Din contul investitorului privat pe principiul de parteneriat public-privat.

Scenariul dat prevede fondarea Întreprinderii Administratoare pe principiul de parteneriat public-privat (PPP) conform Legii cu privire la parteneriatul public-privat nr. 179-XVI din 10.02.2008.

În acest caz, partenerul public, în persoana Administrației ZEL, în bază de contract de PPP transmite în gestiune terenul destinat pentru crearea PI partenerului privat – investitorului strategic, care va fi selectat prin concursul respectiv, și va exercita funcțiile și atribuțiile de Administrator al PI. Întreprinderea Administratoare poate fi creată sub formă de societate comercială.

Conform prevederilor Legii sus-numite, în funcție de nivelul de implicare a partenerului privat, se definesc diferite modalități de realizare a contractelor de PPP: proiectare-construcție-operare, construcție-operare-reînnoire, construcție-operare-transfer, construcție-transfer-operare, și, de asemenea, sunt posibile și alte modalități care nu sunt interzise expres de Lege. În dependență de modalitatea selectată investitorul privat strategic își asumă finanțarea construcției obiectului PPP și, anume, a infrastructurii tehnice interne și de producere a PI, precum și toate costurile de întreținere a acestuia. Iar Administrația

ZEL va investi în crearea infrastructurii externe. Dar, luând în considerație faptul că Administratorul ZEL poate fi limitat în sursele financiare, cum s-a menționat în varianta 1 încă există riscul privind prelungirea termenului creării PI.

Este necesar de menționat, că sunt două variante posibile pentru realizarea contractului PPP, termenul cărora va fi egal cu perioada de activitate a ZEL „Bălți” - de 25 ani, în conformitate cu condițiile stipulate în acestea.

1. La finalizarea contractului, conform Legii, toată infrastructura PI, (*obiectul PPP*), va fi transferată cu titlu gratuit Administrației ZEL „Bălți” (*partenerului public*) în bună stare, funcțională și liberă de orice sarcină sau obligație.

2. O altă posibilitate este dreptul de a privatiza obiectele PPP (bunuri și teren aferent) în conformitate cu Legea cu privire la parcurile industriale.

Concluzii:

Scenariul dat oferă investitorului privat strategic și rezidenților a PI două posibilități de utilizare a terenului proprietate publică în baza contractului de PPP, inclusiv oportunitatea privatizării obiectelor PPP în baza Legii cu privire la parcurile industriale în conformitate cu condițiile contractuale.

Încă, există riscul de insuficiență a mijloacelor financiare alocate de Administrația ZEL „Bălți” pentru crearea infrastructurii externe a PI, ce poate aduce la crearea PI într-un termen mai lung. Prolungirea termenilor creării parcului, lipsește proiectul dat de atractivitatea acestuia față de investitorii strategici privați.

Scenariul 3. Din contul investitorului privat strategic

Soluția dată constă în selectarea prin concurs, conform legislației în vigoare, a unei întreprinderi, care va exercita funcțiile Întreprinderii Administratoare a PI. Forma juridică a Întreprinderii Administratoare poate fi societate cu răspundere limitată, în capitalul social al căreia investitorul privat strategic va veni cu mijloace financiare proprii. Cu Administrația ZEL Întreprinderea Administratoare va colabora în calitate de rezident ZEL în baza unui contract, care prevede darea în arendă a terenului cu o suprafață nu mai mică de 15 ha, alocat pentru crearea PI. Termenul contractului de arendă va fi egal cu perioada de activitate a ZEL „Bălți” - de 25 ani.

În același timp, Întreprinderea Administratoare a PI poate obține și statutul de rezident al PI.

Scenariul presupune, că investitorul privat va suporta toate cheltuielile necesare creării infrastructurii tehnice externe (destinate pentru PI) și interne, dar construcția infrastructurii de producere poate fi finanțată:

- integral din contul Întreprinderii Administratoare;
- integral din contul rezidenților PI;
- combinat din sursele Întreprinderii Administratoare și a rezidenților PI.

Alegerea acestei opțiuni presupune că, investitorul privat ca Întreprindere Administratoare și rezidenții PI au dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcțiilor, conform Legii cu privire la parcurile industriale.

Concluzii:

Scenariul dat prevede posibilitatea investitorului strategic privat și rezidenților PI să beneficieze de facilitățile acordate de Legea cu privire la parcurile industriale, inclusiv și de dreptul de a privatiza terenul aferent construcțiilor, ceea ce va garanta participarea în crearea și funcționarea PI a investitorilor mari, care investesc în ramurile strategice ale industriei, care sînt prioritare pentru dezvoltarea municipiului și a RDN.

Totalizare

Analiza scenariilor prezentate a demonstrat, că scenariul 1 este pesimist, deoarece, scenariul dat conține riscul esențial de insuficiență sau lipsă de surse financiare pentru construcția infrastructurii tehnice și de producție PI.

Așadar, sunt posibile pentru realizare scenariile 2 și 3.

Scenariul 2, în conformitate cu condițiile contractului de PPP, poate fi atractiv atât pentru partenerul public – Administrația ZEL, cât și pentru partenerul privat - investitorul strategic. Însă varianta dată este legată cu riscul de insuficiență a mijloacelor financiare alocate de Administrația ZEL „Bălți” pentru crearea infrastructurii externe a PI, ce poate prelungi termenul creării PI și reducerea atractivității proiectului față de investitorii strategici privați.

Scenariul 3 este mult mai atractiv pentru investitorul privat strategic și rezidenții PI, deoarece prevede atât independența financiară a Întreprinderii Administratoare, cât și asigurarea creării PI în termeni convinabili.

Este necesar de menționat, că în scenariile 2 și 3, investitorul privat odată cu participarea sa la finanțarea creării sau finanțarea construcției infrastructurii din exteriorul PI, parte componentă a infrastructurii subzonei nr.3, acesta poate fi scutit de taxe zonale și de costul de arendă a terenului, în valoarea echivalentă investițiilor efectuate, printr-un acord cu Administrația ZEL „Bălți”.

Analiza comparativă a scenariilor de finanțare a creării infrastructurii tehnice și de producere a PI se prevede în Tab.7.

Tab.7. Avantajele și dezavantajele scenariilor de finanțare a creării infrastructurii tehnice și de producere a PI și fondării Întreprinderii Administratoare.

N	Variante de finanțare a creării infrastructurii PI	Principiul fondării Întreprinderii Administratoare	Avantaje	Dezavantaje
1.	De la bugetul Administrației ZEL	Administrația ZEL va prelua funcția de Întreprindere Administratoare a PI	1. Rezidenții obțin în arendă infrastructura tehnică și de producere finisată. 2. Dreptul de privatizare de către rezidenții PI a terenului aferent construcțiilor la prețul normativ conform Legii cu privire la parcurile industriale.	Riscul de insuficiență a mijloacelor financiare alocate de Administrația ZEL „Bălți”, ce poate duce la crearea PI într-un termen lung, reducerea atractivității proiectului și pierderea unei părți din rezidenți.
2.	Pe principiul de parteneriat public-privat	Societate comercială (S.R.L.) Fondator: investitorul privat strategic	1. - Terenul va fi transferat în gestiune de Administrația ZEL către Întreprinderea Administratoare PI pe bază de contract în conformitate cu Legea cu privire la parteneriatul public-privat. - Utilizarea avantajoasă a pământului 2.- Aplicarea dreptului de privatizare a bunurilor și terenului aferent construcțiilor la prețul normativ conform Legii cu privire la parcurile industriale. 3. Reducerea poverii financiare asupra părților participante prin cofinanțare în crearea	1. Lipsirea Întreprinderii Administratoare și rezidenților PI de dreptul privatizării terenului aferent construcțiilor la prețul normativ conform Legii cu privire la parcurile industriale. 2. Restricțiile clare a investitorului privind crearea obiectului PPP. 3. Riscul de insuficiență a surselor financiare din contul Administrației ZEL pentru crearea infrastructurii externe.

			infrastructurii PI: - investitorul privat strategic - finanțează infrastructura tehnică internă și de producere; - Administrația ZEL - finanțează infrastructura externă.	
3.	Din contul investitorului privat strategic	Societatea comercială (S.R.L.) Fondator: investitorul privat strategic	1. Întreprinderea administratoare și rezidenții PI beneficiază de dreptul privatizării terenului aferent construcțiilor la prețul normativ, conform Legii cu privire la parcurile industriale. 2. Majorarea atractivității proiectului privind crearea prin obținerea garanțiilor de procurare a terenului aferent. 3. Independența financiară a întreprinderii administratoare, care va contribui la crearea PI în termeni minimi. 4. Reducerea termenului pentru atragerea rezidenților în PI prin oferirea facilităților în volumul deplin stipulat de Legea cu privire la parcurile industriale. 5. Eficientizarea administrării proprietății de stat. 6. Dezvoltarea ramurilor prioritare ale industriei.	Riscul de insuficiență a surselor financiare din contul investitorului privat strategic.

4.3 Organizarea activității parcului industrial

4.3.1 Selectarea investitorului PI

Realizarea scenariului, selectată ca optimală, prevede că, inițiatorul creării PI - Ministerul Economiei conform legislația în vigoare va iniția concursul investițional pentru selectarea investitorului strategic privat a PI (în continuare Investitor). Dreptul de participare la concurs au agenții economici care sunt rezidenți, atât și nerezidenți ai Republicii Moldova.

Etapă următoare pentru Investitorul selectat va fi obținerea dreptului de înregistrare în calitate de rezident ZEL „Bălți” în scopul încheierii cu Administrația ZEL a unui contract pentru desfășurarea în zona liberă a activității de întreprinzător. Procesul în cauză se efectuează în modul stabilit de Legea cu privire la zonele economice libere. Investitorul-nerezident al RM trebuie să fie înregistrat în calitate de subiect al activității de întreprinzător în RM conform Legii cu privire la antreprenoriat și întreprinderi N 845-XII din 03.01.92.

Astfel, după trecerea acestei etape vor interacționa două entități juridice – una de drept public – organul de stat - Administrația ZEL „Bălți” și a doua de drept privat - Investitorul PI în calitate de rezident ZEL.

În baza contractului încheiat, Investitorul obține în arendă terenul cu suprafața **nu mai mică 15 ha din toată aria alocată pentru PI (30 ha)**. Contractul se încheie pentru întreaga perioadă de activitate în ZEL – 25 ani.

În contract se indică:

- a) genul de activitate autorizat;
- b) drepturile și obligațiile rezidentului și ale Administrației;
- c) proiectul economic care urmează să fie realizat în zona liberă și parametrii preconizați ai acestuia;
- d) cuantumul plăților zonale și a taxelor și plăților de arendă;
- e) facilitățile acordate rezidentului de către Administrație;
- f) tipurile rapoartelor pe care le prezintă rezidentul;
- g) responsabilitățile părților, în caz de încălcare a cerințelor contractuale.

Sumele maxime ale taxelor zonale și plăților obligatorii se prezintă în Tab.7.

Tab.7. Taxe zonale și plăți obligatorii în ZEL „Bălți”.

N	Denumirea taxelor zonale și plăților	Cuantumul taxelor (maximal) (recalculate conform cursului valutar al BNM)
1.	Taxa pentru participarea la concurs	400 Euro
2.	Taxa de înregistrare în calitate de rezident	600 Euro
3.	Taxa de acordare a autorizației pentru desfășurarea genurilor de activitate (pentru fiecare gen de activitate aparte pe perioada valabilității contractului)	1000 Euro
4.	Taxa zonală din: ▪ Volumul vânzărilor nete ▪ Volumul serviciilor prestate ▪ Altele	până la 1% până la 2% până la 2%

4.3.2 Fondarea Întreprinderii administratoare a PI și obținerea titlului de parc industrial.

Organizarea activității PI are loc având la bază mecanismele de gestionare a Întreprinderii Administratoare, care are obligația de a crea infrastructura PI și facilita activitatea curentă a întreprinderilor rezidente.

Conform scenariului selectat Investitorul PI – rezidentul ZEL va deveni Întreprinderea Administratoare a PI. În cazul dat Investitorul inițiază procesul înregistrării Întreprinderii Administratoare și obținerea titlului de parc industrial în modul stabilit de Legea cu privire la parcurile industriale. Luarea deciziei preventivă de acordare a titlului de parc industrial o efectuează Ministerul Economiei cu aprobarea ulterioară prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova. Titlul de parc industrial se acordă pe o perioadă de 30 de ani.

Întreprinderea Administratoare PI poate să fie organizată sub formă de Societate cu Răspundere Limitată (S.R.L.).

4.3.2.1 Sarcinile întreprinderii administratoare a PI

În scopul asigurării funcționării eficiente a PI, Întreprinderea Administratoare este obligată să îndeplinească sarcinile legate de crearea și dezvoltarea parcului (planificarea

afacerii, atragerea investițiilor, marketing, eliminarea constrângerilor, etc.), precum și păstrarea funcționării lui (întreținerea, asigurarea cu resurse, etc.).

Sarcinile de bază ale Întreprinderii Administratoare

- ✓ să coordoneze și să monitorizeze procesul de creare a infrastructurii tehnice și de producție, precum și activitatea de producție a parcului industrial;
- ✓ să organizeze concursuri de selectare a rezidenților parcului industrial;
- ✓ să elaboreze și să promoveze strategii și programe de dezvoltare a parcului industrial;
- ✓ să atragă investitori pentru dezvoltarea activităților de producție și de prestare a serviciilor în parcul industrial;
- ✓ să asigure funcționarea normală a rețelelor de utilități conform cerințelor tehnice;
- ✓ să dezvolte infrastructura tehnică și de producție în corespundere cu necesitățile tehnologice;
- ✓ să supravegheze respectarea condițiilor contractelor încheiate cu rezidenții parcului industrial;
- ✓ să colaboreze cu organele centrale de specialitate ale administrației publice și cu autoritățile administrației publice locale;
- ✓ să poarte responsabilitate pentru utilizarea rațională și potrivit destinației a mijloacelor alocate de la bugetul de stat sau de la bugetele unităților administrativ-teritoriale pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție.

Setul de servicii oferite de Întreprinderea Administratoare trebuie să fie cât mai divers pentru a asigura buna funcționare a parcului industrial. Unitățile structurale ale parcului depind nemijlocit de modul de organizare a activității de către Administratorul acestuia.

În plus, Întreprinderea Administratoare are dreptul să acorde rezidenților PI **servicii de extensie (suplimentare)** pentru efectuarea mai eficientă a afacerii proprii, ținând cont de beneficiile de localizare în parcul industrial, care pot include următoarele:

- servicii de recepție, preluare și transmitere a mesajelor telefonice, întocmire și tipărire a documentelor;
- servicii de asistență juridică;
- servicii de transport și logistică;
- servicii de marketing;
- servicii contabile;

- arendă a spațiilor de birou, spațiilor de alimentație publică, altor spații pentru serviciile preconizate a fi asigurate prin firme prestatoare (bancare, curierat, poștă, asistență medicală);
- servicii de consultanță, etc.

Setul de servicii suplimentare se propun a fi cât mai ample din considerentul conceptului de sprijin pe care trebuie să îl îndeplinească Întreprinderea Administratoare în relațiile sale cu întreprinderile rezidente ale PI.

În conformitate cu conceptul de acordare a pachetului complex de servicii de bază și suplimentare sunt mai multe abordări posibile pentru punerea în aplicare a funcțiilor planificate a Întreprinderii Administratoare. Gama completă de funcții poate fi efectuată direct în cadrul unităților structurale ale Întreprinderii Administratoare, dar, de asemenea, posibilitatea de a presta anumite servicii bazate pe terțe companii de outsourcing.

4.3.3 Selectarea rezidenților PI

Selectarea rezidenților și a proiectelor investiționale pentru parcul industrial creat în baza bunurilor proprietate publică se efectuează pe bază de concurs, conform Regulamentului privind modul de desfășurare a concursului de selectare a rezidenților și a proiectelor investiționale pentru parcul industrial, aprobat de Guvern.

Selectarea rezidenților se va efectua în 2 etape:

Etapa I - Selectarea rezidenților PI, care se efectuează de către Întreprinderea Administratoare a PI.

Etapa II - Selectarea rezidenților ZEL, care se efectuează de către Administrația ZEL „Bălți” în conformitate cu Legea cu privire la zonele economice libere.

Agenții economici care vor fi selectați, încheie cu Întreprinderea Administratoare PI contracte privind desfășurarea activității în cadrul parcului industrial, obținând titlul de rezidenți al parcului.

Proiectele investiționale, înaintate la concurs trebuie să corespundă, în afară de cerințele față de activitățile permise în ZEL „Bălți”, și cerințele în ce privește genurile de activitate prioritare, care să corespundă misiunii de bază a parcului industrial - cu valoarea adăugată înaltă și efecte directe asupra mediului socio-economic, având următoarele **criterii principale**:

Genurile de activitate preponderente:

- constructoare de mașini și echipamente, inclusiv fabricarea produselor finite din metal;
- fabricarea echipamentelor electrice și electronice.

Criterii pentru organizarea producției:

- producerea de hi-tech, inclusiv a tehnologiilor pentru economisirea energiei;
- producerea de asamblare cu utilizarea intensă a resurselor umane;
- producerea ecologică.

Criterii pentru produse :

- produse cu valoare adăugată ridicată;
- produse orientate spre export;
- produse orientate spre substituirea celor de import.

4.3.4 Plan juridic de acțiuni pentru crearea PI

Conform prevederilor legislației în vigoare, planul juridic de acțiuni necesar pentru implementarea scenariului de creare a PI este compus din următoarele etape (Tab.8):

Tab.8. Planul juridic de acțiuni

Nr.	Etape	Responsabil	Livrabile	Perioada
1.	Elaborarea, pe baza studiului efectuat, a materialelor respective privind inițierea concursului investițional pentru selectarea investitorului strategic privat în scopul creării PI.	Ministerul Economiei	Materialele respective, inclusiv caietul de sarcini	Martie – 2011
2.	Organizarea concursului investițional pentru selectarea investitorului strategic privat în scopul creării PI	Ministerul Economiei	Procesul verbal privind rezultatul concursului	Aprilie - 2011
3.	Efectuarea concursului pentru obținerea de către investitorul strategic privat a dreptului de a se înregistra în calitate de rezident al ZEL „Bălți”	Administrația ZEL „Bălți”, coordonarea cu Ministerul Economiei	Procesul verbal privind acordarea dreptului investitorului strategic privat, selectat, de a se înregistra în calitate de rezident al ZEL „Bălți”	Aprilie - 2011
4.	Înregistrarea investitorului strategic privat nerezident al RM, în calitate de subiect al activității de întreprinzător în RM, după caz	Investitor strategic privat	Certificat de înregistrare a societății comerciale (SRL), eliberat de Camera Înregistrării de stat a RM	Mai 2011
5.	Înregistrarea societății comerciale în calitate de rezident al ZEL „Bălți”	Administrația ZEL „Bălți”, societatea	Contractul semnat între Administratorul ZEL „Bălți” și Directorul	Mai 2011

		comercială (SRL)	societății comerciale cu specificarea transiterii în arendă a terenului cu suprafața nu mai mică de 15 ha, destinat creării PI	
6.	Depunerea cererii la Consiliul Local privind susținerea creării și funcționării parcului industrial	Directorul societății comerciale	Cererea și materialele aferente depuse la Consiliul Local	Mai 2011
7.	Luarea deciziei privind susținerea creării și funcționării parcului industrial.	Consiliul Local al mun. Bălți	susținerea creării și funcționării parcului industrial	Mai 2011
8.	Formarea Comisiei pentru crearea parcului industrial	Primăria mun. Bălți	Decizia Consiliului Local privind formarea Comisiei pentru crearea și funcționarea parcului industrial	Mai 2011
9.	Pregătirea materialelor necesare pentru obținerea titlului de parc industrial și prezentarea lor Ministerului Economiei	Directorul societății comerciale	a) copiile actelor de constituire ale SRL; b) copiile documentelor ce confirmă dreptul de folosință pentru cel puțin 30 de ani a terenului alocat pentru crearea parcului industrial; c) planul de amplasare a terenului destinat parcului industrial; d) declarația deținătorului sau proprietarului terenului privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 5 lit. a) și b) legii cu privire la PI; e) avizele deținătorilor rețelelor de utilități publice; f) certificatul de urbanism; g) acordul Consiliului Local în a cărui jurisdicție se află terenul destinat parcului industrial; h) studiul de fezabilitate privind crearea PI.	Iunie 2011
10.	Depunerea cererii la Ministerul Economiei pentru obținerea titlului de parc industrial	Administratorul SRL	Cererea și setul de documente pentru acordarea titlului de parc industrial remarcate anterior	Iunie 2011

11.	Luarea deciziei preventive de acordare a titlului de parc industrial societății comerciale	Ministerul Economiei	Proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la acordarea titlului de parc industrial societății comerciale	Iunie 2011
12.	Obținerea titlului de parc industrial	Guvernul RM	Hotărârea Guvernului RM cu privire la acordarea titlului de parc industrial societății comerciale	Iulie 2011

4.4 Crearea infrastructurii pentru crearea PI

4.4.1 Date tehnice ale parcului industrial

4.4.1.1 Configurația parcului industrial

Pentru determinarea configurației PI se pune accentul pe structura funcțională. Din punctul de vedere al destinației, terenul PI va fi divizat în (i) zona rezidenților, (ii) zona administratorului și (iii) terenuri ocupate de infrastructură (Anexa C, D). Totodată, se prevede ca o anumită parte din zona rezidenților să fie destinată pentru darea în locațiune a spațiilor de producere sau darea în arendă a spațiilor de teren.

Prin urmare, zona rezidenților va fi împărțită în (a) subzona în care Întreprinderea Administratoare va oferi în locațiune rezidenților spații de producere și (b) subzona în care se va oferi în arendă spații de teren pe care rezidentul din surse proprii își va construi infrastructura de producere necesară.

Soluția tehnică propusă pentru constituirea PI are următoarele caracteristici de bază:

Servicii oferite:

a) *Servicii prestate de întreprinderea administratoare a parcului industrial:*

- darea în arendă a spațiilor de teren;
- darea în locațiune a halelor de producere;
- iluminarea publică pe teritoriul parcului;
- parcarea auto pentru vizitatori;
- asigurarea cu infrastructura necesară și cu utilitățile comune (acces la drum, asigurarea

cu apă și canalizare, gaz, asigurarea cu energie electrică, telecomunicații, alte utilități).

b) *Servicii suplimentare prestate de întreprinderea administratoare:*

- servicii de recepție, preluare și transmitere a mesajelor telefonice, întocmire și tipărire a documentelor;
- servicii de asistență juridică;
- servicii de transport și logistică;
- servicii de marketing;
- servicii contabile;
- locațiunea spațiilor de birou, spațiilor de alimentație publică, altor spații pentru serviciile preconizate de a fi asigurate prin firme prestatoare (bancare, curierat, poștă, asistență medicală);
- servicii de consultanță, etc.

Destinația funcțională a terenurilor va avea următoarea configurație:

Conform destinațiilor, terenul preconizat creării PI va fi divizat în terenul zonei Întreprinderii Administratoare, terenul destinat rezidenților (zona rezidenților) și terenuri ocupate de infrastructură (drumuri, rețele ingineresti etc.).

Tab.9 . Structura terenului parcului industrial

Destinație	Suprafața, ha	Cota, %	Suprafața ocupată de clădiri si construcții	
			ha	%
Zona Întreprinderii Administratoare	0,9	3%	0,4	45%
Zona rezidenților	27,0	90%	16,2	60%
Terenul ocupat de infrastructură	2,1	7%	1,3	62%
Total	30,0	100%	17,9	60%

a) **Zona rezidenților** este formată din: (i) *subzona locațiune hale* și (ii) *subzona suprafețe* de teren pe care rezidentul din surse proprii își construiește spațiile necesare.

Subzona locațiune este terenul pe care sunt amplasate halele de producere destinate închirierii de către rezidenții parcului industrial. Suprafața minimă a halei de producere, pentru un rezident, va fi de 1500 m.p., aceasta reiese din faptul, că urmare practicii mondiale dimensiunea medie a halelor de producție variază de la 1500 m² până la 5000 m².

Subzona suprafețe - suprafețele de teren vor avea acces la drumul intern și vor fi racordate la utilitățile interne comune. Pe aceste suprafețe, rezidenții din surse proprii vor crea infrastructura de producție, care va include hale/clădiri industriale pentru activitatea de producție și care se încadrează în profilul parcului industrial, depozite, platforme. Mărimea minimă a suprafețelor supuse procedurilor de închiriere prin concurs constituie cca 0,51 ha. Nu este stabilită o limită la mărimea terenurilor Rezidenților, în așa mod rezidenții pot să-și ajusteze dimensiunile terenurilor în conformitate cu necesitățile. Însă este evident că aceasta poate avea loc doar în limita terenului disponibil pentru această subzonă și în conformitate cu planul de management al administratorului.

Tab.10. Structura Zonei Rezidenților

Indicatori	Subzona locațiune hale	Subzona Suprafețe/ teren	Total
Cota din zona rezidenților	30%	70%	100%
Suprafața terenului, ha	8,1	18,9	27,0
Suprafața destinată construcțiilor, m.p.	48 600	113 400	162 000
Suprafața minimă per rezident, ha	0,7	1,0	-
Suprafața minimă destinată construcțiilor per rezident, m.p.	5 000	6 000	-
Numărul maxim de întreprinderi - rezidenți	9	18	27

b) Zona întreprinderii administratoare este ocupată de: clădirea administrativă, parcare auto, spații verzi.

c) Terenul ocupat de infrastructură include terenul ocupat de drumuri, de utilitățile publice din interiorul parcului industrial etc.

4.4.1.2 Construcțiile

În cadrul parcului industrial se prevede construirea halelor de producere, spațiilor de depozitare, zonei tehnice, zonei administrative și de birouri.

Construcțiile vor fi de tip metalic (din paneele „sandwich”), care se caracterizează printr-un grad de funcționalitate ridicat, costuri de construire și exploatare scăzute și mari suprafețe de spațiu folosit. Nu în ultimul rând, dispun de o rezistență mare și o greutate proprie redusă a materialelor utilizate, ca rezultat au structură solidă și durabilă.

Precum a fost menționat în punctul precedent, suprafața optimală a halelor de

producție în cadrul parcurilor industriale variază de la 1500 m² până la 5000 m².

4.4.1.3 Asigurarea cu utilități și infrastructură

Amenajarea terenului parcului industrial. Pentru asigurarea funcționalității parcului industrial, se vor efectua următoarele lucrări minime de amenajare a terenului:

- instalarea unui sistem de iluminare perimetral, cât și de-a lungul drumurilor interne;
- construcția unei platforme pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide de pe spațiul comun al PI;
- construcția și amenajarea unei parcări;
- instalarea indicatoarelor rutiere și informative pe drumurile interne ale parcului industrial;
- canalizare;
- îngrădirea terenului Parcului pe tot perimetrul lui
- amenajarea unor spații verzi.

Descrierea și specificațiile acestor lucrări este prezentată în cele ce urmează.

Instalarea sistemului de iluminare. Sistemul de iluminare a drumurilor interne de utilitate publică va prezenta o linie subterană de transportare a energiei electrice de 0,4 kV, care va trece de-a lungul drumurilor auto de utilitate publică (din partea stângă a acestora) pe stâlpii cărora se vor instala lămpi de stradă de tip LED. Linia subterană de transportare a energiei electrice pentru iluminare va avea lungimea de 1624 metri. Distanța dintre stâlpii liniei va constitui 40 metri. În total linia va avea 26 stâlpi.

Platforme pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide. La intersecția drumurilor interne de utilitate publică, se vor crea platforme pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide în formă de teritoriu asfaltat îngrădit, cu o suprafață de 16 m². Aceste platforme vor servi pentru colectarea gunoiului de pe spațiul comun. Acumularea și evacuarea deșeurilor rezidenților va fi pe seama acestora.

Indicatoarele rutiere și informative vor fi instalate de-a lungul drumurilor de utilitate publică internă. Numărul de indicatoare rutiere și scheme informative se va determina pe parcursul elaborării proiectului tehnic al parcului.

Canalizarea pluvială. În Republica Moldova sânt posibile ploi torențiale cu volumul de precipitații de circa 160 milimetri la o ploaie cu durata medie a unei ploi de

circa 120 minute. Volumul de precipitații va corespunde acumulărilor de apă de $0,08 \text{ m}^3$ pe oră sau 0,02 litri pe secundă, la 1 m^2 de suprafață a terenului. Aceste torente de apă acumulate de pe teritoriile asfaltate și de pe acoperișurile clădirilor din teritoriul parcului trebuie evacuate. Suprafața acestor teritorii constituie circa 30 % din teritoriul parcului sau $90\,000 \text{ m}^2$. Capacitatea maximă de evacuare a apelor în punctele critice de ieșire din teren trebuie să fie de 1116 litri pe secundă. Apele pluviale vor fi evacuate prin conducte construite din țevi de tipul Maxi 160, ce asigură o capacitate de evacuare de 16 m/s.

Îngrădirea terenului Parcului. Perimetrul terenului PI are lungimea de 2188 m. Astfel, pentru îngrădirea acestuia vor fi necesari 2188 m. de gard (plase metalice cu înălțimea de 2 m și lățimea de 2 m).

Spații verzi. În conformitate cu zonarea propusă, terenul parcului industrial va fi practic divizat în zona întreprinderii administratoare și terenul ocupat de infrastructură (cca. 10 % din teren) și zona rezidenților (cca. 90 % din teren). Pentru oferirea libertății de amenajare a terenurilor, care le revin rezidenților, propunem amenajarea cu pomi decorativi doar a spațiilor comune ale parcului industrial. Astfel, suprafața amenajată va constitui aproximativ 4000 m^2 .

4.4.1.4 Necesarul de utilități

Necesitățile PI în energie electrică și gaz natural (Tab.11) au fost apreciate în baza datelor despre necesitățile respective ale întreprinderilor cu capacități similare din sectoarele industriale (constructoare de mașini și electronică).

Tab.11. Necesitățile în utilități publice

Nr. d/o	Denumirea rezidenților	Energie electrică, MW			Gaz natural, mii m^3/an		
		2011	2012	2013	2011	2012	2013
I	Parcul industrial	0,2	1,0	2,0	5	100	200
II	Subzona nr.3, în afară de parcul industrial, inclusiv	1,8	9,0	14,0	69,0	200	356
1.	UNGER	0,5	1,5	2,5	50	100	150
2.	WISSMATEC	0,2	0,5	1,0	2	3	4
3.	Centrul de afaceri și complexul expozițional	0,2	1,5	2,0	10	20	50
4.	Casa de ambalare și depozitul frigorific	0,4	1,5	2,5	5	20	40

5.	Centrul logistic	0,1	0,5	1,0	0	1	1
6.	Terminalul vamal	0,2	0,8	1,0	0	1	1
7.	Alți rezidenți ai ZEL	0,1	1,2	2,0	1	50	100
8.	Alți agenți economici din activitatea auxiliară	0,1	1,5	2,0	1	5	10
Total		2,0	10,0	16,0	74	300	556

Capacitățile și configurațiile drumurilor și rețelelor de utilitate publică interne ale PI trebuie să asigure pentru rezidenții lui distanțe cât mai mici de la locul amplasării întreprinderilor lor până la punctele de racordare la drumurile și rețelele de utilitate publică respective ca să ducă la minimizarea cheltuielilor sumare de racordare, asigurând în același timp cheltuieli cât mai mici pentru construcția și exploatarea drumurilor și rețelelor de utilitate publică.

4.4.1.5 Infrastructura internă

Conductele rețelelor de apă, canalizare, gaz de presiune medie și cablurile pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi construite sub învelișul drumului intern. Pentru instalarea rețelelor se va săpa un canal cu trepte de 1,4 m înălțime, astfel ca distanța dintre conducte și cabluri să fie de 1 m pe diagonală. În canalul cel mai adânc se va monta canalizarea. Următoarele două trepte ale canalului vor fi destinate pentru montarea conductei de gaz și conductei de apă, în diferite părți. Fântânele rețelei de canalizare se vor instala perpendicular pe conductă, cu ieșire la carosabil la o distanță de 40 m. În fântânile de canalizare la conductă vor fi construite ramificații la Spațiile de teren adiacente cu o lungime de 20 m. De asemenea, vor fi construite ramificații la conductele de apă și gaz cu aceleași intervale și lungime de 20 m de la drum, care inițial vor fi astupate cu dopuri. Pe treptele canalului de sub învelișul drumului vor fi montate cablurile rețelelor de energie electrică și telefonie. În canalul destinat pentru cablurile electrice poate fi montat și cablul destinat iluminatului public. Ramificațiile de la cablurile de alimentare la Suprafețele de terenuri adiacente vor fi efectuate cu lungimile de 20 m. Canalele vor fi astupate cu pământ.

Drumul intern. Terenul destinat creării parcului industrial este amplasat la intersecția drumului internațional M4 (Bălți-Florești-Soroca) și șoseaua de centură care are acces direct la drumul național Bălți-Chișinău și drumul internațional M14 (Bălți-Edineț-

Cernăuți). Mai mult ca atât, prin intermediul șoselei de centură, parcul are ieșire și la drumul european E583 (Vena —Ujgorod – Chișinău —Odesa —Rostov na Donu) (Anexa B).

Accesul auto și pietonal la unitățile industriale ale parcului industrial se va efectua prin crearea unei străzi de acces principal, ce va avea legătură cu drumul public național str. Aerodromului și șoseaua de centură. Distanța de la str. Aerodromului pînă la hotarul terenului destinat creării parcului industrial este de circa 200 m.

În afară de aceasta, în cadrul parcului se prevede și construcția străzilor suplimentare, destinate accesului liber la construcțiile amplasate pe acest teren, la spațiile de producere, la depozite, la clădirea întreprinderii administratoare etc. Lungimea totală a drumului intern va fi de cca 1624 m.

Apa potabilă. Lungimea conductelor interne magistrale de apă potabilă va fi egală cu lungimea drumurilor interne și va constitui respectiv 1624 metri.

Conductele interne de canalizare. Teritoriul destinat creării parcului industrial dispune de o conductă de canalizare, însă vor fi necesare lucrări de adaptare și modernizare. Lungimea conductei interne de canalizare de utilitate publică va fi egală cu lungimea drumurilor interne, adică, 1624 metri.

Conform datelor normative, pentru volumul estimat de ape evacuate de 10 litri pe secundă sînt necesare țevi cu diametrul de 200 mm.

Aprovizionarea cu gaz.

Diametrul interior al conductei de gaz din polietilenă este de cca. 65 mm., diametrul standard exterior al conductei din polietilenă, care acoperă necesitățile sus-menționate este de 90 mm cu grosimea pereților de 5,2 mm și va fi utilizat la construcția conductei. Lungimea conductelor interne de gaze naturale de utilitate publică este de 1624 metri.

Alimentarea cu energie electrică. Pentru construcția rețelelor de aprovizionare cu energie electrică și telefonie poate fi folosită metoda subterană. Pe perimetrul terenului va fi construită o linie de alimentare compusă din cablu amplasat subteran cu lungimea de 2188 m. Cablurile iluminatului public intern și de telefonie vor fi amplasate subteran pe marginea drumului intern, lungimea de 1624 m.

Alimentarea PI cu energie electrică, cum și subzona nr.3 al ZEL „Bălți”, se va efectua de la substația 110/10 kV cu capacitatea de 2x10 MW A, care se va construi la hotarul parcului industrial.

Alimentarea cu agent termic. O clădire trebuie să fie încălzită pentru a compensa

pierderile sale termice pe de-o parte prin reîmprospătarea aerului (pierderi dinamice) și pe de alta parte, pierderile termice prin pereți (pierderi statice).

Asigurarea alimentării construcțiilor parcului industrial cu agent termic se poate realiza prin două variante:

Varianta I. Prin construirea unei magistrale, care să asigure legătura dintre producătorul actual de agent termic (SA „CET-NORD”) și consumatorii finali (rezidenți ai parcului industrial). La construcția acestei magistrale se va lua în calcul un debit de energie termică corespunzător unui consum specific pentru un număr de 27 agenți economici cu activitate în domeniul producerii.

Varianta II. O altă modalitate este încălzirea halelor industriale prin utilizarea instalațiilor termice autonome, fie prin aer cald, fie prin radiație, aceasta va fi determinată de înălțimea clădirii și de natura izolației sale.

Pentru încăperi joase, de la 4 la 6 metri, izolate și încălzite în întregime, aerul cald va fi o soluție de cele mai multe ori mult mai economă din punct de vedere al investiției.

Iar încălzirea prin radiație în infraroșu (panouri radiante ceramice, tuburi radiante, tubulatura radiantă) se va aplica clădirilor cu pierderi foarte mari de căldură – clădirilor cu înălțimi de 5 metri și mai mari, cu o slabă izolație termică sau în cazul în care se dorește încălzirea unei zone sau a unei părți din clădire.

Actualmente sectorul termoelectric al mun. Bălți este afectat de decalajul dintre cerere și ofertă, de deficitul investițiilor interne și externe, de ruinarea potențialului de producere. Aici, apare riscul, ca producătorul actual de energie termică să nu fie capabil să asigure integral cu energie termică construcțiile din cadrul parcului industrial.

Reieșind din cele menționate și luând în considerație practica mondială, autorul propune ca, asigurarea cu energie termică a construcțiilor din cadrul parcului industrial să se realizeze prin construcția instalațiilor termice autonome (*Varianta II*).

4.4.1.6 Infrastructura externă

Pe suprafața terenului destinat amplasării PI nu sânt efectuate construcții la suprafață sau subterane, cu excepția canalului central de canalizare. În imediata vecinătate sunt în funcțiune drumuri, rețele și utilități prezentate în cele ce urmează.

Alimentarea cu energie electrică. Pentru alimentarea cu energie electrică a Subzonei nr.2 și nr.3 a Zonei Economice Libere „Bălți”, din punct de vedere a securității energetice,

Institutul de Cercetare, Proiectare și Tehnologie „ENERGPROIECT” propune de a construi:

- Substația 110/10 kV cu capacitatea de 2x10 MW A;
- Două linii de înaltă tensiune de 110 kV, una conectată de la substația 330 kV Bălți (cca 7,5 km) și alta de la substația Selimaș (cca 2,5 km);
- Blocul liniei de tensiune înaltă 110 kV la substația 330 kV Bălți;
- Prin două linii subterane de 10 kV se va face legătura între Substația 110/10 kV, proiectată și substația amplasată pe teritoriul întreprinderii Moldagrotehnica, pentru a asigura securitatea energetică a Subzonei nr.2.

Rețeaua de apă. Sistemul actual de alimentare cu apă a mun. Bălți reprezintă un complex de edificii și rețele ce asigură municipiul cu apă. Aprovizionarea cu apă a municipiului este prevăzută din două surse - apeductul Soroca-Bălți și din sondele arteziene.

La bilanțul întreprinderii se află 58 de fântâni arteziene, din care:

- zona de captare Copceanca - 16 unități cu debitul de 890 m³/ oră;
- zona de captare Răuțel - 12 unități cu debitul de 890 m³/ oră;
- zona de captare municipală - 19 unități cu debitul de 385 m³/oră;
- zona de captare industrială - 15 unități cu debitul de 580 m³/ oră.

Apa de la apeductul Soroca-Bălți, gravitațional, prin apeduct din oțel D=1000mm., ajunge la rezervoarele de apă potabilă V=12 mii m³, ce se află în raionul Î.M. "FLORIBEL", mai departe, prin două apeducte D=800mm., pătrunde în municipiu către:

- apeductul cu lungimea de 7,8 km., ce trece pînă la stația de pompare Copceanca și alimentează cu apă raionul locativ "Dacia", cartierele 5, 6, 7, 8, str. Bucovinei pînă la calea ferată;
- apeductul cu lungimea de 5,5 km., ce aprovizionează cu apă partea centrală a municipiului.

Racordarea Subzonei nr.3 al Zonei Economice Libere „Bălți”, inclusiv a parcului industrial, la rețeaua de apă, se poate efectua de la conducta municipală de apă (Ø160 mm) amplasată paralel cu str. Aerodromului, la o distanță față de teren de cca 200 m.

Rețeaua de canalizare. Mun. Bălți dispune de o stație de epurare a *apelor uzate menajere și a celor industriale neutilizate*, amplasată la o distanță de 750 m față de terenul parcului industrial. Capacitatea de proiect a stației de epurare este de 60 mii m³/24 ore. În perioada a. 2005 prin stația de epurare au trecut 26,8 mii m³/ 24 ore de apă uzată.

Stația de epurare include în componența sa:

- camera de recepție;
- edificiul gratarelor (gratar tip МГ-11Т) - 3 unități;
- containerele pentru nisip - 2 unități cu capacitatea de 5,33 m³;
- decantoarele radiale primare cu D=28 m. - 4 unități;
- stația de pompare a nămolului cu pompe tip ФГ-216-22 - 2 unități;
- bazin de aerare din trei secții cu patru coridoare;
- decantoare radiale de treapta a doua D=40m. - 2 unități;
- comprimător de nămol D=24 m.;
- rezervoare pentru nămolul comprimat V=150 m³ - 2 unități;
- stația de pompare a nămolului cu trei pompe tip 400 D 190A, 8-Ф12 și două pompe ФГ-216/22,5;
- stația de suflante cu suflante tip TB-175-1,6 - 3 unități și TB-300-1,6 - 4 unități;
- stația de clorare, cu depozit pentru clor, capacitatea de 50 kg/oră;
- stația de pompare drenaj, 2 unități cu pompe tip ФГ-216/22,5 - 4 buc.;
- canalul de evacuare cu lungimea de 816 m.;
- cîmpuri de infiltrație cu drenuri - 53,2 ha.

Asigurarea cu gaz natural. Punctul de conectare a terenului destinat Subzonei nr.3 al Zonei Economice „Bălți”, inclusiv parcul industrial, cu conducta de gaz de presiune medie 0,155÷0,25 MPa, cu Ø 426 mm din mun. Bălți este amplasat pe str. Aerodromului la o distanță de cca 200 m.

Indicații cu privire la proiectarea instalațiilor de utilizare și racordare:

- pentru reducerea presiunii gazului, de prevăzut PRG cu îngrădire, și cu protecția personalului de deservire contra precipitațiilor atmosferice;
- amplasarea PRG în nemijlocită apropiere de stradă și cu intrare separată la drum, betonarea suprafețelor de lucru și a porțiunii de acces spre PRG;
- diametrul rețelelor de gaze de prevăzut cu perspectiva de gazificare a tuturor consumătorilor potențiali etc.

Indicații cu privire la echipamentul de măsurare al gazelor naturale:

- nod de evidență a consumului de gaze la hotarul de delimitare, în baza utilizării aparatelor moderne cu corecție a parametrilor tehnici „T”, „P” înzestrate cu dispozitive de transmitere a informației cu diapazonul lărgit de înregistrare a consumului de gaze (min/max), certificat pe teritoriul Republicii Moldova, modelul fiind coordonat preventiv.

Indicații cu privire la racordarea instalației de utilizare la rețeaua de gaze naturale:

- racordarea instalațiilor de utilizare a gazelor se efectuează numai de specialiștii SRL „Bălți-gaz”, după recepția lor în exploatare.

Drumuri de acces auto. Cum a fost menționat anterior, terenul destinat creării parcului industrial, este amplasat la intersecția drumului internațional M4 (Bălți-Florești-Soroca) și șoselei de centură, care are acces direct la drumul național Bălți-Chișinău și drumul internațional M14 (Bălți - Cernăuți). Mai mult ca atât, prin intermediul șoselei de centură, parcul va avea ieșire și la drumul european E583 (Vena — Ujgorod – Chișinău — Odesa — Rostov na Donu).

Accesul auto și pietonal la teritoriul unităților industriale se va face prin crearea unei străzi de acces principal, ce va avea legătură cu drumul public național al str. Aerodromului și șoseaua de centură. Distanța de la str. Aerodromului până la hotarul terenului destinat creării parcului industrial este de circa 200 m.

Calea ferată. Cum a fost menționat mai sus, în mun. Bălți are loc intersecția a trei linii feroviare: Bălți-Râbnîța, Bălți-Ungheni și Bălți-Ocnița. În municipiu sunt două gări. Principala este Gara Bălți-Slobozia, numită și Gara de Nord. A doua este Gara Bălți-Oraș, numită Gara de Vest, aceasta fiind un punct de tranzit al curselor internaționale care vin din Chișinău.

Prin intermediul șoselei de centură, rezidenții parcului industrial vor avea acces direct la ramura de cale ferată industrială, care se află la o distanță de cel mult 700 m, în regiunea subzonei nr.2 a ZEL Bălți.

4.4.2 Costul estimativ privind crearea parcului industrial

Prin prezentul studiu de fezabilitate, este prevăzută posibilitatea de a însuși terenul alocat pentru crearea PI în două etape. O condiție pentru prima etapă este crearea infrastructurii tehnice și de producere pe un teren cu o suprafață nu mai mică de 15 ha.

Totodată menționăm, că calculele prezentate în capitolul 4, s-au efectuat pentru suprafață totală a terenului destinat PI – 30 ha.

4.4.2.1 Amenajarea teritoriului

Instalarea sistemului de iluminare. Reieșind din prețurile la materialele necesare și din experiența de efectuare a lucrărilor similare, costul minim al construcției unui kilometru de linie de transportare a energiei electrice de 0,4 - 10 kilovolți constituie circa 200 mii lei. Deci pentru construcția liniei cu lungimea de 1624 metri se vor cheltui circa 324,8 mii lei. Pe fiecare stâlp al liniei va fi instalată câte o lampă de iluminare de stradă de tipul LED la costul de 2000 lei. Costul a 41 lămpi va constitui 82 mii lei. În total cheltuielile pentru crearea sistemului de iluminare a drumurilor interne de utilitate publică vor constitui circa 406,8 mii lei.

Costul sistemului de iluminare a perimetrului PI prin utilizarea liniei de transportare a energiei electrice de 0,4 kW cu o lungime de 2188 metri va constitui circa 544 mii lei.

În total costul creării sistemului de iluminare va constitui **950,8 mii lei.**

Platforme pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide. Cheltuielile pentru construcția acestora se apreciază la valoarea de **12,0 mii lei.**

Urnele pentru gunoi. Având în vedere costul de 300 lei pentru o urnă de tip Y-5, costul total al celor cca 60 de urne necesare în Parc va constitui circa **18,0 mii lei.**

Îngrădirea terenului PI. Cheltuielile pentru procurarea și instalarea a 100 m. de gard cu înălțimea de 2 m din plasă metalică constituie circa 32,0 mii lei. Lungimea perimetrului terenului PI este de 2188 m. Investițiile pentru procurarea și instalarea gardului vor constitui **700,6 mii lei.**

Construcția canalizației pluviale. Anterior s-a stabilit, că pentru construcția canalelor de drenaj a apelor pluviale de-a lungul drumului intern vor fi folosite țevi de tip Maxi 160. Costul construcției unui kilometru de conductă din aceste țevi va constitui circa

500 mii lei, iar pentru construcția canalului cu lungimea de 1624 metri – **812,0 mii lei**.

Amenajarea spațiilor verzi. Suprafața amenajată cu arbori decorativi va constitui circa 4000 m.p. Costul estimativ a unui m² este de 200 lei. Astfel, cheltuielile pentru amenajarea spațiilor verzi va constitui circa **800 mii lei**.

Volumul investițiilor necesare pentru amenajarea terenului Parcului Industrial este prezentat în Tab.12.

Tab.12. Volumul investițiilor necesare pentru amenajarea teritoriului PI

Denumirea obiectelor de amenajare a teritoriului	Volumul de investiții, mii lei
Nivelarea teritoriului 17,9 ha, (5 663 m ³ /ha; 51 lei/m ³),	5169,0
Instalarea sistemului de iluminare	950,8
Construcția platformelor pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide	12,0
Procurarea urnelor de stradă pentru gunoi	18,0
Îngrădirea terenului Parcului	700,6
Construcția sistemului de drenare a apelor pluviale	812,0
Amenajarea spațiilor verzi	800,0
Total	8462,4

4.4.2.2 Infrastructura internă

Drumuri interne. În dependență de suprafața terenului ocupat de infrastructură de cca 1,3 ha (Tab. 9), s-a determinat lungimea drumurilor interne de cca 1624 metri. Cheltuielile necesare pentru construcția unui kilometru de drum de categoria IV constituie circa 16,178 milioane lei. Investițiile capitale pentru construcția drumurilor interne cu lungimea de 1624 metri vor constitui **27,25 mln lei**.

Energia electrică. Cum s-a menționat anterior, costul minim pentru construcția unui kilometru al liniei de transportare a energiei electrice de 0,4 - 10 kW constituie circa 200 mii lei. Deci, pentru lungimea de 1624 m vor fi necesari cca **324,8 mii lei**. Pentru racordarea rezidenților la rețeaua de energie electrică, va fi necesar aproximativ **32,5 mii lei** (10% din costul total).

Rețelele de apă. Costul construcției conductei de apă cu diametrul standard de 110 mm și lungimea de 1 km, urmare condițiilor proiectului dat constituie circa **220 mii lei**. În așa mod, pentru lungimea de 1624 m, vor fi necesare investiții totale de circa **357,3 mii lei**. Pregătirea pentru racordarea Spațiilor de teren ale rezidenților la rețea, constituie 10 % din costul rețelei, sau **35,7 mii lei**.

Rețelele de canalizare. Pentru construcția conductei de canalizare, cu plasarea țevelor de polietilenă cu diametrul de 200 mm la adâncimea de până la 2 m sânt necesare cheltuieli de circa 252 mii lei la 1 km. Pentru lungimea necesară (1624 m), investițiile capitale pentru construcția conductelor interne de canalizare de utilitate publică vor fi în valoare de circa **409,2 mii lei**. Pregătirea pentru racordarea Spațiilor de teren ale rezidenților la rețeaua de canalizare constituie 10 % din costul rețelei, sau **40,9 mii lei**.

Gazele naturale. Conform experienței acumulate, în Republica Moldova pentru construcția unei conducte de gaz de tensiune medie din conducta din polietilenă la o distanță de 1 km sânt necesare cheltuieli în valoare de 120 mii lei. Prin urmare pentru lungimea de 1624 m sunt necesare investiții capitale de circa **194,8 mii lei**. Pregătirea pentru racordarea Spațiilor de teren ale rezidenților la rețea constituie 10 % din costul rețelei, sau **19,4 mii lei**.

Volumul sumar al investițiilor necesare creării utilităților publice în interiorul PI este prezentat în Tab.13.

Tab.13. Volumul sumar al investițiilor necesare creării utilităților publice în interiorul PI

Denumirea construcțiilor	Volumul investițiilor, mii lei
Construcția drumurilor interne cu lungimea de 1624 m	27250,0
Construcția conductelor interne de apă potabilă de utilitate publică cu lungimea de 1624 m	393,0
Construcția conductelor de canalizare de utilitate publică cu lungimea de 1624 m	450,1
Construcția conductelor interne de gaz natural de utilitate publică cu lungimea de 1624 m	214,2
Construcția linii subterane de energie electrică, 1624 m	357,3
Total	28664,6

4.4.2.3 Infrastructura externă

Drumuri auto. Pentru a asigura accesul PI la rețelele de drumuri auto republicane și locale este necesară construcția unui drum de acces auto de categoria IV cu lungimea totală de 200 metri. Investițiile capitale pentru construcția acestor drumuri constituie **3200 mii lei**.

Energia electrică. Precum s-a menționat anterior, pentru alimentarea cu energie electrică a Subzonei nr.2 și nr.3 a Zonei Economice Libere „Bălți”, din punct de vedere a securității energetice, Institutul de Cercetare, Proiectare și Tehnologie „ENERGPROIECT” propune de a construi:

- Substația 110/10 kV cu capacitatea de 2x10 MW A – 2,5 mln dol SUA;
- Două linii de tensiune înaltă 110 kW, una conectată de la substația 330 kV Bălți (cca 7,5 km) și alta de la substația întreprinderii Moldagrotehnica (cca 2,5 km) – 900,0 mii dol SUA;
- Un bloc al liniei de tensiune înaltă 110 kV la substația 330 kV Bălți – 100,0 mii dol SUA;
- Prin două linii subterane de 10 kV se va conecta Substația 110/10 kV, proiectată, cu substația întreprinderii Moldagrotehnica pentru a asigura securitatea energetică a Subzonei nr.2 – 240,0 mii dol SUA.

Costul total a acestor lucrări constituie **3,74 mln. dol SUA**

Apa. Investițiile capitale necesare pentru racordarea terenului la conducta de apă amplasată paralel cu str. Aerodromului la o distanță de 200 m vor constitui cca **25 mii EURO** (pentru racordarea Subzonei nr.2 al ZEL „Bălți” s-a cheltuit 35 mii EURO, distanța 300 m).

Canalizare. Cum s-a menționat mai sus, terenul destinat parcului industrial este întretăiat de o conductă de canalizare, care a fost construită recent și din acest motiv nu este necesar de a fi construită altă conductă.

Gaze naturale. Pentru racordarea terenului respectiv la conducta de gaz natural, cu Ø 246, amplasată pe str. Aerodromului și îndeplinirea indicațiilor stipulate mai sus, vor fi necesare investiții de cca **30 mii Euro**.

Volumul sumar al investițiilor necesare pentru crearea infrastructurii externe a PI este prezentat în Tab.14.

Tab.14. Volumul sumar al investițiilor necesare creării infrastructurii externe a PI

Denumirea construcțiilor	Volumul investițiilor, mii lei
Construcția drumurilor de acces de categoria IV, cu lungimea de 200 m	3200,0
Racordarea terenului la conducta de apă	400,0
Construcția unei stații de energie electrică	44800,0
Racordarea terenului la conducta de gaz natural	480,0
Total	48880,0

4.4.2.4 Construcții

În cadrul parcului industrial se prevede construcția halelor de producere pentru 9 rezidenți cu suprafața totală de cca 48 600 m² și construcția întreprinderii administratoare cu suprafața de cca 400 m². Construcțiile vor fi construcții de tip metalic (panouri „sandwich”).

Pe piața internațională, astfel de construcții se efectuează la un preț mediu de 250 USD pentru 1 m² în dependență de configurație, caracteristici tehnice, materiale utilizate etc.

Astfel, pentru 48 600 m² vor fi necesare investiții aproximativ de **12 150,0 mii USD**, iar pentru construcția clădirii întreprinderii administratoare cu suprafața de cca 400 m² – **100 mii USD**.

4.4.2.5 Investiții totale

Costurile principalelor categorii de lucrări sunt prezentate în Tab.15. Cota infrastructurii interne constituie 12 % din costurile capitale. Cele mai importante sunt costurile capitale pentru construcția halelor de producere, acestea alcătuind 63 % în total.

Tab.15. Costurile capitale ale proiectului

Costuri capitale	Evaluarea investițiilor, mii lei	Cota, %
Amenajarea teritoriului	8462,4	4
Infrastructura internă	28664,6	12
Infrastructura externă	48880,0	21
Construcții (<i>hale industriale, clădirea administratoare etc.</i>), 49 000 m ²	147000,0	63
Total costuri capitale	233007,0	100

4.4.2.6 Planul de acțiuni juridic privind construcția infrastructurii tehnice și de producție

nr.	Denumirea etapei și activității	3	6	9	12	15
I.	Obținerea actelor și acordurilor necesare pentru proiectare					
1.	Obținerea certificatului de urbanism (art.3, Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție)					
2.	În baza certificatului de urbanism solicitantul /beneficiarul va obține (art.10, p.1, Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție):					
	- avizele de racordare la rețelele edilitare					
	- planul de trasare a rețelelor					
	- studiul topografic					
	- prospecțiuni geotehnice					
II.	Prospectări, lucrări de proiectări, expertizare, avizare și control de autor					
1.	Întocmirea documentației de proiectare (art.13, Legea nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții)					
2.	Avizarea documentației de proiectare de către Arhitectul-șef al orașului (art.11, p.a, Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție);					
3.	Efectuarea verificării documentației de proiectare de către verifcatori de proiecte atestați sau instituții autorizate în acest domeniu (art.11, p.b, Legea nr.549);					
4.	Aprobarea documentației de proiectare de către beneficiar. (art.11, p.5, Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție).					
III.	Realizarea lucrărilor de construcții-montaj					
1.	Semnarea între beneficiar și proiectant a contractului privind supravegherea de autor (art.12, p.1, f), Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție);					
2.	Obținerea autorizației de construcție (art.12, Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție);					
3.	Înregistrarea autorizației de construcție la Inspectoratul de Stat în Construcții (art.12, Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție);					
4.	Semnarea între beneficiar și responsabilul tehnic a contractului privind verificarea întregii executări a construcției (capit. IV, art.42 din anexa la Hotărârea Guvernului nr.361 din 25.06.96 cu privire la asigurarea calității construcțiilor					
5.	Înștiințarea Inspectoratului de Stat în Construcții privind începerea construcției (art.23, p.1, Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție);					
6.	Derularea procesului de construcție cu întocmirea cărților tehnice a construcției (cap. III, art.22, g, Legea nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții)					
IV.	Recepția lucrărilor finalizate și perfectarea actelor					
	Recepția finală (Hotărârea Guvernului nr.285 din 23.05.1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente)					

V. DESCRIEREA PROIECTELOR INVESTIȚIONALE

5.1 Proiectele investiționale efectuate în cadrul ZEL „Bălți”

În anul 2010 pe teritoriul Republicii Moldova au activat șapte zone economice libere, inclusiv ZEL „Bălți”, activitatea căreia a fost demarată în luna mai a.2010.

La situația din 1 octombrie 2010 pe teritoriul zonelor libere deja s-au înregistrat 157 de rezidenți, din care 7 agenți economici, care desfășoară activitate în ZEL „Bălți”.

Activitatea, efectuată în ZEL demonstrează, că interesul față de regiune din partea investitorilor deja există, ceea ce ne permite să presupunem, că întreprinderile care deja activează vor manifesta interes față de parcul nou creat sau vor atrage noi investitori cointeresați.

Mai jos sunt reflectați principalii indicatori ai activității ZEL „Bălți” în perioada de 5 luni de activitate (conform situației la 31 ianuarie 2010):

- numărul mediu scriptic al angajaților – 1592;
- volumul total al investițiilor - 7,8 mln. dolari SUA;
- volumul total al vânzărilor nete ale producției industriale – 98,8 mln. lei.

În general, activitatea ZEL rămîne a fi orientată mai mult spre producția industrială destinată exportului. Astfel, ponderea producției industriale în volumul total al activității rezidenților zonei a constituit 81,3 %, ce reprezintă 100 % din producția industrială livrată spre export.

Este necesar de menționat, că conform datelor din 1.10.2010, volumul mărfurilor produse și serviciilor prestate în ZEL calculate la 1 ha a suprafeței zonei, a alcătuit 4,0 mln.lei, constituind locul 4 din 7 zone.

Astfel, începînd cu data deschiderii, are lor dezvoltarea activă a zonei, în care investitorul strategic privat este ICS „DRAEXLMAIER AUTOMOTIVE” SRL cu valoarea investițiilor de 6,4 mln. dolari SUA (82 % din valoarea totală a investițiilor în ZEL „Bălți”), iar ceilalți rezidenți – sunt întreprinderi-satelite, ce furnizează servicii investitorului.

Descrierea scurtă a rezidenților ZEL „Bălți” se prezintă mai jos.

ICS „DRAEXLMAIER AUTOMOTIVE” SRL în subzona nr.1 își desfășoară activitatea, arendînd integral atît spațiile blocului administrativ, cît și suprafețele de producere.

În luna mai al a.2010, a început construcția unei noi fabrici a companiei ”Draexlmaier Automotive” SRL cu un cost investițional de 25 mln. Euro. Fabrica este amplasată pe o arie de 40 mii m², ceea ce constituie circa 40 % din suprafața subzonei nr.2, iar restul teritoriului va fi valorificat în cel mai apropiat timp de către furnizorii acestuia.

ICS „DRAEXLMAIER AUTOMOTIVE” SRL este prima companie care deține capital străin în volum de 100 %. În cadrul ZEL acest agent economic desfășoară activitate în domeniul de producere a cablajului electric pentru automobile.

Compania preconizează de a avea vânzări de cca 8 mln. EURO/anual la prima etapă. La etapa incipientă numărul de angajați - 1500 persoane.

ICS „UNGER STEEL” SRL – companie cu genul de activitate de prestare a serviciilor de construcție.

ICS „UNGER STEEL” SRL preconizează de a avea vânzări de circa 12 mln. EURO, fiind antreprenorul general în cadrul construcției uzinei noi pentru ICS ”DRAEXLMAIER AUTOMOTIVE” SRL. Ulterior, de serviciile companiei vor putea beneficia și restul rezidenților. La etapa incipientă numărul de angajați - 6 persoane.

ICS „KLAMPFER BUILDING SERVICES” SRL - companie de 100 % capital străin, care prestează servicii de construcție și montare a rețelelor ingineresti. Serviciile sunt prestate inițial rezidentului ICS DRA DRAEXLMAIER AUTOMOTIVE SRL în cadrul construcției uzinei noi, ca ulterior de serviciile companiei să poată beneficia și restul rezidenților.

La etapa incipientă numărul de angajați - 5 persoane.

ICS „KLAMPFER BUILDING SERVICES” SRL preconizează de a avea vânzări de cca 3 mln. EURO la prima etapa.

„MAGIC V.S.” SRL deține capital autohton. Compania de asemenea activează în domeniul de prestare a serviciilor de construcție. Serviciile sunt prestate antreprenorului general, care construiește uzina nouă ICS DRA DRAEXLMAIER AUTOMOTIVE SRL.

La etapa incipientă numărul de angajați - 50 persoane. Compania „MAGIC V.S.” SRL preconizează vânzări de cca 1 mln. EURO.

”ADMINISTRARE IMOBILIARĂ” SRL - compania activează în domeniul prestării serviciilor de arendă rezidentului ICS „DRAEXLMAIER AUTOMOTIVE” SRL și altor rezidenți ZEL.

”Administrare Imobiliară” SRL preconizează vânzări de circa 850 mii EURO/anual. La etapa incipientă numărul de angajați - 23 persoane.

„NICA-R” SRL - în cadrul ZEL compania desfășoară activitate de prestare a serviciilor de alimentație publică. Serviciile sunt prestate pentru angajații rezidentului ICS ”DRAEXLMAIER AUTOMOTIVE” SRL.

La etapa incipientă numărul de angajați - 6 persoane. Compania la prima etapă preconizează să atingă volumul de vânzări anuale de circa 100 mii EURO.

„CLARITATE” SA - deține capital autohton, cu genul de activitate - prestarea serviciilor de arendă rezidentului ICS „DRAEXLMAIER AUTOMOTIVE” SRL.

Compania preconizează de a avea vânzări de circa 60 mii EURO/anual.

5.2 Descrierea potențialilor investitori

În afară de companiile, care exprimă interesul privind desfășurarea activităților în PI, Administrația Zonei Economice Libere "Bălți" în septembrie-noiembrie a.2010 a avut întâlniri cu reprezentanții companiilor străine, care au vizitat ZEL în scopul determinării posibilităților investiționale în cadrul PI și ZEL.

Concernul HIRSCHMANN Automotive GmbH. Întrunirea cu reprezentanții, d-nii Volker BUTH (Directorul General) și Thomas MAYER (Directorul Administrativ). Scopul vizitei a fost sesizarea cu situația existentă în ZEL ”BĂLȚI”, în vederea construcției

unei uzine de producere a componentelor pentru industria automobilistică, cu o valoare a investițiilor de 20 mln. EURO.

Notă:

Compania HIRSCHMANN Automotive, este o companie care produce componente electronice pentru autoturisme (senzori, cabluri și conectori) din anul 1959. În prezent, compania își desfășoară activitatea în patru țări din Europa: Austria (Sediul central), Cehia, Romania și Italia, iar în SUA are o reprezentanță de distribuție.

Conferința telefonică cu un grup de oameni de afaceri din Estonia. Scopul acesteia a fost informarea preventivă cu oportunitățile investiționale ce le oferă ZEL ”Bălți”, în vederea construcției unei uzine de producere a becurilor de iluminat cu tehnologia LED.

Concernul NHK. O întrunire cu reprezentanții din Rusia, d-nii Veaceslav VOYTENKO (Director general) și Oleg NAPOLSKYH (Director comercial). Scopul vizitei a fost sesizarea cu situația existentă în ZEL ”Bălți”, în vederea dezvoltării producerii de stofă abrazivă pentru bureții de bucătărie, cu o valoare a investițiilor de cca 3 mln. EURO.

Notă:

Compania NHK, este o companie care produce materiale si articole pentru menaj (burete, lavete s.a.) din anul 1997, iar din anul 2001 a intrat în segmentul PRIVATE LABEL, producând pentru rețelele de distribuție produse sub brand-urile acestora. În prezent, compania își desfășoară activitatea în Rusia, iar piața ținta o constituie Uniunea Europeană.

Un grup de oameni de afaceri din Regiunea Autonomă Friuli Venezia Giulia din Italia. Scopul vizitei a fost documentarea cu situația existentă în mun. Bălți, în vederea dezvoltării unei produceri în domeniul bioenergeticii. Au fost prezentate oportunitățile investițiilor în cadrul acesteia, posibilitățile fizice de amplasare a producerii.

VI. CONCLUZII

Studiul de fezabilitate privind crearea parcului industrial în cadrul subzonei 3 ZEL „Bălți”, reprezintă o oportunitate pentru mun. Bălți și RDN pe de o parte, datorită beneficiilor socio-economice ale acestuia, și pe de altă parte pentru investitorul privat strategic (întreprinderea administratoare) și rezidenții parcului datorită condițiilor, pe care le oferă parcul pentru dezvoltarea eficientă a producției.

Aceste condiții create în PI, constituie un set unic de privilegii juridice acordate prin conglomerat PI-ZEL și o locație geografică favorabilă a parcului.

Conceptul creării parcului industrial bazat pe scenariul selectat de finanțarea infrastructurii tehnice și de producere și creare a Întreprinderii Administratoare al parcului industrial. Scenariul numit, determinat ca optimist, prevede următoarele:

- Atragerea unui investitor privat strategic este o oportunitate esențială pentru dezvoltarea parcului industrial.
- Crearea entității juridice în calitate de Întreprindere Administratoare al parcului industrial. Investitorul privat strategic va deveni administratorul PI și poate obține și statutul de rezident al PI.
- Întreprinderea Administratoare va primi terenul alocat pentru PI în arendă.
- Finanțarea infrastructurii tehnice și de producere se va efectua integral din contul investitorului privat strategic, care prevede independență financiară de întreprinderea administratoare în procesul creării a PI.
- Volumul de investiții necesar pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere constituie **233,0 mln. lei.**

Realizarea acestui scenariu de creare a PI, oferă investitorului privat strategic principala facilitate - dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcțiilor la prețul normativ conform Legii cu privire la parcurile industriale.

Inițiativa de dezvoltare a parcului industrial în cadrul subzonei nr.3 ZEL „Bălți” reprezintă un nou mod de organizare a eforturilor de dezvoltare economică, care nu se limitează la eforturile tradiționale de îmbunătățire a mediului general de afaceri.

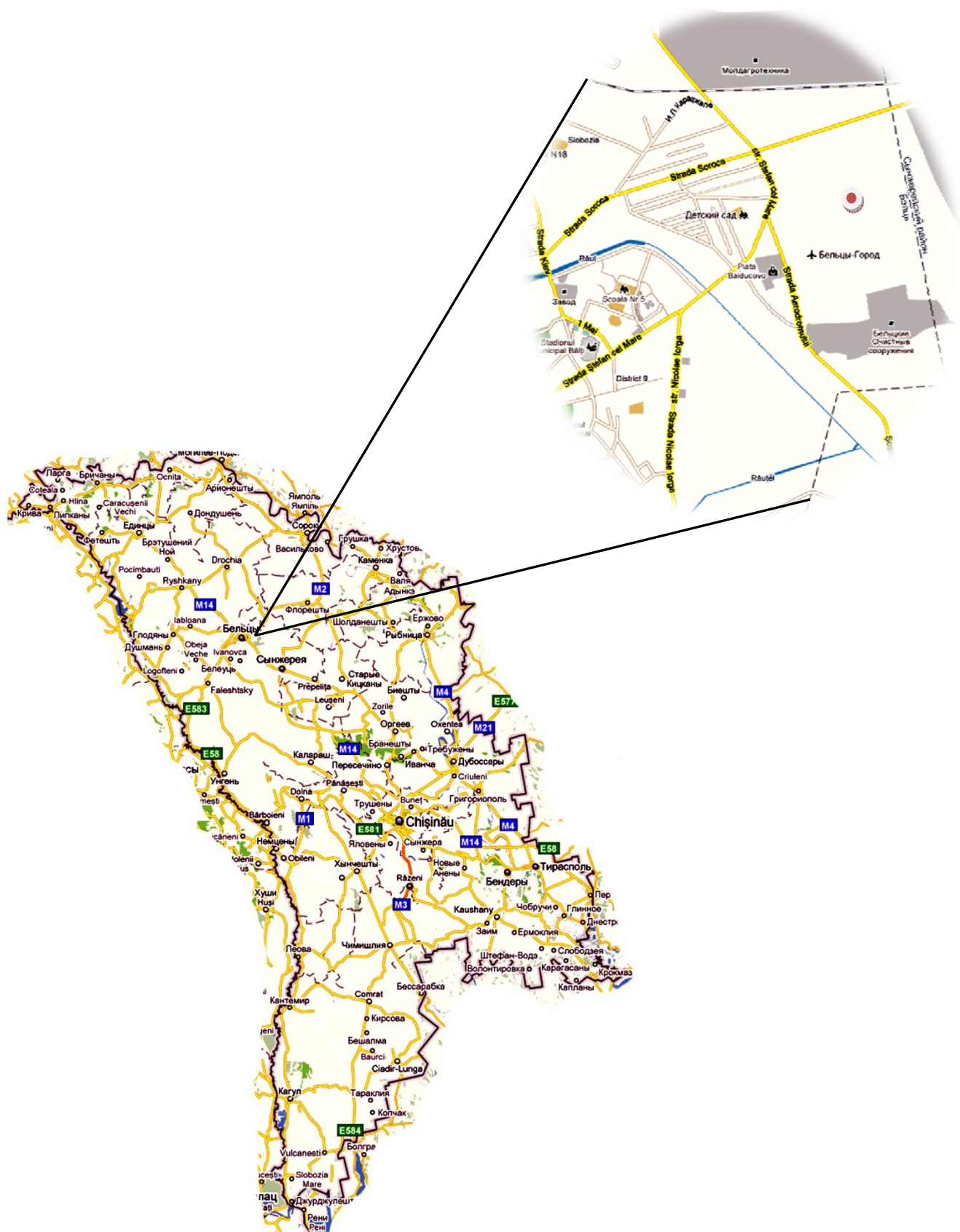
Principalul scop al creării parcului este acordarea impulsului investițional și tehnologic dezvoltării industriei nu numai în mun. Bălți și RDN, dar și pe tot

teritoriul republicii, pentru care sânt create nu numai condiții economice favorabile, dar există și toate premisele pentru reînvierea unui sector dezvoltat în trecut. Astfel de impuls va fi atragerea investițiilor private de proporții în dezvoltarea eficientă a tehnologiilor avansate a ramurii constructoare de mașini, ce va contribui la dezvoltarea produselor conexe cu ele, precum și la dezvoltarea infrastructurii regionale și a majorării în continuare a atractivității investiționale a municipiului și regiunii.

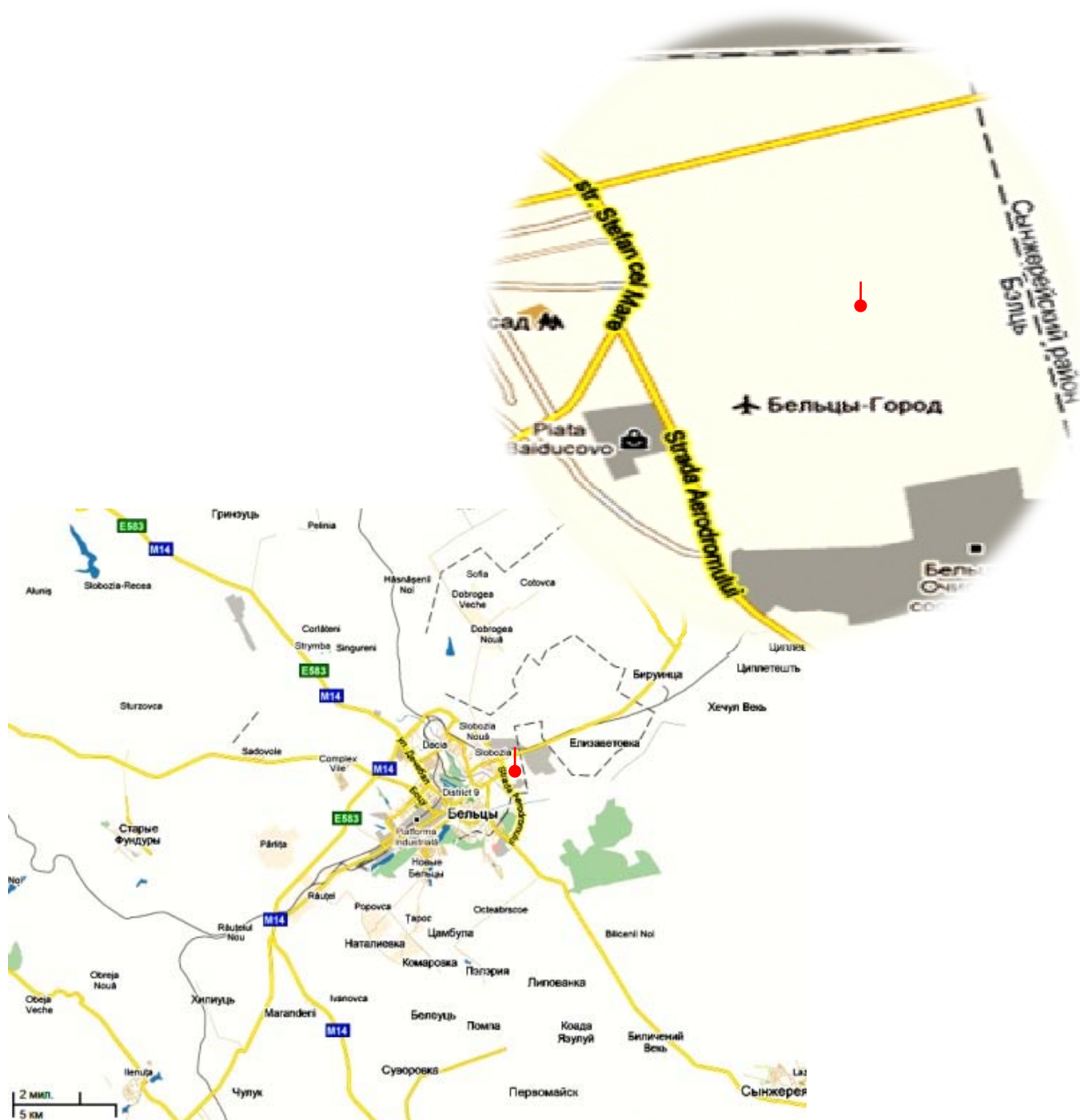
VII. ANEXE

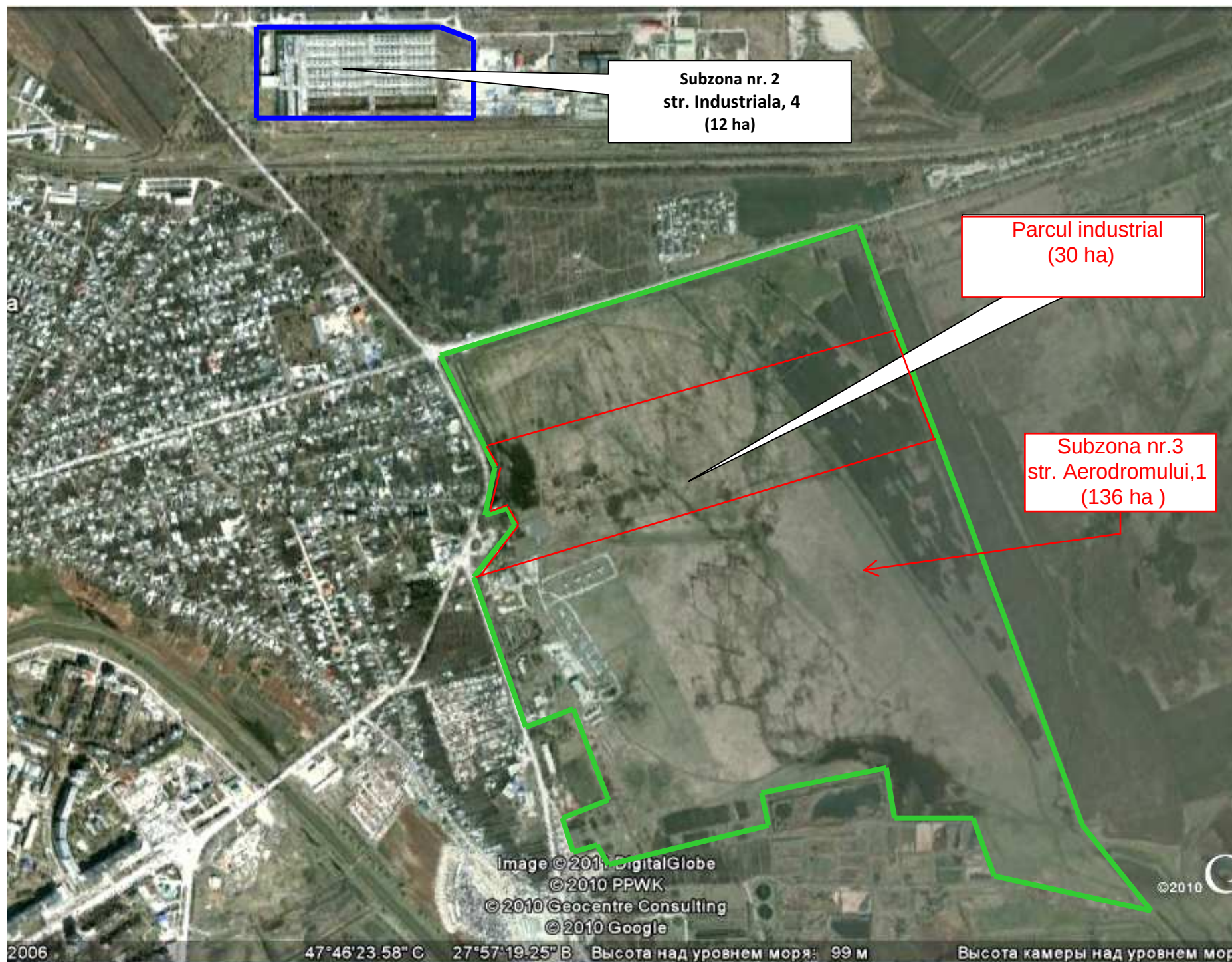
1. **Anexa A.** Amplasarea regională a parcului industrial
2. **Anexa B.** Rețeaua de drumuri de acces auto
3. **Anexa C.** Configurația parcului industrial
4. **Anexa D.** Amplasarea parcului industrial în cadrul subzonei nr.3

Anexa nr.A : Amplasarea regională a parcului industrial



Anexa nr. B: Rețeaua de drumuri de acces auto





Subzona nr. 2
str. Industrială, 4
(12 ha)

Parcul industrial
(30 ha)

Subzona nr.3
str. Aerodromului, 1
(136 ha)

Image © 2011 DigitalGlobe
© 2010 PPWK
© 2010 Geocentre Consulting
© 2010 Google

2006

47°46'23.58" C

27°57'19.25" B

Высота над уровнем моря: 99 м

Высота камеры над уровнем мор

Anexa nr.C: Configurația parcului industrial

