

Studiu de Fezabilitate pentru crearea Parcului Industrial Edineț



Elaborat de
Business Consulting Institute
Ianuarie 2011

Cuprins

Abrevieri.....	8
Noțiuni.....	9
Sumar executiv	12
1. Analiza regiunii PI	14
1.1. Date generale	14
1.2. Dezvoltarea socială și culturală	14
1.2.1. Capitalul Uman.....	14
1.2.2. Forța de muncă	17
1.2.3. Infrastructura socială.....	18
1.3. Profilul economic	20
1.3.1. Industria	23
1.3.2. Agricultură	25
1.3.3. Servicii.....	26
1.3.4. Antreprenariat.....	26
1.3.5. Investiții.....	28
1.3.6. Infrastructura	30
1.4. Fundamentarea necesității PI.....	30
2. Descrierea concepției Parcului Industrial	34
2.1. Conceptul PI	34
2.2. Analiza oportunității de creare a unui Incubator de Afaceri în cadrul PI	37
2.2.1. Estimarea cererii de spații de producere și servicii pentru afacerile găzduite de IA	38
2.2.2. Conceptul de creare a IA în cadrul PI	39
2.3. Fundamentarea opțiunii tehnice pentru realizarea PI.....	41
3. Descrierea Parcului Industrial	45
3.1. Organizarea și funcționarea PI.....	45
3.2. Terenul	50
3.2.1. Descrierea naturii juridice a terenului.....	50
3.2.2. Caracteristica terenului.....	51
3.3. Utilitățile și infrastructura.....	51
3.3.1. Amenajarea PI.....	51
3.3.2. Necesarul de utilități	52

3.3.3. Infrastructura internă	54
3.3.4. Infrastructura externă	56
3.3.5. Clădiri	58
3.3.6. Forța de muncă necesară activităților Parcului Industrial	58
4. Evaluarea investițiilor în PI	59
4.1. Terenul	59
4.2. Amenajarea terenului PI	60
4.3. Infrastructura internă	61
4.3.1. Investiții în infrastructura internă	62
4.4. Infrastructura externă	62
4.4.1. Investiții în infrastructura externă	63
4.5. Clădiri	63
4.6. Evaluarea costurilor pentru pregătirea forței de muncă	64
4.7. Investițiile totale	64
5. Analiza fezabilității proiectului	66
5.1. Introducere	66
5.2. Ipotezele generale de lucru	68
5.3. Modelul de bază a Comparatorului Sectorului Public	69
5.3.1. Estimarea costurilor și ipotezele acestora	69
5.3.2. Estimarea veniturilor și ipotezele acestora	74
5.3.3. Rezultatele modelului de bază CSP	77
5.3.4. Modelul CSP ajustat cu riscuri	78
5.4. Modelul de referință a Parteneriatului Public-Privat	81
5.4.1. Opțiunile de realizare a proiectului prin PPP	81
5.4.2. Tipul de PPP, structura de proiect PPP	85
5.4.3. Mecanismul de plăți	86
5.4.4. Costurile modelului de referință PPP	87
5.4.5. Estimarea veniturilor și ipotezele acestora	89
5.4.6. Rezultatele modelului de referință PPP	90
5.4.7. Modelul de referință PPP ajustat cu riscuri	90
6. Prognoza economică și financiară a activității întreprinderii administratoare	93
6.1. Analiza sensibilității Întreprinderii administratoare	98

7. Planul de implementare a PI.....	101
7.1. Formele instituționale de realizare a PI	101
7.2. Etapele de realizare a PI.....	104
8. Impactul Parcului Industrial	107
8.1. Impactul economic	107
8.2. Impactul social	108
8.3. Impactul de mediu	108

TABELE

Tabelul 1. Populația stabilă a raionului Edineț, mii locuitori	14
Tabelul 2. Populația pe sexe și grupe de vârstă	16
Tabelul 3. Principalii indicatori a forței de muncă, persoane	17
Tabelul 4. Repartizarea populației ocupate pe principalele tipuri de activități economice, persoane	18
Tabelul 5. Infrastructura instituțiilor de învățământ, 2005-2009.....	19
Tabelul 6. Infrastructura culturii și sănătății.....	19
Tabelul 7. Repartizarea agenților economici pe tipuri de activități, 2005-2009.....	20
Tabelul 8. Numărul mediu anual al angajaților, mii persoane.....	22
Tabelul 9. Principalii 10 agenți economici (după volumul de vânzări) la 01.01.2009	22
Tabelul 10. Principalii indicatori ai activității industriale a r. Edineț în perioada 2005-2009.....	23
Tabelul 11. Evoluția numărului de întreprinderi industriale în perioada 2005-2009	23
Tabelul 12. Personal industrial-productiv, 2006-2008	25
Tabelul 13. Indicatorii de activitate a IMM-urilor din raionul Edineț.....	28
Tabelul 14. Analiza SWOT a Parcului Industrial Edineț.....	32
Tabelul 15. Planul operațional al Incubatorului de Afaceri (T – trimestru)	40
Tabelul 16. Graficul de incubare al Rezidenților IA	40
Tabelul 17. Structura terenului Parcului Industrial.....	43
Tabelul 18. Structura zonei Rezidenților	43
Tabelul 19. Necesitățile întreprinderilor din PI Edineț în utilități publice	53
Tabelul 20. Structura terenului ocupat de hale de producere ale PI Edineț.....	58
Tabelul 21. Volumul investițiilor necesare pentru amenajarea terenului PI Edineț	60
Tabelul 22. Volumul sumar al investițiilor necesare creării utilităților publice în interiorul PI, mii lei	62
Tabelul 23. Volumul sumar al investițiilor necesare creării infrastructurii externe a PI, mii lei.....	63
Tabelul 24 Investițiile necesare pentru construcția halelor de producere, mii lei	64
Tabelul 25. Costurile capitale ale proiectului	65
Tabelul 26. Sursele de finanțare ale costurilor capitale ale PI creat prin mecanisme tradiționale de achiziții publice	70
Tabelul 27. Repartizarea costurilor proiectului PI Edineț, mii lei	72
Tabelul 28. Ipotezele costurilor de întreținere.....	72
Tabelul 29. Ipotezele costurilor de administrare	73
Tabelul 30. Costurile de întreținere și administrare, lei.....	73
Tabelul 31. Ipotezele veniturilor din locațiune și veniturilor din servicii	74
Tabelul 32. Tarifele serviciilor de consultanță și chiriei sălilor de conferințe și protocol.....	76
Tabelul 33. Estimarea veniturilor, lei	76
Tabelul 34. Costurile și veniturile proiectului conform modelului de bază CSP, mii lei.....	77

Tabelul 35. Riscuri și ipoteze	79
Tabelul 36. Indicatorii de performanță ai proiectului realizat conform Modelului CSP	80
Tabelul 31. Structura terenului Parcului Industrial.....	81
Tabelul 38. Structura Parcului Industrial, opțiunea 1	83
Tabelul 39. Structura Parcului Industrial, opțiunea 2	84
Tabelul 40. Structura Parcului Industrial, opțiunea 3	84
Tabelul 41. Sursele de venituri ale Întreprinderii administratoare a PI.....	86
Tabelul 42. Costurile capitale ale proiectului pentru cele 3 opțiuni, mii lei.....	87
Tabelul 43. Sursele de finanțare a proiectului PI pentru cele 3 opțiuni, mii lei.....	88
Tabelul 44. Costurile investiționale ale proiectului PI Edineț realizat prin contract PPP, mii lei.....	88
Tabelul 45. Indicatorii principali ai modelului de referință PPP	90
Tabelul 46. Alocarea riscurilor	91
Tabelul 47. Riscuri reținute, calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 1, lei	91
Tabelul 48. Indicatorii principali ai Modelului de referință PPP ajustat cu riscuri	92
Tabelul 49. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 1, mii lei.....	94
Tabelul 50. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 2a, mii lei.....	95
Tabelul 51. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 2b, mii lei.....	95
Tabelul 52. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 3, mii lei.....	96
Tabelul 53. Rezultatele analizei financiare a partenerului privat în cadrul PPP.....	97
Tabelul 54. Rezultatele analizei financiare în cazul când infrastructura tehnică și de producție este suportată de partenerul privat.....	97
Tabelul 55. Mărimea plății de administrare în ambele cazuri de realizare a PPP	98
Tabelul 56. Principalele etape de realizare a Parcului Industrial Edineț	104

Figuri

Figura 1 Structura pe medii a populației (%) raionului Edineț în perioada 2007-2009.....	15
Figura 2. Structura pe grupe de vârstă a populației raionului Edineț (2009).....	15
Figura 3. Populația pe categorii de vârstă.....	16
Figura 4. Populația după sex și categorii de vârstă.....	16
Figura 5. Evoluția numărului de agenți economici în perioada 2005-2009.....	20
Figura 6. Structura vânzărilor agenților economici pe tipuri de activități, 2009	21
Figura 7. Evoluția volumului de vânzări a agenților economici din r. Edineț, mii lei.....	21
Figura 8. Dinamica structurii sectorului industrial al r. Edineț, întreprinderi, 2005-2009	24
Figura 9. Evoluția producției industriale, 2005=100%.....	24
Figura 10. Producția fabricată, 2007-2009 (mln. lei)	24
Figura 11. Evoluția volumului de servicii cu plată oferite populației (mii lei).....	26

Figura 12. Evoluția întreprinderilor și angajaților în perioada 2005-2009 (2005=100%).....	27
Figura 12. Evoluția întreprinderilor și angajaților în perioada 2005-2009 (2005=100%).....	27
Figura 14. Structura investițiilor pe forme de proprietate, 2009	29
Figura 15. Repartizarea investițiilor private pe tipuri de activități	29
Figura 13. Unele măsuri care vor fi incluse în Regulamentul PI privind protecția mediului	109

Anexe

Anexa 1. Indicii economici de bază ai întreprinderilor care pot fi amplasate în PI Edineț	110
Anexa 2. Costurile capitale ale proiectului, lei.....	111
Anexa 3. Distribuirea costurilor capitale ale proiectului, mii lei.....	114
Anexa 4. Lista personalului Întreprinderea administratoare a PI	115
Anexa 5. Costuri de întreținere și administrare, lei	116
Anexa 6. Matricea riscurilor	117
Anexa 7. Valoarea riscurilor în varianta organizării PI prin mecanismul tradițional de achiziții de bunuri și servicii	121
Anexa 8. Valoarea actualizată a riscurilor în varianta organizării PI prin mecanismul tradițional de achiziții	123
Anexa 9. Structura și dotarea clădirii administrative.....	124
Anexa 10. Graficul finanțării creării PI, opțiunea 1, lei	125
Anexa 11. Graficul finanțării creării PI, opțiunea 2 a), lei	126
Anexa 12. Graficul finanțării creării PI, opțiunea 2 b), lei	127
Anexa 13. Graficul finanțării creării PI, opțiunea 3, lei	128
Anexa 14. Estimarea veniturilor modelului proiectului PPP, opțiunea 2, lei	129
Anexa 15. Estimarea veniturilor modelului proiectului PPP, opțiunea 3, lei	129
Anexa 16. Riscuri reținute calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 2, lei	130
Anexa 17. Riscuri reținute calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 3, lei	130
Anexa 18. Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea administratoare conform opțiunii 1	131
Anexa 19. Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea administratoare conform opțiunii 2a).....	131
Anexa 20. Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea administratoare conform opțiunii 2b).....	132
Anexa 21. Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea administratoare conform opțiunii 3	132
Anexa 22. Analiza de sensibilitate față de Gradul de ocupare a terenurilor și halelor din zona Rezidenților	133
Anexa 23. Analiza de sensibilitate față de Tariful de locațiune și de administrare.....	133
Anexa 24. Analiza de sensibilitate față de Volumul investiției.....	134
Anexa 25. Analiza de sensibilitate față de Costurile de întreținere și de administrare	134
Anexa 26. Graficul activităților în cadrul proiectului de creare a PI.....	135
Anexa 27. Descrierea factorilor de mediu și a unor măsuri privind protecția mediului.....	138

Piese desenate

Anexa A. Planul de amplasare a terenului PI Edineț, scara 1 : 25 000

Anexa B. Planul general al PI Edineț, scara 1 : 1 000

ABREVIERI

ANRE	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică
APL	Administrarea Publică Locală
BNS	Biroul Național de Statistică
CSI	Comunitatea Statelor Independente
CSP	Comparatorul Sectorului Public
CDMA	Acces Multiplu cu Diviziune în Cod
FNDR	Fondul Național de Dezvoltare Regională
GSM	Sistemul Global de Comunicare Mobilă
IA	Incubator de Afaceri
ISO	Organizația de Standardizare Internațională
ÎI	Întreprindere Individuală
ÎM	Întreprindere Municipală
IMM	Întreprinderi Mici și Mijlocii
ONG	Organizație Non-guvernamentală
OMVSD	Obiecte de mică valoare și scurtă durată
PI	Parc Industrial
PIB	Produsul Intern Brut
PPP	Parteneriat Public – Privat
$R_{B/C}$	Raportul Beneficiu Cost
RIR	Rata Internă a Rentabilității
RAPIR	Ratingul Performanței Investiționale Regionale
SRL	Societate cu Răspundere Limitată
TVA	Plata pe Valoarea Adăugată
VAN	Valoarea Actualizată Netă

NOȚIUNI

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;

Parc industrial creat pe principii de parteneriat public-privat – parc industrial creat în baza bunurilor aflate în proprietate publică, integral sau parțial din resursele financiare ale unui investitor privat sau din resursele financiare atrase de acesta, cu utilizarea diferitelor modele de cooperare și de asociere prevăzute de *Legea cu privire la parteneriatul public-privat*;

Bunuri proprietate publică – bunuri imobile (terenuri, clădiri etc.) din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv al unității teritoriale autonome Găgăuzia;

Instituție de reglementare și control – autoritate publică investită cu funcții de reglementare și control, implicată în eliberarea actelor cu caracter permisiv necesare creării și funcționării Parcului Industrial;

Infrastructură tehnică și de producție – clădiri și 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.;

Deținători ai rețelelor de utilități publice – prestatori de servicii de alimentare cu apă, cu energie electrică și termică, cu gaze naturale, de canalizare și epurare, de telecomunicații și alte servicii publice de gospodărie comunală;

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 *Legea cu privire la parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010*;

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;

Interes public – orice beneficiu ale cărui formă și valoare se determină prin decizie a partenerului public, obținut în folosul partenerului public, al persoanelor care locuiesc și/sau activează pe teritoriul Republicii Moldova;

Incubator de afaceri – instituție care urmărește crearea unui mediu favorabil, sustenabil, pentru firmele nou înființate și cele inovative cu potențial de dezvoltare;

Rezident al incubatorului de afaceri – beneficiar al programului de incubare; potențiali întreprinzători care intenționează să înființeze o întreprindere în conformitate cu legislația națională sau întreprinderi deja înființate, cu cel mult 3 de activitate la data înregistrării cererii pentru înscrierea în incubator.

Analiza fezabilității – cadru conceptual aplicat oricărei evaluări cantitative, sistematice, a unui proiect public sau privat pentru a determina dacă sau cât de mult, acest proiect este valoros dintr-o perspectivă publică sau socială. Rezultatele acestei analize pot fi exprimate în mai multe moduri, incluzând rata rentabilității interne a investiției, valoarea actualizată netă și raportul beneficiu cost.

Analiza sensibilității – tehnică analitică de a testa sistematic (prin simulare) ce se va întâmpla cu rentabilitatea unui proiect dacă evenimentele diferă de estimările făcute în faza de planificare. Este realizată prin modificarea unui element sau a unei combinații de elemente și prin determinarea efectului schimbării asupra rezultatului (de regulă asupra ratei interne de rentabilitate sau valorii actualizate nete).

Analiza sustenabilității financiare – analiza efectuată în scopul verificării dacă resursele financiare sunt suficiente pentru acoperirea tuturor fluxurilor financiare de ieșire, an după an, pentru întregul orizont de timp al proiectului. Sustenabilitatea financiară este verificată dacă fluxul cumulat de numerar nu este niciodată negativ de-a lungul tuturor anilor luați în considerare.

Rata de actualizare – rata la care valorile viitoare sunt actualizate în prezent.

Rata internă a rentabilității – rata dobânzii la care un flux de costuri și beneficii are valoarea actualizată netă egală cu zero. Rata internă a rentabilității trebuie comparată cu un etalon în scopul evaluării performanței proiectului propus (de regulă, în calitate de etalon servește rata de actualizare). Exprima profitabilitatea financiară a proiectului.

Valoarea actualizată netă – suma care rezultă când valoarea actualizată netă a costurilor așteptate ale unei investiții este scăzută din valoarea scontată a beneficiilor așteptate.

Coeficientul Beneficiu/Cost – valoarea prezentă a fluxului de beneficii împărțită la valoarea prezentă a fluxului de costuri. Când se utilizează Coeficientul Beneficiu/Cost, criteriu de selecție este de a accepta toate proiectele independente cu un Coeficient Beneficiu/Cost mai mare ca 1.

Valoare reziduală – valoarea actualizată netă a bunurilor în anul final al perioadei selectate pentru analiza de evaluare.

SUMAR EXECUTIV

Scopul prezentului studiu de fezabilitate este analiza oportunității și condițiilor pentru crearea unui Parc Industrial de tip green-field în Edineț pe un teren proprietate publică. Ținând cont de faptul că hotarele administrative ale raionului Edineț sunt relativ la o distanță de 20 km de terenul destinat Parcului Industrial (în continuare PI), în calitate de zonă de influență nemijlocită a PI a fost considerat Raionul Edineț. Raionul Edineț este situat în partea de nord al țării la hotar cu Romania și are o suprafață de 933 km² și o populație de 83 600 locuitori.

Terenul destinat Parcului Industrial Edineț este proprietatea APL Edineț, are o suprafață de 18,6 ha și este situat în partea de nord-vest a orașului Edineț, cu ieșire nemijlocită la drumul internațional M14 Chișinău - Cernăuți și ieșire la drumul european E583. De asemenea, este amplasat la distanța de 63 km până la calea ferată din Otaci, și la o distanță de circa 98 km de Aeroportul Internațional Liber „Mărculești” din apropierea orașului Florești. Distanța de la terenul destinat Parcului Industrial până la Portul Liber Internațional „Giurgiulești” constituie circa 463 kilometri.

Raionul Edineț dispune de un potențial industrial și de forțe de muncă calificată la un nivel mai înalt în comparație cu alte raioane din partea de nord a republicii. Forța de muncă calificată este specializată în industria de prelucrare a produselor din agricultură și în unele ramuri ale industriei constructoare de mașini. Numărul total al populației din populația economic activă care nu este cuprinsă în câmpul muncii este de circa 24 mii persoane. O bună parte din acestea (circa 14 mii persoane) este plecată peste hotare, o altă parte sunt șomeri și restul au de lucru ocazional (în țară sau peste hotare).

Reieșind din condițiile ce le oferă amplasarea terenului destinat PI și din particularitățile de dezvoltare a raionului Edineț domeniile de activitate a PI sunt: (a) industria textilă și de confecții; (b) prelucrarea pielii și fabricarea încălțămintei; (c) producerea de mobilier; (d) fabricarea de mașini și echipamente; (e) producerea echipamentelor electrice și electrotehnice; (f) industria auto; (g) transporturi și comunicații (depozitare, prelucrare, ambalare).

Pentru stimularea noilor afaceri în Edineț și în regiune se propune instituirea în cadrul PI a unui Incubator de Afaceri (în continuare IA) în domeniul producerii industriale, inclusiv agroalimentare, și alte activități conexe cu profilul PI. Avantajele amplasării IA pe teritoriul PI sunt legate în primul rând de faptul că Rezidenții Incubatorului de Afaceri vor putea beneficia și de facilitățile oferite de statutul de Rezident al PI. Prin urmare, după perioada de incubare Rezidentul IA va putea continua activitatea ca Rezident al PI. În așa mod se creează condiții suplimentare pentru sporirea sustenabilității afacerilor create. Incubatorul de Afaceri va fi gestionat de către Întreprinderea administratoare a PI, însă activitatea IA va fi organizată distinct de cea a PI.

PI este constituit din trei zone: (i) zona Rezidenților, (ii) zona Întreprinderii administratoare și (iii) terenuri ocupate de infrastructură. Suprafața ocupată de zona Rezidenților este de 16,74 ha și este formată din 2 subzone: (i) subzona locațiune hale de 4,52 ha și (ii) subzona parcele de teren cu o suprafață de 12,22 ha. În subzona locațiune hale vor funcționa 20 de Rezidenți ai IA și 10 Rezidenți ai PI ce vor închiria spații de producere de la Întreprinderea administratoare, iar în

subzona parcele vor fi puse la dispoziție Rezidenților 24 parcele (0,51 ha fiecare) pentru construcția spațiilor de producere. Rezidenți ai acestei subzone pot fi și Rezidenții IA, care vor beneficia de un pachet special de servicii de incubare, care pot include doar servicii de consultanță și suport.

Totodată, în afară de opțiunea de bază prezentată mai sus în care subzona locațiune hale este constituită din halele IA (12%, din toată suprafața zonei Rezidenților) și halele de producere pentru rezidenții PI (15%) în funcție de structura zonei Rezidenților au fost analizate încă 2 opțiuni: opțiunea 2 – în care subzona locațiune hale este constituită doar din halele Incubatorului de Afaceri (12%) și, respectiv, pentru subzona parcele rămân 88% din suprafața zonei Rezidenților (16,74 ha) și, opțiunea 3 – în care zona Rezidenților este constituită doar din subzona parcele (100%), adică pe întreg terenul PI vor fi date în arendă parcele Rezidenților PI pentru ca aceștia să-și construiască propriile hale de producere.

Conform opțiunilor definite mai sus costurile capitale ale proiectului prin PPP fără investițiile Rezidenților PI în propriile spații de producere constituie 120,2 mln. lei în cazul opțiunii 1; 71,3 mln. lei în cazul opțiunii 2 și, respectiv, 27,2 mln lei în cazul opțiunii 3.

Deoarece proiectul acestui PI poate fi implementat deopotrivă de către administrația publică (sau APL cu autoritățile centrale) și prin parteneriat public privat, a fost efectuată o analiză a costului proiectului pentru ambele aceste abordări. Această analiză a fost efectuată în baza estimării costurilor totale ale proiectului, inclusiv riscurile acestuia, costurile de înlocuire și de administrare și întreținere, micșorându-le cu veniturile financiare generate de către Întreprinderea administratoare a PI pe toată perioada de existență a PI de 30 ani. Ca rezultat al analizei s-a ajuns la concluzia că PI implementat prin parteneriat public - privat are un cost mai mic decât în cazul implementării în regie proprie de către autoritățile publice.

Prin urmare, se recomandă implementarea acestui proiect prin parteneriat public privat, în care Întreprinderea administratoare va fi selectată prin concurs. Termenul contractului PPP va fi egal cu perioada de activitate acordată Parcului Industrial de 30 ani.

Crearea Parcului Industrial Edineț va avea numeroase efecte pozitive asupra economiei atât la nivel local, cât și regional și național. Se estimează că în PI vor fi create circa 2036 locuri de muncă directe, plus circa 100 de locuri de muncă indirecte în sfera de servicii, precum și circa 400-500 pe perioada de construcție a PI. Totodată se estimează o creștere a ratei de supraviețuire a întreprinderilor mici și mijlocii în rezultatul funcționării IA ce va contribui la stabilitatea economică a localității și regiunii.

Impactul social pozitiv asupra populației din raza de 20 km de la Parcul Industrial se va manifesta prin faptul că o parte din locuri de muncă vor fi angajați și din rândul șomerilor, precum și circa 10% din cele plecate peste hotarele țării. Fondul de remunerare a muncii se va majora cu circa 102.5 mln lei anual ce vor spori veniturile populației din regiune. Totodată, de la dezvoltarea infrastructurii va beneficia și comunitatea locală, inclusiv și prin îmbunătățirea serviciilor de aprovizionare cu apă, canalizare, telecomunicații.

1. ANALIZA REGIUNII PI

Asigurarea creșterii economice durabile este o prioritate strategică a Republicii Moldova, posibil a fi realizată doar în cazul implementării unor politici eficiente de stimulare a activității investiționale și dezvoltării industriale. Spectrul instrumentelor utilizate pentru realizarea acestor politici s-a lărgit odată cu aprobarea noii *Legi cu privire la parcurile industriale*, prin care au fost create noi oportunități pentru stabilirea Parcurilor Industriale prin intermediul unor parteneriate public private.

În vederea identificării oportunităților de creare a unui Parc Industrial în orașul Edineț, resurselor și costurilor necesare pentru crearea acestuia și impactului său asupra dezvoltării regiunii, a fost efectuată o analiză pe aria raionului Edineț, ce reprezintă o suprafață definită de o rază de circa 20 km de la terenul destinat PI.

1.1. Date generale

Raionul Edineț este amplasat în Regiunea de Nord a Republicii Moldova și se învecinează la Vest cu România, la Est cu raionul Dondușeni, la Nord cu raioanele Briceni și Ocnîța, iar la Sud cu raionul Râșcani. Suprafața raionului Edineț este de 933 km², ceea ce constituie 2,77% din teritoriul Republicii Moldova.

Raionul este compus din 49 de localități cu o populație de 83 600 locuitori. În raion sunt 2 orașe: Edineț și Cupcini. Orașul Edineț este reședință de raion și se află la 201 km de capitala țării.

Localitățile raionului sunt supuse unei clime temperat – continentale, cu ierni rece și scurte și veri călduroase și secetoase. Schimbările bruște ale climei, produc fenomene nedorite: secete, ploi torențiale, vijelii, furtuni, ploi cu grindină și inundații.

1.2. Dezvoltarea socială și culturală

1.2.1. Capitalul Uman

În anul 2009, populația raionului număra 83 600 locuitori pe o suprafață totală de 933 kilometri pătrați, ceea ce denotă o densitate de 89,6 persoane/km².

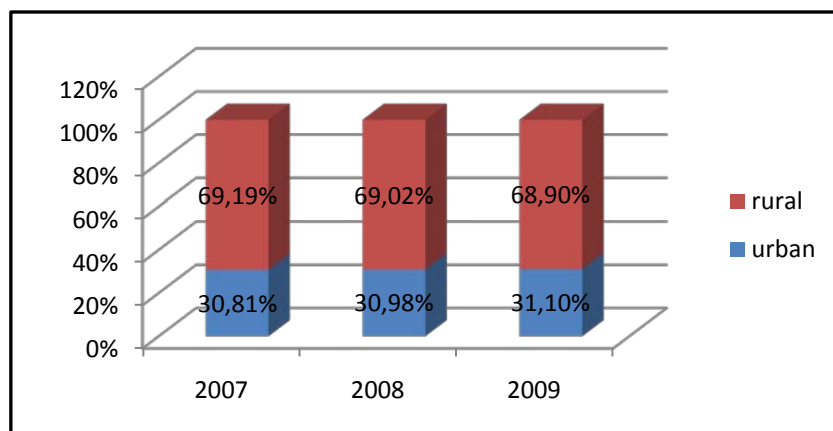
Tabelul 1. Populația stabilă a raionului Edineț, mii locuitori

Anul	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nr. locuitori	85,4	84,8	84,4	83,9	83,6	83,3

Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova

În același timp, populația orașului Edineț este de 20 024 persoane, sau 24% din totalul populației a raionului.

Figura 1 Structura pe medii a populației (%) raionului Edineț în perioada 2007-2009



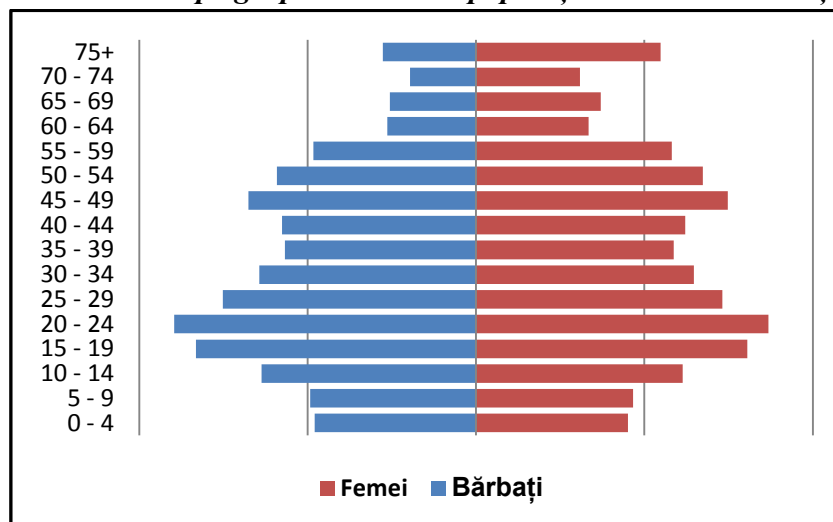
Sursa: Biroul Național de Statistică

Din totalul locuitorilor raionului, 26 000 constituie populație urbană, iar populația rurală depășește dublul acestei cifre, constituind 57 600 locuitori. În procente față de total, populația urbană constituie 31,10%, iar populația rurală - 68,90%. Astfel, putem spune că populația raionului este una preponderent rurală.

Structura populației raionului pe sexe la începutul anului 2009 se prezenta astfel: 39 506 bărbați (47,3%) și 44 094 femei (52,7%). La 100 de bărbați revin 112 femei, numărul femeilor depășindu-l pe cel al bărbaților.

Figura 2 prezintă structura pe grupe de vârstă a populației din raionul Edineț. Se poate observa că cea mai mare pondere revine populației tinere, atât de gen masculin, cât și de gen feminin.

Figura 2. Structura pe grupe de vârstă a populației raionului Edineț (2009)



Sursa: Biroul Național de Statistică

Datele statistice privind structura populației pe sexe și categorii de vârstă sunt reflectate în tabelul de mai jos.

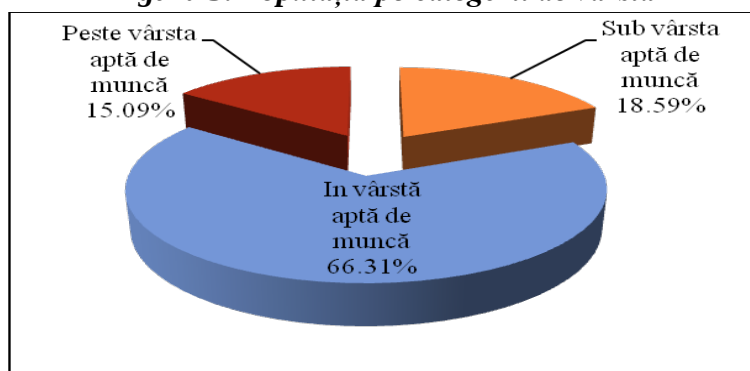
Tabelul 2. Populația pe sexe și grupe de vârstă

Grupe de Vârstă	Total	Bărbați	Femei
0-15	14 330	7 321	7 009
16-61(56)	50 448	26 108	24 340
62(57) - peste	18 546	5 943	12 603
Total	83 324	39 372	43 952

Sursa: Biroul Național de Statistică

Din totalul populației raionului Edineț, 60,54% constituie persoane în vârstă aptă de muncă(16-61(56) ani), 17,20% - sub vârstă aptă de muncă(0-15 ani) și 22,26% - sunt persoane peste vârstă aptă de muncă (peste 65(57) ani).

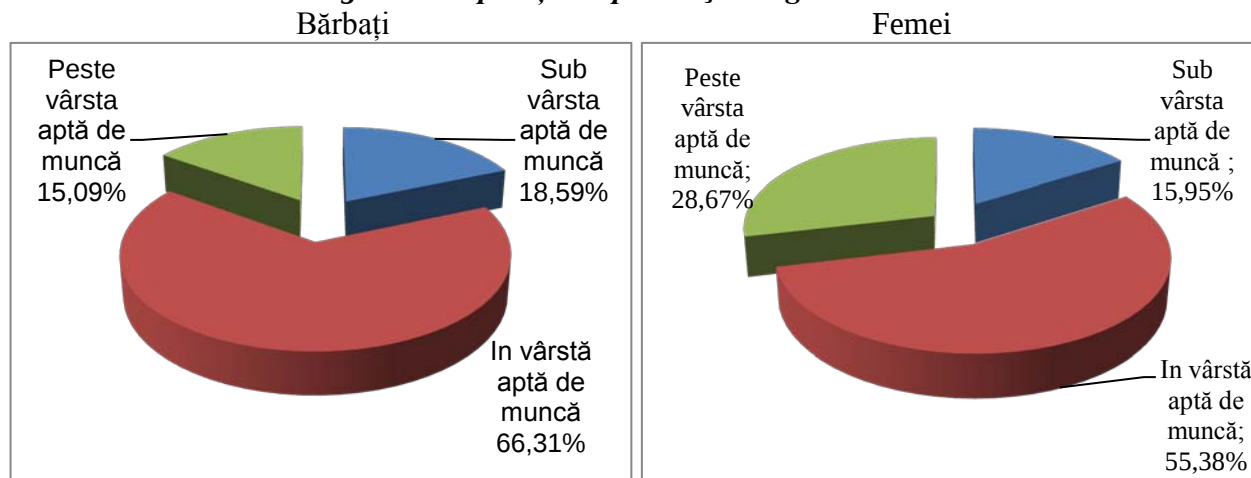
Figura 3. Populația pe categorii de vârstă



Sursa: Banca de date, Biroul Național de Statistică

Figurile de mai jos reflectă faptul că 66,31% dintre bărbați sunt în vârstă aptă de muncă față de 55,38% de femei. Femeile sub vârstă aptă de muncă constituie 15,95% față de 18,59% dintre bărbați. Pe de altă parte, femeile peste vârstă aptă de muncă au o pondere de 28,68%, față de 15,09% în cazul bărbaților.

Figura 4. Populația după sex și categorii de vârstă



Sursa: Biroul Național de Statistică

1.2.2. Forța de muncă

Conform datelor din 2009, din totalul populației raionului, 40,72% reprezintă populația economic activă, dintre care 3,16% sunt șomeri și 37,56% sunt ocupați în economie.

Din totalul populației economice active, 92,23% sunt ocupați în economie¹ și 7,77% sunt șomeri, acest nivel al șomajului fiind unul mai ridicat în comparație cu nivelul mediu pe țară de 6,4%. Ținând cont de faptul că datele se referă numai la șomerii înregistrați de către Agenția Națională de Ocupare a Forței de Muncă, numărul real al șomerilor este cu mult mai mare decât cel menționat.

Numărul șomerilor femeii este mai mic decât cel al bărbaților, tendință care se păstrează pe parcursul ultimilor ani. Acest lucru se datorează faptului că oferta locurilor de muncă este mai mare pentru femei, așteptările (în special salariul) femeilor sunt mai mici și există multe oferte de muncă part-time pentru acestea. Preponderent, durata șomajului este de 3-5 luni.

Populația ocupată în economie este formată din angajații permanenți și persoanele care desfășoară o anumită activitate sezonier/temporar. Astfel, analizând structura populației ocupate la nivelul anului 2009 constatăm că doar 9,9 mii persoane au un loc permanent de muncă din totalul populației ocupate de 31,4 mii persoane. Pe de altă parte, numărul șomerilor înregistrați oficial în aceeași perioadă de referință constituia doar 2,6 mii persoane. Aceste date indică asupra faptului că numărul total al populației economice disponibile este de circa 24 mii persoane.

Tabelul 3. Principalii indicatori a forței de muncă, persoane

Nr.	Indicatori	2005	2006	2007	2008	2009
1	Total populație	85 400	84 800	84 400	83 900	83 600
2	Total populație cu vârsta aptă de muncă (r.3. + r.6.)	66 777	69 737	69 408	68 973	68 749
3	Populația economic activă (r.4.+r.5.)	33 073	34 539	34 376	34 166	34 050
4	Populația ocupată în economie	30 974	32 995	33 050	32 958	31 404
	dintre care:					
	angajați permanenți	13 000	12 700	11 000	10 600	9 900
	persoane ce nu au un loc stabil de muncă	17 974	20 295	21 950	22 358	21 504
5	Șomeri	2 099	1 544	1 326	1 208	2 646
6	Populația inactivă	33 704	35 198	35 032	34 817	34 699
7	Rata șomajului	6,35%	4,47%	3,86%	3,54%	7,77%

Sursa: Consiliul Raional Edineț, Anuarul Statistic al RM

Din totalul populației ocupate, 27,69% activează în domeniul agriculturii, 22,09% în învățământ, și 20% în industrie (vezi Tabelul 4).

¹ Persoane ocupate cuprinde toate persoanele de 15 ani și peste care au desfășurat o activitate economică sau socială producătoare de bunuri sau servicii de cel puțin o oră în perioada de referință (o săptămână), în scopul obținerii unor venituri sub formă de salarii, plată în natură sau alte beneficii.

La nivelul anului 2009, în raionul erau 11 156 salariați, în scădere cu 6,2% față de anul 2008 și cu 13,11% față de anul 2007.

Salariul mediu pe anul 2009 a fost de 2 021 lei, mai mare cu 9,4% față de anul 2008 și cu 31,06% față de anul 2007. Mai mult ca atât, putem spune că forța de muncă în raionul Edineț este relativ ieftină, întrucât salariul mediu pentru anul 2009 este cu 35,97% mai mic față de media salarială pe republică de 2 748 lei.

Tabelul 4. Repartizarea populației ocupate pe principalele tipuri de activități economice, persoane

Anul	2005	2006	2007	2008	2009
Agricultură	8 577	8 054	9 152	9 127	8 696
Industrie	6 195	7 534	6 610	6 592	6 281
Construcții	477	520	509	508	484
Comerț	953	1 299	1 017	1 014	966
Transport și comunicații	1 191	1 299	1 271	1 267	1 227
Administrație publică	2 116	2 359	2 395	2 448	2 333
Învățământ	7 017	7 602	7 493	7 279	6 937
Sănătate și asistență socială	3 257	3 649	3 332	3 456	3 293
Alte tipuri de activități	1 191	779	1 271	1 267	1 187
Total	30 974	32 995	33 050	32 958	31 404

Sursa: Consiliul Raional Edineț

Concomitent, veniturile mici și oferta neatractivă a locurilor de muncă au determinat mulți oameni să lucreze peste hotare, declanșând o migrație puternică (în Federația Rusă, Italia, Portugalia, Grecia etc.) mai ales a persoanelor bine calificate. Astfel, după hotarele țării lucrează circa 20% din populația aptă de muncă a raionului sau circa 14 mii persoane. Problema se agravează și prin faptul că multe familii plecate își iau și copiii cu ei, reîntoarcerea acestora înapoi în localitatea natală fiind incertă. Acestui fenomen i se adaugă și natalitatea redusă.

1.2.3. Infrastructura socială

Raionul Edineț dispune de 44 instituții educaționale. În cadrul cărora pe parcursul anului de studii 2009-2010 au fost înmatriculați 8 913 elevi, în scădere față de anii precedenți.

La nivelul raionului există un singur colegiu, în cadrul căruia au fost înmatriculate 98 de persoane în anul 2009. La nivelul anului 2009-2010, numărul elevilor colegiului este de 263 persoane, aflându-se în continuă creștere față de anii precedenți. Însă, numărul absolvenților (29 persoane) este în scădere cu 30,95 puncte procentuale față de anul 2008 și cu 6,45 puncte procentuale față de anul 2007.

Tabelul 5. Infrastructura instituțiilor de învățământ, 2005-2009

Regiune	Numărul de instituții					Numărul de elevi				
An de studii	2005 2006	2006 2007	2007 2008	2008 2009	2009 2010	2005 2006	2006 2007	2007 2008	2008 2009	2009 2010
R. Edineț	44	44	44	44	44	10777	10259	9761	9376	8913
Nord	497	495	494	493	491	137838	131963	123969	117571	111946
Total pe republică	1551	1539	1534	1519	1505	517029	491482	460951	434320	413657

Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova

De asemenea există și 2 instituții de învățământ secundar profesional, în cadrul cărora pe parcursul anului academic 2009-2010 au fost înmatriculate 857 persoane, și au absolvit 278 elevi.

Datele menționate denotă faptul că deși elevii sunt dornici de a urma o instituție de învățământ, nu toți au la dispoziție posibilități de a le finisa, întrucât majoritatea, nevoiți, le abandonează pentru a munci și a contribui la susținerea financiară a familiei.

Deși raionul Edineț nu dispune de instituții de învățământ universitare sau de instituții de cercetare, doritorii de a-și continua studiile pot opta pentru una din cele 3 instituții de învățământ superior din Bălți sau cele 30 universități ale capitalei.

Infrastructura culturii și sănătății este prezentă în raion prin bibliotecile, casele de cultură, sălile de sport, muzeele și instituțiile medicale funcționale (vezi Tabelul 6).

Tabelul 6. Infrastructura culturii și sănătății

Infrastructura	Raionul Edineț	Orașul Edineț
Biblioteci	45	2
Case de cultură	41	1
Săli de sport	13	1
Muzee	2	2
Instituții medicale	40	3

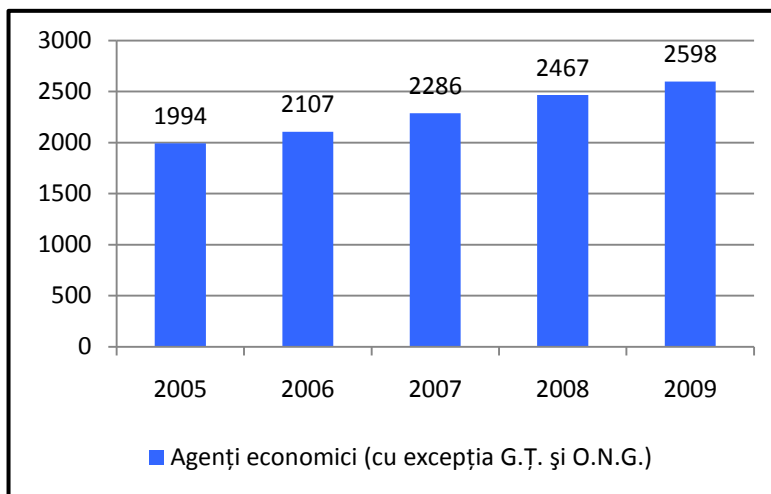
Sursa: Consiliul Raional Edineț

Numărul de obiecte de infrastructură în domeniul culturii, sportului și a sănătății este relativ mic. Mai mult ca atât, bibliotecile și sălile de sport se află într-o stare nesatisfăcătoare, iar majoritatea caselor de cultură nu funcționează. În raion există un singur spital, 8 puncte medicale, 14 centre de sănătate, și 17 oficii ale medicilor de familie.

1.3. Profilul economic

Raionul Edineț, în complexul dezvoltării naționale a Republicii Moldova, se prezintă ca un raion agrar-industrial. Pe teritoriul raionului activează în prezent circa 22 000 de agenți economici, 86% din aceștia activând în agricultură, sub forma gospodăriilor țărănești².

Figura 5. Evoluția numărului de agenți economici în perioada 2005-2009



Sursa: Direcția statistică a Consiliului Raional Edineț

Pe parcursul perioadei 2005-2009 numărul total al agenților economici a înregistrat o tendință de creștere, mai ales pe seama dezvoltării agriculturii, silviculturii, a comerțului cu ridicata și amănuntul (vezi Tabelul 7).

Tabelul 7. Repartizarea agenților economici pe tipuri de activități, 2005-2009

Domeniul de activitate	2005	2006	2007	2008	2009
Agricultură, silvicultură, economia vânatului, pescuit	18 036	18 474	18 683	18 851	18 966
Industrie extractivă, de prelucrare	20	20	24	28	32
Construcții și tranzacții imobiliare	12	12	13	13	13
Comerț cu ridicata și amănuntul, Hoteluri și restaurante	548	603	733	801	897
Transport și comunicații	40	42	48	54	68
Administrație publică; învățământ; sănătate și asistență socială	118	118	118	118	118
Alte tipuri de activități	1 419	1 576	1 667	1 792	1 817
Total	20 193	20 845	21 286	21 657	21 911

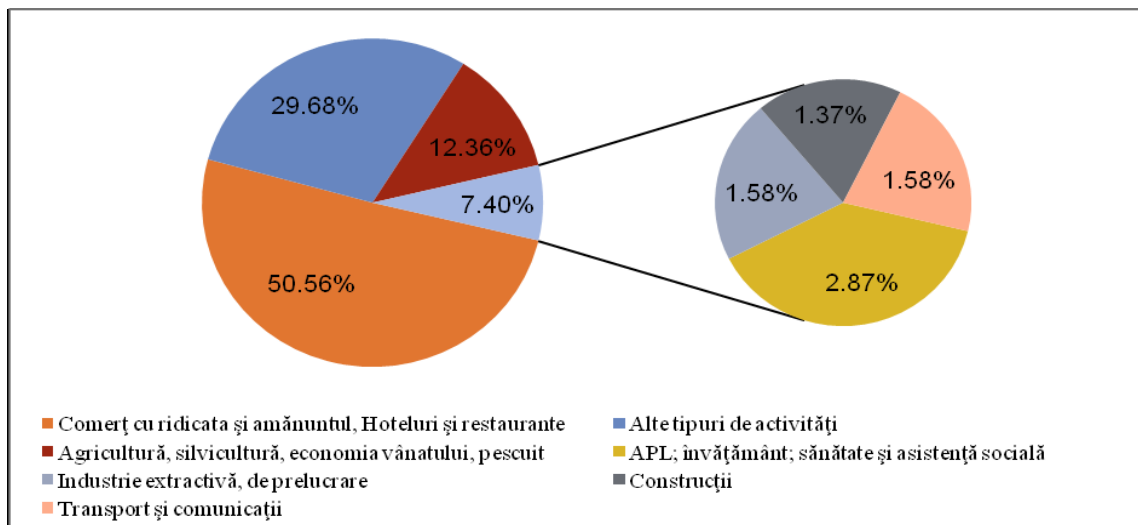
Sursa: Direcția statistică a Consiliului Raional Edineț

² În anul 2009 erau înregistrate deja 18 937 gospodării țărănești.

Agenții economici cu drept de persoane fizice constituie 94,5% din totalul întreprinderilor din raion, datorită numărului mare de gospodării țărănești, iar întreprinderile cu drept de persoană juridică constituie 5,5%, ponderea cea mai mare între acestea o dețin societățile cu răspundere limitată.

Totalul volumului vânzărilor realizate de agenții economici din localitate a constituit în 2009 – 1 192,3 milioane lei. Circa 50,56% din ele revin comerțului cu ridicata și amănuntul, 12,36% - afacerilor din domeniul hotelurilor și restaurantelor (vezi *Figura 6*).

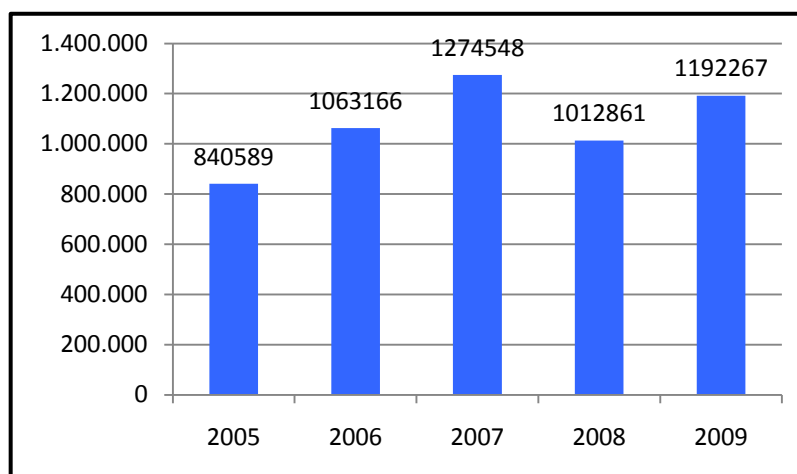
Figura 6. Structura vânzărilor agenților economici pe tipuri de activități, 2009



Sursa: Direcția statistică a Consiliului Raional Edineț

În ultimii ani se observă o creștere a volumului total de vânzări (vezi *Figura 7*). Singura abatere se observă la nivelul anului 2008, când datorită calamităților naturale au avut de suferit producătorii agricoli și, prin urmare, și întreprinderile din industria de prelucrare.

Figura 7. Evoluția volumului de vânzări a agenților economici din r. Edineț, mii lei



Sursa: Direcția statistică a Consiliului Raional Edineț

În activitatea celor aproximativ 22 00 de agenți economici au fost încadrate în anul 2009 circa 10 mii de angajați (vezi *Tabelul 8*). Jumătate din forța de muncă angajată în economia raionului Edineț activează în sectorul public, 1 300 persoane își prestează munca în agricultură și circa 1 900 persoane în industrie. Celelalte sectoare implică aproximativ 1 700 persoane.

Tabelul 8. Numărul mediu anual al angajaților, mii persoane

Domeniul de activitate	2005	2006	2007	2008	2009
Agricultură, silvicultură, economia vânatului, pescuit	3,6	3,1	1,6	1,3	1,3
Industrie extractivă, de prelucrare	2,6	2,9	2,6	2,2	1,9
Construcții și tranzacții imobiliare	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2
Comerț cu ridicata și amănuntul, Hoteluri și restaurante	0,4	0,5	0,7	0,8	0,6
Transport și comunicații	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5
APL; învățământ; sănătate și asistența socială	5,2	5,2	5,0	5,1	5,0
Alte tipuri de activități	0,5	0,3	0,5	0,6	0,4
Total	13	12,7	11	10,6	9,9

Sursa: Direcția statistică a Consiliului Raional Edineț

Pe parcursul ultimilor 5 ani, se observă o tendință de scădere a numărului angajaților cu 3 100 persoane sau 23,85%. Acest fapt este determinat de migrația populației la muncă peste hotare. Cele mai afectate de acest fenomen sunt sectorul agricol în care numărul angajaților a scăzut de aproape 3 ori și sectorul industrial care utiliza în 2009 cu 700 persoane mai puțin decât în 2005.

Principalii 10 agenți economici din localitate înregistrează un volum total al vânzărilor de 512 milioane lei, dintre care cca. 39,4% îi revin unui singur agent economic (SRL "Rusagroprim"). Anual bugetul local este suplinat cu 2 milioane lei sub formă de impozite plătite de acești agenți economici. De asemenea, în cadrul acestor întreprinderi sunt angajați 1 281 persoane.

Tabelul 9. Principalii 10 agenți economici (după volumul de vânzări) la 01.01.2009

Denumirea	Domeniul	Forma de proprietate	Volumul Vânzărilor, mii lei	Numărul de angajați	Profit/ Pierderi, mii lei	Impozite în bugetul local, mii lei
SRL "Rusagroprim"	Comerț	Colectivă	201 737	21	3 4378	155.5
SRL "Gloria Qvarc"	Comerț	Colectivă	123 450	116	5 347	265.3
SRL "Inlac"	Industria agroalimentară	Colectivă	100 542	392	366	656
SRL "Mavicom Nord"	Industria agroalimentară	Colectivă	21 026	214	6 419	128.7
II "Astra"	Industria agroalimentară	Privată	18 561	96	515	105.7
SRL "Mina Cupcini"	Extracția nisipului și pietrișului	Colectivă	14 417	187	1 291	366.2
SRL "Vilora"	Cultura plantelor oleaginoase și a semințelor	Colectivă	10 996	64	2 982	222.7
SRL "Chetro - Prim"	Cultura plantelor oleaginoase și a semințelor	Colectivă	8 830	52	517	169.5
SRL "Maconrut"	Extracția nisipului și pietrișului	Mixtă	7 103	65	1 260	70.7

Denumirea	Domeniul	Forma de proprietate	Volumul Vânzărilor, mii lei	Numărul de angajați	Profit/ Pierderi, mii lei	Impozite în bugetul local, mii lei
SRL "Ascesiune"	Cultura plantelor oleaginoase și a semințelor	Colectivă	5 917	74	2 655	151.5
Total			512 579	1 281	55 730	2 291.8

Sursa: Direcția statistică a Consiliului Raional Edineț

În cele ce urmează vom prezenta succint analiza principalelor sectoare ale economiei raionului.

1.3.1. Industria

Economia raionului Edineț are un caracter agrar-industrial, ca și celelalte regiuni ale țării de fapt, însă spre deosebire de acestea cu o industrie relativ mai dezvoltată.

În anul 2009 în raionul Edineț activau 21 întreprinderi industriale, cea mai mare parte a acestora se află în orașul Cupcini și în măsură mai mică în orașul Edineț. Deși numărul acestora a înregistrat modificări în ultimii ani, ponderea întreprinderilor industriale care activează eficient și înregistrează profituri rămâne a fi de cca 1/3 (vezi Tabelul 10).

Tabelul 10. Principalii indicatori ai activității industriale a r. Edineț în perioada 2005-2009

Indicatori	2005	2006	2007	2008	2009
Numărul întreprinderilor industriale	20	20	24	28	21
dintre care:					
<i>au înregistrat profit</i>	5	5	6	7	5
<i>au înregistrat pierderi</i>	15	15	18	21	16
Volumul producției în prețuri curente, mii lei	310 623	383 428	442 804	573 787	262 158
Numărul personalului	2634	2874	2567	2224	1856
Salariul mediu nominal în industria extractivă, lei	1260	1580	2070	2507	2474
Salariul mediu lunar în industria de prelucrare, lei	1701	1890	2385	2718	2538

Sursa: Direcția statistică a Consiliului Raional Edineț

Principalele ramuri industriale dezvoltate în raion de-a lungul timpului sunt industria extractivă și cea prelucrătoare, cu o pondere semnificativă a celei din urmă (vezi Tabelul 11).

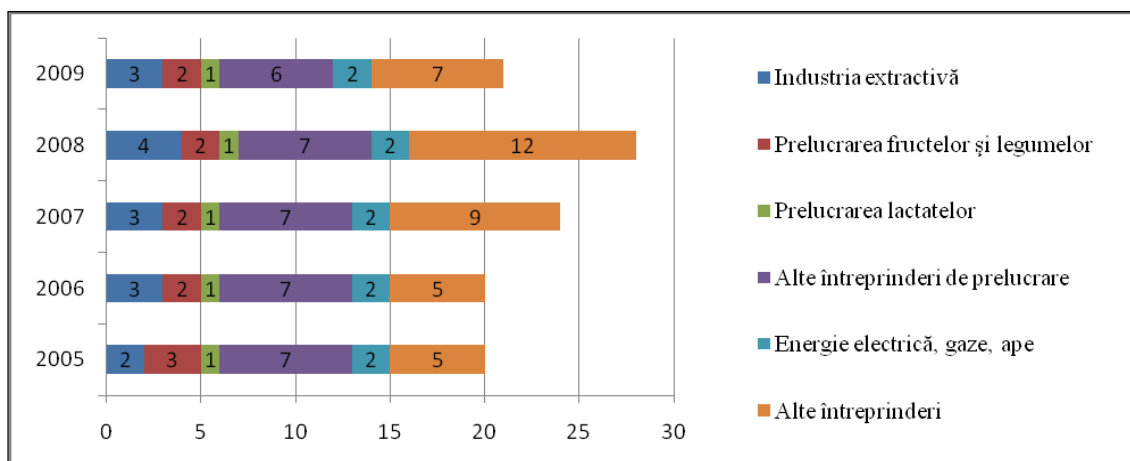
Tabelul 11. Evoluția numărului de întreprinderi industriale în perioada 2005-2009

Domeniul	2005	2006	2007	2008	2009
Industria extractivă	2	3	3	4	3
Industria de prelucrare	11	10	10	10	9
Energie electrică, gaze, ape	2	2	2	2	2
Alte întreprinderi	5	5	9	12	7
Total	20	20	24	28	21

Sursa: Direcția statistică a Consiliului Raional Edineț

În dinamică, structura sectorului industrial al raionului nu a înregistrat modificări substanțiale, circa 40% din întreprinderi activând în continuare în industria prelucrătoare.

Figura 8. Dinamica structurii sectorului industrial al r. Edineț, întreprinderi, 2005-2009



Sursa: Direcția statistică a Consiliului Raional Edineț

Industria agroalimentară are o importanță semnificativă pentru economia raionului, iar volumul producției este de două ori mai mare raportat la media regională. Întreprinderile de prelucrare sunt specializate în industria conservelor, zahărului, lactatelor (vezi Figura 8).

Volumul producției acestei industrii pe cap de locuitor reprezintă 91,7% din media regională dacă mun. Bălți este inclus (5647.5lei față de 6161,9 lei). Dacă mun. Bălți este exclus din calcule, atunci acest indice al raionului Edineț va fi aproape de 2 ori mai mare decât media regională.³

Figura 9. Evoluția producției industriale, 2005=100%

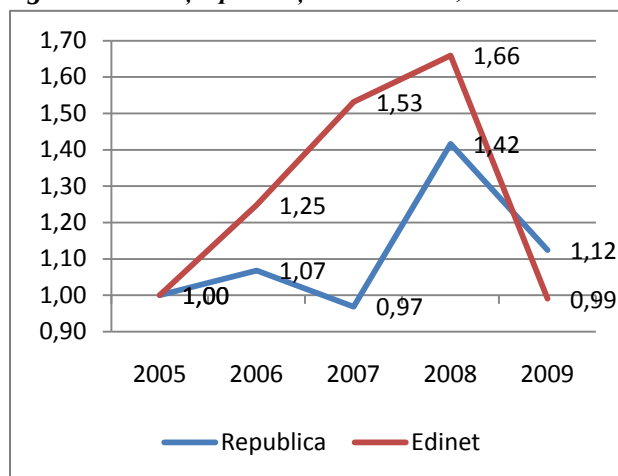
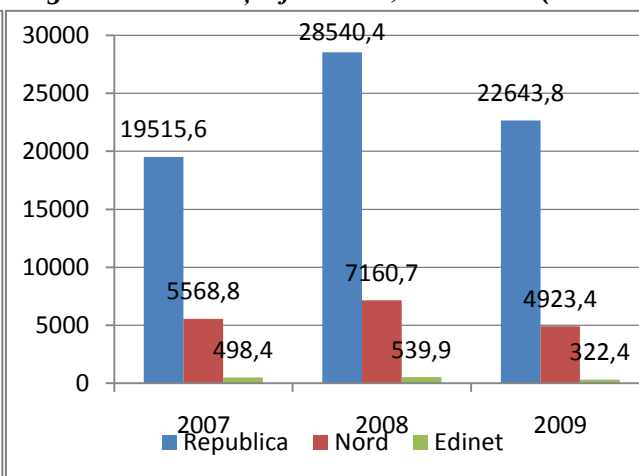


Figura 10. Producția fabricată, 2007-2009 (mln. lei)



Sursa: Biroul Național de Statistică

Pe parcursul anilor 2005-2009, tendințele de dezvoltare a industriei raionului Edineț erau pozitive și depășeau în medie cu 33% tendințele naționale, cîi excep a anului 2009 când

³ Centrul Analitic Expert-Grup, "Probleme și Soluții Investiționale în Regiunea de Dezvoltare Nord"

volumul producției industriale realizate în raionul Edineț a revenit la nivelul anului de bază (2005) spre deosebire de tendințele în ansamblu pe țară care s-au ridicat la nivelul aceluiași an (vezi *Figura 9*).

Volumul producției industriale a raionului Edineț în anul 2009 constituie 322,4 mln. lei, ceea ce reprezintă 14,3% din producția industrială regională (cu excepția mun. Bălți) de 4 923,4 mln. lei și 1,42% din cea națională de 22 643,8 mln. lei (vezi *Figura 10*).

Întreprinderile industriale din raion sunt relativ mari în comparație regională: volumul producției industriale anuale per întreprindere, în 2008, a constituit 5,29 mil. lei față de 3,57 mil. lei – media regională cu mun. Bălți sau 2,46 mil. lei fără mun. Bălți. În comparație regională, acest indice este mai mare doar în mun. Bălți.⁴

Pe parcursul ultimilor ani în industrie sunt încadrați circa 2 400 persoane, ceea ce reprezintă 8,33% din numărul total al angajaților implicați în sectorul industrial al regiunii Nord. Numărul angajaților din domeniu a rămas relativ constant în această perioadă (vezi *Tabelul 12*).

Tabelul 12. Personal industrial-productiv, 2006-2008

Regiunea	Număr angajați (mii persoane)		
	2006	2007	2008
Total Republică	122,2	120,1	115
Nord	28,3	28,8	28,8
Raionul Edineț	2,2	2,4	2,4

Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, Biroul Național de Statistică

Totodată, raionul Edineț are avantajul proximității față de piața municipiului Bălți. Având un mare potențial de desfacere, aceasta facilitează comercializarea producției industriale realizate.

1.3.2. Agricultura

Sectorul agricol are o pondere semnificativă în cadrul activității economice a raionului Edineț, care dispune de avantaje importante: nota de bonitate a terenului este cea mai mare în regiune (78), iar ponderea terenurilor erodate este foarte redusă (23,1%). Aceste avantaje sunt sporite de gradul mare de mecanizare, la 1000 de ha de teren revenind 13,5 tractoare, față de o medie de 9,3 a regiunii. De asemenea, raionul dispune de resurse acvatice de irigare în câteva localități amplasate în valea râului Prut.

În prezent în domeniul agriculturii activează 18 966 agenți economici. Majoritatea își desfășoară activitatea ca gospodării țărănești sau întreprinderi individuale. Cifra de afaceri a acestora a atins în anul 2009 un nivel de 147,3 mil. lei, cu 31,9% mai mult față de anul 2008. Conform datelor statistice, în prezent în agricultură sunt antrenate anual circa 1 300 persoane.

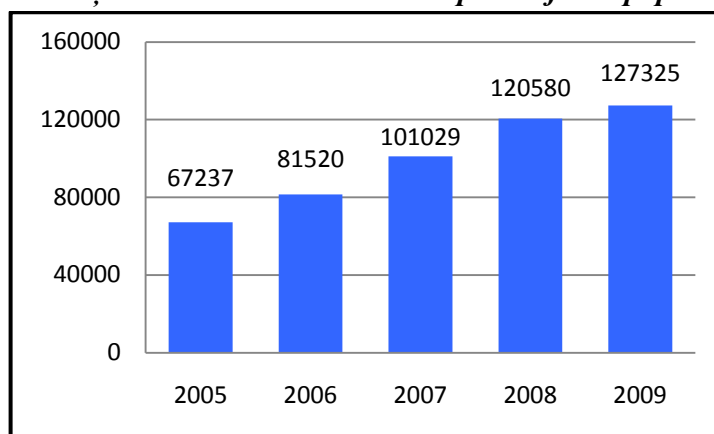
⁴ Centrul Analitic Expert-Grup, "Probleme și Soluții Investiționale în Regiunea de Dezvoltare Nord"

Numărul neoficial al acestora este firește mai mare, însă datorită creșterii gradului de mecanizare a agriculturii se observă o tendință descrescătoare de utilizare a factorului uman.

1.3.3. Servicii

Sectorul serviciilor este în continuă creștere atât în valori absolute cât și a cotelor din nivelul regional și național. Cererea de servicii depășește media regională și impulsionează comerțul cu servicii din cadrul raionului. Pe parcursul ultimilor cinci ani, volumul de servicii cu plată oferite populației s-a dublat (vezi *Figura 11*).

Figura 11. Evoluția volumului de servicii cu plată oferite populației (mii lei)



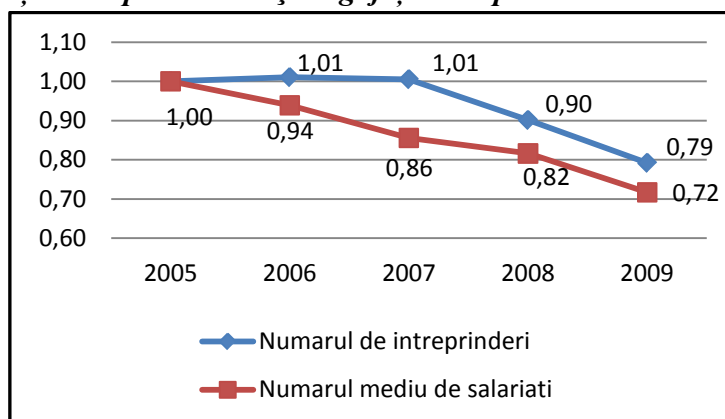
Sursa: Direcția statistică a Consiliului Raional Edineț

În anul 2009 volumul serviciilor oferite contra plată a constituit 127,3 milioane lei (sau 1523 lei per persoană), cu 5,6% mai mult față de anul 2008, din care 63% din volumul serviciilor sunt prestate de către întreprinderile publice, iar 28% de către întreprinderile private din regiune.

1.3.4. Antreprenoriat

Raionul Edineț ocupă locul 3 în regiunea nordică după activitatea antreprenorială desfășurată, întrucât cifra de afaceri realizată de agenții economici a crescut cu 41,7% în 2009 față de 2005 chiar dacă numărul întreprinderilor și a personalului acestora s-a diminuat în aceeași perioadă cu 21% și, respectiv, 28% (vezi *Figura 12*).

Figura 12. Evoluția întreprinderilor și angajaților în perioada 2005-2009 (2005=100%)

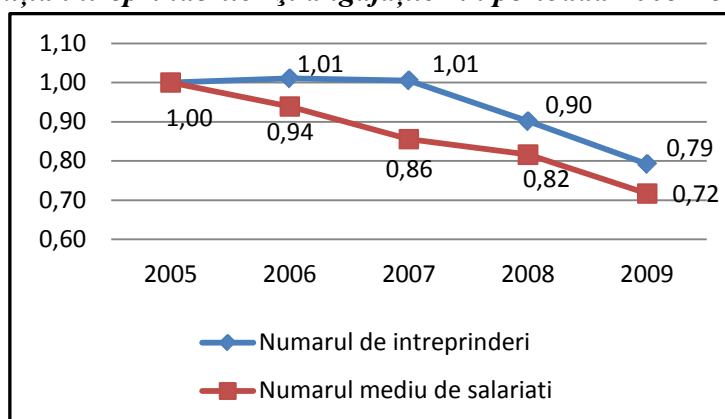


Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

În 2009, sectorul IMM era format din 97% din totalul de întreprinderi și angaja 62,9% din salariați, realizând o cifră de afaceri de 640 mil. lei. În prezent micro-întreprinderile dețin o pondere de 57% din totalul IMM-urilor.

În anul 2009 în raion activau 295 întreprinderi mici și mijlocii. Chiar dacă numărul acestora a înregistrat o scădere față de anul 2005, ponderea IMM-urilor în sfera economică a rămas aceeași (vezi Tabelul 13). Pe parcursul ultimilor 5 ani au fost înregistrate modificări în structura sectorului IMM. Astfel, putem observa o tendință de creștere a numărului și ponderii întreprinderilor mici, tendință echilibrată de descreșterea numărului și ponderii întreprinderilor micro și mijlocii.

Figura 13. Evoluția întreprinderilor și angajaților în perioada 2005-2009 (2005=100%)



Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

Deși pe parcursul ultimilor 5 ani se observă o reducere a numărului de angajați încadrați în câmpul muncii în sectorul IMM în medie cu 28,3%, cifra de afaceri a crescut de la 475 mln. lei în anul 2005 la 640 mil. lei în anul 2009.

Tabelul 13. Indicatorii de activitate a IMM-urilor⁵ din raionul Edineț

Tipul întreprinderii	Întreprinderi				Angajați				Cifra de afaceri, mil. lei			
	2005		2009		2005		2009		2005		2009	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Întreprinderi mijlocii	38	10%	28	9%	3615	40%	1838	28%	202	24%	302	25%
Întreprinderi mici	84	22%	95	31%	1795	20%	1574	24%	227	27%	266	22%
Întreprinderi micro	253	66%	172	57%	738	8%	713	11%	46	6%	72	6%
Total IMM	375	97,6%	295	97,0%	6148	67,2%	4125	62,9%	475	46,5%	640	53,7%
Întreprinderi mari	9	2%	9	3%	3000	33%	2434	37%	365	43%	552	46%
Total	384	100%	304	100%	9148	100%	6559	100%	841	100%	1192	100%

Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

Contribuția majoră în cifra totală de afaceri este adusă de întreprinderile mari, de circa 46%, înregistrând creșteri permanente.

În anul 2009, ponderea companiilor private este mai mare decât cea a companiilor publice, reprezentând 96,8% în raport cu 3,2%, numărul companiilor private fiind în creștere pe parcursul ultimilor 5 ani. Companiile străine sunt reprezentate de doar 3 agenți.

Sectorul este format în mod echilibrat de întreprinderi care prestează servicii de reparație auto și electrocasnice, frizerii, servicii de transport și construcții, tâmplării.

În raion există un număr relativ mare de bănci comerciale, companii de micro-finanțare, asociații de economii și împrumut și centre de consultanță.

1.3.5. Investiții

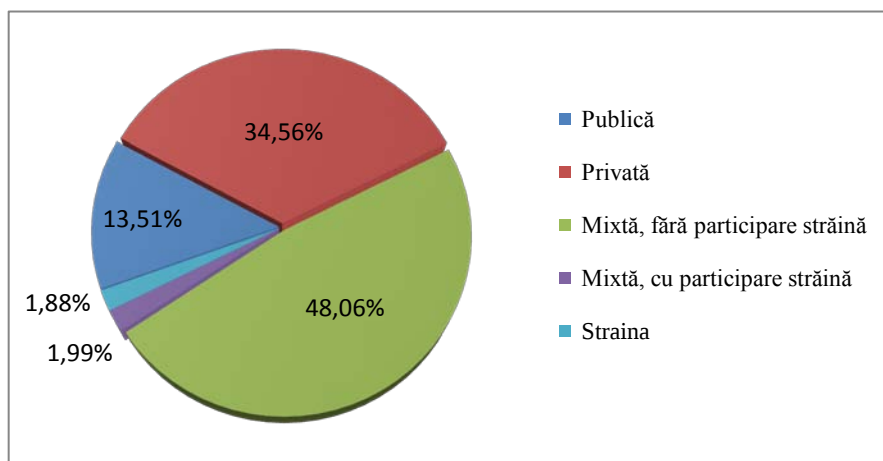
Conform Ratingului Performanței Investiționale Regionale (RAPIR), raionul Edineț se plasează pe locul 9 din cele 38 de raioane, municipii și regiuni.

În perioada anului 2009, au fost investiți în total 236, 9 mil. lei în scădere cu 37,3% față de anul 2008, și cu 27,3% mai puțin față de anul 2007. Reducerile înregistrate au avut loc în mare parte din cauza lipsei investițiilor străine și reducerii investițiilor private, datorate în mare parte instabilității politice din țară, precum și crizei economice.

Din totalul investițiilor realizate în anul 2009, 48,06% au fost plasate de către întreprinderile mixte, fără participare străină, 34,56% de către întreprinderile private, și doar 1,88% de către întreprinderile străine (vezi Figura 14).

⁵ Datele prezentate în acest tabel au ca sursă de informare baza de date a Biroului Național de Statistică. Ele reflectă situația întreprinderilor active din raion și a celor ce prezintă nemijlocit rapoarte financiare și statistice.

Figura 14. Structura investițiilor pe forme de proprietate, 2009

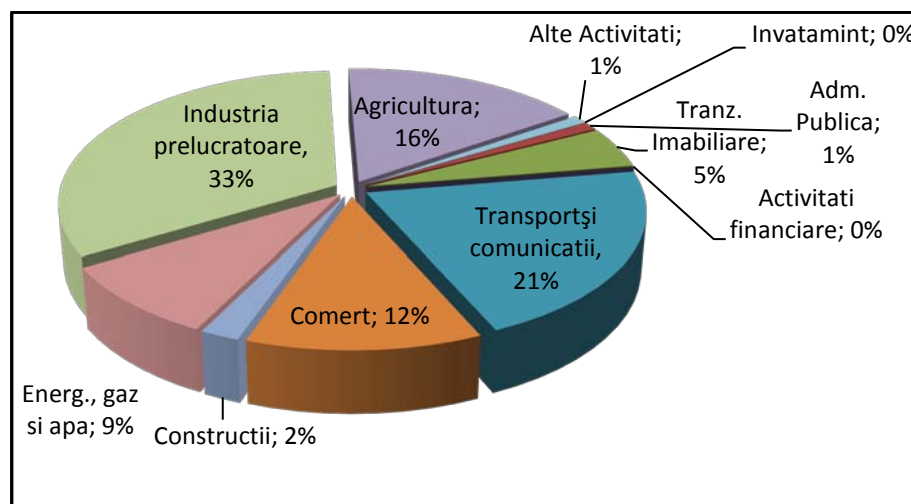


Sursa: Direcția statistică a Consiliului Raional Edineț

La nivelul anului 2008, în raionul Edineț exista un singur investitor străin cu investiții substanțiale, asigurând un sold al investițiilor străine per companie de 3 647,6 mii lei sau 60% din media regională.

Conform unui studiu realizat de Expert Grup, Majoritatea investițiilor private sunt plasate în industria prelucrătoare, transport și comunicații, agricultură și comerț (vezi Figura 15).

Figura 15. Repartizarea investițiilor private pe tipuri de activități



Sursa: Centrul Analitic Expert-Grup, "Probleme și Soluții Investiționale în Regiunea de Dezvoltare Nord"

În cazul realizării unei investiții, ar trebui să se țină cont că sectoarele cu cel mai mare potențial sunt: cultivarea producției ecologice; cultivarea legumelor în șeie pe teren închis, cultivarea pomușoarelor; depozitarea producției agricole; prelucrarea fructelor cultivate local; sectorul zootehnic și producerea mezelurilor; turismul; textilele și materialele de construcții.

1.3.6. Infrastructura

Raionul Edineț deține o rețea de drumuri publice cu o lungime totală de 326,7 km, dintre care 62,3 km sunt drumuri naționale și 264,4 km - drumuri locale.

Utilitățile publice în regiune sunt asigurate de către câțiva furnizori ce operează la nivel local și național.

Furnizor de gaze naturale în raionul Edineț este întreprinderea „Edineț - Gaz” SRL. Prețul de livrare a 1 000 m³ de gaz prin conducte cu presiune medie constituie 4 653 lei fără TVA, pentru anul 2010. Rata locuințelor aprovizionate cu gaz se află în creștere pe parcursul ultimilor 5 ani, și constituie 22,3% din totalul locuințelor din raion.

Serviciile de alimentare cu apă și canalizare sunt prestate de către Î.M. „Apă – Canal”. Numărul abonaților la serviciul de alimentare cu apă potabilă se află în creștere, ajungând în anul 2009, la 4 477 abonați, dintre care 2 062 sunt conectați și la rețeaua de canalizare.

Locuitorii și agenții economici din raionul Edineț sunt asigurați cu electrică de către Societatea pe Acțiuni „RED Nord - Vest”, care livrează energia electrică la tariful de 145 bani / kWh fără TVA.

Infrastructura bancară este dezvoltată de către 9 filiale ale următoarelor bănci: Banca de Economii, Banca Socială, Energbank, Mobiasbanca, Fincombank, Moldindconbank, Agroindbank, Victoriabank, Procreditbank.

Mass-media locală este reprezentată de 2 posturi de radio și un post TV. Mijloacele de informare scrisă se realizează prin intermediul ziarelor “Curierul de Edineț” și ”Nord Info”. Localnicii recepționează peste 100 de posturi TV prin cablu sau digital și circa 30 de posturi radio.

Serviciile de telefonie fixă sunt asigurate de compania „Moldtelecom”, iar cele de telefonie mobilă de companiile „Orange”, „Moldcell” și „Unite”. Compania „Moldcell” este prezentă în Edineț din anul 2000 și are o arie de acoperire de circa 96,6%. Din anul 2007, serviciile de telefonie mobilă sunt prezente și prin intermediul companiilor „Orange” și „Unite”, care au o arie de acoperire de 98% și, respectiv, 90%. Primi 2 furnizori de telefonie mobilă funcționează conform standardului GSM, iar ultimul menționat – conform standardului CDMA. Extinderea sectorului de comunicații permite de a accelera fluxul de informații, de a asimila tehnologii noi, ceea ce, în ultima instanță, are impact pozitiv asupra regiunii.

1.4. Fundamentarea necesității PI

Cu toate că Raionul Edineț are relativ un bun potențial pentru dezvoltarea afacerilor, în ultimii ani se observă o degradare a potențialului industrial și a forței de muncă, o reducere a volumului de investiții. Ca rezultat, circa 20% din populația aptă de muncă lucrează după hotarele țării. Această situație în mare măsură se datorează faptului, că țările din CSI nu au rezerve de capital pentru investiții în Moldova, iar țările din afara spațiului CSI (mai ales din țările dezvoltate cum ar fi

țările Uniunii Europene, SUA, Israel, Canada, etc.) investesc, în primul rând, în economii cu piețe de desfacere de mari capacități cum sunt economiile Rusiei, Ucrainei, etc.

În aceste condiții crește în mod evident importanța condițiilor de creare și activare a întreprinderilor. În acest sens, crearea unui Parc Industrial în Edineț este una din strategiile de dezvoltare a climatului de afaceri care are ca scop diminuarea costurilor de producție prin îmbunătățirea accesului la factorii de producție, în special cei ce sunt sau pot fi în mare parte influențați de autoritățile publice.

Datorită aprobării *Legii nr 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale*, un șir de probleme care determină la momentul actual activitatea investițională redusă din regiune în mare parte este posibil de soluționat prin crearea Parcului Industrial Edineț. În conformitate cu prevederile acestei legi se creează condiții și se oferă anumite facilități care ar contribui la soluționarea acestora:

- ***Acces limitat la terenuri industriale pentru lansarea și desfășurarea activității industriale:*** Această problemă este caracterizată prin insuficiența de teren industrial și procedura dificilă de schimbare a destinației terenului agricol. *Legea cu privire la parcurile industriale* facilitează deținătorul titlului de Parc Industrial și rezidenții acestuia prin scutirea de la compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoria de terenuri cu destinație agricolă conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului;

- ***Costuri și riscuri mari legate de procedurile birocratice la inițierea și desfășurarea activității industriale:*** Crearea unei comisii speciale pe lângă Consiliul Local, care va avea ca sarcină acordarea suportului tehnic, juridic, consultativ și coordonarea obținerii actelor permise prevăzute de lege;

- ***Costuri și riscuri mari legate de controlul de stat al activităților de întreprinzător:*** În cadrul PI are loc optimizarea controalelor de stat asupra activității Rezidenților PI prin efectuarea controalelor planificate conform graficului anual aprobat prin hotărâre de Guvern sau a controalelor inopinate, efectuate cu ajutorul Ministerului Economiei conform legislației în vigoare;

- ***Cheltuieli mari pentru racordarea la utilități:*** Conform *Legii cu privire la parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010 (art. (13), alin. (1))* crearea infrastructurii tehnice și de producție se finanțează în limita sumelor alocate de la bugetul de stat și de la bugetele unităților administrativ-teritoriale reducând costurile investiționale.

În vederea evaluării necesității și oportunității creării PI Edineț a fost elaborată o analiză SWOT a locației selectate pentru constituirea PI. Analiza scoate în evidență punctele tari și slabe ale locului și regiunii PI față de alte regiuni din țară, precum și identifică oportunitățile și amenințările posibile venite din mediul extern regiunii Parcului Industrial Edineț.

Tabelul 14. Analiza SWOT a Parcului Industrial Edineț

Puncte tari	Puncte slabe
• Amplasarea la distanțe relativ mici de punctele de trecere a frontierei cu România și Ucraina • Accesibilitate rutieră prin drumul internațional M-14 Cernăuți – Chișinău – Odessa și drumul european E583 Mogilev - Podolsk – Drochia – Ungheni • Accesul la rețeaua feroviară prin stația de cale ferată Brătușeni situată la o distanță de circa 7 kilometri de terenul Parcului Industrial • Existența în apropiere de terenul destinat Parcului Industrial (în orașul Edineț) a utilităților publice suficiente pentru dezvoltarea economică a acestuia • Existența terenurilor proprietate publică pentru crearea PI • Nivelul relativ înalt de cultură generală a populației • Existența forței de muncă relativ instruite în zona de activitate a Parcului Industrial • Salarii mici • Cunoașterea culturii de afaceri a țărilor vecine • Clima și resursele funciare bune pentru dezvoltarea agriculturii • Administrația publică deschisă pentru colaborare în vederea creării PI	• Nivelul nesemnificativ al investițiilor străine în raion • Bază financiară insuficientă a administrației publice locale • Infrastructura locală de drumuri prost întreținută • Spirit de antreprenariat relativ jos a populației • Piața de desfacere locală redusă • Sectorul agricol relativ slab dezvoltat • Serviciile sociale și culturale slab dezvoltate și puțin atractive • Emigrarea forței de muncă • Rată scăzută de creștere a economiei din zonă
Oportunități	Pericole
• Tendința de transfer a capitalurilor din UE în zonele limitrofe • Programele de susținere a dezvoltării economice a Republicii Moldova, inclusiv prin impozite mici pe venit (sau exceptare) • Existența și accesibilitatea relativ facilă a piețelor din UE și Est • Cadrul legal privind PI este favorabil pentru dezvoltarea acestora	• Instabilitatea politică la nivel național, exprimată prin incoerența politicilor în domeniul dezvoltării regionale; modificări frecvente ale cadrului normativ. • Climatul investițional general al țării este relativ puțin atractiv, inclusiv datorită corupției • Infrastructura de transport, în special auto, din țară și a țărilor vecine slab dezvoltată

Analiza prezentată ne arată că regiunea dispune de un șir de avantaje comparativ cu alte regiuni ale țării. În raza de 20 kilometri a terenului destinat Parcului Industrial Edineț zona dispune de un potențial industrial și de forță de muncă calificată la un nivel mai înalt în comparație cu alte raioane din partea de nord a republicii. Forța de muncă calificată este specializată în industria de prelucrare a produselor din agricultură și în unele ramuri ale industriei constructoare de mașini.

Raionul Edineț, ca și majoritatea raioanelor de nord ale țării, dispune de un nivel de cultură generală și de cultură de producere relativ înalt, ce prezintă pentru investitorii autohtoni și străini un mediu confortabil de viață. Majoritatea populației posedă două limbi și manifestă predispoziție pentru asimilarea lesne a limbilor străine, ceea ce îi oferă oportunități suplimentare de studii, angajare și recalificare.

Raionul Edineț deține o infrastructură locală relativ bine dezvoltată: asigurarea cu energie electrică este stabilă și poate satisface cerințele sectorului industrial în deplină măsură; serviciile de aprovizionare cu apă și canalizare sunt funcționale; există un acces facil la rețeaua de gaze; nu există probleme cu conectarea la rețelele de telecomunicații (telefonie fixă, mobilă, internet); regiunea dispune și de o rețea bine dezvoltată de drumuri locale, chiar dacă starea acestora lasă de dorit. De asemenea regiunea beneficiază de servicii bancare de calitate, aici având filiale toate băncile importante din țară.

Este necesar de menționat că așezarea geografică din punct de vedere a accesibilității regiunii de asemenea îi oferă careva avantaje față de alte regiuni ale țării. Ea este situată în vecinătatea frontierelor cu România și Ucraina, și are acces nemijlocit la două drumuri internaționale importante (M14 și E583). În așa mod relativ ușor se pot accesa piețe importante de desfacere din UE și Ucraina, precum și piețele de materiale și materii prime din est.

Prin selectarea locului de amplasare a terenului destinat PI se oferă o accesibilitate optimă la utilități și potențialii angajați din Edineț și regiune. De asemenea, terenul destinat Parcului Industrial Edineț este adiacent drumului internațional M14 Chișinău - Cernăuți, ceea ce îi asigură o bună accesibilitate rutieră și mobilitate către piețele internaționale. Terenul are ieșire la drumul european E583, este la distanța de 63 km până la calea ferată din Otaci și la 70 km până la calea ferată din Bălți.

Parcul Industrial Edineț cu toate obiectele de infrastructură va oferi accesul liber la terenurile necesare pentru amplasarea întreprinderilor în Parc și la utilitățile necesare producerii industriale, în condiții favorabile de activitate, inclusiv forță de muncă relativ ieftină și calificată existentă în regiunea PI. Astfel, funcționarea PI Edineț va avea un efect sinergic la nivel regional, contribuind la îmbunătățirea infrastructurii de bază pentru afaceri precum și la creșterea nivelului de trai a locuitorilor din regiune prin creșterea ponderii persoanelor angajate permanent în câmpul muncii.

2. DESCRIEREA CONCEPȚIEI PARCULUI INDUSTRIAL

2.1. Conceptul PI

Organizarea PI. Inițiator al creării Parcului Industrial în orașul Edineț este Administrația Publică Locală. PI va fi creat pe un teren agricol cu o suprafață de **18,6 ha**, aflat în proprietatea Primăriei or. Edineț. Terenul este situat în partea de nord-vest a orașului, adiacent drumului internațional M14. Parcul va avea o infrastructură proprie care va asigura utilitățile necesare funcționării Rezidenților PI.

Responsabil de administrarea PI va fi Întreprinderea administratoare a Parcului Industrial. Toate relațiile între Întreprinderea administratoare și APL sunt stipulate în contractul de creare, funcționarea și administrarea PI. Întreprinderea administratoare a Parcului este responsabilă de proiectarea, și construcția infrastructurii edilitare a PI, înținerea infrastructurii și oferirea de servicii Rezidenților, pe baza de contract. Întreprinderea administratoare este responsabilă față de APL pentru atingerea obiectivelor de dezvoltare a PI, obiective ce vor fi clar stipulate în Contractul dintre Întreprinderea administratoare și APL. În conformitate cu strategia aleasă de Întreprinderea administratoare, acesta poate construi clădirile PI pe care le va pune la dispoziția Rezidenților sub formă de locațiune sau cumpărare, inclusiv în rate. Pentru serviciile aferente costurilor necesare menținerii și dezvoltării PI, Întreprinderea administratoare va percepe de la Rezidenți o plată de administrare (sau o plată de chirie). Alte servicii prestate de Întreprinderea administratoare vor fi achitate separat în conformitate cu stipulațiile contractului cu Rezidentul.

Principalul document care definește obligațiile și drepturile operaționale ale Întreprinderii administratoare, Rezidenților și APL este Regulamentul Parcului Industrial aprobat de către APL. Prevederile contractului Întreprinderii administratoare cu APL și cele ale Regulamentului PI nu exclud sau diminuează drepturile și avantajele oferite Rezidenților prin cadrul legal.

Rezidenți ai Parcului pot fi doar agenți economic legal înregistrați în Republica Moldova, inclusiv în PI.

Scopul PI. Scopul creării Parcului Industrial Edineț este ridicarea nivelului de dezvoltare umană a populației din regiune prin utilizarea forței de muncă excedente din regiune, crearea locurilor de muncă pentru întoarcerea în regiune a unei părți din populația care lucrează după hotarele țării, crearea unor capacități de producere industrială care să asigure prelucrarea complexă a materiei prime agricole locale, creșterea exporturilor de producție industrială, în special în țările UE.

Tipul activităților dezvoltate în PI. Lipsa accesului direct al Parcului Industrial la căile ferate și fluviale, precum și la aeroporturi implică gândirea întregului proces de asigurare cu materii prime și export a produselor finite sau semi finite cu mijloace auto de mare capacitate cu specificația privind gabariteși greutate pe osie (7.5tone / osie). Din aceste condiții reiese, că mărfurile fabricate în Parc trebuie să fie puțin voluminoase, relativ ușoare și destul de scumpe pentru ca

cheltuielile de transport pe o unitate de producție să nu majoreze simțitor costul de vânzare a acesteia.

Totodată, amplasarea teritoriului Parcului Industrial în apropierea nemijlocită de localitate impune unele restricții asupra tehnologiilor de producere ale întreprinderilor din Parcul Industrial. Acestea ar trebui să nu polueze mediul și să nu producă zgomote puternice și vibrații.

Producția specifică Parcului se va adapta globalizării economice, fenomenului migrației capitalului și industriilor. În prezent, investitorii caută condiții ce le-ar asigura o rata mai mare de câștig și ce le-ar permite realizarea strategiilor de competitivitate. Acest fenomen acoperă industriile cu un grad mai mare de mobilitate în care ponderea costurilor forței de muncă este importantă. La etapa actuală asemenea ramuri sunt industria textilă și de confecții, industria de producere a motoarelor și aparatelor electrice de diferite capacități, industria de radio și electronică, industria producerii mașinilor și echipamentelor, în special a celor a căror asamblare este preponderent manuală, industria de prelucrare a lemnului.

Interes pentru investitorii străini prezintă și ramurile de prelucrare a materiei prime agricole și produselor animaliere locale.

Reieșind din condițiile sus-menționate și din particularitățile de dezvoltare a raionului Edineț și a raioanelor vecine, pe terenul Parcului Industrial din Edineț domeniile de producție și de servicii în specializarea PI vor fi preponderent următoarele: (a) industria textilă și de confecții; (b) prelucrarea pielii și fabricarea încălțăminte; (c) producerea de mobilier; (d) fabricarea de mașini și echipamente; (e) producerea echipamentelor electrice și electrotehnice; (f) industria auto; (g) transporturi și comunicații (depozitare, prelucrare, ambalare).

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**:

- a) scutire de la compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoria de terenuri cu destinație agricolă conform *Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului*;
- b) 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 deținatizarea proprietății publice*;
- c) 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*⁶;

- d) acordarea facilităților fiscale conform Codului fiscal;
- e) 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*;
- f) optimizarea controalelor de stat asupra activității Rezidenților Parcurilor Industriale prin efectuarea controalelor planificate conform graficului anual aprobat prin Hotărâre de Guvern sau a controalelor inopinate, efectuate cu acordul Ministerului Economiei conform legislației în vigoare;
- g) alocarea, după caz, a mijloacelor financiare pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție din bugetul de stat, bugetul local, Fondul Național de Dezvoltare Regională și alte surse;

Conform *Legii cu privire la parcurile industriale*, Întreprinderea administratoare a PI poate de asemenea desfășura activitate de întreprinzător pe teritoriul PI, adică poate fi ea însăși un Rezident al PI.

Totodată, pe teritoriul PI ar putea funcționa un Incubator de Afaceri care ar susține crearea noilor afaceri în industrie din domeniile permise în PI. Acesta va fi instituit doar în cazul în care vor exista niște programe de incubare pe termen lung. Incubatorul de Afaceri ar putea fi un Rezident separat al PI sau serviciile de incubare ale acestuia ar putea fi prestate de către însăși Întreprinderea administratoare a Parcului. În cazul în care serviciile de incubare sunt oferite de Întreprinderea administratoare acestea vor fi reglementate și evidențiate în contabilitatea Întreprinderii administratoare distinct. Formele și volumul sprijinului acordat de către APL pentru activitățile de incubare, indiferent de forma de prestare a acestora se vor stipula într-un Regulament special destinat organizării și activității IA. De asemenea, în el vor fi stipulate și condițiile de eligibilitate în calitate de Rezident al IA (sau Rezident al PI în incubare).

Serviciile și utilitățile minime oferite de PI sunt:

- ☒ arendă teren, parcelat;
- ☒ conectare apă și canalizare;
- ☒ conectare gaz;

⁶ Facilitatea stipulată la alin. (1) lit. c) 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.

- ☒ conectare energie electrică, telefon, alte comunicații;
- ☒ drumuri;
- ☒ canalizare pluvială;
- ☒ iluminat public în interiorul Parcului;
- ☒ parcare pentru vizitatori.

Întreprinderea administratoare întreține drumurile interne și spațiile verzi comune, canalizarea pluvială și restul serviciilor ce intră în pachetul minim de servicii. În afară de serviciile menționate mai sus, Întreprinderea administratoare poate oferi și alte servicii Rezidenților pe principii comerciale așa cum ar fi: închirierea spațiilor pentru birouri și producție, săli de conferințe și protocol, alimentație publică, servicii de consultanță în domeniul planificării și dezvoltării afacerii, elaborării proiectelor, marketingului și recrutării personalului, managementului și transferului de cunoștințe, auditului și contabilității, etc. În acest scop Întreprinderea administratoare își va construi din surse proprii și pe risc propriu toată infrastructura necesară.

Performanța PI. Principalii indicatori de performanță a creării și dezvoltării Parcului Industrial vor fi durata de dare în exploatare a PI, cifra de afaceri a Rezidenților PI, suprafața ocupată a PI, numărul locurilor de muncă create în PI în firme din afara PI, volumul investițiilor atrase în cadrul PI, veniturile la bugetul local și de stat consolidat obținute de la plata impozitelor și taxelor de către Rezidenții Parcului și Întreprinderea administratoare a Parcului.

2.2. Analiza oportunității de creare a unui Incubator de Afaceri în cadrul PI

Pentru crearea unui mediu favorabil în ce privește crearea noilor afaceri în Edineț și doar în cazul existenței unor programe de incubare pe termen lung clar definite, se propune instituirea în cadrul PI a unui Incubator de Afaceri în domeniul producerii industriale, inclusiv agroalimentare, și alte activități conexe cu profilul PI. Avantajele amplasării IA pe teritoriul PI sunt legate în primul rând de faptul că Rezidenții IA vor putea beneficia și de facilitățile oferite de statutul de Rezident al PI. Prin urmare, după perioada de incubare Rezidentul va putea continua activitatea dacă va dori ca Rezident al PI. În așa mod se creează condiții suplimentare pentru sporirea sustenabilității afacerilor create.

Un alt avantaj al amplasării IA pe teritoriul PI este faptul că odată cu contribuțiile autorităților publice, partenerului privat și donatorilor externi la crearea Parcului acestea automat contribuie și la crearea IA. Din acest punct de vedere se atinge o diminuare a costurilor publice legate de activitățile de stimulare a afacerilor în Edineț și zona limitrofă.

Incubatorul de Afaceri amplasat în incinta PI poate oferi spații (i) în chirie pe perioada de incubare cu condiția eliberării acestor spații după expirarea termenului de incubare, (ii) în chirie cu posibilitatea de a deveni Rezident a Parcului, (iii) cu posibilitatea procurării spațiilor și privatizarea ulterioară a terenului sau (iv) va oferi parcele pentru construcția spațiilor de producție. În toate

aceste cazuri Rezidenții IA vor beneficia de un pachet ajustat de consultanță și suport în conformitate cu Regulamentul IA.

Activitatea nemijlocită a IA poate fi organizată în 2 moduri: (i) IA este un Rezident al PI sau (ii) IA este integrat în PI adică devine o activitate a Întreprinderea administratoare a Parcului. În primul caz Rezidenții IA devin rezidenți al PI doar după ce pierde statutul de Rezident al IA, iar în al doilea caz ei pot deveni rezidenți al PI odată cu obținerea statutului de Rezident al IA. Aceste 2 forme de organizare au avantajele și dezavantajele sale în special dacă ne referim la formele de finanțare.

Incubatorul de afaceri ca Rezident al PI poate accesa mai ușor finanțare de la finanțatori externi, precum și evidența utilizării resurselor este mai ușor de monitorizat și verificat. Totodată, în cazul variantei integrate există avantaje ce țin de costurile de administrare, precum și procedurile de trecere de la Rezidentul IA la Rezidentul PI devin mai simple și mai flexibile. Din aceste considerente se propune ca IA să fie administrat de către Întreprinderea administratoare a PI. Asume această soluție a fost luată în considerare în cele ce urmează.

În general activitatea IA este una care necesită un sprijin din partea sectorului public. În acest sens autoritățile care au nevoie și care doresc crearea incubatorului de afaceri trebuie să găsească resurse pentru a susține IA. Sursele de finanțare a IA pot fi de la autoritățile publice locale, regionale sau centrale, partenerii privați sau donatorii externi.

2.2.1. Estimarea cererii de spații de producere și servicii pentru afacerile găzduite de IA

Principalul instrument pentru determinarea cererii privind spațiile de afaceri ale IA este interviul realizat cu întreprinderi din cadrul IMM⁷. Au fost intervievați 100 de agenți economici. În baza interviului a fost identificată o cerere sporită la spații de producere în condiții mai avantajoase decât cele oferite la moment de piață. În plus majoritatea intervievaților au solicitat și o gamă de servicii de consultanță necesară în cadrul IA.

Principalele constatări sunt:

1. Ideea creării unui IA care să ofere spații de producere în chirie este considerată ca fiind deosebit de bună de către toți cei intervievați.
2. 30% din IMM doresc să deschidă o nouă activitate sau să o dezvolte pe cea existentă în incinta unui IA.
3. 40% dintre cei chestionați și-au manifestat interesul pentru serviciile de consultanță oferite de Incubatorul de Afaceri. Pe primul loc au fost nominalizate serviciile de consultanță în domeniul marketingului, pe locul doi consultanța de afaceri. Pe următoarele locuri se situează serviciile de consultanță în domeniul contabilității și fiscalității, managementului calității, consultanța în domeniul resurselor umane.

⁷ Numărul total al IMM în anul 2009 constituie 295 întreprinderi.

2.2.2. Conceptul de creare a IA în cadrul PI

Administrarea IA se va efectua de Întreprinderea administratoare a PI, care va gestiona IA ca o unitate distinctă de activitatea ce ține de administrarea PI. Întreprinderea administratoare este responsabilă de aspectele operaționale și de conducerea incubatorului de afaceri. Principalele atribuții ale managementului IA sunt următoarele: răspunde de administrarea IA; încheie contracte de închiriere spații în hala de producere și de prestare a serviciilor cu rezidenții incubatorului; asigură personalul pentru prestarea serviciilor incubatorilor; asigură integritatea patrimoniului IA; desfășoară activități de atragere a investițiilor pentru dezvoltarea incubatorului; stabilește și menține relații cu rețelele internaționale de incubatoare tehnologice și de afaceri; creează și întreține baza de date pe profilul activității incubatorului valorifică toate facilitățile legale în beneficiul incubatorilor.

Nu se va lua în considerare extinderea IA pe toate terenurile PI, deoarece acest lucru contravine conceptului Parcului Industrial. Astfel, IA va oferi în locațiune spații de producere, la prețuri mai scăzute decât cele ale pieței și servicii administrative și de consultanță la tarife mai reduse (vezi *Capitolul 5.3.2*) în comparație cu cele oferite Rezidenților PI. Tarifele practicate în cadrul IA⁸ vor fi aprobate de către Administrația Publică Locală. În cazul în care acestea nu vor acoperi cheltuielile aferente serviciilor de incubare, ele urmează a fi finanțate prin intermediul programelor de incubare. Întreprinderile după parcurgerea etapelor de incubare vor putea deveni Rezidenți ai Parcului în condiții echitabile sau vor părăsi PI.

Mărimea și structură IA. Pentru activitatea IA va fi construită o hală de producere cu suprafața de 12 100 m.p. pe un teren de 2,0 ha. Proiectul IA va include costurile de racordare a halei la rețele interne de aprovizionare cu apă și canalizare, energie electrică, gaz natural. De asemenea, în proiect vor fi incluse costurile de amenajare, inclusiv cu racordarea terenului la rețeaua de drumuri interne. Pentru o întreprindere din IA a fost stabilită o suprafață de producere de minim 600 m.p. IA va dispune de hale producere, cu posibilitatea de a oferi servicii de incubare concomitent pentru 20 de întreprinderi.

IA va oferi întreprinderilor închirieri de spații de producere și va presta servicii de incubare pe o durată de 5 ani.

Etapele de incubare și portofoliu de servicii oferit de IA. Stadiile procesului de incubare și intervențiile pe care le implică acestea asupra întreprinderilor incubate pot fi privite în paralel cu ciclurile de afaceri ale IMM-urilor, astfel:

Etapă de pre-incubare. Aceasta este prima etapă de intervenție și constă în acordarea de asistență în dezvoltarea ideii de afaceri. Aceasta este o etapă pe care nu și-o pot permite decât unele incubatoare, dacă beneficiază de sprijin public sau extern. Acest tip de intervenție este deseori necesar în industrii, etc. Durata acestei etape este de un an. Întreprinderea este asistată în vederea

⁸ Atât în cazul în care IA este creat din surse publice, cât și în cazul în care acesta este finanțat de partenerul privat pentru că în ultimul caz pierderile ce vor apărea între tarifele practicate și cheltuielile suportate de IA vor fi recuperate de un program de incubare sau APL.

demarării proprii afaceri, elaborării planurilor de afaceri, studiilor de fezabilitate, identificării surselor și metodelor de finanțare a investițiilor, procurării și montării echipamentului, lansării activității de producere. Activitatea de pre-incubare prevede închirierea spațiilor de producere pe o perioadă de până la un an.

Etapa de incubare. Această etapă apare din momentul în care întreprinderea și-a lansat activitatea de producere. Incubatorul acordă servicii de o complexitate mare care să sprijine supraviețuirea și dezvoltarea echilibrată a întreprinderii pe termen mediu și lung. Incubatorul poate asista la rafinarea planului, la construirea echipei, la implementarea planului de marketing, la ținerea evidenței, la calcularea costurilor și raportarea rezultatelor. Perioada de incubare propriu-zisă are o durată de **3 ani**.

Etapa de postincubare. În această etapă se află întreprinderile care au beneficiat de servicii de incubare timp de trei ani. Întreprinderile devin profitabile și nu mai au nevoie de servicii din partea incubatorului. Deși intervenția incubatorului nu mai este necesară, incubatorul continuă să găzduiască întreprinderile aflate în această etapă de dezvoltare pentru o perioadă de **un an**, timp în care chiriașul decide unde pleacă în continuare.

Planul operațional. Planul operațional privitor la lansarea activităților IA se încadrează în planul operațional al PI. Din momentul punerii în funcțiune a halei de producere aceasta va avea un ciclu de operare care se va repeta cu o periodicitate de 5 ani (pre-incubare – incubare - postincubare).

Tabelul 15. Planul operațional al Incubatorului de Afaceri (T – trimestru)

Nr. d/o	Măsur	Termen
1	Elaborarea proiectului privitor la construcția halei IA	2012, T1
2	Obținerea autorizațiilor, avizelor, coordonărilor, etc.	2012, TI
3	Elaborarea și înaintarea cererii de finanțare pentru crearea IA și PI	2012, T II
4	Construirea halelor de producere ale IA și selectarea Rezidenților IA	2012, T III – 2013, T II
5	Organizarea concursurilor de selectare a Rezidenților IA	Înc. cu 2012, T III
6	Semnarea contractelor cu primii rezidenți	2013, T II
7	Ceremonia oficială de lansare a IA	2013, T II
8	Lansarea activităților de producere în IA	2014

Dacă presupunem că rata de solicitare pentru încăperile IA va avea o distribuție egală pe ani, cea ce nu va conduce la mărirea viitoarelor venituri, vom stabili un grafic de incubare (vezi Tabelul 16).

Tabelul 16. Graficul de incubare al Rezidenților IA

Indicatori	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pre-incubare (1 an)	5	5	5	5	0	5	5
Incubare (3 ani)		5	10	15	15	10	10
Postincubare (1 an)					5	5	5
Întreprinderi incubate						5	10

Astfel în perioada funcționării PI vom obține un număr de 50 de întreprinderi incubate.

2.3. Fundamentarea opțiunii tehnice pentru realizarea PI

Pentru realizarea obiectivelor Parcului Industrial se pot utiliza mai multe configurații ale Parcului. Principalele elemente ale acestei configurații sunt legate de utilitățile și serviciile prestate de Întreprinderea administratoare și de delimitarea responsabilităților între furnizorii de servicii și utilități, Întreprinderea administratoare și Rezidenți. Toate soluțiile tehnice în funcție de acest subiect pot fi împărțite în 3 categorii:

- (i) Întreprinderea administratoare prestează și asigură toate elementele de infrastructură la nivelul minim descris în Concept. În această situație volumul de investiții a Întreprinderii administratoare este minim și este lăsată o mai mare libertate de dezvoltare pe seama Rezidenților. Relațiile între furnizorii de utilități și Rezidenți este una cu o minimă implicare a Întreprinderii administratoare. Întreprinderea administratoare pune la dispoziție în conformitate cu Regulamentul PI doar parcele de teren pentru dezvoltarea afacerilor de către Rezidenți.
- (ii) Parcul Industrial este văzut ca o unitate cu o infrastructură de utilități și servicii aproape separată, minimizând implicațiile Rezidenților și a furnizorilor în interiorul Parcului. Întreprinderea administratoare este cea care asigură utilitățile și serviciile necesare Rezidenților în limitele tehnice descrise.
- (iii) Parcul Industrial din punct de vedere a ofertei utilităților și serviciilor reprezintă ceva intermediar între primele două soluții. Întreprinderea administratoare poate combina în funcție de utilități și structura Rezidenților diferite abordări privind acordarea utilităților și serviciilor, pentru unele se poate oferi accesul pentru furnizorii municipali, pentru altele Rezidenții se conectează la utilități prin infrastructura Întreprinderii administratoare.

Ținând cont de tipul PI descris în Concept, inclusiv de faptul că PI va conține servicii de incubare, în continuare este propusă o soluție tehnică din categoria (iii). Principalele avantaje ale acestei abordări sunt oferirea unei flexibilități sporite în satisfacerea cerințelor de utilități a Rezidenților și permite găsirea unei formule optime în oferirea utilităților cu păstrarea cerințelor PI ce în final va contribui la diminuarea costurilor acestora.

Un alt aspect important ce ține de PI este configurația acestuia după structura funcțională. Din punctul de vedere al destinației, terenul PI este divizat în (i) zona Rezidenților, (ii) zona Administrativă și (iii) terenurile ocupate de infrastructură. În conformitate cu Conceptul PI este necesar de ținut cont că PI industrial va oferi servicii de incubare pentru un anumit tip de Rezidenți, precum dorește să acopere și o parte din cererea de spații de producere ce vine de la investitorii străini pe perioade mai scurte de timp. În acest scop, se prevede ca o anumită parte din zona Rezidenților să fie destinată pentru închirierea spațiilor de producere. Prin urmare zona Rezidenților este împărțită în (i) subzona în care Întreprinderea administratoare oferă spații de producere în chirie și (ii) subzona în care se oferă în arendă parcelele de teren pe care Rezidentul din surse proprii își construiește

spațiile necesare. Pentru identificarea dimensiunilor subzonelor Rezidenților sau calculat trei opțiuni (vezi *Capitolul 5.4.1*).

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

☒ **Servicii oferite:**

a) Servicii prestate de PI:

- arendă teren, parcelat
- chirie hale/parte din ele
- iluminat public în interiorul PI
- parcare pentru vizitatori
- utilități și dotări distribuite la nivelul fiecărei parcele: acces la drum, apă și canalizare, gaz, canalizare pluvială, canale pentru conectare energie electrică, telefon, alte comunicații.
- înregistrare fluxului de unități de transport
- întreținere hale și obiecte IA, drumuri, parcare, iluminare publică, canalizare pluvială, gard.

b) Servicii suplimentare prestate de Întreprinderea administratoare:

- chirie spații de birouri, spațiu de alimentație publică, alte spații pentru servicii *preconizate a fi asigurate prin firme prestatoare (bancare, curierat, poștă, asistență medicală)*
- servicii de consultanță prestate de serviciul dezvoltare PI în domeniul planificării și dezvoltării afacerii, elaborării proiectelor, marketingului și recrutării personalului, managementului și transferului de cunoștințe, auditului și contabilității

c) Serviciile de incubare prestate de către Întreprinderea administratoare:

- chirie hale construite de Întreprinderea administratoare pentru Rezidenții IA
- asistență în implementarea și dezvoltarea afacerii, inclusiv până la lansarea afacerii (plan, studii, surse de finanțare, utilaj și echipamente, aprovizionare)
- asistență la dezvoltarea echilibrată a întreprinderii pe termen mediu și lung, la construirea echipei, la implementarea planului de marketing, la ținerea evidenței, la calcularea și optimizarea costurilor
- asistență pentru pregătirea de plecare din IA

☒ **Destinația funcțională a terenurilor va avea următoarea configurație:**

Conform destinațiilor terenul PI este divizat zona administrativă, zona Rezidenților și terenurile ocupate de infrastructură (drumuri, rețele ingineresti, etc.).

Tabelul 17. Structura terenului Parcului Industrial

Destinație	Suprafața, ha	Cota, %	Suprafața ocupată de clădiri și construcții, ha	Cota din teren, %
Zona administrativă	0,64	3%	0,286	45%
Zona Rezidenți	16,74	90%	10,044	60%
Terenuri ocupate de infrastructură	1,22	7%	0,76	62%
Total	18,6	100%	11,09	60%

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

Subzona locațiune hale este terenul pe care sunt amplasate halele de producere destinate închirierii de către Rezidenții PI și IA. Suprafața minimă de hală pentru un Rezident este de 1500 m.p. Pentru o întreprindere din cadrul IA am presupus închirierea unui spațiu de producere de minimum 600 m.p., concomitent de spații în halele IA pot beneficia 20 de întreprinderi.

În *subzona parcele de teren* sunt amplasate infrastructura de producere, accesul la drumul intern și racordările la utilitățile interne comune⁹. Infrastructura de producere a Rezidenților vor include hale/clădiri industriale pentru activități de producere care se încadrează în profilul PI, depozite, platforme. Mărimea minimă a parcelelor supuse procedurilor de arendă prin de concurs constituie 0,51 ha. Numărul maxim de rezidenți în subzonă este de 24 întreprinderi. 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 Întreprinderii administratoare. Rezidenți ai acestei subzone pot fi și Rezidenții IA și care vor beneficia de un pachet special de servicii de incubare, care poate include doar servicii de consultanță și suport.

Tabelul 18. Structura zonei Rezidenților

Indicatori	Subzona locațiune hale		Subzona parcele de teren		Total
	Rezidenți	IA	Rezidenți	IA	
Cotă din zona rezidenți	15%	12%	73%	-	100%
Suprafața terenului, ha	2,51	2,01	12,22	-	16,74
Suprafața destinată construcțiilor, m.p.	15 100	12 100	73 240	-	100 440
Suprafața minimă per Rezident, ha	0,25	0,1	0,51	-	
Suprafața minimă destinată construcțiilor per Rezident, m.p.	1 500	600	3 050	-	
Numărul maxim de întreprinderi - Rezidenți	10	20	24	-	54
Numărul de angajați	230	180	1 100	-	1510

⁹ Cu excepția rețelelor de energie termică, care vor fi asigurate de către fiecare Rezident în parte în funcție de propriile necesități.

b) Zona administrativă este ocupată de clădirea administrativă, parcare auto și spațiile verzi.

c) Terenurile ocupate de infrastructură includ terenurile ocupate de drumuri, de utilitățile publice din interiorul PI, inclusiv clădirea stației de pompare a apelor utilizate, substațiile de transformare și platforma de colectare deșeuri.

Soluția tehnică propusă pentru realizarea PI cu caracteristicile de mai sus este prezentată în *Anexa B*.

3. DESCRIEREA PARCULUI INDUSTRIAL

3.1. Organizarea și funcționarea PI

În baza *Legii cu privire la parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010*, administrația publică locală a orașului Edineț va iniția crearea unui Parc Industrial în orașul Edineț. Acest proiect este văzut de către administrația publică locală ca un instrument important în dezvoltarea socio-economică a orașului și regiunii limitrofe. Din această cauză acest proiect este dezvoltat cu participarea autorităților locale cu suportul autorităților regionale și centrale.

După confirmarea oportunității creării Parcului Industrial prin studiul de fezabilitate al acestuia, inițiatorii creării PI Edineț vor elabora și aproba caietul de sarcini în baza căruia se va desfășura concursul de selectare a partenerului învingător privind crearea PI.

Pentru a susține crearea și funcționarea Parcului Industrial, Consiliul Local Edineț va împuternici organul executiv al autorității administrației publice locale să formeze Comisia pentru crearea și funcționarea Parcului Industrial Edineț, care va oferi suportul necesar pentru a contribui la:

- a) procesul de modificare a destinației terenurilor;
- b) procesul de obținere a deciziei autorității administrației publice locale privind destinația terenului;
- c) procesul de obținere a autorizațiilor, avizelor, coordonărilor și a altor acte permise prevăzute de lege necesare creării parcului industrial, infrastructurii și construcțiilor destinate Parcului, după caz;
- d) realizarea altor proceduri administrative necesare creării Parcului Industrial, lansării și desfășurării activității Rezidenților acestuia.

Deciziile Comisiei vor fi direcționate să susțină procesul perfectării documentelor necesare pentru crearea și dezvoltarea Parcului Industrial Edineț, precum și să preîntâmpine apariția și/sau să elimine eventualele impedimente în soluționarea problemelor legate de crearea și dezvoltarea PI.

Această Comisie va avea de asemenea sarcina de a selecta viitorul solicitant al titlului de PI. În continuare, solicitanții titlului de Parc Industrial vor depune la Consiliul Local Edineț o cerere privind crearea și funcționarea Parcului Industrial, anexând copiile documentelor ce confirmă dreptul de deținere, pentru cel puțin 30 de ani, a terenului destinat creării Parcului Industrial cu condiția că acesta corespunde cerințelor stipulate la *art. 5¹⁰ al Legii cu privire la parcurile industriale*.

¹⁰ Terenul destinat parcului industrial, împreună cu clădirile și utilitățile amplasate pe acesta, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) să fie libere de orice sarcini;
- b) să nu constituie obiectul unor litigii în curs de examinare și/sau soluționare în instanțele judecătorești sau arbitraj;
- c) să aibă acces la căile de transport;

În vederea obținerii titlului de parc industrial, solicitantul depune la Ministerul Economiei cererea pentru obținerea titlului de Parc Industrial, însoțită de documentele specificate în *art. 8 al Legii cu privire la parcurile industriale*.

Ministerul Economiei va examina cererea și setul de documente pentru acordarea titlului de Parc Industrial în termen de 30 de zile calendaristice de la depunerea acestora. Conform *art. 11 al Legii cu privire la parcurile industriale*, Ministerul Economiei poate decide acordarea titlului de Parc Industrial pe o perioadă de 30 de ani, unei întreprinderi care are în folosință, pentru cel puțin 30 de ani, sau are în proprietate terenul destinat creării parcului industrial ce corespunde cerințelor stipulate la art. 5 al aceleiași legi.

Din momentul în care a obținut titlul de Parc Industrial, **sarcinile Întreprinderii administratoare** vor fi următoarele:

- ☑ 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 rețelilor de utilități conform cerințelor tehnice;
- ☑ să dezvolte infrastructura tehnică și de producere, precum și utilitățile comune ale Parcului în corespundere cu necesitățile tehnologice în cadrul Parcului;
- ☑ să încheie contracte cu Rezidenții PI și să supravegheze respectarea îndeplinirii condițiilor stipulate în acestea;
- ☑ să colaboreze cu organele centrale de specialitate ale administrației publice și cu autoritățile administrației publice locale;
- ☑ să poarte responsabilitatea 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 a PI;
- ☑ să stabilească și aprobe¹¹ condițiile de dare în arendă/locățiune a terenului, halelor de producere, încăperilor (birouri în clădirea Întreprinderii administratoare) și altor obiecte aflate în proprietate sau folosință, precum și mărimea plăților;
- ☑ să asigure evidența contabilă și statistică a activității sale și să prezinte trimestrial Ministerului Economiei rapoarte privind activitatea desfășurată în cadrul PI;

d) să fie accesibilă racordarea infrastructurii tehnice și de producție a parcului la utilitățile publice;

e) să aibă o suprafață de cel puțin 5 hectare.

¹¹ Mărimea plăților se aprobă de către APL în cazul în care sursele de finanțare ale clădirilor/halelor sunt publice.

- ☒ să înainteze organelor centrale de specialitate și APL propuneri privind dezvoltarea Parcului pe care îl administrează;

Principalele surse de venituri ale Întreprinderii administratoare pot include:

- ✓ Venituri de la darea în arendă/locățiune a terenurilor și halelor (în cazul în care sunt construite);
- ✓ Venituri de pe urma activității de întreprinzător în cadrul Parcului Industrial;
- ✓ Plăți și taxe achitate pentru participare la concursurile de obținere a dreptului de Rezident al Parcului Industrial și pentru înregistrare în calitate de Rezident;
- ✓ Venituri de la prestarea serviciilor Rezidenților Parcului Industrial;
- ✓ Venituri de la darea în locățiune a încăperilor clădirii administrative;
- ✓ Venituri din încasarea plății de administrare;
- ✓ Donații;
- ✓ Alte venituri legate de exercitarea funcțiilor sale.

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**:

- h) scutire de la compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoria de terenuri cu destinație agricolă conform *Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului*;
- i) 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*;
- j) 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*¹²;
- k) acordarea facilităților fiscale conform Codului fiscal;
- l) 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*

¹² Facilitatea stipulată la alin. (1) lit. c) 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.

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;

- m) optimizarea controalelor de stat asupra activității Rezidenților Parcurilor Industriale prin efectuarea controalelor planificate conform graficului anual aprobat prin Hotărâre de Guvern sau a controalelor inopinate, efectuate cu acordul Ministerului Economiei conform legislației în vigoare;
- n) alocarea, după caz, a mijloacelor financiare pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție din bugetul de stat, bugetul local, Fondul Național de Dezvoltare Regională și alte surse;

Selectarea Rezidenților și a proiectelor investiționale realizate în cadrul PI se va efectua în bază de concurs, organizat de Întreprinderea administratoare. Câștigătorii concursurilor urmează să încheie contracte de arendă a parcelelor de terenuri sau și locațiune a halelor de producere construite de Întreprinderea administratoare. Condițiile de dare în arendă a parcelelor de teren, dare în locațiune a halelor, infrastructurii aflate în proprietatea sau folosința Întreprinderii administratoare se stabilesc în contractele încheiate între Întreprinderea administratoare și Rezidenții PI.

Parcelele de teren ce urmează a fi arendate vor fi utilizate de către Rezidenți pe toată durata contractului în condițiile prevăzute de Regulamentul PI și contract, urmând ca la încetarea contractului să fie eliberate și transmise Întreprinderii administratoare. Totodată, Rezidenților li se acordă dreptul de privatizare a parcelelor de terenuri aflate în arendă în conformitate cu *art. 12 al Legii PI*. După privatizarea terenului, Rezidenții PI vor activa în cadrul Parcului pe toată durata de activitate a PI sau vor vinde investițiile proprii altor viitori Rezidenți ai PI. Aceștia din urmă vor trebui să obțină titlul de Rezident al PI și să respecte Regulamentul PI.

Obligațiile Rezidentului:

1. Activitatea de producție trebuie să aibă o pondere de minim 80% în toate activitățile desfășurate de Rezident. Pe toată perioada contractului îi este interzisă modificarea destinației spațiului sau a activității pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al Întreprinderii administratoare, care nu va fi refuzat în mod nejustificat.
2. Se interzic următoarele tipuri de ocupare și utilizare a terenului: construcții industriale, de depozitare sau servicii cu activități poluante; construcții de locuințe și alte decât cele prevăzute; depozite de deșeuri de orice tip.
3. Să facă investiții și amenajări corespunzătoare astfel încât în termenul stabilit în Contractul dintre Rezident și Întreprinderea administratoare să se realizeze scopul pentru care a fost arendată parcela de teren. În cazul nerealizării la termenul fixat prin contract a investițiilor, contractul se desființează de drept, iar Rezidentul este obligat să elibereze terenul sau să pună în vânzare investiția proprie.

4. Orice investiție sau amenajare care este necesară se va realiza numai în baza unei Autorizații de construcții însoțită de toate avizele cerute de lege.
5. Să ia toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului.
6. Să achite lunar taxele și plățile Întreprinderii administratoare stabilite de Regulamentul PI.
7. Să achite plata unică pentru obținerea dreptului de Rezident.
8. Să depună cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu plata de administrare pentru 6 luni prevăzută în contract. Dacă este necesar, din aceasta sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate Întreprinderii administratoare.
9. La eventuala vânzare a investițiilor proprii realizate pe parcela de teren arendată, să invite Întreprinderea administratoare în scris să participe în calitate de parte interesată la semnarea contractului de vânzare, negocierea și semnarea noului contract de arendă a terenului și obținerea titlului de Rezident de către noul arendaș. Rezidentul are obligația de a finaliza procesul de vânzare în termenul stabilit în Contractul dintre Rezident și Întreprinderea administratoare de la rezilierea contractului. Pentru întreaga suprafață până la eliberarea terenului se plătește plata anterior stabilită. Dacă termenele de mai sus sunt depășite, Rezidentul datorează Întreprinderii administratoare daune calculate pe zi întârziere pentru beneficiul nerealizat prin neutilizarea terenului.

Obligațiile Întreprinderii administratoare:

1. Să notifice Rezidentul privitor la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
2. Să contribuie, în limita competențelor sale, la asigurarea unui climat de afaceri adecvat dezvoltării afacerilor firmelor locuate în perimetrul PI;
3. Să asigure și să mențină infrastructura tehnică și de producere, precum și utilitățile comune în corespundere cu necesitățile tehnologice în cadrul Parcului;
4. Să asiste cu servicii specializate în domeniile de competență Rezidenții, în probleme de interes pentru acesta;
5. Să asigure eliberarea avizelor și autorizațiilor din sfera sa de competență în regim de urgență;
6. Să asigure accesul Rezidenților la informațiile și documentele de interes public, precum și la cele strict referitoare la PI, solicitate pentru dezvoltarea activității acestuia;
7. La încheierea contractelor cu Rezidenții săi Întreprinderea administratoare va preda, iar la încetarea contractului de arendă/locățiune va prelua parcelele de terenuri și/sau halele de producere care fac obiectul arendei/locățiunii pe bază de proces-verbal.

Rezidenții PI vor fi selectați de către Întreprinderea administratoare în bază de concurs a ofertelor pentru obținerea dreptului de arendă a parcelelor de terenuri/locățiune a halelor, în care vor indica:

- ☑ Nivelul anual al taxei de administrare în lei;
- ☑ Investițiile pe care se obligă să le facă cu specificarea indicatorilor de referință (regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, numărul planificat al angajaților și a surselor de finanțare proprii sau atrase);
- ☑ Angajamentul privind procesul tehnologic necesar derulării afacerii din perspectiva tehnologiilor utilizate și modului în care acestea respectă normele de protecție a mediului;
- ☑ Termenul final de realizare a investițiilor;
- ☑ Specificații privind indicatorii planului de afaceri al investiției, respectiv dezvoltarea în etape a acesteia, acolo unde este cazul (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape, Rata Internă de Rentabilitate, Valoare Actualizată Netă);
- ☑ Date privitor la volumul consumului lunar de utilități (alimentare cu apă, gaz, energie electrică, canalizare, colectare deșeuri, etc.)
- ☑ Alte necesități privind locațiunea încăperilor administrative, alimentație publică, sală de conferință, servicii de consultanță, etc.

3.2. Terenul

Orașul Edineț, cu o suprafață de 870 hectare, este un important centru comercial amplasat în partea de nord a Republicii Moldova, la o distanță de 201 km de capitala țării și la 8 km de stația căii ferate Brătușeni, având o populație de circa 20 mii locuitori.

Terenul cu o suprafață de 18,6 hectare destinat amplasării Parcului Industrial Edineț este situat în partea de nord-vest a orașului și este adiacent drumului internațional M14, Chișinău - Cernăuți, ceea ce îi asigură o bună accesibilitate rutieră și mobilitate către piețele internaționale (vezi *Anexa A*). Terenul are ieșire la drumul european E583. De asemenea, este amplasat la distanța de 38 km până la calea ferată din Ocnița, la 70 km până la calea ferată din Bălți și la o distanță de circa 98 km de Aeroportul Internațional Liber „Mărculești” din apropierea orașului Florești. Distanța de la terenul destinat Parcului Industrial până la Portul Liber Internațional „Giurgiulești” constituie circa 463 kilometri.

3.2.1. Descrierea naturii juridice a terenului

Terenul ales pentru realizarea Parcului Industrial este proprietatea Primăriei Edineț, se află în extravilanul orașului, este pământ arabil cu o suprafață de 18,6 ha, are bonitatea de 82 grade. Terenul este liber de orice sarcini de ordin juridic (nu este pus în gaj, nu este dat în arendă).

Statutul de teren agricol solicită ca pentru realizarea Parcului Industrial, în prealabil acesta trebuie transferat din categoria de terenuri cu destinație agricolă în teren cu destinație de construcții industriale. Pentru aceasta este necesar consimțământul Primăriei Edineț și al Guvernului.

3.2.2. Caracteristica terenului

Teritoriul Parcului este amplasat pe un platou, la un nivel de 200 metri deasupra nivelului mării. În apropiere nu sânt pante cu nivel mai înalt ce ar determina inundarea teritoriului Parcului Industrial în cazul ploilor torențiale abundente sau topirilor intense de zăpadă.

Suprafața terenului destinat amplasării Parcului Industrial este de 18,6 ha. Dimensiunile terenului sânt prezentate în Anexa B. Cea mai lungă latură a acestuia trece de-a lungul drumului M14. O parte din celelalte laturi ale lui (latura din partea de sud și o jumătate din laturile din partea de vest) au granițe cu terenuri proprietate publică ale Primăriei Edineț, iar restul laturilor au granițe cu terenuri private.

În conformitate cu datele Hărții Zonării Seismice a Republicii Moldova (scara 1: 4 000 000), anul 2010), aprobate de Ministerul Construcțiilor și Dezvoltării Regionale prin Ordinul nr. 25 din 23.12.2009, orașul Edineț este situat în zona seismică de 6 grade după scara MSK de 12 grade. Acest lucru stabilește unele restricții asupra gradului de rezistență antiseismică a clădirilor și construcțiilor, care vor fi construite pe teritoriul Parcului Industrial.

Apele subterane se află la o adâncime de 8-10 metri, ceea ce nu ridică probleme speciale de fundare și nici costuri suplimentare.

3.3. Utilitățile și infrastructura

3.3.1. Amenajarea PI

Pentru asigurarea funcționalității PI, se vor efectua următoarele lucrări minime de amenajare a terenului:

- ☒ Amenajarea unor spații verzi;
- ☒ Instalarea unui sistem de iluminare de-a lungul drumului intern, cât și iluminării perimetrului;
- ☒ Construcția unei platforme pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide de pe spațiul comun al PI;
- ☒ Instalarea urnelor pentru gunoi;
- ☒ Construcția și amenajarea unei parări;
- ☒ Instalarea indicatoarelor rutiere și informative pe drumurile interne ale PI;
- ☒ Îngrădirea terenului Parcului pe tot perimetrul lui.

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

Spații verzi. În conformitate cu zonarea propusă, terenul PI Edineț va fi practic divizat în zona Întreprinderii administratoare (zona Administrativă, cca. 10% din teren) și zona Rezidenților (cca. 90% din teren). Pentru oferirea libertății de amenajare Rezidenților pe terenurile ce le revin acestora, propunem amenajarea cu pomi decorativi doar a spațiilor comune ale PI de către

Întreprinderea administratoare. Astfel, suprafața amenajată de Întreprinderea administratoare va constitui aproximativ 2000 m².

Instalarea sistemului de iluminare. Presupunem organizarea iluminării de către Întreprinderea administratoare numai a drumului intern de utilitate publică. Sistemul de iluminare va prezenta o linie aeriană de transportare a energiei electrice de 0,4 kV care va trece de-a lungul drumurilor prin partea stângă a acestora. Linia aeriană va fi montată pe stâlpi, pe care se vor instala lămpi de stradă de tip LED, în cantitate de 24 unități. Sistemul de iluminare va avea lungimea de 950 metri plus linia de alimentare de la stația de transformare de 303 m. Distanța dintre stâlpii liniei va constitui 40 metri. În total linia va avea 24 stâlpi.

Iluminarea perimetrală a Parcului vom considera-o opțională. Pentru organizarea acesteia presupunem utilizarea a 2100 m linie de transportare a energiei electrice de 0,4 kV și 53 stâlpi.

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

Urnele pentru gunoi se vor instala la o distanță de 25 metri una de alta de-a lungul drumurilor auto interne de utilitate publică. Numărul necesar de urne va constitui 40 unități.

Locuri de parcare a automobilelor. Pentru Parcul Industrial Edineț sânt necesare 60 locuri de Parcare a automobilelor cu suprafața de 18 m.p. a fiecărui loc. Suprafața totală a locurilor de parcare asfaltate va constitui circa 1080 m. p. ce este echivalent cu suprafața carosabilă a drumului auto de categoria IV cu lungimea de $1080/6 = 180$ metri.

Indicatoarele rutiere și informative vor fi instalate de-a lungul drumurilor de utilitate publică interne. Numărul de indicatoare rutiere și scheme informative necesare în Parc va fi de circa 10 unități.

Îngrădirea terenului Parcului. Perimetrul terenului PI are lungimea de 2100 m. Astfel, pentru îngrădirea acestuia vor fi necesari 2100 m gard cu înălțimea de 2 m, din bare de metal.

3.3.2. Necesarul de utilități

Raionul Edineț deține o infrastructură locală relativ bine dezvoltată: asigurarea cu energie electrică este stabilă și poate satisface cerințele sectorului industrial în deplină măsură; serviciile de aprovizionare cu apă și canalizare sunt funcționale; există un acces facil la rețeaua de gaze; nu există probleme cu conectarea la rețelele de telecomunicații (telefonie fixă, mobilă, internet).

Necesitățile întreprinderilor din Parcul Industrial în energie electrică, gaz natural, apă potabilă și canalizare (vezi *Tabelul 19*) au fost apreciate în baza datelor despre necesitățile respective ale

întreprinderilor cu capacități similare celor din *Anexa 1*¹³, precum și în baza normelor generalizate de consum (la o unitate de producție fabricată) a energiei electrice, gazului natural, apei potabile (exceptând volumul apelor utilizate repetat în baza curățirii acestora în sistemele interne ale întreprinderilor respective) și volumul apelor reziduale care trebuie evacuate prin canalizare.

Tabelul 19. Necesitățile întreprinderilor din PI Edineț în utilități publice¹⁴

Nr. d/o	Genul de activitate	Energie electrică, kVA	Gaz natural,	Apă potabilă,	Canalizare, m ³ /oră
			m ³ /oră	m ³ /oră	
1	Confecționarea hainelor din materiale țesute, din piele și blănuri	1600	18.7	2.9	2.0
2	Producerea încălțăminte	2000	21.3	9.8	7.9
3	Producerea amidonului din cartofi cu capacitatea de prelucrare a 200 tone de cartofi în 24 ore	750	195.6	39.3	39.3
4	Producerea chipsurilor și penelor din cartofi prăjite	350	2.1	1.0	1.0
5	Argăseala pieilor și blănurilor	630	4.4	15.7	7.9
6	Asamblarea telefoanelor mobile	134	17.8	1.0	0.8
7	Producerea motoarelor electrice cu capacități de la 10 până la 200 wați	560	9.8	2.4	2.2
8	Producerea aparatelor radio	750	30.2	2.9	2.7
	Total	7074	300	75	63.6

Nemijlocit terenul destinat amplasării PI Edineț este situat la o distanță de 115 m de la conductele de apă și gaz, 850 m de la sistemul de canalizare al orașului. Paralel cu drumul M14, trece linia de transportare a energiei electrice de 10 kilovolți. În prezent capacitățile neutilizate ale acestor rețele pot satisface necesitățile estimate ale PI.

Din *Tabelul 19* observăm că pentru asigurarea funcționării întreprinderilor Parcului Industrial este necesară instalarea în teritoriul Parcului a câtorva transformatoare cu capacitatea totală de circa 7074 kVA și conectarea acestora la linia de transportare a energiei electrice de 10 kV. Deoarece partea de est a terenului este intersectată de linia de transportare a energiei electrice de 10 kV vom considera ca nu este necesară construcția unei linii suplimentare de tensiune de 10kV.

De asemenea, este necesară construcția în interiorul PI unei conducte de gaz natural de presiune medie cu o lungime 917 metri, care ar asigura aprovizionarea întreprinderilor Parcului cu circa 300 m³ de gaz pe oră, a unei conducte de apă potabilă de o lungime de 917 metri, care ar asigura aprovizionarea întreprinderilor Parcului cu apă potabilă de la conducta de apă din localitate în volum de circa 75 m³ de apă pe oră sau 20,8 litri pe secundă.

¹³ Întreprinderile prezentate în *Anexa 1* și *Tabelul 19* constituie doar una din posibilele configurații ale Rezidenților PI Edineț și au fost considerate pentru evaluarea necesarului de utilități ale PI.

¹⁴ Cu excepția rețelilor de energie termică, care vor fi asigurate de către fiecare Rezident în parte în funcție de propriile necesități.

În interiorul Parcului trebuie construită o stație de ridicare a apelor uzate și o conductă pentru apele reziduale cu capacitatea nu mai mică de $63,6 \text{ m}^3$ pe oră sau de circa 17,6 litri pe secundă și lungimea de 850 metri de la stație până la locul de conectare a acesteia cu sistemul de canalizare a localității.

Capacitățile și configurațiile drumurilor și rețelelor de utilitate publică interne și externe ale Parcului Industrial 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.

3.3.3. Infrastructura internă

Drumul intern

Drumul intern va avea acces la drumul M14 prin două puncte unul la distanța de 130 m de la granița de sud a terenului și altul la distanța de 95 m de la granița de nord a terenului (primul cu lungimea de 128 m, al doilea 33 m). Opțional vom presupune construcția unui al treilea drum prin mijlocul laturii de est al terenului, perpendicular la M14 (cu lungimea de 132 m). În interiorul PI drumurile de acces vor fi unite prin drumul cu lungimea de 364 și 285 m, care va avea o prelungire spre latura de sud a PI cu lungimea de 140 m. Lungimea totală a drumului intern este estimat la 950 m fără drumul opțional sau la 1082 m cu drumul opțional. În partea dreaptă a drumului intern va fi amenajat trotuarul pentru pietoni. Accesul pietonilor la parcelele de teren ale PI vor fi asigurate prin treceri pietonale marcate corespunzător.

Conductele rețelelor de apă, canalizare, gaz de presiune medie și cablurile pentru alimentarea cu energie electrică și telefonie vor fi construite în canal paralel drumului intern la distanța de 3 m. 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. Fântânele rețelei de canalizare se vor instala perpendicular pe conductă cu ieșire la suprafață la distanță de 40 m. În fântânile de canalizare la conductă vor fi construite ramificații la Parcelele de teren adiacente cu o lungime de 20 m. Următorul nivel cu două trepte ale canalului va fi destinat pentru montarea conductei de gaz și conductei de apă, în diferite părți. De asemenea vor fi construite ramificații la conductele de apă și gaz cu aceleași intervale și lungimea de 20 m de la drum, care inițial vor fi astupate cu dopuri. Pe treptele canalului de la nivelul trei vor fi montate cablurile rețelelor de energie electrică și telefonie. Canalele vor fi astupate cu pământ.

Apă potabilă

Lungimea conductelor interne magistrale de apă potabilă va fi egală cu lungimea drumurilor interne fără drumul de acces cu lungimea de 33 m și va constitui respectiv 917 metri.

Diametrul aproximativ al conductei de apă se calculează după formula:

unde Q_{total} – totalul consumului de apă în litri pe secundă,

v – viteza mișcării apei prin țevi (pentru diametre mari se ia 1,5 – 2 m/s, iar pentru diametre mici - 0,7 – 1,2 m/s).

Pentru totalul de consum de apă de 10,8 litri pe secundă diametrul țevii va constitui aproximativ 82 mm. Ținând cont de caracterul universal al PI pentru necesitățile PI este necesară o conductă din polietilenă cu diametrul de 110 mm.

Conducte interne de canalizare

După cum am menționat anterior rețeaua de canalizare constă din două conducte, una instalată pe lungimea drumului intern, alta la granița de vest a terenului PI. Astfel lungimea conductei interne de canalizare de utilitate publică va fi egală cu lungimea drumurilor interne de 950 metri plus distanța până la stația de pompare a apelor uzate de 140 m și lungimea laturii de vest a terenului de 841 m, total 1882 m.

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

Canalizarea pluvială

În Republica Moldova sunt posibile ploi torențiale cu volumul de precipitații de circa 160 milimetri la o ploaie cu durată 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 un metru pătrat 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 55800 metri pătrați. 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 două conducte, construite din țevi de tipul Maxi 160 ce asigură o capacitate de evacuare de 16 m/s. Prima va construită paralel drumului intern și va capta apele de pe drumul intern și terenurile alăturate din partea de est a terenului PI, cu o lungime de 950 m. A doua conductă va fi construită pe latura de vest a terenului PI cu o lungime de circa 1020 m.

Aprovizionarea cu gaz

Conductele interne comune de gaze naturale vor fi construite în canalul comun cu conductele de apă, canalizare, energie electrică, etc. Lungimea acestora va constitui 917 metri.

Diametrul interior al conductei de gaz din polietilenă ce poate acoperi necesitățile PI a fost calculat după formula:

$$d = 0,036238 \sqrt{\frac{Q(273+t)}{p_m V}}$$

unde Q consumul de gaz în metri cub pe oră, t – temperatura gazului 0 °C (14 grade), p_m – presiunea medie a gazului în conductă (presiunea mijlocie este de 0,10132 MPa) – viteza gazului 15 m/s pentru presiunea mijlocie,

și constituie 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.

Aprovizionarea cu energie electrică

Construirea rețelelor de aprovizionare cu energie electrică și telefonie pot fi executate prin montarea acestora în canale subterane sau aerian. Am selectat prima metodă de aprovizionare cu energie electrică deoarece furnizorul poate verifica consumul în orice moment și sunt excluse furturile de energie din rețea. Pentru alimentarea cu energie electrică va fi construită o substație de transformare. Pentru acoperirea necesităților capacităților instalate ale transformatoarelor, prevăzute în *Tabelul 19*, vom alege transformatoare de tipul TM pentru a transforma energia electrică cu tensiunea de 10 kV în energia electrică cu tensiunea de 0,4 kV cu o capacitate totală care acoperă necesitățile Parcului. Cablurile iluminatului public intern vor fi instalate pe stâlpii de pe marginea drumului intern.

3.3.4. Infrastructura externă

Pe suprafața terenului destinat amplasării Parcului Industrial nu sânt amplasate construcții la suprafață sau subterane. În imediata vecinătate sunt în funcțiune drumuri, rețele și utilități prezentate în cele ce urmează.

Condiții de acces în incintă

La etapa actuală drum de acces auto la terenul Parcului Industrial nu este construit. Pentru a asigura accesul Parcului Industrial Edineț la rețelele de drumuri auto republicane și locale este necesară construcția a două drumuri de acces auto de categoria IV de la granița de est al Parcului la drumul M14 cu o lungime de circa 20 metri fiecare. Unul din aceste drumuri va fi construit la o distanță de 130 metri de la latura de sud al terenului Parcului Industrial, altul - la o distanță de 95 metri de la punctul cel mai de nord al Parcului. Lungimea totală a drumurilor externe de acces în incinta PI este de 40 metri.

Alimentarea cu energie electrică

Nemijlocit lângă terenul Parcului Industrial, paralel cu drumul M14, trece linia de transportare a energiei electrice de 10 kilovolți. Deci cheltuieli suplimentare pentru a asigura accesul Parcului Industrial la energie electrică nu sânt necesare. Furnizor de energie electrică este Societatea pe Acțiuni „RED Nord - Vest”. Conform prevederilor hotărârii Consiliului de administrație al ANRE

nr.365 din 14 ianuarie 2010 Privind tarifele la energia electrică, Societatea pe Acțiuni „RED Nord - Vest” livrează energia electrică la tariful de 145 bani / kWh fără TVA.

Rețeaua de apă

Conducta de apă potabilă în orașul Edineț trece paralel cu drumul M14, la o distanță de circa 115 metri de la terenul PI. Astfel, este necesară construcția unei conducte ce va uni rețeaua de apă potabilă din localitate cu terenul Parcului. Conducta va fi paralelă cu drumul de acces în Parc din partea de sud a Parcului și prelungită în interiorul Parcului. Diametrul conductei este de 110 mm.

Conducta orășenească de apă potabilă dispune de capacități suficiente pentru alimentarea întreprinderilor, care vor fi amplasate în Parcul Industrial.

Serviciile de alimentare cu apă și evacuarea apelor uzate sunt efectuate de către Î.M. „Apă - Canal”.

Tarifele pentru apa potabilă sunt următoarele:

- pentru populație - 12,50 lei pentru 1m^3 ;
- pentru întreprinderi bugetare - 19,15 lei pentru 1m^3 (fără TVA);
- pentru consumatorii care procură apă în volum de $15\,000\text{ m}^3$ și mai mult pe parcursul unei luni calendaristice - 21,50 lei pentru 1m^3 (fără TVA);
- pentru alți consumatori - 25,05 lei pentru 1m^3 (fără TVA).

Rețeaua de canalizare

Localitatea dispune de un sistem de canalizare centralizat la care poate fi racordat sistemul de canalizare al Parcului Industrial prin construcția unei stații de ridicare a apelor uzate în punctul de sud-vest al terenului Parcului, situat la cel mai jos nivel (la înălțimea de 201 m). Stația de ridicare a apelor uzate va asigura pomparea apelor uzate în volum de 100 m^3 pe oră și ridicarea acestora până la 27 m. Pentru montarea stației este necesară construcția unei clădiri cu suprafața de 12 m^2 .

Stația de ridicare a apelor uzate va fi racordată la sistemul de canalizare a orașului Edineț printr-o conductă de canalizare cu diametrul de 250 mm și lungimea de 850 metri.

Tarifele serviciului de canalizare practicate de operatorul local sunt următoarele:

- pentru populație - 10,50 lei pentru 1m^3 ;
- pentru întreprinderi bugetare - 15,00 lei ei pentru 1m^3 (fără TVA);
- pentru consumatorii care procură apă în volum de $15\,000\text{ m}^3$ și mai mult pe parcursul unei luni calendaristice - 19,00 lei pentru 1m^3 (fără TVA);
- pentru alți consumatori - 21,80 pentru 1m^3 (fără TVA).

Alimentarea cu gaz natural

Conducta de gaz de presiune medie din orașul Edineț trece paralel cu drumul M14 la o distanță de circa 115 metri de la terenul PI și are capacități suficiente pentru satisfacerea necesităților PI. Conducta de gaz de acces de presiune mijlocie medie va uni conducta de gaz din localitate cu conductele de gaz din terenul Parcului și va trece paralel cu drumul auto asfaltat de intrare în Parc din partea de sud a terenului la o distanță de 3 metri de acest drum din partea dreapta a acestuia. Diametrul conductei este de 90 mm.

Furnizor de gaze naturale în orașul Edineț este întreprinderea „Edineț - Gaz” SRL. Prețul de livrare a 1000 m³ de gaz prin conducte cu presiune medie conform prevederilor Hotărârii Consiliului de administrație al ANRE nr. 376 din 14 mai 2010 constituie 4 653 lei fără TVA.

De asemenea, se propun a fi efectuate următoarele **lucrări de amenajare a teritoriului în exteriorul PI:**

- Instalarea de-a lungul drumului M14 a 3 billboard - uri informative despre activitatea PI;
- Plantarea unei fâșii verzi de pomi nuciferi de-a lungul drumului M14, la granița de est a terenului PI.

3.3.5. Clădiri

Pentru a asigura activitatea Administratorului este necesară construcția unei clădiri administrative cu suprafață ocupată de 484 m². Structura și dotarea clădirii administrative este prezentată în *Anexa 9*.

Tabelul 20. Structura terenului ocupat de hale de producere ale PI Edineț

Hale de producere, depozite, destinație	Suprafața, ha
Hale de producere IA	1,210
Hale de producere Rezidenți	7,324
Halele de producere Administrator	1,510
Total hale (infrastructura de producere)	10,044

Pentru construirea halelor de producere în zona Rezidenților am presupus o suprafață ocupată de clădiri și construcții de 10,044 ha, inclusiv pentru halele IA – 1,21 ha, pentru halele construite de Administrator – 1,51 ha și 7,324 ha pentru halele construite de Rezidenți.

3.3.6. Forța de muncă necesară activităților Parcului Industrial

Din datele prezentate în tabelul din *Anexa 1* observăm, că numărul locurilor de muncă care pot fi create de către Rezidenții Parcului Industrial va constitui în total circa 1 510 locuri dintre care circa 510 locuri vor cere specialiști din industria ușoară, 110 locuri din industria prelucrătoare și 890 locuri din industria constructoare de mașini.

4. EVALUAREA INVESTIȚIILOR ÎN PI

4.1. Terenul

Prețul mediu de piață al terenurilor din zona Parcului Industrial Edineț este de 50 926 lei pentru 1 ha de teren agricol și variază între 1 743 885 lei (spre centru) și 1 291 767 lei (spre periferie) pentru 1 ha de teren industrial. Reieșind din conjunctura prețurilor din regiune prețul terenului de 18,6 ha destinat amplasării Parcului Industrial Edineț ca pământ arabil este de 947,2 mii lei, iar ca pământ destinat construcțiilor –de la 24 milioane lei până la 32,4 milioane lei.

Terenul destinat Parcului Industrial are statut de teren arabil. Pentru realizarea Parcului Industrial, acesta trebuie transferat în prealabil din categoria de terenuri cu destinație agricolă în teren cu destinație de construcții industriale. Conform prevederilor *Legii privind prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.97* (republicată în Monitorul Oficial nr. 141-149/1161 din 06.12.2001), *Hotărârea Guvernului privind excluderea terenului arabil din categoria de terenuri cu destinație agricolă*, acest lucru poate avea loc numai după compensarea pierderilor cauzate de excludere. Compensarea se efectuează conform tarifelor prevăzute în anexa la Legea menționată anterior. Ele constituie 19 873,34 lei la un grad-hectar.

Pentru pământul arabil cu bonitatea de 82 grade volumul compensației bănești la un hectar va constitui 1 629 614 lei. Volumul compensației pentru excluderea din categoria de terenuri cu destinație agricolă a 18,6 ha a terenului destinat amplasării Parcului Industrial va constitui circa 30,3 milioane lei. *Legea cu privire la parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010 (alin.(1), art.12)* acordă deținătorului titlului de Parc Industrial și Rezidenților acestuia scutire de la compensarea pierderilor cauzate de excluderea din categoria de terenuri cu destinație agricolă. Deci, compensarea în valoare de 30,3 milioane lei nu va fi plătită. Ulterior, în caz de privatizare a terenurilor aferente întreprinderilor amplasate în Parcul Industrial, compensările respective din suma sus-menționată vor fi plătite în mărime proporțională suprafeței terenului privatizat.

Conform prevederilor *alin. (12) din art. 10 al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului* la calcularea plății anuale de arendă pentru terenurile proprietate publică din cadrul Parcurilor Industriale, create în corespundere cu *Legea cu privire la parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010*, Întreprinderea administratoare va aplica coeficientul de micșorare până la 0,3 din plata anuală pentru arenda pământului stabilită de lege. Pentru orașele mici această plată constituie 0,5% din prețul normativ al pământului. Plata pentru arendă unui hectar de pământ cu bonitatea de 82 grade în orașul Edineț va constitui 1 629 14 lei * 0,005 = 8 148 lei per an, iar pentru agenții economici – Rezidenți ai Parcului Industrial ea va constitui numai 2 444,4 lei sau 24 bani la un metru pătrat pe an.

Întrucât terenul destinat Parcului Industrial Edineț este teren arabil liber de orice construcții, acesta nu necesită lucrări de nivelare și nu implică costuri suplimentare.

4.2. Amenajarea terenului PI

Spații verzi. Suprafața amenajată cu arbori decorativi va constitui circa 2000 m.p. Am estimat cheltuielile pentru amenajarea spațiilor verzi efectuate de Întreprinderea administratoare la circa 100 mii lei.

Instalarea sistemului de iluminare. Reieșind din prețurile la materialele necesare și din experiența de efectuare a lucrărilor similare costul minim al construcției unui kilometru al liniei de transportare a energiei electrice de 0,4 - 10 kilovolți constituie circa 206 mii lei. Pentru construcția liniei cu lungimea de 1 253 metri se vor cheltui circa 258,12 mii lei. Pe fiecare stâlp al liniei va fi instalat câte o lampă de iluminat de stradă de tipul LED la costul de 2000 lei. Costul a 24 lămpi va constitui 48 mii lei. În total cheltuielile pentru crearea sistemului de iluminare a drumurilor interne de utilitate publică vor constitui circa 306,12 mii lei.

Platforme pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide. Cheltuielile pentru construcția acestora se apreciază în valoare de 8 mii lei.

Urnele pentru gunoi. Având în vedere costul de 300 lei pentru o urnă de tip -5, costul total al celor 40 de urne necesare în Parc va constitui circa 12,0 mii lei.

Locuri de parcare a automobilelor. Suprafața a 60 locuri de parcare ce se propun a fi create este echivalentă cu suprafața unui drum de categoria IV cu lungimea de 180 metri. Costul construcției unui kilometru de drum de categoria IV constituie 16,178 milioane lei. Cheltuielile pentru construcția părții carosabile a drumului vor constitui 60% din costul drumului. Deci costul creării 60 locuri de parcare va constitui $16\,178 * 0,6 * 60 / 6 = 1\,747,26$ mii lei.

Indicatorii rutieri și informativi vor fi instalați de lungul drumurilor de utilitate publică interne. Numărul acestora nu va depăși 10 unități. Astfel, cheltuielile totale pentru procurarea și instalarea lor vor constitui 20 mii lei.

Îngrădirea terenului Parcului. Cheltuielile pentru procurarea și instalarea a 100 m de gard de înălțime de 2 m din bare de metal de «Врджый» constituie circa 41,2 mii lei. Lungimea perimetrului terenului PI este de 2100 m. Investițiile pentru procurarea și instalarea gardului vor constitui 865,2 mii lei.

Volumul investițiilor necesare pentru amenajarea terenului Parcului Industrial Edineț este prezentat în Tabelul 21.

Tabelul 21. Volumul investițiilor necesare pentru amenajarea terenului PI Edineț

Denumirea obiectelor de amenajare a teritoriului	Volumul de investiții, mii lei
Amenajarea spațiilor verzi	100
Instalarea sistemului de iluminare	306,12
Construcția platformelor pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide	8,0
Procurarea urnelor de stradă pentru gunoi	12,0

Denumirea obiectelor de amenajare a teritoriului	Volumul de investiții, mii lei
Construcția locurilor de Parcare a automobilelor	1 747,26
Crearea și instalarea indicatoarelor rutiere și informative	20,0
Îngrădirea terenului Parcului	865,2
Total	3 058,58

4.3. Infrastructura internă

Drumul intern. Lungimea drumului intern este de 950 metri. Cheltuielile necesare pentru construcția unui kilometru de drum de categoria IV constituie circa 16,178 milioane lei. Investițiile capitale pentru construcția drumului intern cu lungimea de 950 metri vor constitui 15 368,6 mii lei.

Rețelele de apă. Costul construcției conductei de apă cu diametrul standard de 110 mm și lungimea de 1 km în condițiile proiectului dat constituie circa 300 mii lei. În așa mod, pentru lungimea necesară de 917 m investiția totală va fi de circa 275,0 mii lei. Pregătirea pentru racordarea parcelelor de teren ale Rezidenților la rețea constituie 10% din costul rețelei, sau 27,5 mii lei. În total costul conductei interne de apă se estimează la 302,61 mii lei.

Rețele de canalizare. Pentru construcția conductei de canalizare cu plasarea țevelor de polietilenă cu diametrul de 200 mm la adâncimea de până 2 m sânt necesare cheltuieli de circa 300 mii lei la 1km de conductă. Pentru construirea conductelor interne de canalizare de utilitate publică cu lungimea de 1 882 m vor fi necesare mijloace în sumă de circa 1 505,6 mii lei. Pregătirea pentru racordarea parcelelor de teren ale rezidenților la rețeaua de canalizare constituie 10% din costul rețelei, sau 150,56 mii lei.

Construcția canalizației pluviale. Anterior am stabilit că pentru construcția canalelor de evacuare 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 950 metri – 475,0 mii lei. Pentru a doua conductă, care va fi construită la marginea terenului pe latura de vest, cu lungimea de circa 1 020 m am estimat un cost de 510,0 mii lei.

Gaze naturale. Conform experienței acumulate în Republica Moldova pentru construcția unei conducte de gaz de presiune medie din conducte din polietilenă la o distanță de 1 km sunt necesare cheltuieli în valoare de 250 mii lei. Prin urmare pentru lungimea de 917 m sunt necesare investiții capitale de circa 299,25 mii lei. Pregătirea pentru racordarea parcelelor de teren ale Rezidenților la rețea constituie 10% din costul rețelei, sau 29,925 mii lei.

Energie electrică. Pentru acoperirea necesităților capacităților instalate ale transformatoarelor, vor fi necesari 352 mii lei pentru 1 transformator de tipul TM-1600/10, 662 mii lei pentru 4 transformatoare de tip TM-1000/10, 221 mii lei pentru 2 transformatoare de tip TM-630/10 și 79 mii lei pentru un transformator de tip TM-400/10. Costul total al transformatoarelor va constitui circa 1 314 mii lei. Costul total al lucrărilor de construcție și montaj se estimează în valoare de

circa 10% din costul transformatoarelor și va constitui circa 131 mii lei. Linia de transportare subterană a energiei electrice de tensiune de 0,4 kV se estimează la 1 560 m cu un cost total de 1 248 mii lei. Deci investițiile capitale necesare vor constitui circa 2 693,4 mii lei.

4.3.1. Investiții în infrastructura internă

Volumul sumar al investițiilor necesare creării utilităților publice în interiorul PI este prezentat în Tabelul 22.

Tabelul 22. Volumul sumar al investițiilor necesare creării utilităților publice în interiorul PI, mii lei

Denumirea construcțiilor	Volumul investițiilor, mii lei
Construcția drumurilor interne cu lungimea de 950 m fără drum opțional	15 368,60
Construcția conductelor interne de apă potabilă de utilitate publică cu lungimea de 917 m	302,61
Construcția conductelor de canalizare de utilitate publică cu lungimea de 1 882 m	1 656,16
Construcția sistemului de evacuare a apelor pluviale	985,00
Construcția conductelor interne de gaz natural de utilitate publică cu lungimea de 917 m	252,18
Procurarea și instalarea a 8 transformatoare cu capacitatea instalată totală de 7060 kVA și a liniei de transportare	2 693,40
Amenajarea teritoriului Parcului Industrial	3058,58
Total	24 316,53

4.4. Infrastructura externă

Drumuri de acces. Pentru a asigura accesul Parcului Industrial Edineț la rețelele de drumuri auto republicane și locale este necesară construcția a două drumuri de acces auto de categoria IV cu lungimea totală de 40 metri. Investițiile capitale pentru construcția acestor drumuri constitui 647,1 mii lei.

Apă. Investițiile capitale necesare pentru construirea conductei de apă potabilă cu diametrul de 100 mm și lungimea de 115 metri, ce va uni rețeaua de apă potabilă din localitate cu rețeaua Parcului, va constitui 34,5 mii lei.

Canalizare. Stația de ridicare a apelor reziduale costă circa 136 mii lei, inclusiv cu construcția clădirii cu suprafața de 12 m² și a bazinului necesar. Investițiile capitale pentru construcția conductei cu diametrul de 200 mm și lungimea de 850 metri, ce va uni stația de ridicare a apelor uzate cu sistemul orășenesc de canalizare, vor constitui 255,0 mii lei. În total investiții capitale pentru racordarea conductelor de canalizare interne cu sistemul de canalizare orășenesc vor constitui 391,0 mii lei.

Gaze naturale. Conducta de gaz de acces din polietilenă de presiune mijlocie cu diametrul de 90 mm care va uni conducta de gaz din localitate cu conductele de gaz din terenul Parcului are lungimea de 115 metri. Investițiile capitale pentru construcția acestei conducte vor constitui 28,75 mii lei.

Amenajarea terenului în exteriorul PI. Pentru construcția și montarea de-a lungul drumului M14 a 3 billboard – uri se presupune a cheltui 60 mii lei, iar pentru sădirea unei fâșii verzi cu pomi nuciferi pe o distanță de 800 m vor fi necesare mijloace în sumă de 12 mii lei.

4.4.1. Investiții în infrastructura externă

Volumul sumar al investițiilor necesare pentru crearea infrastructurii externe a Parcului este prezentat în *Tabelul 23*.

Tabelul 23. Volumul sumar al investițiilor necesare creării infrastructurii externe a PI, mii lei

Denumirea construcțiilor	Volumul investițiilor, mii lei
Construcția drumurilor de acces de categoria IV cu 40 m.	647,10
Construcția conductei de polietilenă cu diametrul 100 mm de racordare a la sursa de apă potabilă externă cu lungimea de 115 m	34,50
Construcția conductei de canalizare cu diametrul de 200 mm și lungimea de 850 m de racordare la sistemul de canalizare a orașului	255,00
Construcția stației de ridicare a apelor uzate	136,00
Construcția conductei de acces la gaz natural cu diametrul de 90 mm și lungimea de 115 m	28,75
Amenajarea din exteriorul PI	72,00
Total	1 173,35

Suma totală a investițiilor în infrastructurile interne și externe necesare pentru crearea Parcului Industrial Edineț va constitui circa 25,49 milioane lei.

4.5. Clădiri

Clădirea administrativă. În capitolul anterior am menționat că pentru a asigura activitatea Administratorului este necesară construcția unei clădiri administrative ce ocupă o suprafață de 484 m. p. Costul acestei construcții va constitui 4 256 mii lei.

Halele de producere. Estimarea necesarului de mijloace pentru investiții le-am determinat prin presupunerea că pentru construirea unui metru pătrat de hale, depozite, etc. sunt necesare 3235,5lei (cca. 200 euro).

Tabelul 24 Investițiile necesare pentru construcția halelor de producere, mii lei

Hale de producere	Suprafața, m ²	Investiții, mii lei
Hale de producere IA	12 100	39 149,55
Hale de producere Rezidenți	73 240	48 856,05
Halele de producere Administrator	15 100	236 968,02
Total hale (infrastructura de producere)	100 440	324 973,62

Necesarul de mijloace bănești pentru construcția halelor de producere sunt prezentate în *Tabelul 24* și constituie cca 325 mln lei.

4.6. Evaluarea costurilor pentru pregătirea forței de muncă

În vederea asigurării forței de muncă corespunzătoare necesităților PI, vor fi organizate cursuri de pregătire și reprofilare profesională. Considerăm că 75% din necesarul forței de muncă vor fi instruiți sau 1132 lucrători încadrați în câmpul muncii în cadrul întreprinderilor Rezidente ale PI. Durata medie a cursului de instruire va fi de circa 2 luni. Astfel, costurile pentru pregătirea forței de muncă vor fi egale cu costul instruirii propriu-zise și valoarea burselor oferite timp de două luni viitorilor angajați. Costul instruirii unei persoane este de circa 1 400 lei, bursa pentru 2 luni de zile va constitui 800 lei/lună * 2 luni = 1 600 lei. În așa mod, costul instruirii unei persoane va fi de circa 3 000 lei. Costul total al pregătirii forței de muncă va constitui 3 399 mii lei.

4.7. Investițiile totale

Valoarea estimativă a investițiilor necesare pentru crearea Parcului Industrial Edineț sunt prezentate în *Tabelul 25* și cuprind în principal costurile aferente construcției utilităților comune din interiorul și exteriorul PI, amenajării interioare și exterioare a PI, precum și construcțiilor minime necesare funcționării PI¹⁵. Volumul investițiilor totale fără investițiile Rezidenților pentru crearea PI sunt estimate la 120 176 mii lei. Detaliat costurile capitale sunt prezentate în *Anexele 2 și 3*. Cota infrastructurii tehnice și utilităților comune constituie 21,2% din costurile capitale. Clădirea administrativă cu echipament și mobilă constituie 4,0% din costuri. Cele mai importante sunt costurile capitale pentru construirea halelor de producere, acestea alcătuiesc 73,3% din investițiile totale. Costurile pentru elaborarea studiilor, proiectele, etc. alcătuiesc 1,5%.

¹⁵ În analiza fezabilității financiare a PI Edineț, investițiile Rezidenților nu au fost luate în calcul.

Tabelul 25. Costurile capitale ale proiectului

Costuri capitale	Evaluare fără investiții Rezidenți, mii lei	Cota, %	Evaluare cu investiții Rezidenți, mii lei	Cota, %
Studiu de fezabilitate	100,00	0,1%	100,00	0,0%
Proiecte, studii, cereri de finanțare	1 815,28	1,5%	1 815,28	0,5%
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI, inclusiv:	1 173,35	1,0%	1 173,35	0,3%
Acces la rețeaua rutiera în exteriorul PI	647,10	0,5%	647,10	0,2%
Utilitățile comune în exteriorul PI	0,00	0,0%	0,00	0,0%
gaz	28,75	0,0%	28,75	0,0%
apa	34,50	0,0%	34,50	0,0%
Canalizare cu stație de pompare	391,00	0,3%	391,00	0,1%
Amenajarea din exteriorul PI	72,00	0,1%	72,00	0,0%
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI, inclusiv:	24 316,52	20,2%	24 316,52	6,8%
Rețeaua de drumuri interne cu trotuare	15 368,60	12,8%	15 368,60	4,3%
Utilitățile comune din interiorul PI	0,00	0,0%	0,00	0,0%
energie electrica	2 693,40	2,2%	2 693,40	0,8%
gaz	252,18	0,2%	252,18	0,1%
apa	302,61	0,3%	302,61	0,1%
canalizare	1 656,16	1,4%	1 656,16	0,5%
canalizare pluviala	985,00	0,8%	985,00	0,3%
Amenajarea interioară a PI	3 058,58	2,5%	3 058,58	0,9%
Clădirea administrativă, echipament și mobilă	4 764,80	4,0%	4 764,80	1,3%
Hale de producere IA	39 149,55	32,6%	39 149,55	11,0%
Hale de producere Rezidenți	48 856,05	40,7%	48 856,05	13,7%
Halele de producere Administrator			236 968,02	66,4%
Total costuri capitale	120 175,55		357 143,57	

Estimăm investițiile Rezidenților în hale de producere, depozite, etc. la 237 mln. lei, acestea nefiind incluse în modelele de calcul.

5. ANALIZA FEZABILITĂȚII PROIECTULUI

5.1. Introducere

Pentru a determina care este cea mai bună soluție de realizare a proiectului de creare a PI trebuie să efectuăm o evaluare comparativă a două moduri de organizare, cu condiția că ambele cazuri la ieșire au specificații identice.

În **primul caz** considerăm că Administrația Publică Locală va implementa proiectul dat prin intermediul mecanismului tradițional de achiziții de bunuri și servicii. În măsura posibilităților, presupunem că finanțarea creării infrastructurii tehnice și de producere a PI se realizează prin alocarea în acest scop a mijloacelor de la bugetul de stat și de la bugetele unităților administrativ-teritoriale (raional și local). Totodată, APL va suporta cheltuielilor de gestionare a PI în primii ani, construirea clădirii administrative și înzestrarea acesteia cu echipament și mobilier. Furnizorii locali de servicii vor finanța construcția în exteriorul PI a conductelor de apă și gaz, în interiorul PI a conductei de gaz de presiune medie, a stației de transformare și a rețelei de aprovizionare cu energie electrică. Finanțarea infrastructurii și utilităților comune din exteriorul PI cum ar fi drumul de acces, canalizarea, amenajarea exterioară și finanțarea construcției halelor de producere pentru locațiune Rezidenților IA le presupunem spre realizare din surse externe publice. Prin intermediul Agenției de Dezvoltare Regională presupunem să obținem finanțare din FNDR pentru construcția drumului intern, apeductului și canalizării din interiorul PI și pentru amenajarea interioară. În continuare vom considera că administrarea PI se va efectua de către Întreprinderea administratoare creată sau selectată prin concurs de către APL.

În al **doilea caz** presupunem finanțarea creării infrastructurii tehnice și de producere cu coparticiparea investitorului privat. APL va implica un partener privat cu experiență în domeniu selectat prin concurs, căruia îi va delega funcțiile și atribuțiile de administrare a PI. Proiectul dat va fi implementat printr-un contract de parteneriat public-privat. Partenerul privat va finanța: (a) lucrările de proiectare, elaborarea studiilor și cererilor de finanțare, (b) construirea drumului intern, (c) construirea clădirii administrative și înzestrarea acesteia cu echipament și mobilier, (d) construirea halelor de producere destinate locațiunii, (e) va suporta cheltuielile de administrare. Vom cerceta și opțiunile de finanțare de către partenerul privat a construcției halelor de producere destinate IA. Partenerul privat fiind eligibil la finanțarea creării infrastructurii tehnice și de producere a PI din contul FNDR va solicita finanțarea construcției apeductului, canalizării din interiorul PI și amenajării interioare a PI. Ca și în primul caz finanțarea creării infrastructurii și utilităților comune din exteriorul PI, amenajării exterioare și construirii halelor de producere a IA le presupunem spre realizare din surse externe sub formă de grant. Sarcinile Întreprinderii administratoare sunt descrise în capitolul „Organizarea și funcționarea PI”. Partenerul privat își recuperează investiția, își acoperă costurile de administrare și întreținere a obiectelor PI, precum și obține un profit rezonabil din venituri de la darea în arendă/locațiune a terenurilor și halelor, din încasarea plăților de administrare, din venituri de la prestarea serviciilor Rezidenților PI, din plățile și taxele achitate de participanții la concursurile de obținere a dreptului de Rezident și pentru

înregistrarea în calitate de Rezident, precum și din activitatea de întreprinzător pe care o poate desfășura conform legii în cadrul PI.

Totodată, vom cerceta fezabilitatea financiară a proiectului în cazul creării PI Edineț pe principii de parteneriat public-privat, costul infrastructurii tehnice și de producție a parcului industrial fiind suportat de investitorul privat, partenerul public participând în proiectul de creare a PI cu terenul ce va fi dat în folosință Întreprinderii administratoare pe perioada de activitate a Parcului Industrial (30 ani).

Vom construi modele de calcul care vor determina costul proiectului suportat de APL pentru ambele cazuri. Compararea modelor va permite APL să evalueze dacă parteneriatul public-privat în comparație cu implementarea tradițională a proiectului (în regie proprie) întrunește toate criteriile cu cele mai bune valori. Cele trei criterii principale pentru evaluare țin de accesibilitate, de transferul riscurilor și de valoarea banilor. **Pentru evaluarea costurilor în primul caz vom folosi modelul Comparatorului Sectorului Public (în continuare CSP), iar în cazul al doilea model de referință a Parteneriatului Public-Privat (în continuare PPP).**

Esența analizei financiare este de a determina dacă sau cât de mult, un proiect este valoros dintr-o perspectivă financiară, publică sau socială. Acest lucru poate fi exprimat în mai multe moduri, cel mai sugestiv și mai exact mod fiind cel al utilizării Indicatorilor de performanță a proiectelor investiționale, și anume:

- Rata internă a rentabilității (**RIR**);
- Valoarea actualizată netă a proiectului (**VAN**);
- Raportul Beneficii/Costuri (**R_{B/C}**).

RIR este definită ca rata dobânzii care aduce la zero valoarea actuală netă a investiției.

VAN calculează valoarea actualizată netă a investiției sau a capitalului prin utilizarea unei rate de actualizare (rată de scont) și a unei serii de plăți (valori pozitive) și încasări (valori negative) viitoare.

Raportul *Beneficii/Costuri* reprezintă raportul dintre fluxul actualizat de beneficii și fluxul actualizat de costuri.

Atât pentru modelul CSP, cât și pentru modelul PPP, rezultatele analizei financiare se interpretează ținând cont de următoarele valori reper:

$$\left. \begin{array}{l} \text{RIR} > r (5\%) \\ \text{VAN} < 0^{16} \\ \text{Coeficientul B/C} > 1 \end{array} \right\} \Rightarrow \text{Proiect ce merită să fie finanțat}$$

Rezultatele analizei financiare se interpretează ținând cont de rezultatul cel mai bun, cel mai mic cost al proiectului.

¹⁶ În cazul modelului CSP și modelului PPP, condiția $\text{VAN} < 0$ este determinată de faptul că costul proiectului în aceste modele = Costuri – Venituri, deci o valoare actualizată netă negativă arată că costurile actualizate ale proiectului sunt mai mici decât veniturile actualizate aferente acestuia.

Caracteristicile cheie ale modelelor CSP și PPP sunt următoarele:

- valoarea actualizată netă (VAN) a costului proiectului calculată în baza fluxului de numerar și a ratei de actualizare aplicabile;
- fluxul de numerar se determină ca diferența dintre suma tuturor costurilor și veniturile proiectului;
- estimarea costurilor în baza celor mai recente, similare procurări din domeniu sau a celor mai bune estimări;
- identificarea tuturor veniturilor posibile aferente proiectului;
- uzura și amortizarea în calcule nu este inclusă.

În cazul bunurilor cu o durată de viață mai lungă decât durata proiectului, la sfârșitul duratei de viață previzionate se ia în calcul o valoare reziduală care să reflecte potențiala lor valoare de vânzare sau valoarea pentru utilizare în continuare.

Valoarea reziduală se calculează după formula:

$$VR = V_i \times \left(1 - \frac{G_u}{100}\right)$$

unde,

VR = valoare reziduală;

V_i = valoarea de inventar a mijlocului fix;

G_u = gradul de uzură a mijlocului fix estimat peste orizontul de timp propus.

5.2. Ipotezele generale de lucru

Determinarea costurilor proiectului de creare a PI au fost efectuate în baza următoarelor ipoteze de bază:

1. **Ratele inflației** pentru perioadele viitoare pot fi estimate în baza evoluției pentru perioadele precedente sau pot fi folosite din sursele oficiale de prognoză. În continuare se pot folosi două abordări privind inflația. Prima este aplicarea ratei inflației separat la toate articolele de costuri și venituri. A doua abordare constă în proiecția costurilor și veniturilor în prețuri constante. Ipoteza este că indiferent de rata viitoare a inflației, influența o să fie proporțională atât asupra costurilor, cât și asupra veniturilor. În construcția modelelor vom aplica varianta a doua de determinare a prețurilor și tarifelor.
2. **Rata de actualizare.** Rata standard de actualizare luată în calcul în analiza financiară este de $r = 5\%$ (conform recomandărilor Comisiei Europene).
3. **Valuta proiectului.** Toate previziunile proiectului sunt calculate în lei constanți (cursul de schimb valutar în proiect al 1 Euro = 16,1775 lei; 1 dolar SUA = 11,7997 lei).

4. **Durata de viață estimată a proiectului** este egală cu termenul de acordare a titlului de Parc Industrial (30 de ani).
5. Deoarece durata de exploatare a tehnicii de calcul este mai mare decât durata proiectului am stabilit **înlocuirea acestui grup de active** înainte de sfârșitul proiectului.
6. **Ipoteza cazului cel mai defavorabil.** Am presupus că închirierea terenurilor și halelor Rezidenților la nivel de 100% va fi atinsă în anul 2018, începând cu anul al șaptelea de proiect. Toate costurile au fost calculate la nivel maxim, iar veniturile la nivel minim.

5.3. Modelul de bază a Comparatorului Sectorului Public

Modelul de bază CSP reprezintă costul integral al proiectului de creare a PI în or. Edineț, folosind pentru realizarea proiectului metodele tradiționale de achiziții publice. Modelul de bază include costurile de capital, costurile de întreținere și administrare și veniturile proiectului.

5.3.1. Estimarea costurilor și ipotezele acestora

În cadrul modelului CSP vom estima costurile capitale, costurile de înlocuire, costurile pregătirii forței de muncă și costurile operaționale ale PI organizat de APL prin Întreprinderea administratoare selectată.

Ipotezele estimărilor de cost. Pentru construirea modelului CSP am presupus următoarele ipoteze privind determinarea costurilor pentru crearea și administrarea PI:

1. Toate obiectele necesare vor fi construite, procurate prin procedurile de achiziționare a bunurilor și serviciilor de către sectorul public. Obiectele construite sau procurate sunt evaluate în baza celor mai recente costuri sau în baza recentelor oferte de la companiile de construcții.
2. Pe perioada derulării proiectului am prevăzut înlocuirea tehnicii de calcul și echipamentul clădirii administrative. Presupunem înlocuirea acestora la 10 ani.
3. Costurile operaționale includ cheltuielile de întreținere a obiectelor PI și cheltuielile de administrare.

Costurile proiectului PI Edineț se constituie din:

- a) Costurile capitale,
- b) Costurile necesare pregătirii forței de muncă,
- c) Capitalul de lucru, și
- d) Costurile de înlocuire.

A. Costurile capitale ale proiectului constituie **120 176 mii lei** (vezi *Tabelul 26*). Investițiile în infrastructura internă și externă comună a PI vor fi realizate de către furnizorii municipali,

Rezidenți și Întreprinderea administratoare din surse ale APL și/sau APC, FNDR, granturi externe după cum urmează:

Tabelul 26. Sursele de finanțare ale costurilor capitale ale PI creat prin mecanisme tradiționale de achiziții publice

Categorii de costuri, surse de finanțare	Valoarea investițiilor, mii lei
Bugetul APL, bugetul de stat	53 621
Clădirea administrativă și echiparea	4 256
Tehnica de calcul, imprimante, etc.	263
Mobila încăperi	116
Cazangerie	129
Hala de producere Administrator	48 856
Furnizori locali	3 009
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (apa, gaz)	63
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI (energie electrica, gaz)	2 946
Granturi externe	55 728
Studiu de fezabilitate	100
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (drum, canalizare cu stație pompare, amenajare)	1 110
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI (drum comun)	
Hale de producere IA	39 150
FNDR	7 818
Proiect, studii, cereri de finanțare PI	1 815
Utilități comune în interiorul PI (apa, canalizare, canalizare pluviala)	2 944
Amenajarea interioară	3 059
TOTAL	120 176

Furnizorii municipali vor fi responsabili de:

- Construcția rețelei de presiune medie de gaze din exteriorul PI și interiorul Parcului va fi executată de către „Edineț – Gaz” din sursele furnizorului.
- Furnizorul de energie electrică „RED Nord – Vest” construiește substația de transformare și rețeaua de aprovizionare.
- „Apă – Canal Edineț” construiește numai rețeaua externă de apă.
- Rețeaua de telefonie va fi construită de către „Moldtelecom” sau alt furnizor.

În **responsabilitatea Rezidenților** referitor la infrastructură și utilități vor fi următoarele:

- Racordarea la rețeaua de energie electrica a PI se va realiza de către Rezident pe baza unui proiect tehnic avizat la intrarea parcelei, distanta maximă 20 m față de frontul stradal al parcelei. Instalațiile din incinta parcelelor se vor racorda subteran la rețelele de distribuție. Puterea instalată (kW) va fi determinată în funcție de solicitare și mărimea suprafeței

parcele. Pentru puteri instalate mai mari sunt necesare investiții proprii realizate de către Rezidenți. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către furnizor numai după achitarea serviciului de branșare.

- Racordarea la rețeaua de gaze naturale din PI a Rezidenților se va realiza pe baza proiectelor tehnice avizate la intrarea parcelei, distanța maximă 20 m fata de frontul stradal al parcelei. Instalarea punctului de racordare la presiune și contorul, execuția branșării pe seama Rezidentului.
- Branșarea tuturor construcțiilor la rețeaua de alimentare cu apă centralizată și la rețeaua de canalizare (menajere, tehnologice) este obligatorie. Racordarea la rețeaua centralizată de apă și canal se va realiza de către Rezident pe baza unui proiect tehnic avizat la intrarea Parcele, distanța maximă 20 m față de frontul stradal al Parcele. Rezidenții a căror parcele sunt amplasate în partea de vest a PI se vor racorda la rețeaua de canalizare în partea de vest a parcelei. Pentru evacuarea apelor uzate din incinta Parcele Rezidentul are obligația să obțină Acordul de mediu. Execuția branșamentelor este pe seama Rezidentului.
- Asigurarea apei tehnologice se va putea face și prin forare și captare din stratul freatic (în incinta proprie), în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege. În situația în care prin natura activității desfășurate, este necesară o cantitate mai mare de apă de incendiu, decât cea asigurată prin rețeaua existentă, se va realiza rezervor suplimentar în incintă de către Rezident.
- În situația în care apele uzate evacuate, depășesc indicatorii de primire în stația de epurare, Rezidentul este obligat a se dota cu instalații de pre-epurare, în incinta proprie.
- Este obligatorie captarea și evacuarea în rețeaua pluvială, a apelor rezultate de pe toate suprafețele impermeabile (acoperișuri, circulații, platforme). Pentru captarea și evacuarea apelor pluviale Rezidentul va avea un proiect tehnic separat în care se vor indica măsurile întreprinse la lucrările de amenajare a parcelei de teren. Se interzice evacuarea apelor pluviale în subsolul terenului, precum și dirijarea scurgerii acestora în terenurile adiacente incintelor proprii.
- Racordarea la rețelele telefonice orășenești a Rezidenților sunt pe seama Rezidenților și se vor executa subteran.
- Pentru organizarea colectării selective a deșeurilor solide fiecare Rezident va încheia contract de servicii cu prestatorul local.
- Construcțiile realizate de rezidenți nu vor fi date în funcțiune, până când acestea nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze și telefonie.

Restul utilităților vor realizate din bani publici proveniți din bugetul de stat, bugetul local, Fondul Național de Dezvoltare Regională sau granturi din partea donatorilor.

Repartizarea detaliată a costurilor capitale este prezentată în *Anexa 3*. Costurile capitate destinate creării infrastructurii și utilităților comune constituie 25 490 mii lei și sunt repartizate egal pentru anii 2012 și 2013.

B. Costurile de pregătire a forței de muncă au fost estimate la **3399 mii lei**.

C. Capitalul de lucru constituie **2 093 mii lei**. Destinația capitalului de lucru este acoperirea deficitului de mijloace bănești în primii ani de activitate.

Tabelul 27. Repartizarea costurilor proiectului PI Edineț, mii lei

Costuri	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Costuri capitale	1 189	26 066	68 493	14 657	9 771			120 176
Costurile pentru pregătirea forței de muncă			1 290	978	927	102	102	3 399
Capitalul de lucru	79	432	1 582					2 093
Costurile totale ale proiectului	1 269	26 497	71 365	15 635	10 698	102	102	125 668

D. Costurile de înlocuire constituie **262,6 mii lei** și reprezintă costul tehnicii de calcul, echipamentului clădirii administrative. Presupunem înlocuirea acestora odată la 10 ani.

Costurile de întreținere sunt suportate de Întreprinderea administratoare și includ obiectele indicate mai jos în *Tabelul 28*. Restul obiectelor care aparțin infrastructurii comune vor fi întreținute de furnizorii de servicii. Baza de calcul pentru costurile de întreținere sunt costurile capitale. Costurile de întreținere se determină în raport cu costurile capitale

Tabelul 28. Ipotezele costurilor de întreținere

Obiecte	Descriere ipoteze	Cota
Clădirea administrativă	Costurile de întreținere se determină în raport cu costurile capitale	0,8%
Halele Incubatorului de Afaceri		0,4%
Parcare auto		0,4%
Amenajare spatii verzi, indicatoare		4%
Rețea iluminare		2%
Îngrădire		0,5%
Canalizare pluvială		1%

Costurile de administrare se constituie din salarizare personal, servicii comunale, procurare servicii, consumabile de birou, cheltuieli deplasare, dotarea OMVSD, taxe locale, impozit imobil, alte cheltuieli.

Tabelul 29. Ipotezele costurilor de administrare

Indicatori	Descriere ipoteze
Salarizarea personalului Întreprinderii administratoare	Lista personalului este prezentată în <i>Anexa 4</i> .
Contribuții sociale și medicale	26,5% din salarizarea calculată
Servicii comunale	
Gaz	Tarif 4653 lei/1000 m ³ , consum estimativ cazan termoficare 20 mii m ³ /an
Energie electrica	Tarif 1,45 lei/kW. Consum estimativ clădire administrativă – 21 mii KW, iluminare stradală 182,938 mii KW, alte 10,197 mii KW. Consum iluminarea stradală = num. Stâlpi x 365 zile x 10 ore x 0,04 KW
Apa și canalizare	Tarif apă 25,05 lei/m ³ , tarif canalizare 21,81 lei/m ³ , consum estimativ 800 m ³ . Consumul de apă pentru ospătărie este achitat de arendaș.
Evacuare deșeuri solide	Tarif 120 lei/m ³ . Evacuare 80 m ³ /an.
Procurare servicii	
Telefonie fixa, mobila, internet	Consum lunar 2 500 lei
Bancare	Tarif de încasare numerar 1% plus 2000 lei dispoziții de plată
Transport	25 000 lei/an
Asigurare	1,0% din valoarea rămasă (minus amortismentul)
Publicitate	80 000 lei/an
Cheltuieli de paza	Tarif 1,5 lei/lună pentru 1 m.p. suprafață
Consumabile de birou	10000 lei/an
Cheltuieli deplasare	40000 lei/an
Dotarea OMVSD	10000 lei/an
Taxe locale	20 lei per angajat pe trimestru
Impozit imobil	0,1% din valoarea rămasă a clădirilor
Alte cheltuieli neprevăzute	5% din total cheltuieli

Costurile anuale de întreținere a obiectelor PI aflate în folosința Întreprinderii administratoare le-am estimat la 208,5 mii lei, cu excepția anului 2013. Costul total de administrare și întreținere a PI în 2014 constituie 3 406 mii lei. Ponderea cea mai semnificativă în această categorie de costuri o deține salarizarea personalului. Structura personalului Întreprinderea administratoare, precum și cheltuielile salariale sunt prezentate în *Anexa 4*.

Tabelul 30. Costurile de întreținere și administrare, lei

Articole	2011	2012	2013	2014	2015	2035	2041
Costuri de întreținere			208 532	226 415	226 415	226 415	226 415
Salarizarea cu contribuții	63 440	380 641	1 633 071	1 633 071	1 633 071	1 633 071	1 633 071
Servicii (gaz, energie electrică, apa, canal, evacuare des.)		4 800	450 585	450 585	450 585	450 585	450 585

Articole	2011	2012	2013	2014	2015	2035	2041
Servicii (comunicații, bancare, transport, asigurări, publicitate, pază)	2 150	5 209	611 868	602 894	594 101	451 112	418 396
Consumabile de birou			10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Cheltuieli deplasare	10 000	20 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Dotarea OMVSD			5 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Taxe locale	80	320	1 280	1 280	1 280	1 280	1 280
Impozit imobil			53 112	52 050	51 009	34 054	30 167
Redevența ¹⁷ de la activitatea IA				228 690	800 415	2 058 210	2 058 210
Alte cheltuieli	3 784	20 549	150 672	151 315	150 823	142 826	140 996
Total costuri de întreținere și administrare	79 454	431 519	3 164 120	3 406 300	3 967 699	5 057 553	5 019 120

Detaliat costurile de întreținere și administrare sunt prezentate în Anexa 5.

5.3.2. Estimarea veniturilor și ipotezele acestora

Veniturile Proiectului coincid cu veniturile Întreprinderii administratoare. Acestea se compun din venituri din arendă terenuri și locațiune hale de producere, venituri din servicii administrative și venituri din serviciile de consultanță. Deoarece tarifele cu care se operează în cazul Rezidenților IA sunt mai reduse, diferențele apărute între acestea și cheltuielile aferente vor fi acoperite din contul Programelor de incubare identificate.

Tabelul 31. Ipotezele veniturilor din locațiune și veniturilor din servicii

Categorie venit	Descriere ipoteze				
1. Arenda terenuri Rezidenți	Suprafața terenurilor arendate Rezidenților este de 12 220 mp, suprafața medie ce-i revine unui Rezident fiind de 3050 mp. Tariful aplicat – 0,24 lei/m.p/an. Bonitatea terenului agricol este de 82 grade; prețul de arendă a unui grad ha 19 873,34 lei; coeficientul zonal aplicat – 0,5%, coeficientul de micșorare a tarifelor stabilite - 0,3%				
	Coeficientul de ocupare a subzonei de producere a Rezidenților a fost estimat în primul an la 40%, în anul doi 30%, în anul trei 30%. Presupunem că capacitatea maximă va fi atinsă din anul patru.				
	Subzona de producere a Rezidenților	An 1	An 2	An 3	An 4
	Coeficientul de ocupare	40%	30%	30%	0%
	Numărul de Rezidenți	10	7	7	0

¹⁷ Redevența este o plată achitată periodic la date fixe și sub formă de cotă pentru dreptul de a folosi proprietatea altuia în scopuri productive.

Redevența va fi achitată Primăriei Edineț în proporție de 70% din veniturile obținute de la darea în locațiune a spațiilor de producere a IA, în cazul în care IA va fi construit din mijloace publice.

Categorie venit	Descriere ipoteze				
	Numărul de Rezidenți total	10	17	24	24
2. Locațiune hale Rezidenți cu terenuri aferente	Suprafața terenurilor arendate – 15,100 m.p.; tariful plății anuale de arendă – 360,00 lei/m.p. de hală anual.				
	Coeficientul de ocupare a subzonei halelor Întreprinderii administratoare s-a estimat în primul an la 50%, în anul doi 30%. Presupunem că din anul trei, teritoriul destinat va fi ocupat la capacitatea sa maximă.				
	Subzona halelor Întreprinderii administratoare	An 1	An 2	An 3	
	Coeficientul de ocupare	50%	30%	20%	
	Numărul de Rezidenți	5	3	2	
	Numărul de Rezidenți total	5	8	10	
3. Locațiune încăperi administrative si comerciale	Suprafața încăperilor pentru arendă constituie 408 m.p., tariful – 680 lei/m.p. anual				
4. Locațiune hale ale IA	Cota terenului ocupat de IA – 12%, Suprafața halelor IA – 1,21 ha. Plata de pre-incubare – 216,00 lei (60% din plata anuală de locațiune a halelor), Plata de incubare – 270,00 lei (75%), Plata de postincubare – 324,00 lei (90%). Coeficientul de ocupare a terenului destinat IA a fost estimat în primul an la 25%, în anul doi 25%, în anul trei 25%, ș.a.m.d. Presupunem că din anul patru subzona IA, va fi ocupată la capacitatea sa maximă.				
	Subzona IA	An 1	An 2	An 3	An 4
	Coeficientul de ocupare	25%	25%	25%	25%
	Numărul de Rezidenți	5	5	5	5
	Numărul de Rezidenți total	5	10	15	20
5. Plăți și taxe unice achitate pentru participare la concursurile de obținere a dreptului de Rezident al Parcului Industrial și pentru înregistrare în calitate de Rezident	Plăți pentru participarea la concurs – 400 lei/participant; Înregistrarea dreptului de Rezident – 15 lei/m.p, înregistrarea dreptului de Rezident în IA – 7,5 lei/m.p (din suprafața terenului)				
6. Plata de administrare anuală	30,00 lei/m.p. anual pentru Rezidenții PI și 15,00 lei/m.p. anual pentru Rezidenții IA.				

Veniturile din prestarea serviciilor de consultanță. Serviciile de consultanță sunt prestate de angajații Serviciului dezvoltare a IA și PI și Serviciului Audit și Contabilitate. Serviciile vor asigura următoarele categorii de servicii Rezidenților PI, inclusiv întreprinderilor mici și mijlocii din IA:

- Servicii Planificare și Dezvoltare afaceri;
- Servicii Elaborare Proiecte;
- Servicii Marketing și Recrutare personal;
- Servicii Management și Transfer cunoștințe;
- Servicii Audit și Contabilitate.

Întreprinderilor din cadrul IA li se va oferi asistență în dezvoltarea ideii de afaceri, elaborarea planurilor de afaceri, planurilor de marketing, studiilor de fezabilitate, identificarea surselor și metodelor de finanțare, asistență la procurarea echipamentului, asistență la lansarea activității de producere, asistență la rafinarea și implementarea planurilor, construirea echipei, ținerea evidenței contabile.

Rezidenților li se vor oferi în chirie două săli de protocol și una de conferințe.

Tabelul 32. Tarifele serviciilor de consultanță și chiriei sălilor de conferințe și protocol

Tipuri de Servicii de Consultanță	Tarif mediu, euro/unitate	Tarif mediu, lei/unitate	Cererea estimativă din 2014 (frecvența)
Servicii Planificare și dezvoltare afaceri	600	9,707	7
Servicii Elaborare proiecte	1200	19,413	3
Servicii Marketing și recrutare personal	900	14,560	3
Servicii Management și transfer cunoștințe	600	9,707	6
Servicii Audit și contabilitate	400	6,471	9
Venituri din închirierea sălilor protocol și conferințe		36 lei/h	120

Venitul maximal de la prestarea serviciilor de consultanță și închirierea sălilor în condițiile ocupării descrise mai sus sunt estimate la 377 mii lei.

Tabelul 33. Estimarea veniturilor, lei

Categorii venit	2013	2014	2015	2035	2041
Arenda terenuri Rezidenți	12.220	20.774	29.328	29.328	29.328
Locațiune hale Rezidenți cu terenuri aferente	2.721.013	4.353.621	5.442.026	5.442.026	5.442.026
Locațiune încăperi administrative si comerciale		166.464	221.952	277.440	277.440
Locațiune hale IA		327.905	1.145.861	2.945.121	2.945.121
Plăți și taxe achitate pentru participare la concursuri și pentru înregistrare în calitate de Rezident	964.088	697.294	658.829	41.665	41.665
Plata de administrare	1.904.175	3.274.763	4.570.020	4.720.680	4.720.680
Servicii de consultanță	170.406	268.013	355.643	376.674	376.674
Venituri de la recuperarea pierderilor de la serviciile IA ¹⁸		12.942	33.164	54.195	54.195
Total venituri	5.771.902	9.121.776	12.456.823	13.887.129	13.887.129

¹⁸ Serviciile de consultanță oferite Rezidenților IA sunt la prețuri reduse. Diferența de preț va fi acoperită din contul Programelor de incubare identificate.

5.3.3. Rezultatele modelului de bază CSP

Calculul costurilor modelului de bază CSP se efectuează conform formulei:

$$\text{Baza CSP} = \text{Costuri} - \text{Venituri}$$

Tabelul 34. Costurile și veniturile proiectului conform modelului de bază CSP, mii lei

Categorii costuri și venituri	2011	2012	2013	2014	2015	2035	2041
Costuri capitale	1 189	26 066	68 493	14 657	9 771		
Pregătirea forței de munca			1 290	978	927		
Capital de lucru	79	432	1 582				
Costuri de întreținere și administrare	79	432	3 164	3 406	3 968	5 058	5 019
Venituri			5 772	9 122	12 457	13 887	13 887
Cost - venit	1 348	26 929	67 467	8 941	1 282	-8 830	-8 868

Pentru determinarea VAN a proiectului creării PI am calculat valoarea reziduală pentru bunurile cu o durată de viață mai lungă decât durata proiectului. Am stabilit o durată de funcționare utilă a clădirii administrative de 50 de ani și a halelor de 40 de ani. Astfel valoarea reziduală estimativă a obiectelor la sfârșitul anului 2041 va fi de 30 389 466 lei.

Valoarea actualizată a costului proiectului¹⁹ are valoare negativă,

VAN (model CSP) = -12 251 316,

ceea ce se apreciază pozitiv, indicând asupra unei valori actualizate a investiției de 12,25 mln lei.

Analiza fluxului de numerar cumulat, pe perioada prognozată până în anul 2041, relevă că sustenabilitatea financiară a proiectului în varianta când acesta e organizat prin metoda achizițiilor publice a APL este verificată, deci investiția va fi recuperată pe orizontul de timp luat în calcul. Totodată, proiectul înregistrează o rată de rentabilitate de **RIR = 6,0%** și un raport beneficii-cost **R_{b/c} = 1,09**, demonstrând astfel că beneficiile financiare ale proiectului pe durata acestuia sunt cu 9% mai mari comparativ cu costurile și cheltuielile proiectului.

Valoarea actuală netă a modelului **CSP** ne prezintă costul proiectului în varianta când acesta e organizat prin metoda achizițiilor publice a APL, fără estimarea riscurilor.

¹⁹ CSP (Comparatorului Sectorului Public) = Costuri – Venituri

5.3.4. Modelul CSP ajustat cu riscuri

Modelul Comparatorului Sectorului Public ajustat cu riscuri constă din modelul de bază CSP plus modelul de evaluare a costurilor pentru toate riscurile asociate proiectului creării Parcului Industrial. Este necesar să se facă aceste calcule pentru a determina care este costul total în cazul când Administrația Publică Locală organizează crearea PI pe cale tradițională – prin mecanismele de achiziții publice. În cele ce urmează vom evalua riscurile asociate proiectului în cauză.

Evaluarea riscurilor

Riscul este un eveniment incert, dar posibil să apară în procesul activității concrete, ale cărui efecte sunt păguboase și ireversibile (costuri suplimentare, micșorare de venituri și/sau profituri).

Sarcina constă în identificarea tuturor riscurilor și a modalităților de gestionare a acestora în vederea reducerii impactului lor. Acest proces este unul continuu pe toată durata de implementare a proiectului și în continuare pe toată durata derulării.

În procesul de evaluare a riscurilor am efectuat următorii **pași**:

- (iv) Identificarea riscurilor relevante proiectului;
- (ii) Determinarea consecințelor materiale a riscurilor (în caz dacă este posibil de materializat);
- (v) Stabilirea modalității de reducere a probabilității apariției și impactului riscurilor și
- (vi) Alocarea responsabilității riscului altor entități sau unei terțe părți.

Pentru a asigura un management eficace pentru fiecare risc de nivel ridicat care a fost identificat se va crea un plan de atenuare. Există cinci răspunsuri majore la risc: acceptarea, monitorizarea, evitarea, transferarea și reducerea.

Descrierea detaliată a riscurilor este prezentată în matricea riscurilor în *Anexa 6*. Fiecare risc a fost caracterizat prin impact și probabilitatea apariției. Impactul riscului poate fi extrem de mic, mic, mediu, mare și extrem de mare²⁰. Probabilitatea apariției are următoarele variante: extrem de mică, foarte mică, mică, medie, mare și extrem de mare²¹.

²⁰ Se notează cu 1 impactul cel mai scăzut și cu 10 impactul maxim. Vom califica impactul în dependență de notificare cu calificativele: extrem de mic (1-2), mic (3-4), mediu (5-6), mare (7-8) și extrem de mare (9-10)

²¹ Se notează cu 1 probabilitatea cea mai scăzută și cu 10 probabilitatea maximă. Vom califica probabilitatea în dependență de notificare - foarte mică (1-2), mică (3-4), medie (5-6), mare (7-8) și foarte mare (9-10)

Pentru o ierarhizare mai exactă a riscurilor se poate utiliza următoarea matrice:

Probabilitate	Impact					
		extrem de mic	mic	mediu	mare	extrem de mare
	foarte mică	1-4	3-8	5-12	7-16	9-20
	mică	3-8	9-16	15-24	21-32	27-40
	medie	5-12	15-24	25-36	35-48	45-60
	mare	7-16	21-32	35-48	49-64	63-80
	foarte mare	9-20	27-40	45-60	63-80	81-100
Categorie risc	I	II	III	IV		

Matricea poate fi folosită în stabilirea strategiei de management astfel:

- Riscurile din prima categorie (probabilitatea sau impactul sunt foarte sau extrem de mici / ambele sunt mici sau cel mult unul mediu) pot fi acoperite relativ ușor. Pentru acest tip se recomandă **tehnici de reținere a riscului**;
- Pentru riscurile din a doua categorie este recomandată tehnicile de **diminuare, asigurare și transfer**, deoarece materializarea lor ar avea un impact foarte puternic asupra proiectului;
- Pentru riscurile din a treia categorie (probabilitate foarte mare, impact mediu sau mare / impact extrem de mare, probabilitate medie sau mare) se impun a fi aplicate **tehnici de control al riscului**, în scopul reducerii frecvenței de producere. Tehnicile de control vor fi combinate cu **tehnicele de transfer/reținere**;
- Riscurile din ultima categorie (probabilitate mare și foarte mare cu impact extrem și probabilitate foarte mare cu impact mare și extrem de mare) trebuie **evitate și eliminate**.

Ipotezele riscurilor au fost determinate în baza expertizei echipei de proiect.

Tabelul 35. Riscuri și ipoteze

Categorie risc	Denumire risc	Ipoteze		
		Impact	Consecințele riscului, %	Probabilitate a apariției
Amplasare	Riscul de amplasare	Mic	7,5%	7,5%
Proiectarea și construcție	Riscul proiectării	Mic	7,5%	7,5%
	Riscul creșterii costurilor investiționale	Mic	7,5%	7,5%
Financiare	Riscul insolvabilității	Mare	15,0%	2,5%

Categorie risc	Denumire risc	Ipoteze		
		Impact	Consecințele riscului, %	Probabilitate a apariției
	Riscul co-finanțării externe indisponibile	Mare	15,0%	7,5%
Operaționale și menținere	Riscul intrărilor operaționale	Mediu	12,5%	12,5%
	Riscuri de întreținere	Mediu	12,5%	12,5%
Piață sau cerere	Riscuri comerciale	Mare	15,0%	12,5%
Legale și regulatorii	Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii	Mediu	12,5%	12,5%
Force majore	Riscuri force majore	Mare	15,0%	2,5%

Bază de calcul pentru determinarea valorilor riscurilor sunt valorile inițiale CSP: costurile de proiectare, costurile de construcție, costurile operaționale și de întreținere, costurile administrării, veniturile anticipate.

Valoarea riscurilor. Consecința valorică (în bani) a riscului este produsul dintre consecință procentuală și valoarea de bază (inițială CSP) a riscului. Valoarea riscului se calculează prin produsul dintre consecințele scenariilor și probabilitatea apariției acestora. Abordarea evaluării riscurilor proiectului s-a determinat în funcție de frecvență (probabilitatea de producere a evenimentului) și impactul pe care îl poate avea asupra proiectului fenomenul vizat (severitatea consecințelor). În acest caz, evaluarea riscurilor este subiectivă și se bazează pe expertiza echipei de proiect. Evaluarea riscurilor pentru proiect este prezentată în Anexa 7.

Pentru modelul CSP am calculat valoarea actualizată netă a riscurilor, prezentată în Anexa 8.

Rezumatul rezultatelor Modelului CSP ajustat cu riscuri

Comparatorului Sectorului Public ajustat cu riscuri se determină conform următoarei formule:

$$\text{CSP ajustat cu riscuri} = \text{Modelul de bază CSP} + \text{Valoarea Riscurilor}$$

Rezultatele modelului CSP ajustat cu riscuri. Valoarea actualizată a costului proiectului ajustat cu riscuri are valoare negativă, **VAN (model CSP) = -5 512 309**, **RIR = 5,4%**, **R_{b/c} = 1,09**. Valorile indicatorilor de performanță financiară ai proiectului demonstrează sustenabilitatea proiectului.

Tabelul 36. Indicatorii de performanță ai proiectului realizat conform Modelului CSP

Indicatori	VAN	RIR	R _{b/c}
Modelul CSP de bază	-12.251.316	6,0 %	1,09
Riscuri actualizate	6.748.055		
Modelul CSP ajustat cu riscuri	-5.512.309	5,4%	1,09
Valori reper pentru modelul CSP	VAN < 0	RIR > 5%	R _{b/c} > 1

Pentru a compara aceste valori cu cazul în care APL ar constitui un parteneriat public-privat vom construi modelul de referință a Parteneriatului Public – Privat (PPP).

5.4. Modelul de referință a Parteneriatului Public-Privat

Proiectul Parcului Industrial Edineț poate fi implementat deopotrivă de către administrația publică (sau APL cu autoritățile centrale), cât și printr-un parteneriat public privat. În al doilea caz, APL va iniția un parteneriat public-privat cu un partener cu experiență în domeniu pentru realizarea proiectului. Administrația locală solicită de la partenerul privat o cofinanțare pentru a construi unele obiecte ale PI. În cadrul proiectului APL va oferi în folosință teren pentru amplasarea Parcului, va facilita procesul de obținere a tuturor autorizațiilor, avizelor de construcție, va solicita susținere financiară pentru crearea infrastructurii și utilităților comune din surse externe. Totodată, vom cerceta fezabilitatea financiară a proiectului în cazul creării PI Edineț pe principii de parteneriat public-privat, costul infrastructurii tehnice și de producție a parcului industrial fiind suportat de investitorul privat, partenerul public participând în proiectul de creare a PI cu terenul ce va fi dat în folosință Întreprinderii administratoare pe perioada de activitate a Parcului Industrial (30 ani).

5.4.1. Opțiunile de realizare a proiectului prin PPP

Terenul PI este divizat în trei zone: zona administrativă, zona Rezidenților și zona ocupată de infrastructură (drumuri, rețele ingineresti, etc.).

Tabelul 37. Structura terenului Parcului Industrial

Destinație	Suprafața, ha	Cota, %	Suprafața ocupată de clădiri și construcții, ha	Cota din teren, %
Zona administrativă	0,64	3%	0,286	45%
Zona Rezidenți	16,74	90%	10,044	60%
Terenuri ocupate infrastructura	1,22	7%	0,76	62%
Total	18,6	100%	11,09	60%

Zona administrativă va putea dispune de clădire administrativă cu anexă pentru amplasarea centralei termice, parcare auto, spații verzi, platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor din zonă, panou cu schema Parcului, indicatoare.

Clădirea administrativă²² dispune de:

- ☒ sală de conferință, două săli de protocol;
- ☒ spațiu alimentație publică;
- ☒ 10 spații de birouri și două spații servicii suport mobilate de închiriat în suprafața totală de cca. 212 mp;

²² Va fi construită doar în cazul opțiunii 1 și 2

- ☑ spațiu pentru servicii bancare, asistență medicală primară;
- ☑ spații destinate Întreprinderii administratoare și serviciilor acestora să asigure serviciile suport necesare activității PI.

Detaliat destinațiile încăperilor clădirii administrative sunt prezentate în *Anexa 9*.

Lista serviciilor oferite în cadrul PI:

Categoria A:

1. Servicii incluse în plata de administrare a PI:

- Recepție, info-Point;
- Suport în informarea rapidă a autorităților publice locale asupra doleanțelor Rezidenților;
- Includerea locatarilor în cadrul programului de promovare și PR a PI;
- Consultare și informare în problemele legate de activitatea PI în relații cu exteriorul;
- Facilitarea legăturii cu Camerele de Industrie și Comerț;
- Facilitarea organizării procedurii de vămire la domiciliu;
- Întreținere spații verzi comune și curățenie spațiu public;
- Protecția zonei Rezidenților și a perimetrului Parcului;
- Parcare cu 60 de locuri;
- Acces la rețeaua de utilități a Parcului: apă, canal, gaz, energie electrică, telefon;
- Înregistrarea consumurilor de apă, gaz, energie electrică și facturarea acestora;

2. Servicii și facilități asigurate de către Întreprinderea administratoare contra cost direct:

- Organizare evenimente;
- Închiriere săli de conferință și protocol;
- Închiriere birouri și spații servicii suport;
- Servicii de consultanță prestate de Serviciul dezvoltare IA și PI și Serviciul Audit și Contabilitate;
- Inițiative speciale²³:
 - Servicii suport pentru transfer tehnologic, recrutare personal;
 - Consultanță pentru achiziții locale;
 - Înființare cabinet medical, medicină a muncii.

²³ Serviciile se vor particulariza pe nevoile specifice ale Rezidenților

Categoria B:

Servicii preconizate a fi asigurate prin firme prestatoare²⁴:

- Servicii de racordare și exploatare a utilităților infrastructurii (apă și canalizare, gaz, energie electrică, telefonie, salubritate);
- Servicii de proiectare și construcții;
- Consultanță specializată: intermediari, promovare-marketing, training;
- Curierat, poștă, asistență medicală;
- Servicii bancare;
- Servicii de alimentație publică;
- Alte servicii pentru care va exista un număr semnificativ de solicitări din partea Rezidenților.

Infrastructura tehnică și utilitățile comune a PI vor dispune de următoarele posibilități:

- ✓ alimentarea cu energie electrică la capacitate de 7 260 kVA;
- ✓ alimentarea cu gaz natural la capacitate de 300 m³/h;
- ✓ alimentarea cu apă potabilă la capacitatea de 75 m³/h;
- ✓ deversarea apelor uzate în rețeaua de canalizare – 63,6 m³/h.

Descrierea detaliată a infrastructurii tehnice, utilităților comune, amenajării terenului din exteriorul și interiorul PI sunt prezentate în capitolul 3.

Zona Rezidenților este formată din: (i) *subzona locațiune hale* și (ii) *subzona arendă parcele de teren* pe care Rezidentul din surse proprii își construiește spațiile necesare.

În funcție de configurația zonei Rezidenților, vom analiza în continuare **trei opțiuni**:

Opțiunea 1. Subzona locațiune hale este constituită din halele Incubatorului de Afaceri (12%) și halele de producere construite de Întreprinderea administratoare (15%). Subzona parcele este de 73%.

Tabelul 38. Structura Parcului Industrial, opțiunea 1

Indicatori	Subzona locațiune hale		Subzona parcele	Total
	Rezidenți	IA	Rezidenți	
Cotă din zona Rezidenți	15%	12%	73%	100%
Suprafața terenului, ha	2,51	2,01	12,22	16,74
Suprafața destinată construcțiilor, m.p.	15 100	12 100	73 240	100 440

²⁴ Serviciile vor fi disponibile în funcție de cererile existente din partea Rezidenților

Suprafața minimă per Rezident, ha	0,25	0,1	0,51	
Suprafața minimă destinată construcțiilor per Rezident, m.p.	1 500	600	3 100	
Numărul maxim de întreprinderi – rezidenți	10	20	24	54
Numărul de angajați	230	180	1100	1510

Opțiunea 2. Subzona locațiune hale este constituită doar din halele Incubatorului de Afaceri (12%), iar subzona parcele este de 88% (vezi *Tabelul 39*).

Această opțiune poate fi realizată prin 2 scheme de finanțare:

- Halele IA sunt finanțate din surse externe/granturi;
- Halele IA sunt finanțate din sursele partenerului privat.

Tabelul 39. Structura Parcului Industrial, opțiunea 2

Indicatori	Subzona locațiune hale		Subzona parcele/teren	Total
	Rezidenți	IA	Rezidenți	
Cotă din zona rezidenți	-	12%	88%	100%
Suprafața terenului, ha	-	2,01	14,73	16,74
Suprafața destinată construcțiilor, m.p.	-	12 100	88340	100440
Suprafața minimă per Rezident, ha	-	0,1	0,51	
Suprafața minimă destinată construcțiilor per Rezident, m.p.	-	600	3100	
Numărul maxim de întreprinderi – Rezidenți	-	20	28	48
Numărul de angajați	-	180	1330	1510

Opțiunea 3. Zona Rezidenților este constituită doar din subzona parcele (100%), adică pe întreg terenul PI vor fi date în arendă parcele/terenuri Rezidenților PI pentru ca aceștia să-și construiască propriile hale de producere.

Tabelul 40. Structura Parcului Industrial, opțiunea 3

Indicatori	Subzona parcele
Cotă din zona Rezidenți	100%
Suprafața terenului, ha	16,74
Suprafața destinată construcțiilor, m.p.	100440
Suprafața minimă per Rezident, ha	0,51
Suprafața minimă destinată construcțiilor per Rezident, m.p.	3100
Numărul maxim de întreprinderi – Rezidenți	32
Numărul de angajați	1510

În toate cele trei opțiuni este admisă arenda unor suprafețe de teren mai mari decât cele stabilite minimal Rezidenților, prin arenda mai multor parcele alăturate.

5.4.2. Tipul de PPP, structura de proiect PPP

Soluția de realizare a parteneriatului public-privat în cadrul proiectului de crearea a PI în orașul Edineț constă în autorizarea de către Consiliul orașenesc a unui partener privat, selectat prin concurs în condițiile *Legii cu privire la parteneriatul public-privat nr. 179-XVI din 10.02.2008* pentru coordonarea și monitorizarea activităților de proiectare și de construcție a infrastructurii, utilităților comune, halelor IA, pentru proiectarea și construirea oficiului de administrare și halelor la cererea Rezidenților, pentru administrarea și întreținerea bunurilor PI, inclusiv și a celor primite în folosință. Conform *Legii cu privire la parcurile industriale* în cazul finanțării creării infrastructurii tehnice și de producere cu coparticiparea investitorului privat, funcțiile și atribuțiile de administrare a Parcului se exercită de către investitorul privat sau societatea comercială creată. Vom opta pentru exercitarea funcțiilor de administrare de către investitorul privat.

Parteneriatul public-privat poate fi realizat prin modalitatea de **proiectare - construcție – operare - transferare** prin care partenerul privat pe aria sa de responsabilitate proiectează, construiește infrastructura tehnică și de producție și o operează în conformitate cu prevederile contractuale, iar la sfârșitul perioadei contractului partenerul privat în conformitate cu contractul va transmite partenerului public bunurile specificate în contract. La bunurile ce pot fi transmise APL la finalizarea contractului se pot atribui utilitățile comune, halele IA sau alte bunuri stipulate în contract. De asemenea este necesar de menționat că este posibilă o altă formă de **proiectare – construcție – transferare – operare** sau o combinație a acestora. În forma a doua obiectivele stipulate în contract se transmit în proprietate partenerului public imediat după punerea în funcțiune (darea în exploatare), iar partenerul public, la rândul său, transmite în folosință partenerului privat (întreprinderii-administrator) această infrastructură parțial²⁵ pentru a fi administrată în cadrul PI.

Formula juridică a colaborării între sectorul public și cel privat este **contractul de parteneriat public-privat**. Termenul contractului PPP va fi egal cu perioada de activitate acordată Parcului Industrial de **30 ani**.

Partenerul public este responsabil de (a) alocarea terenului, (b) de obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor, coordonărilor și altor acte permissive prevăzute de lege necesare creării PI, (c) transmiterea activelor proprietate publică în folosință Întreprinderea administratoare pentru crearea și dezvoltarea PI cu titlu gratuit, (d) alocarea, după caz, a mijloacelor financiare pentru crearea

²⁵ După darea în exploatare a infrastructurii, utilităților comune, halelor IA, unele bunuri după caz vor fi transmise întreprinderilor în gestiunea cărora se află serviciile (întreprinderilor „Edineț - Gaz”, „Apă-Canal Edineț”, „RED Nord - Vest” SA). Utilitățile comune vor fi transmise până la branșamentul Rezidenților și administratorului, cu excepția rețelei de canalizare care va fi transmisă de la linia de delimitare a terenurilor Rezidenților și administratorului împreună cu stația de pompare.

infrastructurii tehnice și de producere, € susținerea proiectelor prezentate finanțatorilor pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere, creării obiectelor IA de către Întreprinderea administratoare.

Partenerul privat în cadrul acestui proiect își asumă coordonarea proceselor de proiectare, construcție, dare în exploatare, urmărește transmiterea obiectelor finalizate partenerului public, primește obiectele în folosință, construiește obiectele asumate din surse proprii, administrează și întreține activitatea PI.

5.4.3. Mecanismul de plăți

Partenerul privat își recuperează investiția și își acoperă costurile de întreținere și de administrare, precum și obține un profit rezonabil din administrarea și prestarea serviciilor în PI.

În cazul schemei b) de realizare a opțiunii 2, atunci când halele IA sunt finanțate de Întreprinderea administratoare, recuperarea pierderilor Întreprinderii administratoare pe seama serviciilor prestate Rezidenților IA va fi efectuată din sursele unor programe de incubare clar definite sau de către APL Edineț.

Principalele surse de venituri ale Întreprinderii administratoare sunt indicate în *Tabelul 41*.

Tabelul 41. Sursele de venituri ale Întreprinderii administratoare a PI

Categoriile de venituri	Opțiunea 1.	Opțiunea 2.		Opțiunea 3.
		Schema a)	Schema b)	
Venituri de la darea în arendă a terenurilor	+	+	+	+
Venituri de la darea în locațiune a halelor IA	+	+	+	-
Venituri de la darea în locațiune a halelor Întreprinderii administratoare	+	-	-	-
Veniturile de la darea în locațiune a încăperilor clădirii administrative	+	+	+	-
Plăți și taxe unice achitate pentru participare la concursurile de obținere a dreptului de Rezident și pentru înregistrare în calitate de Rezident al PI	+	+	+	+
Venituri de la prestarea serviciilor Rezidenților PI și IA	+	+	+	-
Venituri din încasarea plăților de administrare	+	+	+	+

Categoriile de venituri	Opțiunea 1.	Opțiunea 2.		Opțiunea 3.
		Schema a)	Schema b)	
Subvenții din partea APL pentru recuperarea pierderilor înregistrate de Întreprinderea administratoare pentru serviciile prestate de IA	+	+	+	-
Venituri din activitatea de întreprinzător ²⁶	+	+	+	+

5.4.4. Costurile modelului de referință PPP

Categoriile de costuri în modelul de referință PPP sunt aceleași ca și în cazul modelului de bază CSP și anume costurile capitale, costuri pentru pregătirea forței de muncă, capitalul de lucru, costurile de înlocuire, costurile de întreținere și costurile de administrare. Diferența reală a costurilor este așteptată să vină din partea potențialilor parteneri privați prin ofertele propuse.

Ipotezele estimărilor de cost sunt aceleași ca și în cazul modelului de bază CSP cu excepția gestionării proiectului dat de către un partener privat, selectat prin concurs printr-un contract PPP.

Costuri capitale. Conform opțiunilor definite mai sus costurile capitale ale proiectului prin PPP constituie 120 176 mii lei în cazul opțiunii 1, 71 320 mii lei în cazul opțiunii 2 și, respectiv, 27 181 mii lei în cazul opțiunii 3.

Tabelul 42. Costurile capitale ale proiectului pentru cele 3 opțiuni, mii lei

Categorii de costuri capitale	Opțiunea 1	Opțiunea 2	Opțiunea 3
Studiu de fezabilitate	100	100	100
Proiecte, studii, cereri de finanțare	1 815	1 815	1 533
Infrastructura tehnică și utilitățile comune din exteriorul PI			
<i>Acces la rețeaua rutiera în exteriorul PI</i>	647	647	647
<i>Utilitățile comune în exteriorul PI</i>	526	526	526
<i>Amenajarea din exteriorul PI</i>			
Infrastructura tehnică și utilitățile comune din interiorul PI			
<i>Rețeaua de drumuri interne, trotuare</i>	15 369	15 369	15 369
<i>Utilitățile comune din interiorul PI</i>	5 889	5 889	5 889
<i>Amenajarea interioară a PI</i>	3 059	3 059	3 059
Clădirea administrativă, echipament și mobilă	4 765	4 765	59
Hale de producere IA	39 150	39 150	0
Halele Întreprinderii administratoare	48 856	0	0
Total costuri capitale	120 176	71 320	27 181

²⁶ Veniturile pe care le poate obține Întreprinderea administratoare de pe urma desfășurării activității de întreprinzător nu vor fi luate în considerare în modelul de calcul.

Finanțarea proiectului de creare a PI Edineț este partajată de partenerul privat, furnizorii locali de utilități, partenerii publici, precum și granturile externe. În cazul în care APL nu va reuși să atragă surse externe planificate, Administrația Publică va trebui să le acopere din resurse proprii. Contribuția acestora este prezentată în *Tabelul 43*.

Tabelul 43. Sursele de finanțare a proiectului PI pentru cele 3 opțiuni, mii lei

Categorii de costuri capitale	Opțiunea 1	Opțiunea 2 a)	Opțiunea 2 b)	Opțiunea 3
Coparticiparea partenerului privat	58.380	9.524	48.673	4.535
Proiecte, studii, cereri de finanțare	1.815	1.815	1.815	1.533
Utilități comune în interiorul PI (apa, canalizare, canalizarea pluvială)	2.944	2.944	2.944	2.944
Clădirea administrativă, echipament și mobilă	4.765	4.765	4.765	59
Halele IA			39.150	
Halele Întreprinderii administratoare	48.856			
Furnizori locali	3.009	3.009	3.009	3.009
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (apa, gaz)	63	63	63	63
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI (gaz, electricitate)	2.946	2.946	2.946	2.946
Granturi externe	40.360	40.360	1.210	1.210
Studiu de fezabilitate	100	100	100	100
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (drum acces, canalizare, amenajare)	1.110	1.110	1.110	1.110
Hale de producere IA	39.150	39.150		
FNDR	18.427	18.427	18.427	18.427
Utilități comune în interiorul PI (drum intern)	15.369	15.369	15.369	15.369
Amenajarea interioară, fără pregătire teren	3.059	3.059	3.059	3.059
Total costuri capitale	120.176	71.320	71.320	27.181

Graficele detaliate de finanțare pentru fiecare opțiune sunt prezentate în *Anexele 10, 11, 12 și 13*.

Costurile de înlocuire constituie **262,6 mii lei** și reprezintă costul tehnicii de calcul, echipamentului clădirii administrative. Presupunem înlocuirea acestora la 10 ani.

Capitalul de lucru constituie **2 093 mii lei**.

Costurile de pregătire a forței de muncă au fost estimate la **3 399 mii lei**.

Tabelul 44. Costurile investiționale ale proiectului PI Edineț realizat prin contract PPP, mii lei

Categorii de costuri	Opțiunea 1	Opțiunea 2	Opțiunea 3
Costuri capitale	120 176	71 320	27 181
Costurile pentru pregătirea forței de muncă	3 399	3 399	3 399
Capitalul de lucru	2 093	2 067	907
Total costuri	125 668	74 719	31 487

Costurile de întreținere și administrare în cazul opțiunii 1 ape modelului PPP sunt identice cu costurile de întreținere și administrare ale modelului CSP.

Cele mai mici costuri sunt înregistrate în cazul opțiunii 3, datorită lipsei clădirilor și halelor, numărului mic de personal. În cazul acestei opțiuni se presupune arendarea spațiilor pentru personalul Întreprinderii administratoare.

Costurile opțiunii 2 în variatele când Întreprinderea administratoare gestionează IA transmis în folosință și construit din surse proprii se deosebesc prin plățile Redevenței.

Mici deosebiri între opțiuni se înregistrează datorită modificării bazei de calcul pentru impozitul imobiliar.

5.4.5. Estimarea veniturilor și ipotezele acestora

Ipotezele veniturilor provenite din arendă terenuri, locațiune hale și veniturilor din servicii în modelul PPP sunt aceleași ca și în cazul modelului CSP. Schimbări au loc numai în baza de calcul. În cazul contractului PPP, veniturile Întreprinderii administratoare ale opțiunii 1 coincid cu veniturile Întreprinderii administratoare din modelul de bază CSP. Acestea sunt constituite din venituri arendă terenuri, venituri locațiune hale, venituri din serviciile de administrare și din serviciile de consultanță. După cum am menționat un venit realizat în cadrul contractului PPP este cel provenit de la recuperarea pierderilor de la serviciile prestate Rezidenților IA cu tarife reduse. Aceste venituri vor fi achitate din sursele unor programe de incubare clar definite sau de către APL Edineț.

Veniturile proiectului realizat prin parteneriat PPP pentru opțiunile 2 și 3 se deosebesc de veniturile opțiunii 1 prin următoarele:

- veniturile din arenda terenurilor pentru opțiunea 2 cresc în comparație cu opțiunea 1 din cauza măririi suprafeței subzonei parcele de la 73% la 88%;
- veniturile din arenda terenurilor pentru opțiunea 3 cresc în comparație cu opțiunea 1 și 2 din cauza măririi suprafeței subzonei la 100%;
- veniturile din arenda halelor construite de Întreprinderea administratoare pentru Rezidenții PI sunt omise în opțiunile 2 și 3;
- veniturile din arenda halelor IA sunt omise pentru opțiunea 3;
- în cazul opțiunii 3 sunt diminuate veniturile obținute din plățile și taxele de achitate pentru participare la concursurile de obținere a dreptului de Rezident și pentru înregistrarea în calitate de Rezident;
- în cazul opțiunilor 1 și 2 sunt diminuate în comparație cu opțiunea 3 veniturile provenite din plata de administrare, acestea din cauza reducerilor pentru rezidenții IA;
- veniturile din serviciile de consultanță în cazul opțiunii 3 sunt omise, acestea sunt mai mici în cazul opțiunii 2 comparativ cu opțiunea 1;

- veniturile provenite de la recuperarea pierderilor de la serviciile prestate Rezidenților IA în cazul opțiunii 2 b sunt mai mari. În cazul opțiunii 3 ele lipsesc.

Estimarea veniturilor în cazul opțiunilor 2 și 3 sunt prezentate în *Anexele 14 și 15*.

5.4.6. Rezultatele modelului de referință PPP

Calculul costului proiectului în baza modelului de referință PPP se efectuează conform formulei:

$$\text{Modelului de referință PPP} = \text{Costuri} - \text{Venituri}$$

Valoarea actuală netă a modelului de referință ne prezintă costul proiectului în varianta când acesta e organizat prin-un contract de parteneriat public-privat.

Tabelul 45. Indicatorii principali ai modelului de referință PPP

Indicatori	Opțiunea 1	Opțiunea 2 a)	Opțiunea 2 b)	Opțiunea 3
VAN Modelul de referință PPP	-12 251 316	21 221 460	-16 988 901	-31 095 634
RIR	6,0%	2,2%	6,9%	14,4%
R _{b/c}	1,09	0,85	1,18	1,89

Rezultatele proiectului PI Edineț în cazul în care acesta este realizat printr-un parteneriat public-privat, arată că proiectul are un cost negativ și este sustenabil în orice configurațiile analizate, cu excepția opțiunii 2 b) când partenerul privat administrează IA și nu dispune de hale proprii în subzona halelor de producere. Din punct de vedere financiar, proiectul are cele mai bune rezultate în cazul opțiunii 3 când zona Rezidenților este constituită doar din parcele de teren ce sunt date în arendă Rezidenților, înregistrând o rentabilitate a investiției de 14,4% și un raport beneficii/costuri de 1,89, ceea ce înseamnă că beneficiile actualizate ale proiectului exced cu 89% costurile aferente acestora.

5.4.7. Modelul de referință PPP ajustat cu riscuri

Modelul de referință PPP nu include riscurile asociate proiectului creării PI. Vom construi modelul de referință PPP ajustat cu riscuri, care include modelul de referință PPP plus modelul de evaluare a costurilor riscurilor reținute asociate proiectului.

Riscurile asociate proiectului au fost determinate și evaluate în cazul modelului CSP. Conform clasificării riscurilor aceste se împart, după modul de control al lor, în riscuri reținute și riscuri transferabile. Alocarea riscului are loc părții care deține cel mai bine controlul riscului. Riscurile controlate de către Administrația Publică Locală și Primărie sunt riscuri reținute și sunt incluse automat în modelul de referință ajustat cu riscuri. Riscurile transferabile, care sunt completamente sub controlul partenerului privat nu sunt incluse în model de referință ajustat cu riscuri.

Tabelul 46. Alocarea riscurilor

Riscuri	Riscuri Transferabile	Riscuri reținute
Riscul de amplasare	0%	100%
Riscul proiectării	80%	20%
Riscul creșterii costurilor investiționale	100%	
Riscul insolvabilității	100%	
Riscul co-finanțării externe indisponibile	100%	
Riscul intrărilor operaționale	100%	
Riscuri de întreținere	100%	
Riscuri comerciale	90%	10%
Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii	66%	34%
Riscuri force majore	100%	

Evaluarea riscurilor reținute în cazul opțiunii 1 când Întreprinderea administratoare finanțează investițiile în clădirea administrativă și halele de producere la comanda Rezidenților este prezentată în tabelul de mai jos.

Tabelul 47. Riscuri reținute, calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 1, lei

Categorii de riscuri	2011	2012	2013	2014	2015	2035	2041
Riscul de amplasare	1.225	817					
Riscul proiectării	1.225	817					
Riscuri comerciale			10.822	17.103	23.357	26.038	26.038
Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii		2	10.533	19.650	30.984	41.315	41.294
Total riscuri reținute	2.451	1.635	21.355	36.754	54.341	67.353	67.333
Valoarea actuală a riscurilor	853.326						

Calcularea riscurilor în cazul opțiunilor 2 și 3 sunt prezentate în *Anexele 16 și 17*.

Modelul de referință PPP ajustat cu riscuri se determină conform următoarei formule:

Model referință PPP ajustat cu riscuri = Model referință PPP + valoarea Riscurilor reținute

Tabelul 48. Indicatorii principali ai Modelului de referință PPP ajustat cu riscuri

Indicatori	Opțiunea 1	Opțiunea 2 a)	Opțiunea 2 b)	Opțiunea 3
NPV Modelul de referință PPP	-12.251.316	21.221.460	-16.988.901	-31.095.634
IRR	6,0%	2,2%	6,9%	14,4%
$R_{b/c}$	1,09	,85	1,18	1,89
NPV Riscuri reținute	853.326	1.046.724	972.160	1.155.588
NPV Modelul de referință PPP ajustat cu riscuri	-11.397.991	22.268.185	-16.016.742	-29.940.045
IRR	5,9%	2,1%	6,8%	14,0%
$R_{b/c}$	1,09	,85	1,18	1,89

Concluzie. În cazul creării PI Edineț pe principii de parteneriat public-privat, rezultatele financiare ale proiectului, luând în calcul riscurile aferente acestuia, demonstrează că proiectul are beneficii mai mari decât atunci când este realizat de către APL. Întrucât valoarea riscurilor reținute este mică, rezultatele financiare nu au suferit mari modificări, opțiunea 3 rămânând a fi cea care implică costuri mai mici și beneficii mai mari.

6. PROGNOZA ECONOMICĂ ȘI FINANCIARĂ A ACTIVITĂȚII ÎNTREPRINDERII ADMINISTRATOARE

Am presupus finanțarea creării infrastructurii tehnice și de producere cu coparticiparea investitorului privat. APL va implica un partener privat cu experiență în domeniu selectat prin concurs, căruia îi va delega funcțiile și atribuțiile de administrare a PI. Proiectul dat va fi implementat printr-un contract de parteneriat public-privat. Partenerul privat va finanța: (a) lucrările de proiectare, elaborarea studiilor și cererilor de finanțare, (b) construirea drumului intern, (c) construirea clădirii administrative și înzestrarea acesteia cu echipament și mobilier, (d) construirea halelor de producere destinate locațiunii, (e) va suporta cheltuielile de administrare. Vom cerceta și opțiunile de finanțare de către partenerul privat a construcției halelor de producere destinate IA. Partenerul privat fiind eligibil la finanțarea creării infrastructurii tehnice și de producere a PI din contul FNDR va solicita finanțarea construcției apeductului, canalizării din interiorul PI și amenajării interioare a PI. Ca și în primul caz finanțarea creării infrastructurii și utilităților comune din exteriorul PI, amenajării exterioare și construirii halelor de producere a IA le presupunem spre realizare din surse externe sub formă de grant. Sarcinile Întreprinderii administratoare sunt descrise în capitolul „Organizarea și funcționarea PI”. Partenerul privat își recuperează investiția, își acoperă costurile de administrare și întreținere a obiectelor PI, precum și obține un profit rezonabil din venituri de la darea în arendă a terenurilor și locațiune a halelor, din încasarea plății de administrare, din venituri de la prestarea serviciilor Rezidenților PI, din plăți și taxe achitate de participanții la concursuri și Rezidenți. La finalizarea contractului, bunul public este transferat cu titlu gratuit autorității publice în bună stare și liber de orice sarcină sau obligație.

Totodată, vom cerceta fezabilitatea financiară a proiectului în cazul creării PI Edineț pe principii de parteneriat public-privat, costul infrastructurii tehnice și de producție a parcului industrial fiind suportat de investitorul privat, partenerul public participând în proiectul de creare a PI cu terenul ce va fi dat în folosință Întreprinderii administratoare pe perioada de activitate a Parcului Industrial (30 ani). În acest caz recuperarea investiției am presupus-o mărită în comparație cu cazul cofinanțării de partenerul privat prin majorarea plății de administrare.

Avantajele contractului PPP pentru proiectul de creare a PI în orașul Edineț sunt următoarele:

- sectorul privat se obligă: (a) să coordoneze, să monitorizeze și să efectueze proiectarea și realizarea lucrărilor de construcție a infrastructurii tehnice și de producție a PI, (b) să urmărească transmiterea bunurilor²⁷ create în proprietate partenerului public imediat după finalizarea construcției, (c) să proiecteze și să construiască oficiul de administrare și hale de producere la cererea Rezidenților, (d) să administreze și să întrețină bunurile PI, inclusiv și a celor primite în folosință;
- partenerul privat participă la finanțarea proiectului;
- transferul riscurilor către partenerul privat;

²⁷ Utilitățile publice

- aduce inovațiile și eficiența managementului din sectorul privat și eficiența financiară;
- asigură îmbunătățirea calității de funcționare și întreținere a serviciilor.

Vom demonstra viabilitatea proiectului din punct de vedere financiar pentru partenerul privat. Am concluzionat că cea mai optimă variantă este realizarea proiectului prin contract PPP.

Pentru recuperarea investițiilor efectuate partenerului privat oferă servicii de arendă a terenurilor, servicii de locațiune a halelor de producere și spațiilor clădirii administrative, prestează servicii Rezidenților prin includerea acestora în plata de administrare și contra cost direct.

Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea Administrator sunt prezentate în *Tabelele 49-52*.

Tabelul 49. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 1, mii lei

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2041	VR
Costuri investiționale	1.089.168	6.962.795	25.899.910	14.656.815	9.771.210			- 17.665.862
Capital de lucru	79.454	431.519	1.582.060					
Costuri de întreținere si administrare	79.454	431.519	3.164.120	3.406.300	3.967.699	5.133.011	5.019.120	
Venituri			5.771.902	9.121.776	12.456.823	13.887.129	13.887.129	
Fluxul de mijloace bănești	711.240	-9.224.504	-29.353.945	-10.522.309	-1.221.113	8.754.118	8.868.009	17.665.862
VAN	60.912.823							
RIR	14,4%							
R_{b/c}	1,51							

În cazul opțiunii 1, partenerul privat va asigura cofinanțarea proiectului în mărime de 58 380 mii lei pentru investiții capitale și 2 093 mii lei capital de lucru. Investițiile capitale ale partenerului privat vor fi direcționate pentru efectuarea lucrărilor de proiectare, construcția utilităților comune din interiorul PI (apă, canalizare, canalizarea pluvială), clădirii administrative și halelor de producere destinate locațiunii Rezidenților PI. Valoarea reziduală a fost calculată prin presupunerea că durată de funcționare utilă a clădirii administrative este de 50 de ani și a halelor de 40 de ani. Astfel valoarea reziduală a obiectelor cu durata de viață mai mare decât perioada proiectului PI la sfârșit am estimat-o la 30 389 mii lei.

Costurile de întreținere și administrare vor include și Redevența achitată Primăriei Edineț din veniturile de la locațiunea halelor IA la cota stabilită anterior de 70%. Am estimat valoarea medie anuală a Redevenței la 2 630 mii lei (menționăm că aceasta are loc când Întreprinderea Administrator gestionează halele IA construite din mijloace publice) .

Tot odată veniturile Întreprinderii administratoare includ recuperarea diferențelor de preț de la prestarea serviciilor Rezidenților IA din contul Programelor de incubare identificate.

Detalia rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea administratoare conform opțiunii 1 este prezentată în *Anexa 18*.

Tabelul 50. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 2a, mii lei

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2041	VR
Costuri investiționale	1.089.168	6.962.795	1.471.885					-1.787.646
Capital de lucru	79.454	431.519	1.556.411					
Costuri de întreținere și administrare	79.454	431.519	3.112.822	3.356.027	3.918.432	5.092.756	4.989.982	
Venituri			2.927.980	4.794.933	6.988.889	8.451.129	8.451.129	
Fluxul de mijloace bănești	711.240	-9 224.504	-3.375.586	1.924.409	3.991.583	3.358.373	3.461.147	1.787.646
VAN	32.180.562							
RIR	23,0%							
R_{b/c}	1,40							

În cazul opțiunii 2a, partenerul privat asigură cofinanțarea proiectului în mărime de 9 224 mii lei pentru investiții capitale și 2 067 mii lei pentru capitalul de lucru. În comparație cu opțiunea 1 investițiile capitale ale partenerului privat sunt diminuate cu costul halelor de producere destinate locațiunii Rezidenților PI. Valoarea reziduală a fost calculată numai pentru clădirea administrativă. Astfel valoarea reziduală a obiectelor cu durata de viață mai mare decât perioada proiectului PI la sfârșit am estimat-o la 1 788 mii lei.

Costurile de întreținere și administrare includ Redevența achitată Primăriei Edineț din veniturile de la locațiunea halelor IA în valori estimate ca și în cazul opțiunii 1. În cazul opțiunii 2a costurile sunt mai mici datorită impozitului imobiliar achitat numai pentru clădirea administrativă.

Veniturile Întreprinderii administratoare în comparație cu cazul opțiunii 1 nu includ locațiunea halelor de producere destinate Rezidenților PI.

Detalia rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea Administrator conform opțiunii 2a este prezentată în Anexa 19.

Tabelul 51. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 2b, mii lei

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2041	VR
Costuri investiționale	1 089 168	14 792 705	32 791 525					-14 511 250
Capital de lucru	79 454	431 519	1 576 964					
Costuri de întreținere și administrare	79 454	431 519	3 153 929	3 167 622	3 157 496	3 066 803	2 955 120	
Venituri			2 927 980	5 125 728	7 667 264	9 661 314	9 661 314	
Fluxul de mijloace bănești	711 240	-18 620 396	-41 021 207	2 443 225	5 430 518	6 594 511	6 706 194	14 511 250
VAN	37. 096.241							
RIR	10,2%							
R_{b/c}	1,44							

În cazul opțiunii 2b, partenerul privat va asigura cofinanțarea proiectului în mărime de 48 673 mii lei pentru investiții capitale și 2 088 mii lei capital de lucru. Investițiile capitale în acest caz în comparație cu cazul opțiunii 2a includ costul halelor de producere ale IA. Valoarea reziduală a fost calculată prin presupunerea că durată de funcționare utilă a clădirii administrative este de 50 de ani și a halelor de 40 de ani. Astfel valoarea reziduală a obiectelor cu durata de viață mai mare decât perioada proiectului PI la sfârșit am estimat-o la 14 511 mii lei.

Costurile în cazul opțiunii 2b diferă de costurile opțiunii 2a prin includerea impozitului imobiliar pentru halele de producere ale IA și excluderea Redevenței, deoarece halele sunt construite din surse private ale Întreprinderii administratoare.

Veniturile întreprinderii administratoare includ recuperarea diferențelor de tarif pentru locațiunea halelor IA și diferențelor de preț de la prestarea serviciilor Rezidenților IA din contul Programelor de incubare identificate. Recuperarea acestor pierderi de către întreprinderea administratoare va fi asigurată prin contractul PPP.

Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea Administrator conform opțiunii 2b sunt prezentate în *Anexa 20*.

Tabelul 52. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 3, mii lei

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2041
Costuri investiționale	919.745	2.143.648	1.471.885				
Capital de lucru	80.436	428.555	397.705				
Costuri de întreținere si administrare	80.436	428.555	795.410	814.404	814.105	811.489	808.466
Venituri			2.993.773	4.297.092	5.831.085	5.062.176	5.062.176
Fluxul de mijloace bănești	573.733	-3.434.624	544.912	3.885.556	5.016.980	4.250.687	4.253.710
VAN	52.854.138						
RIR	104,3%						
R_{b/c}	4,09						

În cazul opțiunii 3, partenerul privat va asigura cofinanțarea proiectului în mărime de 4 535 mii lei pentru investiții capitale și 907 mii lei pentru capitalul de lucru. Investițiile capitale ale partenerului privat vor fi direcționate pentru efectuarea lucrărilor de proiectare și construcția utilităților comune din interiorul PI (apă, canalizare, canalizarea pluvială). Acest caz nu prevede construcția clădirii administrative. Valoarea reziduală a obiectelor în cazul opțiunii 3 este nulă.

Costurile de întreținere și administrare în comparație cu celelalte cazuri sunt de cca. 4 ori mai mici. Lipsesc completamente articolele de cheltuieli impozit imobiliar, redevență. În acest caz sunt prevăzute cheltuieli administrative pentru locațiunea încăperilor destinate personalului întreprinderii administratoare.

Veniturile Întreprinderii administratoare includ numai trei articole: arendă terenuri, plăți administrative, plăți și taxe pentru participare la concursuri și pentru înregistrare în calitate de Rezident.

Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea Administrator conform opțiunii 3 sunt prezentate în Anexa 21.

Tabelul 53. Rezultatele analizei financiare a partenerului privat în cadrul PPP

Indicatori	Valori reper	Contract PPP, opțiunea 1	Contract PPP, opțiunea 2a	Contract PPP, opțiunea 2b	Contract PPP, opțiunea 3
VAN	> 0	64 620 290	32 180 562	37 096 241	52 854 138
RIR	> 5%	14,4%	23,0%	10,2%	104,3%
R _{b/c}	> 1	1,56	1,40	1,44	4,09

Concluzie. În cazul tuturor opțiunilor, partenerul privat asigură costurile de întreținere și administrare. Acesta își recuperează investiția și își acoperă costurile de întreținere și de administrare, precum și obține un profit rezonabil din administrarea și prestarea serviciilor în PI.

Din punct de vedere financiar, opțiunile 3 și 2a ale proiectului prin contract PPP înregistrează indicatori mai buni, demonstrând autosustenabilitatea și implicit viabilitatea afacerii Administratorului.

În cazul opțiunii 3 s-au înregistrat cei mai buni indicatori financiari ai proiectului de creare a PI prin contract PPP. Aceasta permite micșorarea plății de administrare pentru Rezidenții PI până la 7,6 lei/m.p. cu rata internă de recuperare de 10%.

Mai jos vom prezenta rezultatele cercetării fezabilității financiare a proiectului în cazul creării PI Edineț pe principii de parteneriat public-privat în care costul infrastructurii tehnice și de producție a parcului industrial va fi suportat de investitorul privat, partenerul public participând în proiectul de creare a PI cu terenul ce va fi dat în folosință Întreprinderii administratoare pe perioada de activitate a Parcului Industrial (30 ani). Pentru a putea compara acestea cu rezultatele obținute în cazul cofinanțării proiectului de către partenerul privat am studiat aceleași opțiuni. Excepție face doar opțiunea 2a care a fost exclusă, deoarece prevede finanțarea construcției IA din surse publice.

Tabelul 54. Rezultatele analizei financiare în cazul când infrastructura tehnică și de producție este suportată de partenerul privat

Indicatori	Valori reper	Contract PPP, opțiunea 1	Contract PPP, opțiunea 2b	Contract PPP, opțiunea 3
VAN	> 0	47 598 479	15 390 218	32 195 910
RIR	> 5%	8,2%	6,6%	14,6%
R _{b/c}	> 1	1,35	1,16	1,85

Concluzie pentru cazul când infrastructura tehnică și de producție este suportată de investitorul privat. Numai în cazul opțiunii 3 s-au înregistrat indicatori financiari buni ai proiectului de creare a PI prin contract PPP.

Tabelul 55. Mărimea plății de administrare în ambele cazuri de realizare a PPP

Descriere caz	Condiție	Contract PPP, opțiunea 1	Contract PPP, opțiunea 2a	Contract PPP, opțiunea 2b	Contract PPP, opțiunea 3
Cofinanțare proiect de către PP	RIR = 5%	17,67	18,46	22,73	6,46
	RIR = 10%	24,47	21,45	29,7	7,6
Infrastructura tehnică și de producție este suportată de PP	RIR = 5%	23,78	-	27,14	15,88
	RIR = 10%	33,90	-	36,16	22,75
Raport	RIR = 10%	1,4		1,2	3,0

Pentru compararea cu cazul cofinanțării proiectului de către partenerul privat, **plata de administrare pentru Rezidenții PI nu poate fi mai mică de 22,75 lei/m.p. pentru înregistrarea ratei interne de recuperare de 10%**. Practic, în acest caz plata de administrare este de 3 ori mai mare decât în cazul cofinanțării.

6.1. Analiza sensibilității Întreprinderii administratoare

Analiza de sensibilitate evaluează impactului modificării unor variabile de intrare asupra rentabilității proiectului.

Metodologia abordată se bazează pe:

- **identificarea variabilelor critice**²⁸ ale parametrilor proiectului
- calcularea valorii așteptate a rentabilității Întreprinderii administratoare
- **elaborează măsuri în vederea reducerii riscurilor proiectului**

Indicatorii luați în calcul pentru analiza sensibilității sunt:

- Rata internă de rentabilitate (RIR);
- Valoarea actualizată netă (VAN).

În principiu, analiza constă în calcularea, pentru fiecare variabilă a următorilor indicatori:

- **Indicele de sensibilitate (IS)**, după formula:

$$IS = \frac{\frac{P_1 - P_0}{P_0}}{\frac{V_1 - V_0}{V_0}}$$

unde, P = parametrul studiat (VAN sau RIR), V = variabila, Indicele 1 = valori modificate, Indicele 0 = valori inițiale.

²⁸ Variabilele critice sunt considerate acei parametri pentru care o variație de 1% provoacă creșterea cu 1% a ratei interne de rentabilitate sau cu 5% a valorii actuale nete

Indicele de senzitivitate este de fapt un coeficient de elasticitate care ne arată cu câte procente se modifică parametrul studiat în cazul modificării cu un procent a variabilei. Dacă acest indice este mai mare decât 1, respectiva variabilă este purtătoare de risc.

- **Indicele critic (switching value) – SV.** Acest indice ne arată cu cât ar trebui să se modifice o variabilă pentru ca VAN-ul să ia valoarea 0 (altfel spus pentru ca proiectul să devină neviabil).

O valoare mică a SV pentru o variabilă dată ne indică un risc legat de acea variabilă: o abatere mică de la valoarea medie pune în pericol rentabilitatea investiției. Cu cât indicele critic este mai mare cu atât riscurile sunt mai reduse.

Identificarea variabilelor critice

Pentru analiza de față s-a luat în considerare următoarele variabile:

- Gradul de ocupare a terenurilor și spațiilor din zona Rezidenților
- Mărimea tarifului de locațiune și de administrare
- Volumul investiției
- Costurile de întreținere și de administrare.

Formularea ipotezelor privind abaterile variabilelor de intrare de la valorile probabile

Pentru fiecare din aceste variabile a fost considerată ipoteza unei abateri rezonabile de la valoarea medie stabilită în secțiunile anterioare (analiza financiară), abateri exprimate procentual:

- Pentru **Gradul de ocupare a terenurilor și a halelor din zona Rezidenților**, s-a estimat o **scădere cu 10%, 20% și 30%** față de rata de ocupare estimată;
- Pentru **Tariful de locațiune și administrare**, s-a estimat o **scădere cu 5%, 10% și 15%** față de valoarea prognozată;
- Pentru **Volumul investiției**, s-a estimat o **creștere cu 10%, 20% și 30%** față de nivelul prognozat în bugetul investiției;
- Pentru **Costurile de întreținere și de administrare**, s-a estimat o **creștere cu 25% și 50%** față de nivelul așteptat al acestor cheltuieli.

Recalcularea valorilor indicatorilor de performanță în ipoteza realizării abaterilor prognozate

Evoluția indicatorilor în funcție de modificările variabilelor este prezentată în *Anexele 22-25*.

Din analiza **influenței separate** asupra indicatorilor cheie de performanță se deduc următoarele:

- Proiectul prezintă o **sensibilitate mare la scăderea gradului de ocupare a terenurilor și a halelor din zona Rezidenților**. Indicele de sensibilitate în cazul opțiunilor are valori mai mari ca 1.
1. Indicele critic în valoare absolută pentru valorile VAN are cea mai mică valoare pentru

Opțiunea 2b și constituie 31%. Acest lucru presupune că la o scădere a gradului de ocupare prognozat cu 31% cazul Opțiunii 1 al proiectul devine nefezabilă. Valoarea indicelui critic în cazul Opțiunii 2a nu diferă cu mult și confirmă ca la micșorarea cu 37,5% a gradului de ocupare și acest caz nu este oportun. Opțiunea 3 este mai bună în comparație cu celelalte deoarece are cel mai mare indicator critic. Aceasta confirmă că la o scădere a ratei de ocupare cu 75% proiectul în cazul opțiunii 3 devin nerentabil financiar;

- Proiectul prezintă o **sensibilitate mare la scăderea tarifului de locațiune și a plății de administrare**, puțin mai mare în comparație cu sensibilitatea la scăderea gradului de ocupare. Indicii critici în valoare absolută au valori mai mici în cazul opțiunii 2b – 24,2% și în cazul opțiunii 2a) – 38,5%. Acest lucru presupune că la o scădere a tarifului de locațiune și a plății de administrare prognozat cu 24,2% în cazul opțiunii 2b și respectiv cu 38,5% în cazul opțiunii 2a proiectul nu mai este rentabil financiar. Opțiunea 3 se prezintă ca cea mai puțin sensibilă la diminuarea tarifelor și plăților – 78,5%, la fel ca și sensibilitatea ratei de ocupare;

- Proiectul prezintă o **sensibilitate mică la creșterea volumului investiției**, în toate cazurile. Indicii critici în valoare absolută în cazul opțiunii 1 și opțiunii 2a presupun că la dublarea volumului investițiilor proiectul va fi fezabil financiar.

- Proiectul prezintă o **sensibilitate mică la scăderea Veniturilor din serviciile de consultanță**. Calculele demonstrează că în cazul tuturor opțiunilor viabilitate proiectului nu depinde de mărimea veniturilor serviciului de consultanță;

- Proiectul prezintă o **sensibilitate mică la creșterea Costurilor de întreținere și de administrare** în cazul Opțiunii 3. La o creștere de 4,6 ori a costurilor proiectul în acest caz proiectul va deveni nefezabil. În cazul Opțiunii 1 și Opțiunii 2b proiectul prezintă o **sensibilitate relativ mică. Proiectul este sensibil la creșterea costurilor în cazul opțiunii 2a.**

Concluzie. Analiza sensibilității demonstrează ca proiectul de crearea a PI prin contract PPP în cazul opțiunii 3 - operarea de către Întreprinderea administratoare numai a parcelelor de terenuri este cel mai fezabil.

7. PLANUL DE IMPLEMENTARE A PI

7.1. Formele instituționale de realizare a PI

Administrația publică locală a orașului Edineț în baza *Legii cu privire la parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010* lansează un proiect de creare în localitate a unui Parc Industrial. În scopul inițierii operative a activităților de producere și de prestare a serviciilor, minimizării cheltuielilor legate de lansarea activităților în cadrul PI, acestea urmează să fie dotate cu infrastructura tehnică și de producere. Vom folosi gruparea bunurile infrastructurii tehnice și de producție utilizată anterior.

Pentru realizarea proiectului în prezentul studiu am propus spre examinare câteva **opțiuni privind particularitățile de finanțare posibile** pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție a PI:

1. *Integrală din bugetele orașului și raionului Edineț, din bugetul de stat și Fondul Național de Dezvoltare Regională (FNDR)*, dar numai pentru grupele (a)²⁹, (b), parțial (c).
2. *Combinată*. Cu finanțări din surse externe sub formă de granturi pentru grupele (a) și (e), pentru bunurile din grupele (b) și (c), conform opțiunii indicate în p.1.

#	Bugetul de stat și bugetul raional și orașenesc Edineț	Surse externe, inclusiv granturi	Furnizorii locali	FNDR	Rezidenții PI
2.1	Cheltuielile de administrare PI, (d)	(a) și (e)	(b) și (c)	Parțial (a) și (b)	(g)

3. Pe principii de *parteneriat public-privat* după următoarele scheme³⁰:

#	Partenerul Privat	Surse externe, inclusiv granturi	Furnizorii locali	FNDR	Rezidenții PI
3.1	Suportă cheltuielile de întreținere și administrare PI, din grupa (b) - rețelele de apă, canalizare, canalizarea pluvială,	Din grupa (a) drumul de acces, canalizare, amenajare, (e)	Din (a) rețelele de apă și gaz, din (b) gaz,	din grupa (b) - drumul	(g)

- a) ²⁹ infrastructura și utilitățile comune din exteriorul Parcului, amenajarea exterioară,
- b) infrastructura și utilitățile comune din interiorul Parcului,
- c) amenajarea interioară,
- d) spațiile necesare Întreprinderii Administrative și prestării serviciilor de susținere a activităților productive, în cazul când există,
- e) hale și construcții pentru desfășurarea activităților de producere care se încadrează în profilul de activitate al Parcului, destinate Rezidenților din IA a PI, în cazul când există,
- f) hale și construcții pentru desfășurarea activităților de producere care se încadrează în profilul de activitate al Parcului, destinate Rezidenților, construite de Întreprinderea Administratoare, în cazul când există,
- g) hale și construcții pentru desfășurarea activităților de producere care se încadrează în profilul de activitate ale Parcului, destinate Rezidenților PI.

³⁰ În toate variantele partenerul privat va suporta cheltuielile legate de administrarea activității PI în primii ani din surse proprii, adică va asigura integral mijloace pentru capitalul de lucru.

	(d) și (f)		electricitate	intern și (c)	
3.2.1	Suportă cheltuielile de întreținere și administrare PI, din grupa (b) rețelele de apă, canalizare, canalizarea pluvială și (d)	Din grupa (a) drumul de acces, canalizare, amenajare, (e)	Din (a) rețelele de apă și gaz, din (b) gaz, electricitate	din grupa (b) drumul intern și (c)	(g)
3.2.2	Suportă cheltuielile de întreținere și administrare PI, din grupa (b) rețelele de apă, canalizare, canalizarea pluvială (d) și (e)	Din grupa (a) drumul de acces, canalizare, amenajare	Din (a) rețelele de apă și gaz, din (b) gaz, electricitate	din grupa (b) drumul intern și (c)	(g)
3.3	Suportă cheltuielile de întreținere și administrare PI, din grupa (b) rețelele de apă, canalizare, canalizarea pluvială	Din grupa (a) drumul de acces, canalizare, amenajare	Din (a) rețelele de apă și gaz, din (b) gaz, electricitate	din grupa (b) drumul intern și (c)	(g)

În cazul **opțiunii unu și doi** administrarea Parcului Industrial se efectuează de către Întreprinderea administratoare creată sau selectată prin concurs de către autoritatea publică locală. APL poate selecta o întreprindere în calitate de Întreprinderea administratoare, dar aceste servicii urmează a fi achitate. Dacă presupunem că finanțarea infrastructurii tehnice și utilităților comune vor fi incluse în bugetul de stat și raional, parțial vor fi finanțate din contul FNDR, este greu de realizat finanțarea administrării și gestionării proiectului în perioada lansării, până la acoperirea costurilor de gestionare și întreținere cu veniturile din administrarea PI. Bugetul APL este unul auster, dispunând numai de surse minime pentru acoperirea cheltuielilor curente. Contractarea unui credit este anevoioasă deoarece APL nu are istoric de creditare. La fel este problematică și asigurarea cu gaj a împrumutului. Totodată, APL nu-și permite riscuri, ce ar conduce la stoparea prestării unor servicii sau la o sporire considerabilă a nivelului de tarife în localitate. La fel, în cazul când Întreprinderea administratoare nu participă la suportarea riscurilor legate de proiect, acesta în orice timp poate abandona proiectul, ceea ce ar duce la tergiversarea termenelor de operare.

Sursele posibile din cadrul bugetului raional și cel regional la fel sunt puțin probabile din cauza că aceste bugete au destinații concrete, acest proiect nefiind inclus în ele. FNDR poate contribui parțial, însă, la fel, cererile parvenite din teritoriu sunt examinate și aprobate în dependență de prioritățile stabilite, amploarea proiectului, impactul lui asupra comunității, fiind în competiție directă cu alte comunități din republică.

Referitor la participarea la diferite programe cu finanțări în formă de granturi sunt diferite posibilități însă necesită scrierea de proiecte și câștigarea concursului. Primăria or. Edineț nu dispune de suficientă experiență în atragerea investițiilor prin aplicarea proiectelor. Atragerea specialiștilor din exterior este îndoielnică deoarece Primăria nu dispune de surse financiare în acest sens. Deci aceste opțiuni fac practic imposibilă finanțarea proiectului.

Din analiza prezentată în capitolele precedente reiese că **opțiunea trei** este cea mai probabilă soluție pentru realizarea proiectului dat. Consiliul orașenesc Edineț va selecta prin concurs în condițiile *Legii cu privire la parteneriatul public-privat nr. 179-XVI din 10.02.2008* un partener

privat în calitate de întreprindere Administrator. Practic toate funcțiile de creare, finanțare și exploatare a PI îi vor reveni partenerului privat.

Parteneriatul public-privat poate fi realizat prin modalitatea de **proiectare - construcție – operare - transferare** prin care partenerul privat pe aria s-a de responsabilitate proiectează, construiește infrastructura tehnică și de producție și o operează în conformitate cu prevederile contractuale, iar la sfârșitul perioadei contractului partenerul privat în conformitate cu contractul va transmite partenerului public bunurile specificate în contract. La bunurile ce pot fi transmise APL la finalizarea contractului se pot atribui de exemplu IA sau alte bunuri stipulate în contract. De asemenea este necesar de menționat că este posibilă o altă formă de **proiectare - construcție – transferare - operare** sau o combinație a acestora. În forma a doua obiectivele stipulate în contract se transmit în proprietate partenerului public imediat după punerea în funcțiune (darea în exploatare), iar partenerul public, la rândul său, transmite în folosință partenerului privat (Întreprinderii administratoare) această infrastructură parțial³¹ pentru a fi administrată în cadrul PI.

Formula juridică a colaborării între sectorul public și cel privat este **contractul de parteneriat public-privat**. Termenul contractului PPP va fi egal cu perioada de activitate acordată Parcului Industrial de **30 ani**.

Partenerul privat în cadrul acestui proiect își asumă coordonarea proceselor de proiectare, construcție, dare în exploatare, urmărește transmiterea obiectelor finalizate partenerului public, primește obiectele în folosință, construiește obiectele asumate din surse proprii, administrează și întreține activitatea PI.

Partenerul public (APL) este responsabil de: (a) alocarea terenului, (b) obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor, coordonărilor și altor acte permissive prevăzute de lege necesare creării PI, (c) transmiterea activelor proprietate publică în folosință întreprinderii-administrator pentru crearea și dezvoltarea PI cu titlu gratuit, (d) alocarea, după caz, a mijloacelor financiare pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere, (e) susținerea proiectelor prezentate finanțatorilor pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere, creării obiectelor IA de către întreprinderea-administrator.

Avantajele acestei modalități de PPP sunt: partenerul privat se obligă să coordoneze proiectarea și construcția infrastructurii tehnice și de producție a PI și să urmărească transmiterea bunurilor create în proprietate partenerului public imediat după finalizarea construcției, după caz; transferul riscurilor de proiectare și de construcție către partenerul privat; bunurile publice sunt transmise în operare partenerului privat pe un termen determinat; transferul de riscuri de operare aduce inovații

³¹ După darea în exploatare a infrastructurii, utilităților comune, halelor IA, unele bunuri după caz vor fi transmise întreprinderilor în gestiunea cărora se află serviciile (întreprinderilor „Edineț - Gaz”, „Apă-Canal Edineț”, „RED Nord - Vest” SA). Utilitățile comune vor fi transmise până la bransamentul Rezidenților și Administratorului, cu excepția rețelei de canalizare care va fi transmisă de la linia de delimitare a terenurilor Rezidenților și administratorului împreună cu stația de pompare.

și eficiența managementului din sectorul privat și eficiența financiară și asigură atragerea afacerilor în PI, îmbunătățirea calității de funcționare și întreținere a utilităților și prestarea calitativă a serviciilor PI.

Partenerul privat își recuperează investiția și își acoperă costurile de operare și întreținere, precum și obține un profit rezonabil din administrarea și prestarea serviciilor în PI.

7.2. Etapele de realizare a PI

Vom diviza activitățile de creare și lansare a PI în trei etape principale: etapa de pregătire și lansare, etapa de selectare și lansare a activităților Rezidenților și etapa de activitate a PI.

Tabelul 56. Principalele etape de realizare a Parcului Industrial Edineț

Nr. d/o	Etapele principale	Perioada
1	Etapa de pregătire și lansare	2011 – 2013, semestrul I
2	Etapa selectării și lansării activităților Rezidenților	2012, semestrul II - 2020
3	Etapa de activitate a PI	2012 - 2041 (30 ani)

Activitățile și graficele în cadrul proiectului de creare a PI sunt prezentate în Anexa 26.

Etapa de pregătire și lansare cuprinde perioada anilor 2011-2013, sem I. Această etapă include selectarea Întreprinderea administratoare a PI, proiectarea infrastructurii tehnice și de producere, construirea infrastructurii și utilitățile comune din exteriorul și interiorul Parcului, construirea obiectelor necesare organizării administrării PI.

Ținând cont de faptul că PI Edineț este unul de tip green field, această etapă constă din realizarea câtorva pași, și anume:

Pasul 1: Selectarea partenerului privat ca Administrator al PI, (o parte din activități deja sunt în curs de realizare (sau au fost realizați)):

- În primul rând APL a venit cu inițiativa de creare a PI și a avut consultări cu autoritățile centrale și regionale;
- Autoritatea publică locală a identificat terenul pe care dorește să înființeze PI;
- A fost elaborat un studiu de fezabilitate pentru analiza oportunității creării PI în baza căruia va putea decide asupra pașilor următori, formei și condițiilor de realizare;
- În cazul când se decide pentru crearea PI prin PPP, se va ține cont de cerințele legii PPP. Pentru aceasta se va: (a) include prin decizia Consiliului local în lista proiectelor ce urmează a fi implementate prin PPP, aproba obiectivele și condițiile PPP și cerințele generale privind selectarea partenerului privat; (b) Consiliului local va desemna comisia de selectare a partenerului privat, va autoriza autoritatea executivă pentru transmiterea Studiului de fezabilitate la Agenția Proprietății Publice (APP) și va aproba documentele necesare pentru petrecerea concursului; (c) după obținerea avizului de la APP se va publica

comunicatul informativ privind concursul; (d) comisia va analiza ofertele primite și va selecta câștigătorul; (e) va pregăti proiectul de contract cu partenerul învingător privind crearea PI și îl va prezenta Consiliului pentru aprobare și desemnarea persoanei care îl va semna;

Pasul 2: Obținerea titlului de PI:

- i. Compania privată Administrator va depune o solicitare în vederea obținerii titlului de parc Industrial. Este necesar de menționat că obținerea titlului de PI în condițiile stipulate în contract (și care evident vor fi în conformitate cu legea privind PI) poate fi o condiție de intrare propriu-zisă a contractului de PPP în vigoare. Acest lucru este firesc, deoarece în mare măsură obținerea titlului de PI depinde de APL și stă la baza realizării contractului PPP prin facilitățile oferite de titlu de PI. Cu alte cuvinte lipsa acestui titlu poate duce la imposibilitatea realizării obligațiilor contractuale asumate de ambii parteneri;
- ii. Consiliul local împuternicește organul executiv al APL să formeze Comisia pentru acordarea suportului tehnic, juridic, consultativ la realizarea cerințelor legale privind obținerea titlului de PI: modificare a destinației terenurilor, obținere a deciziei autorității administrației publice locale privind destinația terenului, autorizațiilor, avizelor, coordonărilor și a altor acte permissive prevăzute de lege necesare creării parcului industrial, infrastructurii și construcțiilor destinate parcului, realizarea altor proceduri administrative necesare creării parcului industrial, lansării și desfășurării activității rezidenților acestuia.
- iii. După pregătirea tuturor documentelor necesare pentru obținerea titlului de PI solicitantul depune la Ministerul Economiei o cererea în acest sens cu anexarea tuturor documentelor cerute prin legea privind PI (actelor de constituire ale Întreprinderii administratoare, copiile documentelor ce confirmă dreptul de folosință pentru cel puțin 30 de ani asupra terenului, planul de amplasare a terenului destinat PI, declarația proprietarului terenului privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 5 lit. a) și b) a legii PI, avizele deținătorilor rețelelor de utilități publice, dosarul cadastral privind modificarea destinației terenului sau autorizația pentru construcția obiectivului, acordul consiliului local în a cărui jurisdicție se află terenul destinat parcului industrial, studiul de fezabilitate privind crearea PI);
- iv. Examinarea de către Ministerul Economie a solicitării privind titlul de PI și pregătirea proiectului de Hotărâre de Guvern;
- v. Aprobarea prin Hotărâre de Guvern de acordare a titlului de PI.

Pasul 3: Proiectarea infrastructurii tehnice și de producere:

Aici se vor efectua lucrări de proiectare a utilităților și infrastructurii interne și externe, a altor obiective necesare pentru începerea construcției și activității PI.

Pasul 4: Construirea infrastructurii și utilităților comune din exteriorul și interiorul Parcului, precum și a obiectelor întreprinderii administrator:

Se va vor efectua lucrări de pregătire a terenului, aici intră pe lângă de copertarea de stratul de cernoziom, lucrări pregătitoare pentru începerea construcțiilor. O parte din aceste lucrări pot fi efectuate paralel cu alte activități precedente. De asemenea se vor construi rețelele de utilități, drumuri și alte instalații din exteriorul PI și interior, obiectivelor ce țin de amenajarea PI, precum și, clădirii și a altor obiective necesare administratorului pentru lansarea activității PI.

Etapa selectării și lansării activităților Rezidenților. Etapa selectării Rezidenților cuprinde perioada anilor 2012 (semestrul II) - 2016, etapa lansării activităților Rezidenților începe în 2013 și se finalizează în 2020. Selectarea Rezidenților are o durată de 4 ani, durata de lansare a proiectelor Rezidenților este de 5 ani de la data semnării contractelor de desfășurare a activității în cadrul PI.

Etapa de activitate a PI este perioada în care Rezidenții și Întreprinderea administratoare vor activa în cadrul PI cu un regim de facilități specifice.

8. IMPACTUL PARCULUI INDUSTRIAL

Proiectul va avea un puternic impact socio-economic, ca urmare a locurilor de muncă directe și indirecte nou create, a creșterii competitivității economiei locale și atragerii pe plan local a unui volum de investiții directe. Mai mult, proiectul are impact nesemnificativ asupra mediului, contribuind, în același timp, la îmbunătățirea peisagistică a zonei.

8.1. Impactul economic

Crearea Parcului Industrial în raionul Edineț va avea numeroase efecte pozitive asupra economiei atât la nivel local, cât și regional și național.

Reieșind din analizele efectuate și realitatea actuală, estimăm următoarele **beneficii economice cuantificabile** ale proiectului:

- *Creșterea suprafețelor de producere industrială cu cca. 100 mii m.p.;*
- *Creșterea ratei de supraviețuire a întreprinderilor (IMM), până în anul 2041 în IA al PI vor fi incubate 50 întreprinderi*
- *Creșterea nivelului și diversificarea serviciilor de consultanță în regiune*
- *Creștere suplimentară a investițiilor cu 418,2 mln. Lei sau 25,9 mln. Euro* (se presupune 15,1 mln lei prin FNDR), inclusiv:
 - infrastructura tehnică și de producție – 27,3 mln lei;
 - clădirea administrativă - 4,8 mln lei;
 - încăperile de producție – 325,0 mln lei ;
 - echipamentul de producție – 61,1 mln lei.
- *Crearea locurilor de muncă:*
 - 2036 locuri de muncă directe, inclusiv – 1510 de producere, 26 administrative în perioada 2012 – 2017, prin incubare afaceri – 500 de producere până în 2041;
 - 100-150 locuri de muncă indirecte (servicii comune utile, auto, alimentație publică, etc.);
 - 400-500 locuri de muncă temporare pe perioada construcției 2012-2017.

Beneficiile necuantificabile sunt prezentate astfel:

- Oferirea unor servicii specializate de calitate;
- Sporirea volumului investițiilor suplimentare la nivel local;
- Prin intermediul PI se va crea un vector de imagine locală capabil să acționeze ca ancoră de promovare pentru **atragera de investiții la nivelul orașului și raionului;**

- Creșterea economiei locale ca urmare a veniturilor realizate atât de Întreprinderea administratoare, cât și de întreprinderile chiriașe. Aceste venituri vor avea o contribuție indirectă la creșterea PIB-ului local, ceea ce va avea ca rezultat **creșterea competitivității economiei locale** comparativ cu economiile altor unități teritoriale;
- **Creșterea valorii imobilelor și a terenului din zonă** după implementarea proiectului ca urmare a dezvoltării zonei respective;

8.2. Impactul social

Proiectul va avea un impact social pozitiv asupra populației din raza de 20 km de la Parcul Industrial. Acesta se va manifesta prin următoarele:

- O parte din locuri de muncă vor fi completate din persoanele angajate în companii din regiune, dar vor fi angajați și mulți șomeri, precum și multe persoane care se vor întoarce de peste hotare;
- Presupunem că se vor întoarce în oraș și satele vecine până la 10% din persoanele care lucrează peste hotare;
- Fondul de remunerare a muncii se va majora cu circa 102.5 mln lei anual;
- Se vor îmbunătăți serviciile: aprovizionare cu apă, energie electrică, gaz natural, canalizare, telecomunicații;
- De la dezvoltarea infrastructurii va beneficia și comunitatea locală;
- Se vor mări intrările de la plata locală, imobiliară, etc.

8.3. Impactul de mediu

Unul din obiectivele primare ale PI este protecția condițiilor de mediu existente. Darea în folosință a terenurilor și obiectelor PI Întreprinderea administratoare și ulterior Rezidenților este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului. Trebuie să se respecte autorizațiile emise de către Organele de mediu teritoriale pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte. Întreprinderea administratoare și Rezidenții vor semna o declarație comună privitor la problemele de mediu, parte integrantă a contractului de locațiune.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zona, activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul. Toate activitățile se vor desfășura în incinte închise, nici una din ele nu va dezvolta zgomote sau vibrații sesizabile din exterior, la limita incintei. Descrierea factorilor de mediu și a unor măsuri privind protecția mediului în *Anexa 27*.

Rezidenții vor fi obligați să respecte condițiile legale impuse (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, paza contra incendiilor etc.).

Producția se va realiza după standardele ISO 9001-2000 și standardele în domeniul mediului ISO 14001-2000.

Figura 16. Unele măsuri care vor fi incluse în Regulamentul PI privind protecția mediului

Planul unic coordonator al tuturor rețelelor de distribuție. Planul coordonator se va completa cu toate tipurile de rețele (branșamente), precum și cu orice tip de lucrare care modifică sau completează infrastructura generală, ce se vor realiza pe Parcursul dezvoltării PI.

Avizarea de către instituțiile statului a următoarelor:

- Iluminatul stradal în incinta PI (drumuri, Parcări, altele).
- Iluminatul în incintele obiectivelor.
- Balizajul de zi și de noapte al incintei Parcului Industrial.
- Balizajul de zi și de noapte al construcțiilor din incintele obiectivelor.
- Tehnologiile susceptibile a emite noxe pe Parcursul funcționării, de unde electromagnetice, sau perturbatoare a sistemului de dirijare a traficului aerian.

Întreprinderea administratoare a Parcului va monitoriza permanent toate lucrările de execuție (construcții, tehnico-edilitare, altele), începând de la trasarea amplasamentelor, pe Parcursul execuției, dar și în timpul exploatării, în conformitate cu toate tipurile de documentații aprobate (urbanism, proiecte tehnice și detalii de execuție), precum și cu prevederile Regulamentului PI.

Cererile potențialilor rezidenți vor conține obligatoriu raportul-angajament privind procesul tehnologic necesar derulării afacerii din perspectiva tehnologiilor utilizate și modului în care acestea respectă normele naționale și europene de protecție a mediului. Raportul-angajament va fi analizat la evaluarea ofertelor de către comisie.

Pe tot parcursul contractului de locațiune Rezidenții vor fi obligați să ia toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului. Pentru evacuarea apelor uzate din incinta parcelei Rezidentul va obține Acordul de mediu.

Anexa 1. Indicii economici de bază ai întreprinderilor care pot fi amplasate în PI Edineț³²

#	Genul de activitate	Investiții necesare, mil. lei	Volumul vânzărilor nete, mil. lei	Numărul locurilor de muncă, persoane	Valoarea adăugată, mil. lei	Fondul de salarizare, mil. lei	Profit, mil. lei	Suprafața terenului necesară pt amplasare, ha
1	Confecționarea hainelor din materiale țesute, din piele și blănuri	114	95	280	55	17 ,2	18	2,3
2	Producerea încălțăminte	53	90	160	40	10 ,1	15	1,4
3	Producerea amidonului din cartofi cu capacitatea de prelucrare a 200 tone de cartofi (fabricarea 28 tone de amidon) în 24h	70	72	80	24	10 ,3	9	7,8
4	Producerea chipsurilor și penelor din cartofi prăjite	1,2	4,6	30	2,6	0 ,8	0,8	0,6
5	Argăseala pieilor și blănurilor	15	30	70	11,2	4 ,2	1,8	0,7
6	Asamblarea telefoanelor mobile de tip Nokia	120	980	280	135	20 ,9	90	1,8
7	Producerea motoarelor electrice cu capacități de la 10 până la 200 Wați	60	52,8	160	28	10 ,2	6	1,4
8	Producerea aparatelor radio	130	280	450	80	28 ,8	18	1,7
	Total	562,2	1604,4	1510	445,8	102 ,5	158,6	17,7

³² Întreprinderile prezentate în această anexă constituie doar una din posibilele configurații ale Rezidenților PI Edineț și au fost considerate pentru evaluarea necesarului de utilități ale PI.

Anexa 2. Costurile capitale ale proiectului, lei

Categorii costuri și venituri	Descriere ipoteze	Indicatori, parametri, consum	Unitate de măsură	Unități	Preț, MDL/unit	Suma, MDL
Costuri capitale						
Studiu de fezabilitate	Privind crearea PI		Unit	1	100 000	100 000
Proiecte, studii, cereri de finanțare PI	6% din costuri capitale, exclusiv Rezidenți	6%	Unit	1	1 815 280	1 815 280
Teren						
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul Parcului						
Acces la rețeaua rutiera în exteriorul PI						
Drum de acces la drumul M14	drumului auto de categoria IV cu lățimea de 6 m, inclus in drumul intern	lungime	m	40	16 178	647 100
Utilități comune in exteriorul Parcului Industrial						
gaz	conducta polietilena D 90 mm racordare sistem oraș	lungime	m	115	250	28 750
apa	conducta polietilena D 110 mm racordare sistem oraș	lungime	m	115	300	34 500
canalizare	conducta polietilena D 250 mm racordare sistem oraș	lungime	m	850	300	255 000
	stație de pompare	capacitate – 100 m.c./ora, înălțimea – 27 metri	unit	1	100 000	100 000
	clădire stație	suprafața	m.p.	12	3 000	36 000
Amenajarea din exteriorul PI						
Amenajare spatii verzi externe	fâșie pomi nuciferi la drumul M14	unități	m	800	15	12 000
Instalare indicatoare	billboard, 3 X 6 la înălțimea de 4,5 m	unități	unit	3	20 000	60 000

Studiu de Fezabilitate pentru crearea Parcului Industrial Edineț

Categorii costuri și venituri	Descriere ipoteze	Indicatori, parametri, consum	Unitate de măsură	Unități	Preț, MDL/unit	Suma, MDL
Utilități comune în interiorul PI						
Rețea drumuri interne, trotuare						
Drum	drumului auto de categoria IV cu lățimea de 6 m	lungime	m	950	16 178	15 368 600
Drum intern opțional	drumului auto de categoria IV cu lățimea de 6 m	lungime	m	0	16 178	0
energie electrica	linie de transportare a energiei electrice de tensiune de 0,4 Kv, cablu subteran, secțiune 120 m.p.	lungime	m	1560	800	1 248 000
	1 transformator TM-1600/10	capacitate	KVA	1	352 000	352 000
	4 transformatoare TM-1000/10	capacitate	KVA	4	165 500	662 000
	3 transformatoare TM-630/10	capacitate	KVA	2	110 500	221 000
	1 transformator TM-400/10	capacitate	KVA	1	79 000	79 000
	lucrări montare, conectare linie 10KW	10% din cost transformatoare				131 400
gaz	conducta polietilena D 90 mm	lungime	m	917	250	229 250
	branșamente					22 925
apa	conducta polietilena D 110 mm	lungime	m	917	300	275 100
	branșamente					27 510
canalizare	conducta polietilena D 200 mm	lungime	m	1882	800	1 505 600
	branșamente					150 560
canalizarea pluviala drum			m	950	500	475 000
canalizarea pluviala gard			m	1020	500	510 000
Amenajarea interioară						
Amenajare spatii verzi		suprafața	m.p.	2000	50	100 000
Parcare auto	60 locuri de Parcare auto de 18 m.p.	suprafața Parcării	m.p.	180	9 707	1 747 170

Studiu de Fezabilitate pentru crearea Parcului Industrial Edineț

Categorii costuri și venituri	Descriere ipoteze	Indicatori, parametri, consum	Unitate de măsură	Unități	Preț, MDL/unit	Suma, MDL
Instalări schema Parc, indicatoare						20 000
Platforma evacuare deșeuri		suprafața	m.p.	16	500	8 000
Urne stradale			unit	40	300	12 000
Iluminat drumuri interne						
Linie aeriana 0,4 KW	cu stâlpi (8 m, 2 m in sol)	distanța dintre stâlpi 40 m	m.l.	942	206	194 052
Lămpi Led	3 ani garant, 50000 ore	consum 40 W	unit	24	2 000	48 000
Iluminat perimetral						
Linie aeriana 0,4 KW	cu stâlpi (8 m, 2 m in sol)	distanța dintre stâlpi 40 m	m.l.	1.253	206	258 118
Lămpi Led	3 ani garant, 50000 ore	consum 40 W	unit	24	2 000	48 000
Îngrădire perimetrală – gard	Plasa zincată, instalată pe stâlpi	lungime	m.l.	2100	412	865 200
Clădirea administrativă și echiparea	Destinată administrației PI, serviciilor, închirieri birouri (2 etaje)	Suprafața ocupată	m.p.	484		
		Suprafața încăperi	m.p.	877	4 853	4 256 300
Tehnica de calcul, imprimante, etc.						
Computere			unit	18	10 000	180 000
Imprimante-copiatoare			unit	16	3 600	57 600
Copiator-imprimantă			unit	1	15 000	15 000
Proiector			unit	1	10 000	10 000
Mobilier încăperi		Încăperi		24	4 853	116 478
Anexa pentru cazangerie		Suprafața	m.p.	24	3 236	77 652
Cazan		Puterea	KW	160	324	51 768
Hale de producere IA	Construcție hale, depozite, etc.	Suprafața	m.p.	12100	3 236	39 149 550
Hala de producere construită Întreprinderea administratoare	Construcție hale, depozite, etc.	Suprafața	m.p.	15100	3 236	48 856 050
Total costuri capitale						120 574 552

Anexa 3. Distribuirea costurilor capitale ale proiectului, mii lei

Denumire obiecte	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Studiu de fezabilitate	100							100
Proiecte, studii, cereri de finanțare PI	1 089	726						1 815
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI								
<i>Acces la rețeaua rutieră în exteriorul PI</i>		324	324					647
<i>Utilități comune în exteriorul PI</i>		263	263					526
<i>Amenajarea din exteriorul PI</i>								
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI		7 684	7 684					15 369
<i>Rețea drumuri interne, trotuare</i>		2 945	2 945					5 889
<i>Utilități comune în interiorul PI</i>		1 529	1 529					3 059
<i>Amenajarea interioară a PI</i>		4 765						4 765
Clădirea administrativă, echipament și mobilă		7 830	31 320					39 150
Subzona hale de producere IA			24 428	14 657	9 771			48 856
Subzona halelor Întreprinderii administratoare								236 968
Total costuri capitale ale proiectului	1 189	26 066	68 493	14 657	9 771			120 176
Cota costuri capitale	1%	22%	57%	12%	8%	0%	0%	100%
Pregătirea forței de muncă			1 290	978	927	102	102	3 399
Capitalul de lucru	79	432	1 582					2 093

Anexa 4. Lista personalului Întreprinderii administratoare a PI

Nr · d/o	Funcție/Post	Număr de personal	Salariu l mediu brut, MDL	Cheltuieli salariale, MDL	Salariul mediu brut, Euro	Cheltuiel i salariale, Euro	Cheltuieli salariale anuale, Euro	2011	2012	2011	2012
	Personal administrativ	5		35591		2200	26400	4	1	3600	26400
1	Director PI	1	9707	9707	600	600	7200	1		1200	7200
2	Asistent	1	6471	6471	400	400	4800		1	0	4800
3	Jurist	1	6471	6471	400	400	4800	1		800	4800
4	Contabil	1	6471	6471	400	400	4800	1		800	4800
5	Economist	1	6471	6471	400	400	4800	1		800	4800
	Personal întreținere	4		16176		1000	12000	0	3	0	12000
6	Personal de serviciu	2	4044	8088	250	500	6000		1		6000
7	Responsabil IT	1	4044	4044	250	250	3000		1		3000
8	Recepționist	1	4044	4044	250	250	3000		1		3000
	Personal operațional	7		45297		2800	33600	0	5	0	33600
	Serviciul dezvoltare IA si PI										
9	Consultant Dezvoltarea Afacerilor	2	6471	12942	400	800	9600		1		9600
10	Consultant Elaborare Proiecte	1	6471	6471	400	400	4800		1		4800
11	Consultant Marketing si recrutare personal	1	6471	6471	400	400	4800		1		4800
12	Consultant Management si transfer cunoștințe	1	6471	6471	400	400	4800		1		4800
	Serviciu Audit si Contabilitate										
13	Consultant Contabilitate - Fiscalitate	2	6471	12942	400	800	9600		1		9600
	TOTAL	16		97064		6000	72000	4	9	3600	72000

Anexa 5. Costuri de întreținere și administrare, lei

Articole	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2035	2041
Costuri de întreținere								
Clădire administrativa			34 050	34 050	34 050	34 050	34 050	34 050
Hale IA			156 598	156 598	156 598	156 598	156 598	156 598
Parcare			3 495	6 989	6 989	6 989	6 989	6 989
Amenajare spatii verzi, indicatoare			4 240	8 480	8 480	8 480	8 480	8 480
Rețea iluminare			3 061	6 122	6 122	6 122	6 122	6 122
Canalizare pluvială			4 925	9 850	9 850	9 850	9 850	9 850
Îngrădire teritoriu			2 163	4 326	4 326	4 326	4 326	4 326
Salarizarea								
salariul de baza	50 150	300 902	1 290 965	1 290 965	1 290 965	1 290 965	1 290 965	1 290 965
contribuții sociale si medicale	13 290	79 739	342 106	342 106	342 106	342 106	342 106	342 106
Servicii comunale								
Gaz			93 060	93 060	93 060	93 060	93 060	93 060
Energie electrica			310 445	310 445	310 445	310 445	310 445	310 445
Apa si canalizare			37 480	37 480	37 480	37 480	37 480	37 480
Evacuare deșeuri solide		4 800	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	9 600
Procurare servicii								
Telefonie fixa, mobila, internet			30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Bancare	2 150	5 209	15 310	15 310	15 310	15 310	15 310	15 310
Transport			25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Asigurare			445 772	436 798	428 005	349 257	285 016	252 300
Publicitate			80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Cheltuieli de paza			15 786	15 786	15 786	15 786	15 786	15 786
Consumabile de birou			10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Cheltuieli deplasare	10 000	20 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Dotarea OMVSD			5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Taxe locale	80	320	1 280	1 280	1 280	1 280	1 280	1 280
Impozit imobil			53 112	52 050	51 009	41 678	34 054	30 167
Alte cheltuieli	3 784	20 549	150 672	151 315	150 823	146 419	142 826	140 996
TOTAL	79 454	431 519	3 164 120	3 177 610	3 167 284	3 074 801	2 999 343	2 960 910

Anexa 6. Matricea riscurilor

#	Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Atenuare	Impact	Probabilitate	Alocare risc
1	Amplasare						
1.1	Riscul de amplasare	Riscul unor condiții neprevăzute de amplasare a PI. Amplasarea PI în vecinătatea imediată a localității.	Costuri suplimentare de autorizare sau întârzierea parțială a unor activități în PI, care conduc la diminuarea parțială a veniturilor.	Instituțiile APL și raionale verifică corespunderea amplasării PI cu normele în vigoare. Determinarea tipului de activități în PI ca acestea să nu polueze mediul și să nu producă zgomot. Interzicerea anumitor tipuri de activități în PI.	Mic	Mica	Reținerea riscului de către Partenerul public
2	Proiectare, construire						
2.1	Riscul proiectării	Riscul de proiectare constă în nerespectarea unor norme tehnice, întârzierea proiectării.	Creșterea costurilor și întârzierea proiectării și/sau creșterea suplimentară a costurilor capitale.	Calitatea proiectării poate fi asigurată prin experiența unei instituții de proiectări. Dacă proiectul respectă TOR, aceste consecințe sunt minore.	Mic	Mica	Întreprinderea administratoare - Partenerul privat
2.2	Riscul creșterii costurilor investiționale	Riscul de evenimente care au loc pe durata construcției, conduc la imposibilitatea respectării graficului de dare în exploatare a obiectelor și sau la mărirea costurilor.	Creșterea costurilor investiționale, diminuarea veniturilor.	Acest risc poate fi evitat printr-o planificare coerentă a resurselor pentru executarea lucrărilor, prin implementarea unui sistem de prognoză și verificare a costurilor realizate și de realizat în perioada următoare. Responsabil este Întreprinderea administratoare a, lucrările de construcție vor trece la un executor cu experiență, astfel încât să satisfacă obligațiile prevăzute în contract.	Mic	Mică	Întreprinderea administratoare a - Partenerul privat

Studiu de Fezabilitate pentru crearea Parcului Industrial Edineț

#	Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Atenuare	Impact	Probabilitate	Alocare risc
3	Financiare						
3.1	Riscul insolvabilității	Riscul că, întreprinderea administratoare devine insolvabila sau mai târziu se dovedește a fi nepotrivita pentru administrarea PI.	Retragerea titlului de PI	Partenerul privat va furniza garanție bancară de bună execuție, care se transferă automat APL și pierde sumele deja investite, în caz de neterminare. APL va lansa o noua procedura de obținere a titlului PI.	Mare	Foarte mica	Întreprinderea administratoare a - Partenerul privat
3.2	Riscul co-finanțării externe indisponibile	Riscul că finanțarea externă și cea din partea FNDR va întârzia sau va deveni neeligibilă.	Nerespectarea termenelor de punere în funcțiune a utilităților PI, costuri suplimentare de depunere a cererilor de finanțare, creșterea mărimii capitalului de lucru.	Finanțarea externă, prevăzută în special pentru infrastructura externă, construirea halelor IA poate fi aplicată la câteva surse și implementată prin co-finanțarea partenerilor externi. Angajamentul Întreprinderea administratoare au privitor la construirea halelor destinate Rezidenților din surse proprii va fi realizată numai în baza contractuală concretă cu fiecare Rezident. Finanțarea Întreprinderea administratoare au de către FNDR depinde de experiența acestuia. În perspectiva aderării sau asocierii la UE posibilitățile de atragere a resurselor externe se vor mări.	Mare	Mica	Partenerul privat
4	Operaționale și menținere						
4.1	Riscul intrărilor operaționale	Riscul ca intrările necesare costa mai	Creșterea costului de administrare.	Întreprinderea administratoare a poate aplica în relațiile sale	Mediu	Medie	Partenerului privat

Studiu de Fezabilitate pentru crearea Parcului Industrial Edineț

#	Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Atenuare	Impact	Probabilitate	Alocare risc
		mult decât se anticipase.		contractuale cu furnizorii angajamente pe termen lung.			
4.2	Riscuri de întreținere	Riscul ca costurile de întreținere se vor majora în raport cu ce se anticipase.	Creșterea costului de întreținere.	Întreprinderea administratoare a aplica contracte pe termen lung cu furnizorii de materiale și servicii.	Mediu	Medie	Partenerului privat
5	Piață sau cerere						
5.1	Riscuri comerciale	Nivel scăzut de cereri sau capacități de plăți scăzute - sub limitele prevăzute.	Diminuarea veniturilor	Întreprinderea Administratoare cu experiență selectat prin concurs, care aplica: publicitatea, metode de atragere a clienților și de micșorare a costurilor, planificarea și controlul.	Mare	Medie	Partenerul privat și public
6	Legale și regulatorii						
6.1	Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii	Riscul de schimbări în legislație și/sau în cadrul reglementării, care nu pot fi anticipate la semnarea contractului, care determină o micșorare de venituri și/sau mărire a costurilor.	Micșorarea veniturilor și/sau mărirea costurilor	Mărimea tarifelor la obiectele construite din resursele APL și externe la solicitarea APL se vor afla sub controlul APL raionale și locale. Se va solicita ajustarea tarifului cu argumente (suficiente de semnificative) și cuantificabile.	Mediu	Medie	Partenerul privat și public

#	Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Atenuare	Impact	Probabilitate	Alocare risc
7	Force majore						
7.1	Riscuri force majore	Riscul de incapacitate de a satisface serviciul este cauzat de un motiv de forță majoră	Pierderea sau deteriorarea activelor, serviciului (include incapacitatea de a furniza servicii), pierderea posibilității de obținere a veniturilor, sau întârzierea veniturilor.	Întreprinderea administratoare ia măsuri de asigurare a activelor și urmărește repararea sau înlocuirea în cel mai scurt timp posibil. APL și furnizorii regionali asigură continuarea prestării serviciilor cu utilități a PI prin măsuri alternative.	Mare	Foarte mica	Partenerul privat, furnizorii regionali de servicii. Partenerul privat își asumă riscul de pierdere-avariere a activelor.

Anexa 7. Valoarea riscurilor în varianta organizării PI prin mecanismul tradițional de achiziții de bunuri și servicii

Denumire risc	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2035	2041
Riscul de amplasare								
Baza de calcul (20% din costul proiectării)	217 834	145 222						
Consecințele riscului, MDL	16 338	10 892						
Valoarea riscului, MDL	1 225	817						
Riscul de proiectare								
Baza de calcul	1 089 168	726 112						
Consecințele riscului, MDL	81 688	54 458						
Valoarea riscului, MDL	6 127	4 084						
Riscul creșterii costurilor investiționale								
Baza de calcul		25 339 645	68 492 602	14 656 815	9 771 210			
Consecințele riscului, MDL		1 900 473	5 136 945	1 099 261	732 841			
Valoarea riscului, MDL		142 536	385 271	82 445	54 963			
Riscul insolvabilității								
Baza de calcul (5% din costurile proiectării, etc.)	54 458	36 306						
Consecințele riscului, MDL	8 169	5 446						
Valoarea riscului, MDL	204	136						
Riscul co-finanțării externe indisponibile								
Baza de calcul (10% din costul proiectării+capitalul de lucru)	188 371	504 130	1 582 060					
Consecințele riscului, MDL	28 256	75 620	237 309					
Valoarea riscului, MDL	2 119	5 671	17 798					
Riscul intrărilor operaționale								
Baza de calcul	65 590	390 650	2 710 524	2 706 550	2 697 757	2 619 009	2 554 768	2 522 052

Studiu de Fezabilitate pentru crearea Parcului Industrial Edineț

Denumire risc	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2035	2041
Consecințele riscului, MDL	8 199	48 831	338 816	338 319	337 220	327 376	319 346	315 257
Valoarea riscului, MDL	1 025	6 104	42 352	42 290	42 152	40 922	39 918	39 407
Riscuri de întreținere								
Baza de calcul			208 532	226 415	226 415	226 415	226 415	226 415
Consecințele riscului, MDL			26 066	28 302	28 302	28 302	28 302	28 302
Valoarea riscului, MDL			3 258	3 538	3 538	3 538	3 538	3 538
Riscuri comerciale								
Baza de calcul			5 771 902	9 121 776	12 456 823	13 887 129	13 887 129	13 887 129
Consecințele riscului, MDL			865 785	1 368 266	1 868 523	2 083 069	2 083 069	2 083 069
Valoarea riscului, MDL			108 223	171 033	233 565	260 384	260 384	260 384
Riscul schimbărilor cadrului legal și regulator								
Baza de calcul	80	320	1 970 787	3 676 772	5 797 498	7 738 088	7 730 464	7 726 577
Consecințele riscului, MDL	10	40	246 348	459 597	724 687	967 261	966 308	965 822
Valoarea riscului, MDL	1	5	30 794	57 450	90 586	120 908	120 788	120 728
Riscuri force majore								
Baza de calcul			5 771 902	9 121 776	12 456 823	13 887 129	13 887 129	13 887 129
Consecințele riscului, MDL			865 785	1 368 266	1 868 523	2 083 069	2 083 069	2 083 069
Valoarea riscului, MDL			21 645	34 207	46 713	52 077	52 077	52 077
Valoare riscurilor	10 701	159 353	609 341	390 962	471 518	477 828	476 705	476 133

Anexa 8. Valoarea actualizată a riscurilor în varianta organizării PI prin mecanismul tradițional de achiziții

Denumire risc	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2035	2041
Riscul de amplasare	1 225	817						
Riscul proiectării	6 127	4 084						
Riscul creșterii costurilor investiționale		142 536	385 271	82 445	54 963			
Riscul insolvabilității	204	136						
Riscul co-finanțării externe indisponibile	2 119	5 671	17 798					
Riscul intrărilor operaționale	1 025	6 104	42 352	42 290	42 152	40 922	39 918	39.407
Riscuri de întreținere			3 258	3 538	3 538	3 538	3 538	3.538
Riscuri comerciale			108 223	171 033	233 565	260 384	260 384	260.384
Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii	1	5	30 794	57 450	90 586	120 908	120 788	120.728
Riscuri force majore			21 645	34 207	46 713	52 077	52 077	52.077
Valoare riscurilor	10 701	159 353	609 341	390 962	471 518	477 828	476 705	476.133
Valoarea actualizată a riscurilor	6 748 055							

Anexa 9. Structura și dotarea clădirii administrative

Denumire spațiu	Suprafața, m.p.	Încăperi	Mobilate	Computere	Imprimante	Copiator- imprimantă	Proiector	Închirieri	Suprafața încăperilor destinate închirierii
Etajul 1	438	13	8	5	3	1	0	3	196
Hol principal	60	1							
Oficiu relații	10	1	1	1		1			
Servicii telefonie si IT	10	1	1						
Serviciu paza si securitate	16	1	1						
Manager	20	1	1	1	1				
Secretariat	16	1	1	1	1				
Contabilitate	20	1	1	2	1				
Sala protocol	20	1	1						
Alimentație publica	160	1						1	
Serviciu asistenta medicala	20	1						1	
Servicii bancare	16	1						1	
Camere igiena si WC	30	2	1						
Coridor	40								
Etajul 2	439	17	16	13	13	0	1	12	212
Hol	40	1							
Servicii suport 1	16	1	1	1	1			1	
Servicii suport 2	16	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 1	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 2	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 3	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 4	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 5	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 6	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 7	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 8	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 9	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 10	18	1	1	1	1			1	
Sala conferințe	66	1	1				1		
Sala protocol	24	1	1						
Servicii consultanta	24	1	1	1	1				
Camere igiena si WC	16	1	1						
Coridor	57								
Total clădire	877	30	24	18	16	1	1	15	408

Anexa 10. Graficul finanțării creării PI, opțiunea 1, lei

Categorii costuri	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Partenerul privat	1 089 168	6 962 795	25 899 910	14 656 815	9 771 210	58 379 898
Proiect, studii, cereri de finanțare PI	1 089 168	726 112				1 815 280
Utilități comune in interiorul PI (apa, canalizare, canalizarea pluviala)		1 471 885	1 471 885			2 943 770
Clădirea administrativa si echiparea		4 764 798				4 764 798
Hale de productie IA						
Hale de productie pentru Rezidenți			24 428 025	14 656 815	9 771 210	48 856 050
Furnizori locali		1 504 413	1 504 413			3 008 825
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (apa, gaz)		31 625	31 625			63 250
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI (gaz, electricitate)		1 472 788	1 472 788			2 945 575
Granturi externe	100 000	8 384 960	31 874 690			40 359 650
Studiu de fezabilitate	100 000					100 000
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (drum acces, canalizare, amenajare)		555 050	555 050			1 110 100
Hale de productie IA		7 829 910	31 319 640			39 149 550
FNDR		9 213 589	9 213 589			18 427 178
Utilități comune in interiorul PI (drum)		7 684 300	7 684 300			15 368 600
Amenajarea interioară		1 529 289	1 529 289			3 058 578
Total fără investiții Rezidenți	1 189 168	26 065 757	68 492 602	14 656 815	9 771 210	120 175 551

Anexa 11. Graficul finanțării creării PI, opțiunea 2 a), lei

Categorii costuri	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Partenerul privat	1 089 168	14 792 705	32 791 525			48 673 398
Proiect, studii, cereri de finanțare PI	1 089 168	726 112				1 815 280
Utilități comune în interiorul PI (apa, canalizare, canalizarea pluvială)		1 471 885	1 471 885			2 943 770
Clădirea administrativă și echiparea		4 764 798				4 764 798
Hale de producere IA						
Hale de producere pentru Rezidenți						
Furnizori locali		1 504 413	1 504 413			3 008 825
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (apa, gaz)		31 625	31 625			63 250
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI (gaz, electricitate)		1 472 788	1 472 788			2 945 575
Granturi externe	100 000	555 050	555 050			1 210 100
Studiu de fezabilitate	100 000					100 000
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (drum acces, canalizare, amenajare)		555 050	555 050			1 110 100
Hale de producere IA		7 829 910	31 319 640			39 149 550
FNDR		9 213 589	9 213 589			18 427 178
Utilități comune în interiorul PI (drum)		7 684 300	7 684 300			15 368 600
Amenajarea interioară		1 529 289	1 529 289			3 058 578
Total fără investiții Rezidenți	1 189 168	26 065 757	44 064 577			71 319 501

Anexa 12. Graficul finanțării creării PI, opțiunea 2 b), lei

Categorii costuri	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Partenerul privat	1 089 168	14 792 705	32 791 525			48 673 398
Proiect, studii, cereri de finanțare PI	1 089 168	726 112				1 815 280
Utilități comune in interiorul PI (apa, canalizare, canalizarea pluviala)		1 471 885	1 471 885			2 943 770
Clădirea administrativa si echiparea		4 764 798				4 764 798
Hale de productie IA		7 829 910	31 319 640			39 149 550
Hale de productie pentru Rezidenți						
Furnizori locali		1 504 413	1 504 413			3 008 825
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (apa, gaz)		31 625	31 625			63 250
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI (gaz, electricitate)		1 472 788	1 472 788			2 945 575
Granturi externe	100 000	555 050	555 050			1 210 100
Studiu de fezabilitate	100 000					100 000
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (drum acces, canalizare, amenajare)		555 050	555 050			1 110 100
Hale de productie IA						
FNDR		9 213 589	9 213 589			18 427 178
Utilități comune in interiorul PI (drum)		7 684 300	7 684 300			15 368 600
Amenajarea interioară		1 529 289	1 529 289			3 058 578
Total fără investiții Rezidenți	1 189 168	26 065 757	44 064 577			71 319 501

Anexa 13. Graficul finanțării creării PI, opțiunea 3, lei

Categorii costuri	2011	2012	2013	2014	Total
Partenerul privat	919 745	2 143 648	1 471 885		4 535 278
Proiect, studii, cereri de finanțare PI	919 745	613 163			1 532 908
Utilități comune in interiorul PI (apa, canalizare, canalizarea pluviala)		1 471 885	1 471 885		2 943 770
Clădirea administrativa si echiparea		58 600			58 600
Hale de productie IA					
Hale de productie pentru Rezidenți					
Furnizori locali		1 504 413	1 504 413		3 008 825
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (apa, gaz)		31 625	31 625		63 250
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI (gaz, electricitate)		1 472 788	1 472 788		2 945 575
Granturi externe	100 000	555 050	555 050		1 210 100
Studiu de fezabilitate	100 000				100 000
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (drum acces, canalizare, amenajare)		555 050	555 050		1 110 100
Hale de productie IA					
FNDR		9 213 589	9 213 589		18 427 178
Utilități comune in interiorul PI (drum)		7 684 300	7 684 300		15 368 600
Amenajarea interioară		1 529 289	1 529 289		3 058 578
Total fără investiții Rezidenți	1 019 745	13 416 700	12 744 937		27 181 381

Anexa 14. Estimarea veniturilor modelului proiectului PPP, opțiunea 2, lei

Categorii venit	2013	2014	2015	2025	2035	2041
Arenda terenuri Rezidenți	14 630	25 602	35 355	35 355	35 355	35 355
Locațiune hale Rezidenți cu terenuri aferente						
Locațiune încăperi administrative si comerciale		166 464	221 952	277 440	277 440	277 440
Locațiune hale IA		327 905	1 145 861	2 945 121	2 945 121	2 945 121
Plăți și taxe achitate pentru participare la concursuri și pentru înregistrare în calitate de Rezident	923 950	734 628	657 632	41 665	41 665	41 665
Plata de administrare	1 828 701	3 275 556	4 570 020	4 720 680	4 720 680	4 720 680
Servicii de consultanță	160 700	251 836	320 052	356 452	356 452	356 452
Venituri de la recuperarea pierderilor de la serviciile IA		12 942	38 017	74 417	74 417	74 417
Total venituri	2 927 980	4 794 933	6 988 889	8 451 129	8 451 129	8 451 129

Anexa 15. Estimarea veniturilor modelului proiectului PPP, opțiunea 3, lei

Categorii venit	2013	2014	2015	2025	2035	2041
Arenda terenuri Rezidenți	15 827	28 001	40 176	40 176	40 176	40 176
Locațiune hale Rezidenți cu terenuri aferente						
Locațiune încăperi administrative si comerciale						
Locațiune hale IA						
Plăți și taxe achitate pentru participare la concursuri și pentru înregistrare în calitate de Rezident	999 582	768 909	768 909			
Plata de administrare	1 978 364	3 500 182	5 022 000	5 022 000	5 022 000	5 022 000
Servicii de consultanță						
Venituri de la recuperarea pierderilor de la serviciile IA						
Total venituri	2 993 773	4 297 092	5 831 085	5 062 176	5 062 176	5 062 176

Anexa 16 Riscuri reținute calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 2, lei

Categorii de riscuri	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2035	2041
Riscul de amplasare	1 225	817						
Riscul proiectării	1 225	817						
Riscuri comerciale			5 490	8 990	13 104	15 846	15 846	129 587
Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii	1	3	16 258	31 959	50 619	67 754	67 751	37 233
Total riscuri reținute	2 451	1 637	21 748	40 950	63 724	83 599	83 597	166 820
Valoarea actuală a riscurilor	1 046 724							

Anexa 17. Riscuri reținute calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 3, lei

Categorii de riscuri	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2035	2041
Riscul de amplasare	1 035	690						
Riscul proiectării	1 035	690						
Riscuri comerciale			5 613	8 057	10 933	9 492	9 492	89 192
Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii	1	5	31 179	55 148	79 117	79 117	79 117	482
Total riscuri reținute	2 071	1 385	36 793	63 205	90 050	88 608	88 608	89 674
Valoarea actuală a riscurilor	1 155 588							

Anexa 18 Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea administratoare conform opțiunii 1

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2041	VR
Costuri investiționale	1 089 168	6 962 795	25 899 910	14 656 815	9 771 210					-17 665 862
Capital de lucru	79 454	431 519	1 582 060							
Costuri de întreținere și administrare	79 454	431 519	3 164 120	3 406 300	3 967 699	5,176,902	5 133 011	5,093,366	5 019 120	
Venituri			5 771 902	9 121 776	12 456 823	13,887,129	13 887 129	13,887,129	13 887 129	
Fluxul de mijloace bănești	711 240	-9 224 504	-29 353 945	-10 522 309	-1 221 113	8,710,227	8 754 118	8,793,763	8 868 009	17 665 862
VAN	60 912 823									
RIR	14,4%									
R _{b/c}	1,51									

Anexa 19 Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea administratoare conform opțiunii 2a)

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2041	VR
Costuri investiționale	1 089 168	6 962 795	1 471 885							-1 787 646
Capital de lucru	79 454	431 519	1 556 411							
Costuri de întreținere și administrare	79 454	431 519	3 112 822	3 356 027	3 918 432	5,132,369	5 092 756	5,056,979	4 989 982	
Venituri			2 927 980	4 794 933	6 988 889	8,451,129	8 451 129	8,451,129	8 451 129	
Fluxul de mijloace bănești	711 240	-9 224 504	-3 375 586	1 924 409	3 991 583	3,318,760	3 358 373	3,394,150	3 461 147	1 787 646
VAN	32 180 562									
RIR	23,0%									
R _{b/c}	1,40									

Anexa 20 Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea administratoare conform opțiunii 2b)

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2041	VR
Costuri investiționale	1 089 168	14 792 705	32 791 525							-14 511 250
Capital de lucru	79 454	431 519	1 576 964							
Costuri de întreținere și administrare	79 454	431 519	3 153 929	3 167 622	3 157 496	5 132 369	3 066 803	5 056 979	2 955 120	
Venituri			2 927 980	5 125 728	7 667 264	8 451 129	9 661 314	8 451 129	9 661 314	
Fluxul de mijloace bănești	711 240	-18 620 396	-41 021 207	2 443 225	5 430 518	3 517 907	6 594 511	3 394 150	6 706 194	14 511 250
VAN	37 096 241									
RIR	10,2%									
R_{b/c}	1,44									

Anexa 21 Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea administratoare conform opțiunii 3

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2041
Costuri investiționale	919 745	2 143 648	1 471 885						
Capital de lucru	80 436	428 555	397 705						
Costuri de întreținere și administrare	80 436	428 555	795 410	814 404	814 105	812 715	811 489	810 410	4 989 982
Venituri			2 993 773	4 297 092	5 831 085	5 062 176	5 062 176	5 062 176	8 451 129
Fluxul de mijloace bănești	573 733	-3 434 624	544 912	3 885 556	5 016 980	4 249 461	4 250 687	4 251 766	3 461 147
VAN	52 854 138								
RIR	104,3%								
R_{b/c}	4,09								

Anexa 22. Analiza de senzitivitate față de Gradul de ocupare a terenurilor și halelor din zona Rezidenților

Modificare (%)	Opțiunea 1. Subzona Rezidenți: terenuri & hale				Opțiunea 2. Subzona Rezidenți: terenuri & hale IA								Opțiunea 3. Subzona Rezidenți: terenuri			
					Schema a)				Schema b)							
	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)
70%	27 518 997	9,1%	1,9	49,0%	7 623 383	9,7%	2,5	37,5%	4 065 518	5,6%	3,0	31,0%	32 313 385	61,7%	1,3	75,0%
80%	39 727 584	10,8%	1,9		14 145 047	13,4%	2,8		10 812 686	6,6%	3,5		40 612 788	79,3%	1,2	
90%	50 039 514	12,2%	2,3		23 483 373	18,2%	2,7		28 215 912	9,0%	2,4		46 733 463	91,5%	1,2	
100%	64 620 290	14,4%			32 180 562	23,0%			37 096 241	10,2%			52 854 138	104,3%		

Anexa 23. Analiza de senzitivitate față de Tariful de locațiune și de administrare

Modificare (%)	Opțiunea 1. Subzona Rezidenți: terenuri & hale				Opțiunea 2. Subzona Rezidenți: terenuri & hale IA								Opțiunea 3. Subzona Rezidenți: terenuri			
					Schema a)				Schema b)							
	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)
85%	40 773 022	11,0%	2,5		19 291 483	16,4%	2,7		13 572 563	7,0%	4,2		42 772 498	82,4%	1,3	
90%	48 684 303	12,1%	2,5		23 538 592	18,6%	2,7		21 208 085	8,1%	4,3		46 133 044	89,5%	1,3	
95%	56 632 086	13,3%	2,5	41,1%	27 833 855	20,8%	2,7	38,5%	29 046 836	9,1%	4,3	24,2%	49 493 592	96,7%	1,3	78,5%
100%	64 620 290	14,4%		20,7%	32 180 562	23,0%			37 096 241	10,2%		9,5%	52 854 138	104,3%		47,1%

Anexa 24. Analiza de senzitivitate față de Volumul investiției

Modificare (%)	Opțiunea 1. Subzona Rezidenți: terenuri & hale				Opțiunea 2. Subzona Rezidenți: terenuri & hale IA								Opțiunea 3. Subzona Rezidenți: terenuri			
					Schema a)				Schema b)							
	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)
130%	47.745.257	10,5%	-0,9		27.482.191	18,0%	-0,5		21.645.227	7,5%	-1,4		51.921.176	86,3%	-0,1	
120%	53.395.028	11,6%	-0,9		29.055.640	19,5%	-0,5		26.833.323	8,2%	-1,4		52.232.153	91,6%	-0,1	
110%	59.028.273	12,9%	-0,9	212,6%	30.618.365	21,1%	-0,5	199,9%	31.983.273	9,1%	-1,4	171,0%	52.543.144	97,6%	-0,1	1468,0%
100%	64.620.290	14,4%			32.180.562	23,0%			37.096.241	10,2%			52.854.138	104,3%		

Anexa 25. Analiza de senzitivitate față de Costurile de întreținere și de administrare

Modificare (%)	Opțiunea 1. Subzona Rezidenți: terenuri & hale				Opțiunea 2. Subzona Rezidenți: terenuri & hale IA								Opțiunea 3. Subzona Rezidenți: terenuri			
					Schema a)				Schema b)							
	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)
150%	31.181.958	9,7%	-1,0		-970.360	4,3%	-2,1		15.703.473	7,2%	-1,2		47.054.189	81,9%	-0,2	
125%	47.901.124	12,1%	-1,0	97,0%	15.605.101	14,3%	-2,1	48,5%	26.399.857	8,7%	-1,2	86,7%	49.954.164	92,0%	-0,2	456,0%
100%	64.620.290	14,4%			32.180.562	23,0%			37.096.241	10,2%			52.854.138	104,3%		

Anexa 26. Graficul activităților în cadrul proiectului de creare a PI

Denumire etape, activități	2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Etapa de pregătire și lansare																																
Identificarea terenului necesar pentru crearea PI																																
Instituirea comisiei pentru susținerea procesului de creare și funcționare a PI																																
Obținerea acordului Consiliului local pentru utilizarea terenului respectiv în scopul creării PI																																
Elaborarea studiului de fezabilitate privind crearea PI																																
Confirmarea oportunității creării PI																																
Elaborarea și aprobarea caietului de sarcini																																
Publicarea comunicatului informativ																																
Organizarea si desfășurarea concursului de selectare a partenerului privat																																
Semnarea contractului PPP cu învingătorul concursului																																
Constituirea Întreprinderii administratoare																																
Pregătirea si prezentarea cererii și setului de documente pentru obținerea titlului de PI																																
Angajare personal Întreprindere administratoare																																
Program training personal																																
Organizarea companiei de publicitate																																

Studiu de Fezabilitate pentru crearea Parcului Industrial Edineț

Denumire etape, activități	2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Elaborare regulament PI																																
Elaborare proiect general PI																																
Elaborare proiecte privitor la crearea infrastructurii tehnice și de producție																																
Obținerea autorizațiilor, avizelor, coordonărilor, etc. necesare creării PI, infrastructurii și construcțiilor																																
Elaborarea si înaintarea cererilor de finanțare pentru crearea Infrastructurii, construcțiilor din surse externe																																
Organizarea cursurilor de pregătire si reciclare profesionala																																
Pregătire teren																																
Construirea obiectelor de infrastructura																																
Construirea obiectelor de infrastructura cu finanțarea partenerilor																																
Construirea clădirii administrative, etc.																																
Adoptarea mărimii plăților Întreprinderii administratoare de către APL																																
Etapa selectării și lansării activităților Rezidenților																																
Organizarea concursurilor de selectare a investitorilor - viitorilor Rezidenți																																
Semnarea contractelor de desfășurare a activității în																																

Studiu de Fezabilitate pentru crearea Parcului Industrial Edineț

Denumire etape, activități	2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV				
cadrul PI																																
Construirea halelor de producere ale IA																																
Construcția halelor de producere a Rezidenților																																
Ceremonia oficială de deschidere a PI si IA																																
Lansarea activităților Rezidenților																																
Realizarea unui târg de joburi																																
Monitorizare activităților PI																																
Etapa de activitate a PI									Anul 1				Anul 2				Anul 3				Anul 4				Anul 5				Anul 6			

Anexa 27. Descrierea factorilor de mediu și a unor măsuri privind protecția mediului

FACTORII DE MEDIU	
Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale PI. Dezvoltarea PI se va face în măsura în care aceasta nu interferează cu proprietatea celor care dețin terenuri în zona sa, sau celor care au închiriat deja un teren și desfășoară activități industriale, comerciale. Locația terenurilor de către Rezidenți presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.	
Factorii de mediu	Măsuri privind protecția mediului
Ape uzate	Apa industrială uzată, care este produsă de către Întreprinderea administratoare și Rezidenți, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare a PI); Evacuarea substanțelor rezultate în procesul de operare, menținere, tratare sau purificare, este interzisă.
Deșeuri	Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis. Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate selectiv într-o arie special amenajată pentru fiecare Rezident și Întreprinderea administratoare. Deșeurile trebuie să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi gestionate de Întreprinderea municipală prin contract cu Întreprinderea administratoare a și Rezidenții. Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.
Emisii atmosferice	Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor, mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate de la activitățile în PI. Concentrația impurităților în suspensie (în atmosfera), în cadrul clădirilor, trebuie menținută sub limitele permise. Emisiile în atmosferă, de orice natură, care pot afecta vizibilitatea în zonă, sunt supuse avizării de către organul competent. Condițiile stabilite se vor include în autorizațiile de mediu. Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice. Va trebui să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.
Depozite	Ariile de depozitare prevăzute pentru chimicale/petrol și/sau solvenți vor fi etanșate sau protejate în așa fel încât apele de suprafață și cele subterane să nu fie contaminate de scurgeri, conform normelor naționale referitoare la depozitarea.
Zgomot	Se vor respecta prevederile Regulamentele naționale referitoare la zgomotul produs precum și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat.
Unde electromagnetice	Se va interzice folosirea materialelor sau a utilajelor generatoare de unde electromagnetice. În cazul în care, totuși se produc unde electromagnetice, se vor lua măsuri pentru diminuare, atenuare sau eliminare completă.

Piese desenate