

Studiu de fezabilitate privind

**Crearea Parcului Industrial în baza fostei
Asociației de producție „Uzina de tractoare
din Chișinău”**

FinAsist Consulting SRL
Tel: +37322 270035
e-mail: Stela.lavric@iuventus.md

CUPRINS

1	Conceptul parcului industrial	7
1.1	Scopul și obiectivele studiului de fezabilitate.....	9
1.2	Metodologia studiului.....	9
1.3	Tipul întreprinderilor rezidenți ai parcului industrial	10
1.4	Expertiza juridică a prevederilor legale privind crearea parcurilor industriale	14
1.4.1	Facilități acordate la crearea și funcționarea parcurilor industriale	16
1.4.2	Conformitatea legală a întreprinderii administratoare a parcului industrial	16
2	Crearea Parcului Industrial în baza fostei Asociației de producție „Uzina de tractoare din Chișinău”	18
2.1	Definirea problemei	18
2.1.1	Fluxul net al investițiilor străine	21
2.2	Analiza diagnostic a întreprinderilor localizate în zona fostei Asociații de Producție „Uzina de tractoare din Chișinău”, teritoriu destinat creării unui parc industrial.....	26
2.2.1	Evoluția istorică a Asociației de producție „Uzina de tractoare din Chișinău”	26
2.2.2	Analiza diagnostic a SA "Uzina de tractoare Tracom"	29
2.3	Descrierea activităților economice din regiune și posibilitatea atragerii rezidenților în parcul industrial	39
2.3.1	Industria	41
2.3.2	Activitatea investițională.....	44
2.4	Potențialul uman din regiune necesar pentru activitatea parcului.....	47
2.5	Infrastructura regională (zonală) necesară pentru activitatea parcului industrial.....	51
2.5.1	Infrastructura transportului	51
2.5.2	Rețeaua de distribuție a apei potabile.....	53
2.5.3	Canalizare.....	54
2.5.4	Aprovizionarea cu energie termica	55
2.5.5	Alimentarea cu gaz natural.....	55
2.5.6	Energia electrică.....	55
2.5.7	Resurse minerale	55
2.5.8	Salubritate.....	55
2.6	Infrastructura tehnică și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial	57
3	Strategia de creare a parcului industrial pe platforma fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”	64

3.1	Crearea parcului industrial prin intermediul administrării fiduciare a celor 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999.....	65
3.1.1	Societate comercială cu capital public	67
3.1.2	Societate comercială cu capital public-privat	68
3.1.3	Transmiterea bunurilor proprietate publică destinate creării parcului industrial unei întreprinderi selectate pe bază de concurs potrivit Legii cu privire la parteneriatul public-privat	68
3.2	Crearea parcului industrial reorganizând prin fuziune (contopire și absorbție) cele 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999	70
3.2.1	Procedura de realizare a fuziunii prin absorbție.....	72
3.2.2	Concluzii	79
3.3	Crearea parcului industrial prin intermediul locațiunii activelor celor 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999.....	79
3.3.1	Locațiunea activelor societăților pe acțiuni.....	79
3.3.2	Efectele schimbării proprietarului bunului închiriat.....	82
3.3.3	Consecințele legale ale îmbunătățirii activelor închiriate	83
3.3.4	Locațiunea activelor, atunci când aceste active sunt calificate, ca active neutilizate ale întreprinderilor.....	84
3.3.5	Concluzii	85
3.4	Crearea parcului industrial prin crearea unei societăți pe acțiuni noi, capitalul social al căreia se va forma din aporturile celor 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999	86
3.4.1	Concluzii	89
3.5	Crearea parcului industrial prin vânzarea pachetelor de acțiuni investitorilor privați, pachete de acțiuni care aparțin statului în cele 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urm programului de privatizare din anii 1995 și 1999.....	90
3.6	Etapile de creare a parcului industrial pe platforma fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”	92
4	Valoarea estimativă a investițiilor necesare pentru crearea parcului industrial.....	98
4.1	Componentele planului investițional pentru renovarea infrastructurii tehnice și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial.....	98
5	Proгноza economică și financiară a activității întreprinderii administratoare.....	101
5.1	Activitatea operațională a întreprinderii administratoare a parcului industrial	101
6	Impactul social, economic al parcului industrial asupra dezvoltării regiunii.....	106
6.1	Evaluarea Impactelor.....	106
6.2	Proгноzarea Impactului indirect (efectul economic multiplicativ)	109

6.3	Evaluarea investițională a proiectului	109
6.3.1	Concluzii	110
7	Evaluarea impactului de mediu la crearea parcului industrial	111
7.1	Indicatorii de poluare	112
Anexe		Ошибка! Закладка не определена.

LISTA DE TABELE

Tabel 1: Distribuția pe domenii de activitate a fluxului net de IS (domeniu, pondere), 2009-2006 .	22
Tabel 2: Clasament al domeniilor de plasare a stocului investițiilor străine în capital și împrumuturi & credite acordate (după valoarea investițiilor), sf. 2009	23
Tabel 3: Indicatori eficiență societăților fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”	28
Tabel 4: Datorii către bugetul de stat cu excepția SA „Tracom”	28
Tabel 5: Datoriile față de Fondul de asigurări cu excepția SA „Tracom”	28
Tabel 6: Datoriile față de personal cu excepția SA „Tracom”	28
Tabel 7: <i>Structura vânzărilor SA „Tracom”</i>	31
Tabel 8: Rezultatul financiar SA „Tracom”, 2007-2009	32
Tabel 9: Personalul angajat SA „Tracom” după vîrstă	33
Tabel 10: Personalul angajat SA „Tracom” după studii	33
Tabel 11: <i>Datoriile creditoare ale SA „Tracom”</i>	34
Tabel 12: Structura activelor SA „Tracom”, schimbări în valori absolute	34
Tabel 13: Ponderea activelor în capitalul SA „Tracom”	35
Tabel 14: Stocurile de mărfuri și materiale SA „Tracom”	36
Tabel 15: Structura proprietăților SA „Tracom”	36
Tabel 16: Coeficienții lichidității SA „Tracom”	37
Tabel 17: Indicatori de profitabilitate SA „Tracom”	37
Tabel 18: Indicatori de profitabilitate SA „Tracom”	38
Tabel 19: Indicatorii echilibrului financiar SA „Tracom”	38
Tabel 20: Coeficienții solvabilității SA „Tracom”	38
Tabel 21: Indicele probabilității falimentului SA „Tracom”	39
Tabel 22: mun. Chișinău Evoluția principalilor indicatori ai producției mărfurilor și serviciilor (în % fata de perioada corespunzătoare a anului precedent)	41
Tabel 23: Întreprinderile în mun. Chișinău, date BNS	44
Tabel 24: Evoluția indicilor activității investiționale în mun. Chișinău, 2010	44
Tabel 25: Evoluția investițiilor private per capita, lei	44
Tabel 26: Structura investițiilor în capitalul fix, mun. Chișinău	45
Tabel 27: <i>Distribuția teritorială a populației mun. Chișinău, mii</i>	47
Tabel 28: Populația mun. Chișinău după vîrstă, 01.01.2010	48
Tabel 29: Repartizarea salariilor pe tipuri de activități, mun. Chișinău, mii persoane	48
Tabel 30: Învățământul de toate nivelele, mun. Chișinău, 2009	50
Tabel 31: Rețeaua de canalizare a mun. Chișinău	54
Tabel 32: Structura și suprafețele imobilelor fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”	57
Tabel 33: Structura și suprafețele imobilelor SA „Tracom”	58

Tabel 34: Structura capitalului acționar a 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999	67
Tabel 35 Estimarea avantajelor și dezavantajelor în administrarea fiduciară a patrimoniului celor zece societăți.....	70
Tabel 36 Estimarea avantajelor și dezavantajelor în crearea parcului industrial prin fuziunea societăților (absorbție).....	78
Tabel 37 Estimarea avantajelor și dezavantajelor în crearea parcului industrial prin fuziunea societăților(absorbție).....	85
Tabel 38 Analiza avantajelor și dezavantajelor în crearea unei societăți pe acțiuni noi, capitalul social al căreia se va forma din aporturile celor 10 societăți pe acțiuni	89
Tabel 39 Estimarea nivelului de etatizare a capitalului companiilor de pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău	90
Tabel 40 Analiza avantajelor și dezavantajelor în crearea parcului industrial prin vânzarea pachetului de acțiuni al statului investitorilor privați.....	91
Tabel 41 Componentele planului investițional: rețelele de energie electrică.....	98
Tabel 42 Componentele planului investițional: rețele de apă/canalizare.....	98
Tabel 43 Componentele planului investițional: rețeaua de drumuri/cale ferată.....	99
Tabel 44 Componentele planului investițional:telecomunicații	99
Tabel 45: Planul Investițional consolidat renovarea infrastructurii tehnice și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial	99
Tabel 46: Investiții în infrastructura de producere a viitorilor rezidenți ai parcului industrial	100
Tabel 47: Stabilirea prețului locațiunii pentru spațiile administrative ale PI, Euro.....	101
Tabel 48 Calculul estimativ al locațiunii	102
Tabel 49 Calcul estimativ al veniturilor din prestarea serviciilor	102
Tabel 50: Prognoza rezultatului financiar al întreprinderii administratoare a parcului industrial (a)	103
Tabel 51 Prognoza rezultatului financiar al întreprinderii administratoare a parcului industrial (a)	103
Tabel 52: Prognoza fluxului de numerar al întreprinderii administratoare a parcului industrial (a)	104
Tabel 53 Prognoza fluxului de numerar al întreprinderii administratoare a parcului industrial (b)	104
Tabel 54: Indicatorii prognozați ai situației financiare a întreprinderii administratoare a parcului industrial (a)	105
Tabel 55 Indicatorii prognozați ai situației financiare a întreprinderii administratoare a parcului industrial (b).....	105
Tabel 56: Impactul economic direct la crearea parcului industrial (a).....	108
Tabel 57 Impactul economic direct la crearea parcului industrial (b).....	108
Tabel 58 Prognozarea impactului indirect (efectul economic multiplicativ).....	109
Tabel 59 Estimarea sumei investiționale (€).....	109
Tabel 60 Estimarea unor proiecții financiare de bază	110
Tabel 61 Estimarea nevelilor acceptabile pentru emisiile în atmosferă	112
Tabel 62 Estimarea nivelului acceptabil pentru indicatorii poluării ambientale	113

LISTA DE FIGURI

Figura 1: Delimitarea convențională a teritoriului fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” în două zone separate (1 și 2).....	13
Figura 2: Ponderea Sectorului Industrial în PIB, %.....	19
Figura 3: Dinamica creșterii volumului producției industriale, % față de anul precedent.....	20
Figura 4: Dinamica creșterii investițiilor în capitalul fix în industrie, % față de anul precedent.....	20
Figura 5: Clasament al distribuției stocului de investiții străine după domenii de activitate 2009, %	23
Figura 6: Evaluarea schimbărilor în mediul de afaceri	24
Figura 7: Tipologia dificultăților întâlnite de companii (5- foarte dificil, 1- deloc dificil).....	25
Figura 8: Organigrama conveierului principal de asamblare:	30
Figura 9: Structura vânzărilor SA „Tracom”	31
Figura 10: mun. Chișinău Structura producției industriale pe forme de proprietate	42
Figura 11: Distribuția și densitatea teritorială a întreprinderilor în Republica Moldova, anul 2008	43
Figura 12: Agenți economici pe activități, mun. Chișinău 2008-2009	45
Figura 13: Salariul mediu lunar pe tip de activitate, mun. Chișinău, 2009, lei.....	49
Figura 14 Delimitare zonal-regională a infrastructurii Mun. Chișinău	51
Figura 15 Reprezentare din spațiu a teritoriului aferent Uzinei de Tractoare din Chișinău	57
Figura 16 Construcție a anilor 1930-1940 prezentă pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău	59
Figura 17 Construcție a anilor 1970-1980 prezentă pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău	60
Figura 18 Rețele de aprovizionare cu gaze Construcție a anilor pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău	60
Figura 19 Rețele de aprovizionare cu energie electrică pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău	61
Figura 20 Calea ferată pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău.....	62
Figura 21: Reprezentarea schematică a opțiunii administrării fiduciare a celor zece societăți pe acțiuni și a patrimoniului lor.....	69
Figura 22: Reprezentarea schematică a fuziunii (contopire/absorbție) a zece societăți pe acțiuni existente	72
Figura 23: Etapele de petrecere a procedurii de fuziune și termenul de realizare	78
Figura 24: Reprezentarea schematică a tranzacției de locațiune a activelor la crearea parcului industrial	80
Figura 25: Creare unei societăți pe acțiuni noi, capitalul social al căreia se va forma din aporturile celor 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”	87
Figura 26 Estimarea topologiei companiilor care vor contribui la crearea Parcului Industrial pe platforma fostei „Asociației De Producere Uzina de Tractoare din Chișinău”	92
Figura 27 Estimarea zonei de distribuție teritorială a companiilor care vor contribui la crearea Parcului Industrial pe platforma fostei „Asociației de Producere Uzina de Tractoare din Chișinău”	94

1 CONCEPTUL PARCULUI INDUSTRIAL

Modificările statutului economiilor dezvoltate sunt cauzate de fenomenul globalizării și este o caracteristică importantă și proeminentă de dezvoltare economică actuală. Presiunile existente, în ceea ce privește, adaptările structurale la capitalul producerii, investiții și afaceri, este o trăsătură comună a dezvoltării economice globale. Considerând experiența și know-how-ul celor mai dezvoltate state Europene, putem conchide că crearea resurselor de capital și modalitățile de utilizare ale acestora sunt unele dintre întrebările cele mai cruciale și importante, care pot asigura durabilitatea progresului economic, fundamentat în valorificarea capitalului și dezvoltarea de parcuri industriale. În Republica Moldova, parcurile industriale reprezintă o oportunitate pentru un aflux de investiții, inclusiv străine și contribuție directă la scăderea ratei șomajului.

Diferitele definiții, privind parcurile industriale (în continuare PI), au fost formulate, însă definiția care a fost făcută de către Organizația Națiunilor Unite pentru Dezvoltare Industrială (ONUDI), este considerată a fi cea mai compresivă. Conform definiției ONUDI, un parc industrial poate fi definit ca un lot de teren explorat și divizat în parcele, în conformitate cu un plan predeterminat, cu sau fără clădiri de producere (fabrici), cu sau fără facilități de infrastructură comună, pentru utilizarea de către un grup de industriași. (ONUDI, 1997, p.10). Două puncte destinse, în definiția prezentată, necesită a fi amplificate. Planul predeterminat, se referă nu numai la planificarea fizică a parcului, dar de asemenea, și la planificarea social-economică imediată, precum și rolul acestui PI, care îi este atribuit în planul de dezvoltare regională sau urbană.

ONUDI a descris, de asemenea, unele dintre trăsăturile caracteristice ale parcurilor industriale, după cum urmează:

- Zonă geografică delimitată care cuprinde întreprinderi cu caracter industrial. Elementul esențial este, că parcul este administrat sau gestionat de către o singură autoritate competentă, cu jurisdicția definită în limitele PI și asupra rezidenților;
- PI acoperă suprafețe relativ mari de 30-80 ha;
- Există restricții specifice privind societățile comerciale rezidente în parc;
- În ceea ce privește tipul construcțiilor, dimensiunile obiectelor individuale, se presupune existența unui plan de dezvoltare, conform căruia se specifică modalitățile de utilizare generală a infrastructurii. În cele din urmă, PI sunt dezvoltate în conformitate cu un astfel de plan, care include planificarea fizică a parcului și al mediului său economic și social, în funcție de rolul, care îi este atribuit de către planul de dezvoltare regională sau urbană.

În legislația națională, se utilizează termenul de "parc industrial", ceea ce este de fapt foarte similar cu termenul de "district industrial", zona de producție sau cluster de producere. Cu toate acestea, literatura engleză de specialitate economică utilizează termeni, cum ar fi „imobiliare industriale” (industrial estate), imobiliare comerciale (trading estate), imobiliare de producere (factory estate), sau zone de ocuparea a forței de muncă (employment areas).

Potrivit prevederilor legale în vigoare în Republica Moldova, și anume a Legii nr. 182 din 15.07.2010, privind parcurile industriale, parcul industrial este definit ca *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.*

La definirea teoretică a trăsăturilor PI, am putea menționa, de asemenea, teoria „aglomerației industriale”. În ultimele decenii, a existat un interes sporit privind teoria aglomerației industriale, care se bazează pe studiile economice ale lui Marshall, teoria locației a lui Weber și alții, ca mai apoi să fie completate de specialiștii contemporani din economiile industriale, economiile regionale și din domeniul comerțului internațional, etc, care au discutat factorii, mecanismul de formare și funcțiile aglomerației industriale¹.

Aglomerarea industrială se referă la acumularea spațială a întreprinderilor, care aparțin aceeași ramuri/industrii sau ramurilor/industriilor imediate.² În conformitate cu divizarea verticală sau cooperarea orizontală, aceste întreprinderi constituie un ansamblu organic, care, la rândul său, duce la profituri „aglomerate” și la o creștere per ansamblu, la nivel local. Deci, caracteristicile esențiale ale aglomerării industriale sunt **concentrarea regională și simbioza industrială**.

Aglomerarea de întreprinderi, dintr-un anumit lanț industrial, poate ridica producerea la un nivel semnificativ de înalt, să optimizeze costurile și să realizeze industria la scară. Facilitățile de infrastructură, aglomerația forței de muncă, permite întreprinderilor eficientizarea abilităților de concurență și inovare (efectul de sinergie). Aglomerația întreprinderilor este modul eficient de reducere a costurilor tranzacțiilor. Locație aglomerată a întreprinderilor industriale, poate reduce foarte mult costurile de transport și să creeze climatul industrial optim, să atragă mai mulți furnizori și consumatori externi, astfel încât își poate consolida capacitatea de negociere cu aceștia³.

Parcurile industriale au suferit mai multe etape de dezvoltare și se poate vorbi despre câteva generații de parcuri industriale. Prima generație de parcuri industriale, care au fost construite în anii 1970, se pot distinge de alte generații, prin existența unor hale de asamblare și de depozitare cu o arhitectură mai degrabă simplistă. Clădirile administrative ocupau doar 10-15% din suprafața totală a parcului. În perioada dintre 1975 și 1985, parcurile industriale aveau structura unor oficii, care erau utilizate de companii din domeniul activităților științifice, tehnologii și de afaceri. Caracteristic pentru a doua generație de parcuri industriale, a fost o arhitectură provocatoare și mai complicată. Din a doua jumătate a anilor 1980, a treia generație a parcurilor industriale a fost inițiată, prin utilizarea elastică a zonei și cu un portofoliu mai larg de servicii, creșterii numărului de personal administrativ și, în plus, mai mult spațiu dedicat companiilor specializate în IT. Disponibilitatea clădirilor administrative și promovarea unui portofoliu larg de servicii, a

¹ Economics of agglomeration cities, industrial location, and regional growth. Masahisa Fujita 2002. Cambridge University, UK.

² Territorial agglomeration as a local innovation environment: The case of a digital media agglomeration in tampere, Finland. Jari Kolehmainen 2003. MIT IPC-LIS Working Paper, Cambridge, US.

³ McCann, P., Arita.T. & Gordon, I.R. (2002). Industrial clusters, transactions costs and the institutional determinants of MNE location behavior. International Business Review.

fost caracteristic pentru parcurile din a patra generație (mijlocul anilor 1990). Halele de depozitare au fost, de obicei, situate în afara parcului, și a existat o creștere în importanța zonelor de agrement, pentru personalul angajat. Din a doua jumătate a anilor 1990, parcurile industriale, se caracterizează prin apartenența la rețele internaționale de cooperare între PI.

Prezentul studiu va include analiza sub aspectul fezabilității creării a parcului industrial pe platforma fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”.

1.1 SCOPUL ȘI OBIECTIVELE STUDIULUI DE FEZABILITATE

Obiectivul studiului de fezabilitate privind crearea parcului industrial pe platforma fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, cuprinde o analiză detaliată a circumstanțelor legale, economice, financiare, sociale și tehnice, care ar demonstra oportunitatea creării acestui parc industrial:

- Analiza impactului economic și social, care ar demonstra raționamentul pentru crearea și sprijinirea parcului industrial;
- Analiza pe profil economic și a conformității legale a întreprinderilor existente sau care necesită a fi restructurate, cărora urmează să fie atribuite statute de administrator/rezidente ale parcului industrial în cauză;
- În cazul argumentării pozitive de crearea a parcului industrial, se va elabora planul strategic de creare a PI, punerea în aplicare a strategiei enunțate și dezvoltarea ulterioară a PI.

Obiectivele de crearea a parcurilor industriale, se regăsesc prin însăși prevederile Legii nr. 182 din 15.07.2010, privind parcurile industriale, și a trăsăturilor parcurilor industriale menționate la capitolul conceptului de parc industrial:

- Atragerea investițiilor autohtone și străine;
- Formarea unor sectoare competitive în industrie pe baza tehnologiilor moderne și inovaționale;
- Desfășurarea activităților economice în concordanță cu oportunitățile de dezvoltare specifice zonei respective, inclusiv utilizarea mai eficientă a patrimoniului public;
- Dezvoltarea întreprinderilor mici și mijlocii;
- Crearea locurilor de muncă;
- Crearea de condiții specifice pentru aglomerarea industrială a întreprinderilor, care aparțin aceeași ramuri/industrii sau ramurilor/industriilor imediate;
- Ridicarea productivității la un nivel semnificativ de înalt și optimizarea costurilor prin facilitarea aglomerării de întreprinderi, dintr-un anumit lanț industrial;
- Crearea climatului industrial optim, pentru atragerea a mai mulți furnizori și consumatori externi, astfel încât să consolideze capacitatea de negociere cu aceștia.

1.2 METODOLOGIA STUDIULUI

Metodologia elaborării studiului de fezabilitate s-a axat pe următoarele instrumente de cercetare și analiză:

1. Considerarea situației existente, în ceea ce privește PI deja create în Republica Moldova, precum și analiza strategiilor de sector sau a documentelor de program în vigoare, lecțiile învățate din trecut, barierele identificate.
2. Utilizarea de metode de cercetare primare, metode cantitative și calitative, care asigură petrecerea eficientă a procesului de colectare a datelor analitice necesare pentru desfășurarea misiunii propuse.
3. Formularea nu doar a politicilor existente, dar și prezentarea de soluții reale posibil a fi puse în aplicare, în modul în care, Guvernul poate deveni un partener de încredere, oferind servicii de calitate și protejând atât interesul public cât și cel privat, dezvoltarea de parteneriate inovatoare și dezvoltarea de afaceri în cadrul PI, asigurând cele mai bune practici financiare și de investiții în zonă, precum și în cele din urmă, pronunțarea pârghiilor de dezvoltare și punerea în aplicare a PI. Acesta a inclus, dar nu s-a limitat la interviuri structurate și nestructurate cu persoane cu funcții de răspundere din domeniu, interviuri de grup și focus grupuri, utilizarea celor mai bune practici internaționale în argumentarea creării PI (Metodologia UNIDO).
4. Convocarea și aplicarea experienței existente în dezvoltarea de PI în diferite state, inclusiv și celor din Sud Estul Europei, cu implicarea circumstanțelor situației interne, din punct de vedere legal și economic, fiind formulate analize SWOT a diferitor scenarii de implicare a partenerilor privați în crearea și dezvoltarea de PI. Ca rezultat se va formula o serie de recomandări, se va lista oportunitățile și riscurile, care ar putea fi luate în considerare pentru dezvoltarea PI.
5. Utilizarea tehnicilor de identificare și analiză a caracteristicilor zonale. Utilizând aceste criterii ca un ghid de cercetare, vor fi prezentate amplasamentele viitorului PI. În colectarea de date, o varietate de metode de cercetare vor fi utilizate, inclusiv examinarea locală, regională, și a documentelor tehnice de planificare, straturi de date geografice, și interviuri cu membri ai personalului din agențiile publice și private.
6. Se vor utiliza metodologii adecvate pentru analiza a întreprinderii administratoare a PI și a activităților economice ale viitorilor rezidenți ai PI, cum ar fi: randamentul afacerilor prin prisma prognozei dividendelor și a cifrelor de afaceri, ca metode de evaluare; previziuni privind rezultatul financiar; analiză situațiilor financiare existente (bilanț și contul de profit); previziunea fluxului de numerar și examinarea lichidității întreprinderilor; analiza riscurilor climatului investițional și industrial actual, etc.

1.3 TIPUL ÎNTREPRINDERILOR REZIDENȚI AI PARCULUI INDUSTRIAL

În ciuda abundenței informației și studiilor privind locația întreprinderilor, și determinanților acesteia, puțină atenție s-a atras, în ce privește, atractivitatea locațiilor în dependență de tipul întreprinderilor, și cel mai interesat, care sunt atributele speciale ale acestor locații, care ar influența atractivitatea pentru companii. Parcul industrial, este din categoria dată de zone, cu caracteristici speciale, care ar putea influența atractivitatea anumitor tipuri de întreprinderi.

Parcurile industriale au caracteristici distincte care afectează atractivitatea lor în raport cu diferite firme.

Aplicând cunoștințele teoriei economice și teoria fundamentală de marketing, putem produce un set de ipoteze de lucru, privind localizarea unei întreprinderi în parcuri industriale:

- Mult mai probabil, că întreprinderile mici vor fi rezidenții parcului industrial, decât omologii săi mai mari;
- Industria ușoară are o probabilitate mai mare, de a se localiza în parcul industrial, decât industria grea;
- Punctul de transport optim, include costurile de transport la distanță - raportul dintre greutatea materiei prime și produsul finit. Parcurile industriale sunt mai atractive pentru industriile, care acumulează materie primă ușoară și produc produse finite grele⁴;
- Cu cât piața de desfacere, din punct de vedere geografic, este mai mare pentru o întreprindere, cu atât parcul industrial va fi o opțiune atractivă pentru ea;
- Puțin probabil, ca întreprinderile consumatoare mari de energie se vor localiza în cadrul parcului industrial.

Întreprinderile micro vor avea dificultăți, în ceea ce privește plata de rezident ai parcului industrial, iar întreprinderile mari sunt capabile să opereze mai eficient pe teren industrial propriu. Prin urmare, întreprinderile mici și mijlocii, pot fi prognozate ca candidaturile principale pentru plasarea în parcul industrial.

Numărul rezidenților, încadrați în parcul industrial poate varia, însă în mediu, caracteristicile întreprinderilor mici și mijlocii, poate indica ocuparea unei suprafețe de cca. 5000 m².

În privința „punctului de transport optim”, industriile care utilizează materie primă ușoară (weight-gaining industries), de obicei sunt amplasate la distanțe mai mari de sursele materiei prime, comparativ cu industriile care utilizează tipuri de materie primă grea și voluminoasă (weight loss industries), care sânt obligatoriu situate în apropierea surselor de materie primă.

Parcul industrial oferă teritoriu prestabilit, cu infrastructura deja instituită. O întreprindere cu necesități speciale de energie, nu va considera parcul industrial, ca o locație de producție atractivă, și va dezvolta teritoriu de producere propriu.

Putem considera o **excepție** situația zonal-teritorială și a amplasamentului activelor de producere a fostei Asociației de producție „Uzina de tractoare din Chișinău”, deoarece oferă posibilitatea combinării tipurilor de întreprinderi, care pot deveni rezidenți ai parcului industrial.

⁴ Wilhelm Launhardt, Alfred Weber “Least cost theory of industrial location”. Teoria conform căreia se prognozează locația industriilor, după tipul lor.

În prezent teritoriul fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” poate fi convențional delimitat în două zone separate, după cum este prezentat în figura nr. 1.

Această delimitare se axează pe conceptul tipurilor de întreprinderi industriale deja enunțate, care în viitor pot obține calitatea de rezidenți industriali, în preponderență întreprinderi mici și mijlocii cu necesități medii de suprafețe de cca. 5000 m².

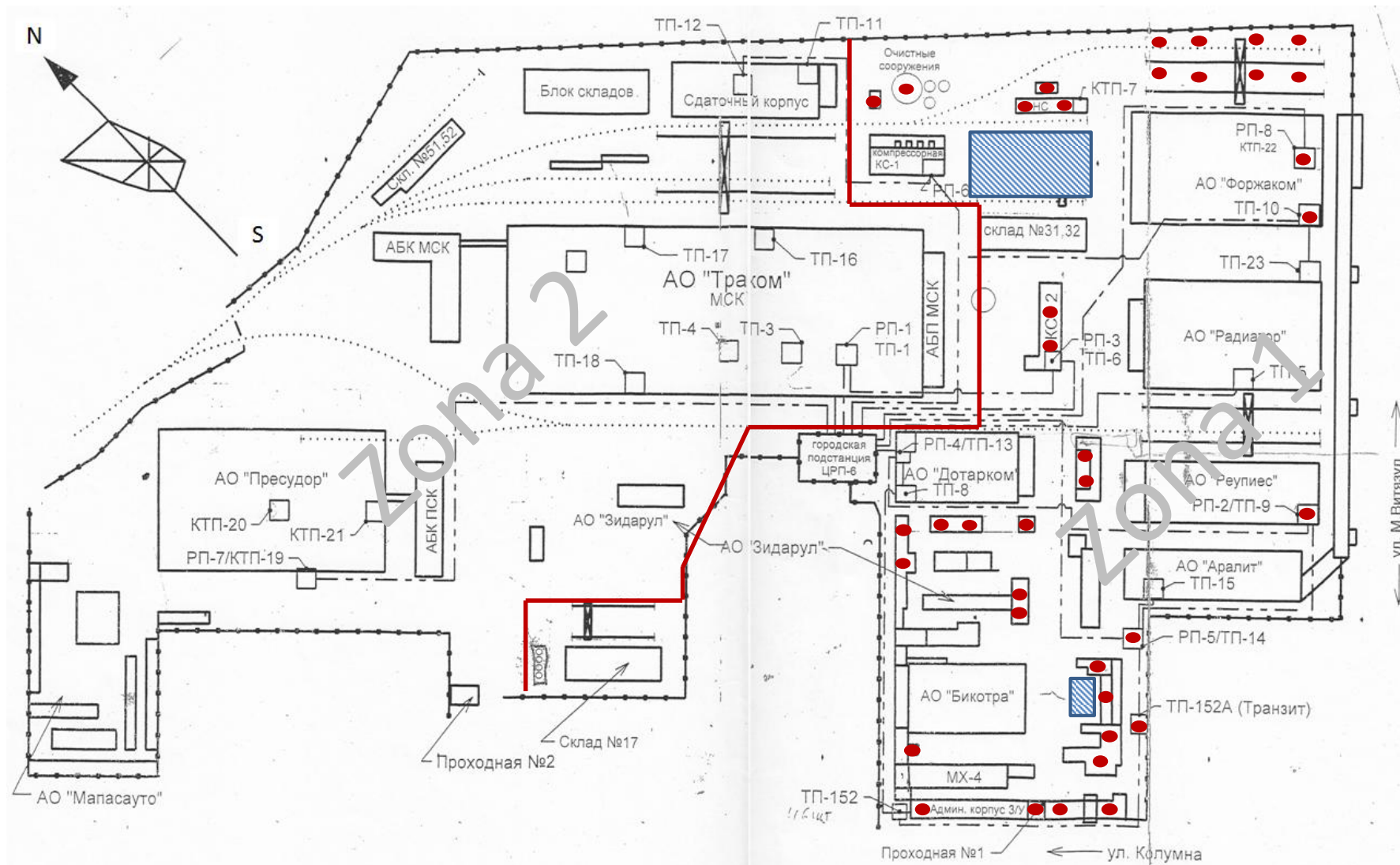
Pe de altă parte nu se exclude atragerea unui singur investitor strategic, care poate dezvolta teritoriul parcului industrial sub necesitățile sale proprii de producere. Tipul investitorului strategic, considerat în prezenta analiză, presupune tipul unei întreprinderi de producere mari, cu necesități speciale de organizare și alocare a activităților de producere, cu consum de energie substanțial de mare, și care din aceste considerente, va avea necesitatea dezvoltării teritoriului sub necesitățile sale de producere specifice, cum ar fi întreprinderile din industria constructoare de mașini.

Alt factor important, care a determinat delimitarea convențională a teritoriului viitorului parc industrial în două zone separate, este starea activelor de producere, inclusiv și a imobilelor, existente.

Zona nr. 2⁵ va fi destinată unui investitor strategic, întreprindere mare de producere, care va dezvolta acest teritoriu după necesitățile de producere proprii.

⁵ În detaliu capitolul: Etapele de creare a parcului industrial pe platforma fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”

Figura 1: Delimitarea convențională a teritoriului fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” în două zone separate (1 și 2)



1.4 EXPERTIZA JURIDICĂ A PREVEDERILOR LEGALE PRIVIND CREAREA PARCURILOR INDUSTRIALE

Procesul de creare și funcționare a parcurilor industriale în Republica Moldova este reglementat prin Legea Nr. 182, din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale.

Legiuitorul definește parcul industrial ca *“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”*.

Prin urmare, pentru ca unui teritoriu determinat, să i se acorde statutul juridic de parc industrial este necesar întrunirea următoarelor condiții:

- Teritoriu delimitat cu o suprafață de cel puțin 5ha;
- Existența infrastructurii tehnice și de producție pe acest teritoriu;
- Desfășurarea unei activități economice, inclusiv și de antreprenoriat, preponderent de producție industrială.

Condițiile sunt simple, însă legiuitorul nu a utilizat o noțiune cu caracter exhaustiv, lăsând relațiile economice existente să determine singure oportunitatea creării unui parc industrial. În acesta ordine de idei, Legea nr. 182 definește infrastructura tehnică și de producere, în calitate sa obligatorie la crearea parcului industrial, ca *“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.”*. Formal este suficient, ca terenul destinat parcului industrial, să aibă cel puțin o conexiune de infrastructură, cum ar fi de exemplu iluminatul public, pentru a constitui obiect al creării unui parc industrial.

Mai mult ca atât, legea permite și desfășurarea unor activități de non-producere, în cadrul parcului industrial, cu condiția, că pe teritoriul parcului industrial se vor desfășura activități „preponderent de producție industrială”.

Parcurile industriale pot fi create atât de entități publice (organe centrale sau autorități administrative locale), cât și de agenți economici privați (societăți comerciale sau întreprinderi de stat).

Pentru entitățile publice, în calitate lor de inițiatori ai creării parcurilor industriale, legea prevede două oportunități, prin:

- Crearea unei societăți comerciale cu capital public sau public-privat;
- Selectarea unei societăți comerciale, în conformitate cu Legea cu privire la parteneriatul public privat, căreia i se va transmite bunurile proprietate publică, pentru crearea parcului industrial.

Articolul 106, al.2 al Codului Civil al Republicii Moldova, adoptat prin Legea Nr. 1107 din 06.06.2002, prevede exhaustiv lista de societăți, care au statut de societăți comerciale: *“Societatea comercială poate fi constituită doar sub formă de societate în nume colectiv, de*

societate în comandită, de societate cu răspundere limitată și de societate pe acțiuni.” Așadar, entitățile publice pot crea societăți cu răspundere limitate sau societăți pe acțiuni, în scopul creării parcurilor industriale. Capitalul public al acestor societăți delimitează doar societățile comerciale ale căror **capital social** este format integral din aportul statului sau al unității administrativ-teritoriale (Legea Nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice). Aportul statului în capitalul social al întreprinderilor, poate fi valorificat doar cu bunurile domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, deoarece bunurile domeniului public fac obiectul exclusiv al proprietății publice, iar circuitul civil al acestora este interzis.

Noțiunea juridică a societății comerciale public-private este expusă în Legea privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, în care se menționează societățile comerciale cu capital de stat și privat. Este important a nu se confunda cu noțiunile societății comerciale cu capital public și societății comerciale cu capital majoritar public, care constituie grupe separate de societăți comerciale.

Prin urmare, potrivit Legii cu privire la parcurile industriale, entitățile publice autorizate, pot crea parcuri industriale și prin intermediul societăților comerciale cu capital public-privat, adică societăți comerciale a căror capitalul social nu este format integral din aportul statului și nici din aportul majoritar al statului (50%+). În această ordine de idei, legiuitorul a lăsat practic toate variantele valabile pentru crearea parcurilor industriale, atunci când, statul este inițiatorul creării.

A doua modalitate, de creare a parcurilor industriale, cu participarea entităților publice, poate fi realizată, prin prisma parteneriatului public privat. În acest caz, spre deosebire de cazul societăților publice-private se vor aplica adăugător și prevederile legale ale Legii nr. 179, din 10.07.2008, cu privire la parteneriatul public-privat. Potrivit aceste legi parteneriatul public-privat poate fi realizat și prin asocierea partenerului public și partenerului privat, prin crearea unei societăți comerciale (societate cu răspundere limitată ori societate pe acțiuni), având la bază capital mixt (public-privat).

Ministerul Economiei al Republicii Moldova, este organul abilitat prin lege, care examinează cererile privind acordarea titlurilor de parcuri. În cazul unui aviz pozitiv, titlul de parc industrial se va acorda printr-o Hotărâre de Guvern.

Pe lângă procedura de înregistrare acordare a titlului de a parcurilor industriale, legiuitorul mai prevede o procedură de ordin „consultativ”, în care sunt implicate administrațiile publice locale. Potrivit aceste proceduri, inițiatorul creării parcului industrial, are dreptul să se adreseze cu cererea respectivă în consiliul local, în a cărei jurisdicție se află terenul destinat parcului. De menționat faptul, că legea prevede *dreptul* și nu *obligția* inițiatorului, în vederea depunerii unei cereri corespunzătoare de creare a parcului industrial, la consiliul local. Formal această procedură poate fi omisă și ea nu poate constitui un impediment legal la crearea unui parc industrial. Implicarea Consiliilor Locale, în sensul legii, are doar caracter de „*direcționare să susțină procesul perfectării documentelor necesare pentru crearea și dezvoltarea parcului industrial, precum și să preîntâmpine apariția*

și/sau să elimine eventualele impedimente în soluționarea problemelor legate de crearea și dezvoltarea parcului industrial. (art. 7, al 11, Legea cu privire la parcurile industriale)”.

1.4.1 FACILITĂȚI ACORDATE LA CREAREA ȘI FUNCȚIONAREA PARCURILOR INDUSTRIALE

Aceste facilități sunt stipulate prin prevederile art. 12 al Legii Nr. 182, din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale:

- 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 deținutarea 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. Această facilitate 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;
- 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.

1.4.2 CONFORMITATEA LEGALĂ A ÎNTREPRINDERII ADMINISTRATOARE A PARCULUI INDUSTRIAL

Anticipând analiza și soluțiile identificate, în ceea ce privește crearea parcului industrial, prin care se va recomanda crearea unei societăți comerciale noi, în baza patrimoniului

existent al fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, putem enunța conformitatea deplină a acestei societăți exigențelor legii, și anume:

- Este o societate comercială cu capital public-privat;
- Dispune de teritoriu delimitat;
- Terenul este proprietate de stat și va fi dat în folosință întreprinderii administratoare a parcului industrial pe un termen de 30 de ani, este liber de orice sarcini și nu constituie obiectul unor litigii în curs de examinare și/sau soluționare în instanțele judecătorești sau arbitraj;
- Suprafața terenului preconizat sub parcul industrial este de 32,5 ha, ce se conformă cu prevederile legale privind limita minimă de suprafețe necesare pentru un parc industrial (5 ha).
- Dispune de căile de acces de transport;
- Sunt toate premisele necesare de racordare a infrastructurii tehnice și de producție a parcului industrial la utilitățile publice.

2 CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL ÎN BAZA FOSTEI ASOCIAȚIEI DE PRODUCȚIE „UZINA DE TRACTOARE DIN CHIȘINĂU”

2.1 DEFINIREA PROBLEMEI

Ministerul Economiei al Republicii Moldova, în calitate sa de organ central de specialitate abilitat prin lege de promovarea politicilor, ce ar duce la industrializarea economiei, a formulat un șir de ipoteze-bariere, care în prezent constituie niște impedimente eminente pentru revitalizarea sectorului industrial, după cum urmează:

- Acces limitat la terenuri industriale pentru lansarea și desfășurarea activității industriale.
- Costuri și riscuri mari legate de procedurile birocratice la inițierea și desfășurarea activității industriale.
- Costuri și riscuri mari legate de controlul de stat al activității de întreprinzător.
- Cheltuieli mari la importul echipamentului, materiei prime și altor bunuri necesare lansării activității industriale.
- Cheltuieli și riscuri majore asociate cu procedurile de import-export.
- Cheltuieli mari pentru racordarea la utilități.
- Alte cheltuieli ale investitorilor industriali legate de impozitele din Republica Moldova.

Cauzele identificate, au fost formulate sub forma unor bariere, care necesită a fi depășite, implementând soluții viabile în acest sens.

Pe parcursul anilor s-au adoptat o serie de programe și strategii, chemate să redreseze situația în sectorul industrial. Printre ele se numără:

- Programul de activitate al Guvernului RM „Integrarea Europeana: Libertate, Democrație, Bunăstare” 2009-2014, care la capitolul parcurilor industriale prevede crearea unei rețele de parcuri industriale, sub egida administrației publice locale, în special în zonele adiacente frontierei pentru încurajarea integrării întreprinderilor în lanțurile tehnologice internaționale.
- Programul de stabilizare și relansare economică a Republicii Moldova pe anii 2009-2011, unde la componenta “Îmbunătățirea climatului investițional”, prevede continuarea dezvoltării conceptului de parcuri industriale prin instituirea unor unități noi, precum și examinarea posibilității extinderii facilităților pentru rezidenții acestor parcuri.
- Strategia națională de dezvoltare pe anii 2008-2011, care la capitolul „Atragerea investițiilor, în special a celor străine directe” pune accentul pe promovarea oportunităților investiționale prin asigurarea accesului investitorilor la zone economice libere, parcuri industriale și inovaționale etc. La capitolul „Promovarea unor instrumente eficiente pentru facilitarea convergent dezvoltării și creșterii economice a orașelor, precum și consolidarea rețelei orașelor mici” se referă la

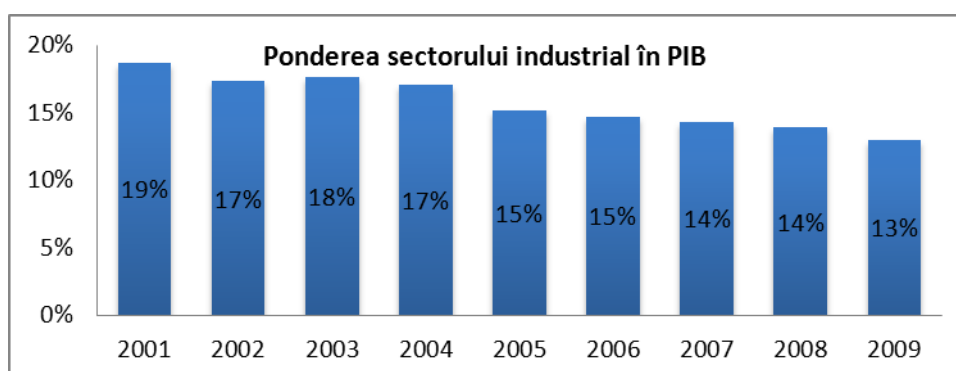
dezvoltarea infrastructurii economice (zone economice libere, parcuri industriale, centre de logistică).

- Planului de acțiuni privind implementarea Strategiei naționale de dezvoltare pe anii 2008-2011: Înființarea a trei parcuri industriale în raza de creștere regională până în 2011.
- Strategia de atragere a investițiilor și promovare a exporturilor pentru anii 2006-2015.
- Strategia de dezvoltare a industriei pe perioada până în anul 2015, aprobată prin Hotărârea de Guvern nr. 1149 din 05.10.2006, se referă la crearea parcurilor industriale și monitorizarea activității lor.

Aceste politici și strategii adoptate sunt chemate de a redresa situația din sectorul industrial în Republica Moldova, care la moment înregistrează o evoluție negativă, chiar dacă anul 2010 a înregistrat o creștere a producției industriale de cca. 7%, această creștere în suma evoluțiilor anilor precedenți are o valoare negativă.

La capitolul investiții în industrie, indicatorii denotă o situație investițională redusă pentru sectorul industrial și cu o tendință de descreștere pe parcursul ultimului deceniu, confirmat de figurile prezentate mai jos (Figura-2-4):

Figura 2: Ponderea Sectorului Industrial în PIB, %

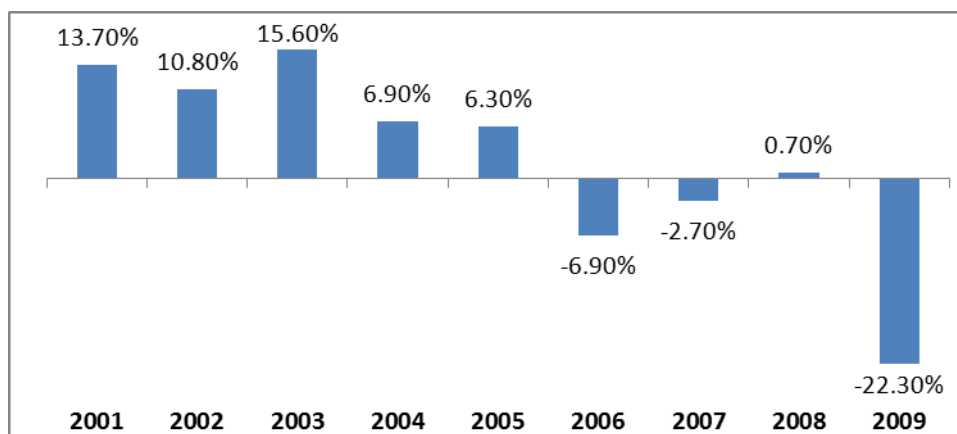


Sursa: Biroul Național de Statistică

După cum se atestă, ponderea industriei în PIB este redusă și cu o tendință de descreștere în ultimul deceniu, constituind în anul 2009 doar 13%.

Ponderea redusă a industriei în PIB, se confirmă și prin evoluțiile negative după anul 2006 a volumului producției industriale:

Figura 3: Dinamica creșterii volumului producției industriale, % față de anul precedent

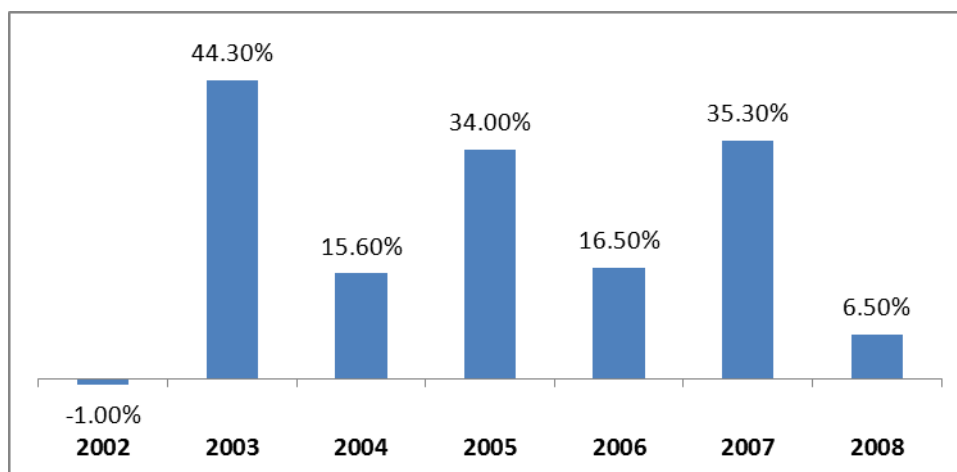


Sursa: Biroul Național de Statistică

În ceea ce privește dinamica creșterii investițiilor în capitalul fix în sectorul industrial s-a înregistrat o tendință pozitivă pe parcursul ultimilor ani, însă totuși insuficientă pentru redresarea și dezvoltarea acestui sector.

Ca urmare a crizei economice în anul 2009 formarea brută de capital fix s-a redus (Figura 3). Pană la criza economică din 2009, Republica Moldova a înregistrat progres nu numai la capitalul investițiilor în capitalul fix în industrie, dar și a investițiilor străine directe în general. Cu toate acestea, valoarea investițiilor străine directe pe cap de locuitor a fost mult mai mică decât în țările Europei Centrale și de Est.

Figura 4: Dinamica creșterii investițiilor în capitalul fix în industrie, % față de anul precedent



Sursa: Biroul Național de Statistică

Economia națională resimte supraîncălzirea unor importanți indicatori de structură. Moldova înregistrează performanțe variabil modeste în promovarea unui model economic durabil și de diversificare a surselor de venit. Progresul ezitant în tranziția către o economie de piață veritabilă este esența proceselor economice din perioada 1999-2009. Aceste procese au oscilat, în general, între perioade de creștere economică și amplificarea generală a vulnerabilităților macroeconomice.

Efectele acestui scenariu postsovietic se citesc ușor în trăsătura fundamentală a competitivității economice a Moldovei: regresul comparativ. După datele Forumului Economic Mondial, între 2005-2009, Moldova a pierdut poziții : de la al 89-lea stat din 125 analizate la al 95-lea stat din 134. Cele mai precare domenii în 2009, conform acestor statistici, erau: nivelul de sofisticare a relațiilor de business (poz. 131 din 134 state analizate), inovațiile (poz.116) și infrastructura (poz.113). Cei mai problematici factori pentru derularea afacerilor erau accesul la finanțare, corupția, inflația și disponibilitatea precară a infrastructurii. Domeniul în care competitivitatea economiei moldovenești este cea mai evidentă se referă la eficiența pieței forței de muncă (poz.55 din 134)⁶.

În general, economia națională este dominată de aspectul disproporționat al consumului final raportat la PIB (117,5%), nivelul căruia este printre 3 cele mai ridicate dintre cele 57 state din Europei și Asiei Centrale (EAC)⁷. Acesta este satisfăcut, în speță, prin importuri (72,4% din PIB) și făcut posibil de volumul însemnat al remitențelor (22,4% din PIB).

Tabel 1: Evoluția macroeconomic comparativă a Republicii Moldova, raportată la regiunea Europei și Asiei Centrale

#	1999		2009	
	% din PIB	Poz. EAC	% din PIB	Poz. EAC
Consum final brut	115,3	5	150,5	2
Remitente	9,5	4	22,4	2
Importuri	67,4	9	72,4	3
Exporturi	52	13	40,7	30

Sursa: World data Bank, BNS, BNM

Formarea și utilizarea resurselor este unul din marele dezechilibre ale economiei naționale. Anul trecut, valoarea adăugată creată în agricultură a constitui puțin peste 10% din PIB (28% în 1999), echivalentă cea creată în industrie (19% în 1999), și, în același timp, cu mult sub cea creată în sectorul serviciilor – 79% (53% în 1999). Situația existentă impune adoptarea de măsuri ce ar crește ponderea altor sectoare „codașe” în PIB, și mai ales al sectorului industrial.

Una din soluțiile propuse în cadrul acestor programe este crearea parcurilor industriale, în susținerea cărora Parlamentul Republicii Moldova a adoptat o lege nouă nr. 182 din 15.07.2010, care a abrogat legea anterioară din 13.07.2007, „Cu privire la parcurile industriale”.

2.1.1 FLUXUL NET AL INVESTIȚIILOR STRĂINE

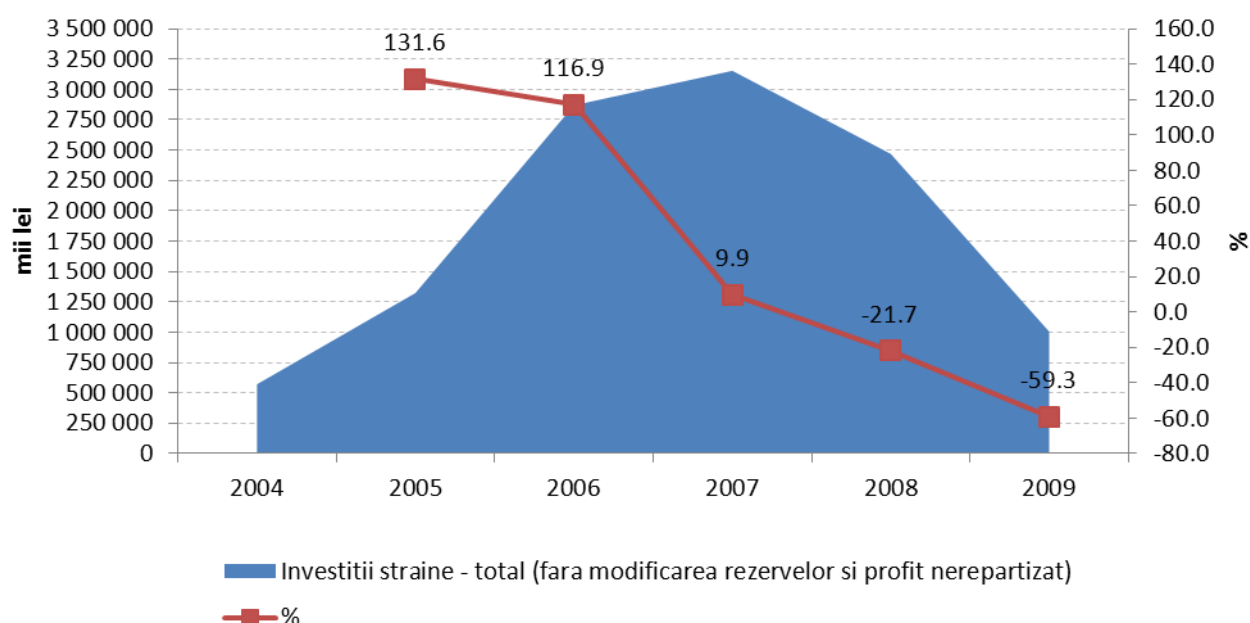
Perioada 2004-2009 este divergentă în tendințele manifestate de evoluția fluxului net al investițiilor străine (Figura 4). Determinat ca sold al intrărilor și ieșirilor pe fiecare din pozițiile relevante (IS în capitalul social, credite & împrumuturi etc.), fluxul net al IS a manifestat un reflex tacit de sincronizare cu agenda crizei economice mondiale în 2008:

⁶ Global Competitiveness Index, World Economic Forum

⁷ Europa și Asia Centrală – regiune de referință în statisticile Băncii Mondiale, care cuprinde 58 de state, dintre care statele Europei și statele fostei URSS

trendul net a descris o inflexiune bruscă spre o dinamică negativă. În 2009, fluxul net al IS era de doar 1,7 ori mai mare decât nivelul raportat în 2004.

Figura 4: Evoluția fluxului net anual al investițiilor străine în Moldova (directe, portofoliu etc.), 2004-2009



Anul 2009 a fost mai abrupt decât anul 2008 în materie de pantă a descreșterii IS. La sfârșitul anului trecut, fluxul net de IS se evidenția, îndeosebi, prin evidenta fragilitate de structură. Con tracția gravă a soldului net a ISD în capitalul social și comprimarea soldului creditelor și împrumuturilor acordate de fondatorii străini companiilor rezidente indica, în egală măsură, și un evident recul al investițiilor străine din economia națională.

Mutațiile în valoarea și structura fluxului net a IS sunt vizibile atât în planul destinației sectoriale cât și originii acestora (Tabelul 2).

Tranzacțiile imobiliare au acumulat cca. 2/3 din fluxul net de IS în 2009. Domeniul energiei electrice și termice, gazelor și apei a înregistrat un flux net negativ de IS, echivalent a peste jumătate din volumul fluxului net de IS.

Tabel 2: Distribuția pe domenii de activitate a fluxului net de IS (domeniu, pondere), 2009-2006

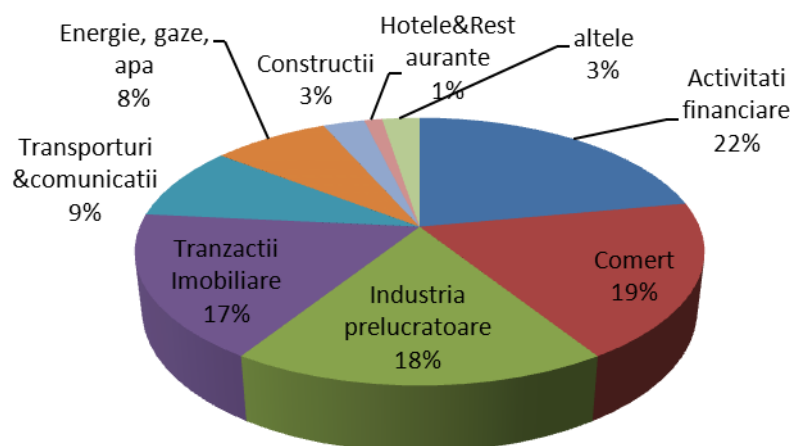
#	2009		2008		2007		2006	
	Domeniu	%	Domeniu	%	Domeniu	%	Domeniu	%
1	Tranzacții imobiliare	73,1	Activități financiare	36,5	Activități financiare	37,1	Transporturi & Comunicatii	26,9
2	Comert	23,5	Comert	27,8	Tranzacții imobiliare	29,4	Comert	24,2
3	Construcții	22,5	Tranzacții imobiliare	13,5	Comert	15,7	Tranzacții imobiliare	15,5
4	Ind. Prelucratoare	14,2	Ind. Prelucratoare	9,5	Ind. Prelucratoare	5,8	Ind. Prelucratoare	15,2
5	Transporturi & Comunicatii	13,3	Transporturi & Comunicatii	5,9	Construcții	5,1	Activități financiare	15,0
6	Altele	7,6	Agricultura	2,6	Transporturi &	4,1	Construcții	2,0

#	2009		2008		2007		2006	
	Domeniu	%	Domeniu	%	Domeniu	%	Domeniu	%
7	Sanatate	6,9	Constructii	2,5	Comunicatii		Agricultura	1,0
8	Hoteluri & Restaurante	4,6	Altele	2,3	Hoteluri & Restaurante	2,8	Altele	0,6
9	Agricultura	2,1	Hoteluri & Restaurante	0,2	Altele	0,8	Hoteluri & Restaurante	0,3
10	Activitati financiare	-14,6	Sanatate	0,0	Agricultura	0,7	Sanatate	0,1
11	Energie, gaze, apa	-53,3	Energie, gaze, apa	-0,8	Energie, gaze, apa	-1,5	Energie, gaze, apa	-0,9
					Invatamint	0,0		

Calcululele autorilor după datele statistice

Conform estimărilor, investițiile străine vizează cel mai des domeniile activităților financiare, comerțul, industria prelucrătoare și tranzacțiile imobiliare:

Figura 5: Clasament al distribuției stocului de investiții străine după domenii de activitate 2009, %



Cele mai îndatorate sunt domeniile activităților financiare, a industriei prelucrătoare și comerțului. Cele mai multe investiții directe în capital social sunt plasate în ramura **tranzacțiilor imobiliare, activităților financiare și comerțului (Tabelul 3).**

Tabel 3: Clasament al domeniilor de plasare a stocului investițiilor străine în capital și împrumuturi & credite acordate (după valoarea investițiilor), sf. 2009

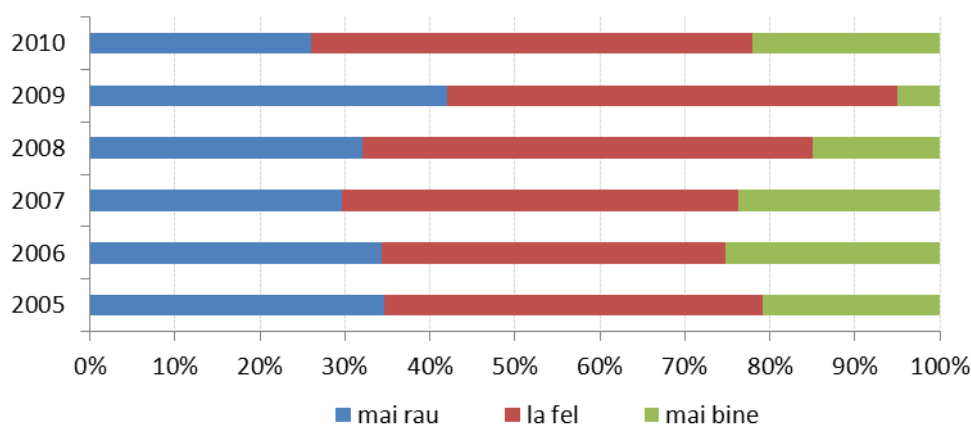
#	Investitii directe in capital social		Credite si imprumuturi	
1	Tranzactii Imobiliare	26,3	Activitati financiare	25,1
2	Activitati financiare	20,4	Industria prelucratoare	22,6
3	Comert	18,8	Comert	20,5
4	Transporturi&comunicatii	13,1	Energie, gaze, apa	12,6
5	Industria prelucratoare	10,2	Tranzactii Imobiliare	8,0
6	Constructii	4,7	Transporturi&comunicatii	4,8
7	Energie, gaze, apa	4,1	Hotele&Restaurante	2,1
8	Agricultura	0,9	altele	4,3
9	altele	1,5		

Sursa: Datele BNM, publicațiile BNS

Potrivit prevederilor legale ale Legii Nr. 182, din 15.07.2010, cu privire la parcurile industriale în art. 12, p. f, în lista de facilități oferite parcurilor industriale, se menționează și un aspect extrem de important pentru investitorii și producătorii privați și anume facilitatea *optimizării 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.*

Importanța facilității menționate la crearea parcului industrial se confirmă prin rezultatele Studiului percepțiilor stării și dinamicii climatului investițional național, efectuat în baza unei analize a 621 companii selectate din companiile rezidente în Republica. Acest studiu a identificat că indicatorul general de timp, care este o estimare generală a implicării statului în activitatea întreprinderilor, în 2010 a avut o tendință de **scădere observată** și pe durata ultimilor șase ani, contractându-se de la 11,2% la 9,9%. Părerea managerilor privind mediul de afaceri a devenit mai **pozitivă** față de anul precedent (Figura 6). Pe parcursul ultimului an a scăzut de la 42% la 26% ponderea respondenților care afirmă că situația privind mediul de afaceri s-a înrăutățit. Plus la aceasta, a crescut semnificativ, de la 5 la 22%, ponderea celor ce au sesizat îmbunătățiri. Raportând aceste rezultate la facilitatea menționată, crearea parcurilor industriale constituie o premisă importantă de revitalizare a sectorului afacerilor în general și cel cu profil industrial în special:

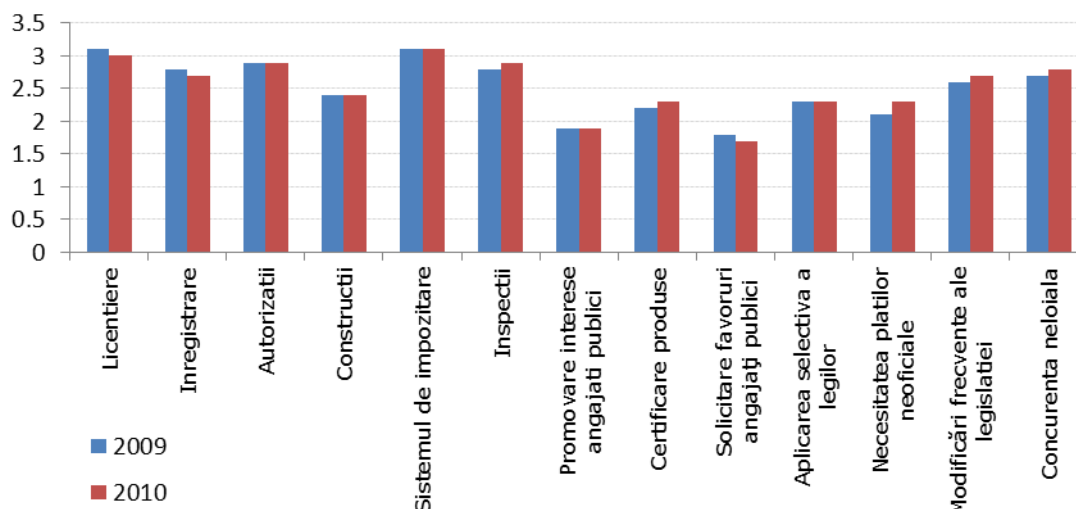
Figura 6: Evaluarea schimbărilor în mediul de afaceri



Caracteristica parcurilor industriale este concentrația de afaceri pe un teritoriu determinat și consolidarea raporturilor rezidenților PI cu terții, prin posibilitatea creării ghișeului unic în cadrul parcului industrial.

Această trăsătură specifică parcului industrial, adică aglomerației industriale a întreprinderilor pe un teritoriu determinat, va determina îmbunătățirea la capitolul procedurilor birocrăției ce țin de desfășurarea propriilor afaceri. În 2010, cele mai mari probleme, conform aceluiași studiu, sunt generate de procedurile de licențiere, sistemul de impozitare, procesul de obținere a autorizațiilor și inspecțiile frecvente, bariere care pot fi depășite prin prisma instituirii unui ghișeu uni în cadrul parcului industrial. Situația practic nu s-a modificat pe parcursul ultimului an, după cum reiese din următoarea figura 7:

Figura 7: Tipologia dificultăților întâlnite de companii (5- foarte dificil, 1- deloc dificil)



Politica industrială a Republicii Moldova este concentrată pe consolidarea și încurajarea factorilor care determină crearea unui sector industrial al economiei tehnologic avansat, eficient și competitiv, racordat la standardele europene, obiectiv care poate fi atins inclusiv prin crearea de parcuri industriale.

În acest context, prin Hotărârea Guvernului nr.1149 din 5 octombrie 2006 a fost aprobată Strategia de dezvoltare a industriei pe perioada până în anul 2015, care cuprinde un șir de instrumente și mecanisme pentru aplicarea politicii industriale a țării și care vor determina o influență majoră în atingerea obiectivului strategic al politicii industriale. În acest sens, principalele instrumente sunt:

- Formarea potențialului de cadre calificate;
- Aprofundarea reformei structurale a sectorului industrial – contribuția PI;
- Dezvoltarea procesului de inovații și transfer de tehnologii - contribuția PI;
- Stimularea antreprenorialului și asigurarea concurenței loiale - contribuția PI;
- Susținerea activității investiționale - contribuția PI;
- Creșterea calității producției. Perfecționarea sistemului de standardizare și certificare a producției - contribuția PI;
- Promovarea exportului produselor industriale - contribuția PI prin cumul cu zonele economice libere;
- Optimizarea amplasării regionale a industriei - contribuția PI;

Implementarea instrumentelor menționate precum și crearea unei rețele de parcuri industriale pe întreg teritoriu al Republicii Moldova, va contribui și va asigura în perspectiva prognozată:

1. Un ritm anual de creștere a producției industriale de cca. 8-10%;
2. Creșterea către anul 2015 a ponderii industriei în PIB până la 20-22%;
3. Atingerea în anul 2015 a ponderii producției ramurilor sciențifico-intensive și tehnologic avansate de până la 2% din volumul total al producției industriale;

4. Creșterea ponderii angajaților ocupați în întreprinderile sectorului industrial către 2015 până la 20% din numărul total al angajaților în economia națională.

2.2 ANALIZA DIAGNOSTIC A ÎNTREPRINDERILOR LOCALIZATE ÎN ZONA FOSTEI ASOCIAȚII DE PRODUCȚIE „UZINA DE TRACTOARE DIN CHIȘINĂU”, TERITORIU DESTINAT CREĂRII UNUI PARC INDUSTRIAL

2.2.1 EVOLUȚIA ISTORICĂ A ASOCIAȚIEI DE PRODUCȚIE „UZINA DE TRACTOARE DIN CHIȘINĂU”

Istoria uzinei de tractoare a avut începutul în anul 1945 prin crearea uzinei de reparație a motoarelor, inițial fiind un atelier meșteșugăresc de producție cu câțiva angajați.

În anul 1948 uzina de reparație a motoarelor a fost reorganizată în uzina de reparație a automobilelor, utilajului, motoarelor staționare, producției de utilaj pentru reparație, turnătorie și în anul 1958 s-a specializat în producția pieselor de rezervă pentru automobile cu denumirea «Автодеталь». Proiectul de renovare al uzinei a fost elaborat de către institutul «Гидротракторсельмаш» din Harikov, Ucraina.

În 1961 în baza uzinei «Автодеталь» a fost creată uzina de asamblare a tractoarelor și la 22 septembrie 1962 a fost produs primul tractor – T50V.

La data de 25.03.1986 a fost fondată Asociația de producție „Uzina de tractoare din Chișinău”.

În conformitate cu Programul de privatizare și restructurare a fostei „Asociații de producere Uzina de tractoare din Chișinău” în anul 1995 și ulterior în 1999, pe baza activelor și secțiilor de producere a acestora au fost create întreprinderi independente:

1. SA "Uzina de tractoare "TRACOM" (în continuare SA Tracom) - producerea tractoarelor și pieselor de schimb, fondată la 23 noiembrie 1995, prin reorganizarea întreprinderii de stat Asociația de producere „Uzina de tractoare din Chișinău” și constituie succesorul tuturor drepturilor și obligațiilor ei.
2. S.A. „Aralit” - fosta secție de turnătorie a pieselor.
3. S.A. „Reupes” - fosta secție de reparații mecanice .
4. S.A. „Radiator” - fosta secție de producere a bunurilor de larg consum.
5. S.A. „Zidarul-SV” - fosta direcție de reparații și construcție.
6. S.A. „Bicotra” - fostul birou specializat constructoare și testări tehnice СКБ-2Т.
7. S.A. „Presudor” - fosta secție de sudare și presare.
8. S.A. „Dotarcom” - fosta secție de piese și instrumente.
9. S.A. „Forjacom” – fosta secție de prelucrare a fierului.
10. S.A. „Mapasauto” – fosta secție de transport.

În procesul de privatizare acestor Societăți pe Acțiuni le-au fost repartizate activele pe domenii de activitate respective. Totodată, separarea infrastructurii nu a fost realizată, ceea ce este actualmente, o premisă pozitivă, pentru crearea parcului industrial. Astfel,

până în prezent, toată infrastructura, care cuprinde linie de cale ferată și vagoane pentru transportare, utilaj și rețele de alimentare cu gaz, energie electrică, apă și canalizare, rețeaua de telefonie fixă, sistema anti-incendiară, drumurile de acces și obiectele ecologice se află în proprietatea SA „Tracom”, care este și compania gestionară a rețelilor pentru toate celelalte Societăți, aflate pe teritoriu.

În prezent, s-a stabilit lipsa căror-va relații contractuale, privind locațiunea obiectelor de infrastructură între administratorul legal SA "Tracom" și celelalte societăți, create pe teritoriul fostei „Asociații de producere Uzina de tractoare din Chișinău”. Relațiile de arendă sunt reduse doar la arenda terenului aferent clădirilor de producere, proprietate de stat și care este oferit în folosință pentru un termen nedeterminat către SA "Tracom".

2.2.1.1 Analiza diagnostic a întreprinderilor cu excepția SA "Tracom"

În cadrul acestui capitol se va prezenta o scurtă incursiune, privind diagnosticul a nouă societăți pe acțiuni, create în urma Programului de privatizare și restructurare a fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” în anul 1995 și în 1999, cu excepția SA "Tracom".

Aceste nouă societăți, în virtutea ponderii sale mici în structura economică și financiară a zonei, nu prezintă un interes sporit, accentul fiind pus, în următorul capitol, pe analiza economico-financiară a SA "Tracom", care în urma programului de privatizare menționat anterior, are statutul juridic companiei succesoare a drepturilor și obligațiilor fostei Asociații de producție „Uzina de tractoare din Chișinău”, pe teritoriu căreia se preconizează crearea unui parc industrial.

Din cele 9 societăți pe acțiuni doar patru își continuă activitatea sa operațională, după cum urmează: S.A „Aralit”, S.A „Reupes”, S.A „Dotarcom”, S.A „Mapasauto”.

Actualmente, aceste companii au o evoluție sezonieră, cu un rezultat financiar fluctuant nesemnificativ, în mediu utilizând doar 15% din capacitățile sale de producere. Sub acest aspect, utilizarea spațiilor de producere și a infrastructurii aferente, care le-au fost transmise, în urma programului de privatizare și reorganizare, este extrem de neeficientă.

Per total, toate nouă societăți activează sub pragul rentabilității, înregistrând rezultate modeste și negative, pe întreg grup de indicatori economici și financiari.

Prin prisma rezultatelor înregistrate în 2009, a rentabilității activelor materiale pe termen lung, toate societățile au înregistrat valori negative, cele mai negative valori constatându-se la SA „Zidarul-SV” (-82%), la SA „Aralit” (-32%), SA „Radiator” (-26%), SA „Bicotra” (-28%), SA „Dotarcom” (-25%).

În perioada anilor 2006-2009 (în temeiul rapoartelor financiare existente), nu s-a reușit careva investiții în capitalul fix al întreprinderilor, decapitalizarea activelor totale ale întreprinderilor constituind, în mediu, 13% sau 12,3 mil. lei în valori absolute.

Eficiența societăților, în condițiile actuale, de asemenea a avut de suferit, ca rezultat unei activități extrem de nerentabile, după cum este prezentat în tabelul 4:

Tabel 4: Indicatori eficiență societăților fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”

Indicatori	Dotarcom*	MaPasAuto*	Bicotra*	Forjacom		Presudor*	Zidarul*	Reupies		Aralit		Radiator	
	2009	2009	2009	2009	2010	2009	2009	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Total active pe termen lung, mii lei	2 661,9	1 730,4	338,8	15 437,6	x	16 576,4	494,5	2 683,5	x	1 967,7	x	1 694,0	x
Decapitalizarea acivelor pe termen lung pentru perioada a.a.2006-2009, mii lei	267,7	26,8	76,7	2 415,5	x	1 204,7	373,5	449,4	x	327,5	x	180,0	x
Coeficientul decapitalizării a activelor, %	9	2	18	14	x	7	43	14	x	14	x	10	x
Rentabilitatea activelor totale (ROA)	-9%	-10%	-9%	-4%	-3%	-7%	-40%	-32%	5%	-17%	2%	-16%	-2%
Rentabilitatea activelor materiale pe termen lung	-25%	-13%	-28%	-4%	-4%	-7%	-82%	-6%	11%	-32%	5%	-26%	-4%
Rata lichidității totale (N=2,0-2,5)	7,40	1,49	1,09	0,83	0,86	1,55	0,97	1,75	2,12	1,76	1,85	1,35	1,25
Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) per angajat, lei	-6 911	-14 797	-4 771	-47 373	-47 603	-141 719	-63 470	-22 264	2 981	-8 532	1 186	-15 415	-2 099
Venitul din vânzări pe angajat, lei	39 437	20 803	5 795	0	4 158	518	1 043	31 249	18 313	74 245	35 061	43 976	34 272
Riscul de faliment (indicatorul lui Altman, N > 2,675)	1,68	0,63	0,68	0,79	x	0,89	-2,23	0,48	x	1,99	x	0,93	x

Indicatorii calculați ai eficienței activității societăților, reflectă justificativ inevitabilitatea generării datoriilor creditoare, situație prezentată mai jos.

Datoriile față de bugetul de stat al societăților în cauză, la data de 01.10.2010, au constituit 201,8 mii lei total (tabelul 5):

Tabel 5: Datorii către bugetul de stat cu excepția SA „Tracom”

Societate	Datorii bugetul de stat, mii lei
SA „Forjacom”	90,8
SA „Zidarul-SV”	41,8
SA „MaPasAuto”	38,2
SA „Presudor”	31,0
Total	201,8

Datoriile față de Fondul de asigurări sociale au înregistrat suma de 243,1 mii lei.

Tabel 6: Datoriile față de Fondul de asigurări cu excepția SA „Tracom”

Societate	Datorii Fondul de asigurări sociale, mii lei
SA „Forjacom”	54,2
SA „Zidarul-SV”	116,3
„MaPasAuto”	72,6
Total	243,1

Datoriile creditoare față de personal pentru aceeași perioadă de timp au constituit 1203,1 mii lei.

Tabel 7: Datoriile față de personal cu excepția SA „Tracom”

Societate	Datorii față de personal, mii lei
SA „Radiator”	515,0
SA „Zidarul-SV”	395,9
SA „Bicotra”	391,2
Total	1302,1

În concluzie este necesar de menționat următoarele:

- Societățile analizate nu au reușit separarea operațională și tehnologică de activitatea de producere a tractoarelor. Reorganizarea acestor companii nu s-a soldat în timp cu investiții în noi tehnologii și noi tipuri de producție, ceea ce ulterior a păstrat dependența tehnologică față de fabricarea singurului produs tractorul al uzinei de tractoare. Stoparea de facto a activității de producere de bază a SA „Tracom”, inevitabil a conservat și activitatea operațională a restul societăților reorganizate. Practic, reorganizarea nu a dat nici un efect, în prezent diminuându-se sensul reorganizării propriu zise. Utilajul de producere în funcțiune, și-a atins uzura morală în mediu la cota de 80%, iar utilajul neutilizat în producere, necesită a fi trecut numai la pierderi și valorificat. Doar imobilul și infrastructura mai prezintă o valoare, care în prezent nu poate fi valorificată de aceste societăți.
- Factorii de producere, cum ar fi utilajul, imobilele, infrastructura și forța de muncă sunt utilizate la maxim 15% din capacitățile reale posibile, ceea ce indică faptul că păstrarea acestor societăți în limitele imobilelor de producere existente, este absolut irațională.
- După cum s-a menționat, doar patru societăți din cele nouă reorganizate își continuă activitatea sa operațională, însă la un nivel sub pragul de rentabilitate (ponderea costurilor fixe foarte înaltă), ceea ce în viitor poate rezulta la falimentul lor.
- În aceste condiții, inevitabil, toate societățile supuse analizei, vor perpetua acumularea datoriilor creditoare față de bugetul de stat, angajați și alți creditori.
- Se impune o reorganizare imperativă a acestor societăți, prin care, factorii de producție aflați în posesia lor în prezent, preponderent imobilele și teritoriul ocupat, să fie transmiși viitorilor rezidenți ai unui parc industrial, care ar putea valorifica potențialul acestor active la justa sa valoare.

2.2.2 ANALIZA DIAGNOSTIC A SA "UZINA DE TRACTOARE TRACOM"

Societatea pe acțiuni „Uzina de tractoare Tracom” (în continuare SA „Tracom”) este amplasată pe adresa: str. Columna, 170, MD-2004, mun. Chișinău, sectorul Buiucani, în imediata apropiere de centru municipiului. Suprafața lotului aferent factorilor de producere a întreprinderii este de 20,5 ha.

Întreprinderea dispune de clădiri cu suprafețe în mărime totală de 80836 m.p., inclusiv:

- 45357 m.p. - de producție (blocul mecanic de asamblare; clădiri al sectorului de mecanizare; de rulare; de predare a producției; al sectorului de ventilare și instalații);
- 2104 m.p. – administrative;
- 33375 m.p. – auxiliare, dintre care 16535 m.p. – depozit.

2.2.2.1 Activitatea Operațională

SA „Tracom” după tipul de producere se încadrează în clasa de serie mare, dotată cu utilaj (mașini-unelte, dispozitive) specializat, care este aranjat în linii de flux. În producerea de bază, întreprinderea *se specializa* pe o formă de organizare a procesului de producere ciclu închis pe tipuri de piese.

SA „Tracom” este o întreprindere specializată în producția tractoarelor prășitoare pe șenile și este unică în țările CSI, **care producea** tractoare model T-70SM cu clasa de tracțiune 2t.

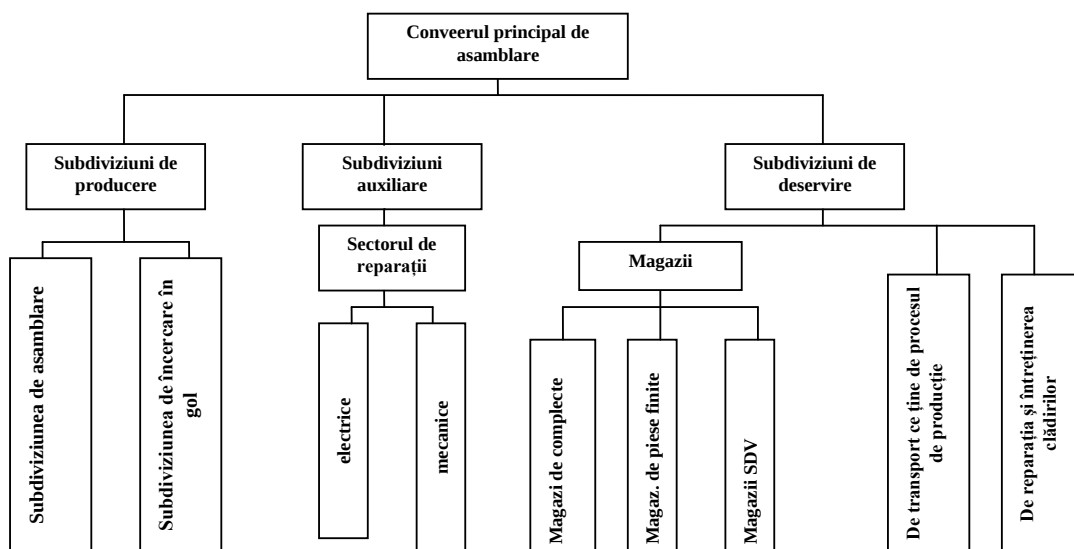
În prezent întreprinderea este specializată în:

- Producerea tractoarelor prășitoare pe șenile de clasa de tracțiune 2t;
- Producerea pieselor de schimb pentru tractoare;
- Darea în chirie a încăperilor, destinate pentru depozite, oficii.

Utilajul și echipamentul utilizat în cadrul SA „Tracom” este specializat pentru producerea tractoarelor cu șenile, căruia **nu este posibil schimbarea destinației**, doar unele secții ar putea produce careva piese la comandă. Procesul de producere este organizat pe sectoare:

- **Secția mecanică de prelucrare și asamblare** are o suprafață totală de 36000 m² și constă din 4 sectoare mecanice de prelucrare și asamblare a bandelor rulante pentru T-70CM и T-70B. În acest sector sunt încadrate peste 500 de utilaje, din care peste 30% sunt utilaje specializate care nu pot fi utilizate în producerea altor piese și totodată o mare parte sunt uzate totalmente.
- **Secția de asamblare și testare** – include 5 conveiere, 36 standuri de **testare**
- **Secția galvanică**
- **Secția de sudare**
- **Secția producerii detaliilor din plastic**
- **Secția de prelucrare termică**

Figura 8: Organigrama conveierului principal de asamblare:



Utilajul și liniile de producere a întreprinderii, conform bilanțului contabil, au un grad de uzură de peste 80% și nu corespunde exigențelor tehnologice contemporane, pentru asigurarea producerii, ce ar satisface cererea consumatorilor pe piața locală și de export.

În confirmarea celor afirmate, tehnologia de producere a tractorului nu a fost actualizată-adaptată din anii 80, ceea ce determină necompetitivitatea produsului, demonstrată pe parcurs, de regresul dramatic al vânzărilor întreprinderii.

Este de menționat faptul că în decembrie 2007, întreprinderea a implementat sistemul de management al calității ISO 9001:2000, obținând Certificatul de calitate seria ISO cu nr. HU07/2921, ceea ce nu a avut un impact pozitiv asupra vânzărilor, în perioadele ulterioare (termen de valabilitate a certificatului ISO a expirat pe 17 decembrie 2010).

În prezent SA „Tracom” nu duce o activitate de producere, unica sursă de venit constituind veniturile obținute din locațiunea spațiilor sale de producere.

2.2.2.2 Rezultatul financiar

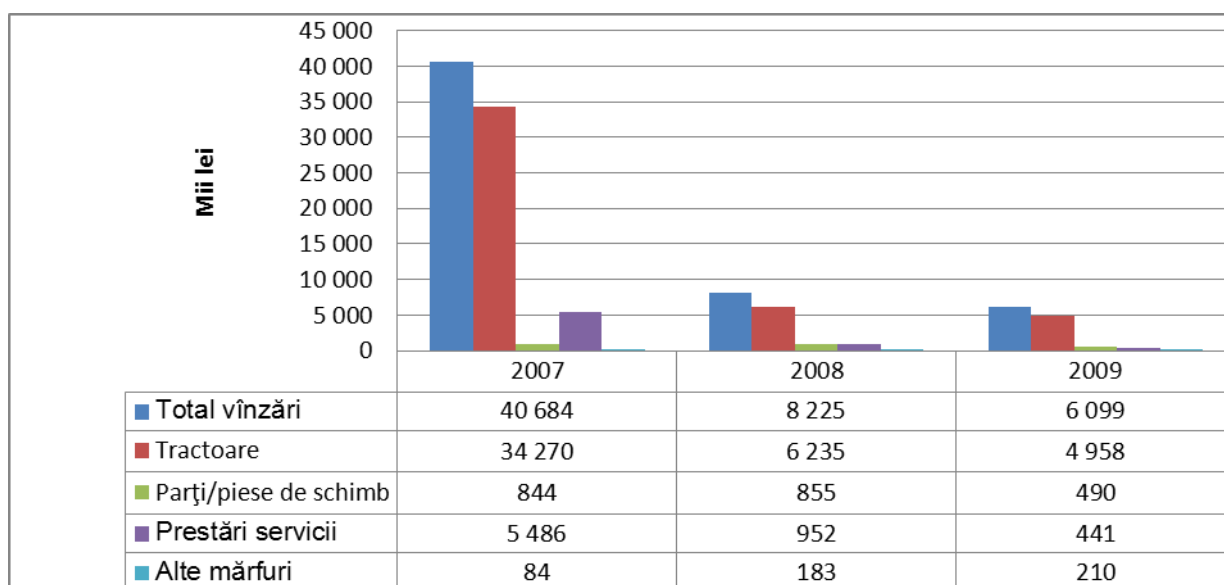
Întreprinderea a înregistrat o scădere exponențială a vânzărilor, pe parcursul ultimilor ani. În această ordine de idei, veniturile din vânzări s-au redus comparativ cu anul 2007 de 6.5 ori în anul **2009, activitatea de producere fiind stopată.**

Vânzările întreprinderii s-au constituit din:

- Vânzarea stocurilor;
- Arenda spațiilor.

Necompetitivitatea producției proprii a făcut imposibilă realizarea ei pe piața, ceea ce indubitabil a dus la stoparea activității de producer (Figura 9, Tabelul 8).

Figura 9: Structura vânzărilor SA „Tracom”



Către 01.10.2010:

Tabel 8: Structura vânzărilor SA „Tracom”

Indicatori	Total 2010	Total ultimul trimestru
Total venit din vânzări	3 887 689	427 474
Vânzarea produselor finite	3 027 006	196 871
Vânzarea mărfurilor	44 761	10 841
Prestarea serviciilor	442 113	111 563
Venituri din arendă	373 809	108 199

În ceea ce privește costurile, ele au înregistrat o creștere semnificativă în anul 2009, condiționate de faptul implementării unor măsuri de austeritate pentru a reduce ulterior cheltuielile generate de activitate operațională. Anul 2009 a fost un an de reper, când întreprinderea a suportat cheltuieli la categoria reducerii statelor de personal, casarea bunurilor neutilizabile, reflectarea reală privind neajunsurile depistate în procesul de inventariere, etc..

2009 – masuri de optimizare a cheltuielilor întreprinderii:

- Cheltuieli privind reducerea statelor de personal - 2 939 mii lei;
- Casarea bunurilor materiale neutilizabile - 261,1 mii lei;
- Reflectarea neajunsurilor depistate în procesul petrecerii inventarierii - 306,6 mii;
- Calcularea Taxei pe Valoarea Adăugată la suma casării bunurilor material stabilite ca neajunsuri și rebutate - 113,5 mii lei;
- Transmiterea de la bilanțul întreprinderii la bilanțul Asociației ale proprietarilor locuințelor privatizate 55/30 a blocului locativ din str. Cornului, 5/2 cu valoarea de bilanț 5 194 mii lei. (În calitate de compensare APLP a transmis pachete de acțiuni a statului în 6 companii).

Rezultatul din activitatea economico-financiară a SA “Tracom” pentru perioada anului 2009 a înregistrat o valoare negativă, constituind pierderi în suma de 13 034 mii lei. Acest rezultat se datorează, conform argumentărilor managementului, măsurilor de reducere a costurilor pe termen lung prezentate mai sus. Totodată pierderile majore reflectate contribuie la reducerea capitalului propriu și instabilitatea financiară a companiei (Tabelul 8-9).

Tabel 9: Rezultatul financiar SA „Tracom”, 2007-2009

Rezultatul financiar 2007-2009					
(Toate sumele sunt indicate in Lei Moldovenesti (MDL) daca nu este indicat altfel)					
	2007	2008	2009	2009 față de 2007, +/-	
Venituri din vinzari	40,683,832	8,224,827	6,098,898	-34,584,934	-85.0%
Costul vinzarilor	33,598,053	6,962,025	5,310,766	-28,287,287	-84.2%
Profit brut (pierdere globala)	7,085,779	1,262,802	788,132	-6,297,647	-88.9%
Alte venituri operationale	5,388,406	2,201,102	1,838,299	-3,550,107	-65.9%
Cheltuieli comerciale	565,344	267,501	615,127	49,783	8.8%
Cheltuieli generale si administrative	6,596,456	5,871,811	8,223,217	1,626,761	24.7%
Alte cheltuieli operationale	5,112,195	2,869,595	2,437,920	-2,674,275	-52.3%
Rezultatul din activitatea operationala: profit (pierdere)	200,190	(5,545,003)	(8,649,833)	-8,850,023	-4,420.8%
Rezultatul din activitatea de investitii: profit (pierdere)	45,821	5,260,942	-4,961,223	-5,007,044	-10,927.4%
Rezultatul din activitatea financiara: profit (pierdere)	29,318	56,231	576,771	547,453	1,867.3%
Rezultatul din activitatea economico-financiara: profit (pierdere)	275,329	(227,830)	(13,034,285)	-13,309,614	-4,834.1%
Rezultatul exceptional: profit (pierdere)	0	0	0		
Profitul (pierdere) perioadei de gestiune pina la impozitare - EBT	275,329	(227,830)	(13,034,285)	-13,309,614	-4,834.1%
Cheltuieli (economii) privind impozitul pe venit	116,872	-1,269,388	0	-116,872	-100.0%
Profit net (pierdere)	158,457	1,041,558	(13,034,285)	-13,192,742	-8,325.8%

Către 01.10.2010:

Categoria de cheltuieli	01.10.2010	Ultimul trimestru
Consumuri și cheltuieli total	6 542 298	1 948 697
Consumuri și cheltuieli materiale	1 242 385	208 979
Uzura	132 725	41 949
Cheltuieli privind salarizarea (incl. asigurările de stat și medicale)	3 703 082	1 222 907
Alte cheltuieli operaționale	1 464 106	474 862
Profit Net	1 061 916	x

După cum se atestă, în rezultatul măsurilor de restructurare petrecute în anul 2009, către finele anului 2010 întreprinderea va înregistra un rezultat financiar pozitiv, în sumă de 1 061 916 lei.

2.2.2.3 Resurse umane și statele de personal

Conservarea activității de producere a impus reducerea numărului mediu scriptic al personalului de la 409 persoane în anul 2007 la 136 persoane în anul 2009. În prezent întreprinderea angajează 105 persoane.

În funcție de indicatorul vârstei, cca. 80% din personalul angajat în câmpul muncii, are vârsta ce depășește 45 ani:

Tabel 10: Personalul angajat SA „Tracom” după vîrstă

Categorie de vîrstă	Nr persoane	Pondere în total personal
până în 35 ani	12	11,0%
între 35-45 ani	11	10,1%
între 45-55 ani	39	35,8%
peste 55 ani	47	43,7%
Total	109	100%

În funcție de indicatorul studiilor dispuse de personal, cca. 45% din total angajați, constituie muncitori necalificați, situație justificată de conservarea activității de producere, atunci când întreprinderea desfășoară doar activități de administrare și menținere a activelor proprii.

Tabel 11: Personalul angajat SA „Tracom” după studii

Nivel de calificare	Nr persoane	Pondere în total personal
studii superioare	22	20,2%
studii medii	38	34,9%
muncitori necalificați	49	44,9%
Total	109	100%

2.2.2.4 Datoriile creditoare

Către 05.01.2011 datoriile debitoare ale SA „Tracom” au constituit 4 594 710 lei, din care:

Tabel 12: Datoriile creditoare ale SA „Tracom”

Achitarea salariului pentru luna Decembrie 2010	292 717
Compensația daune	33 597
Suma creditului și plata dobânzilor	387 956
Datorii față de bugetul de stat	2 500 321
Datoriile față de Fondul de asigurări sociale	492 731
Datoriile creditoare față de Fondul de asigurări medicale	149 804
Alți creditori	737 584
Total	4 594 710

În ceea ce privește datoriile față de bugetul de stat, Inspectoratul Fiscal al sectorului Buiucani, Chișinău, s-a adresat cu o cerere către Inspectoratul Principal de Stat pentru reeșalonarea datoriilor menționate.

2.2.2.5 Analiza economico-financiară

Valoarea totală a activelor a întreprinderii la sfârșitul anului 2009 constituia **58 727 573** lei. Comparativ cu anul precedent (2008) valoarea activelor s-a redus cu -9 830 536. lei (-14.34%), iar față de anul 2007 s-a redus cu **-13 387 161** lei (-18.6%). Reducerea a fost determinată de scăderi pronunțate înregistrate la compartimentul active pe termen lung, în rezultatul comercializării activelor și reducerea activelor pe termen scurt, rezultate din conservarea activității de producere a întreprinderii (Tabelul 13).

Tabel 13: Structura activelor SA „Tracom”, schimbări în valori absolute

	2007	2008	2009
ACTIVE			
I. Active pe termen lung			
Active nemateriale	5 444	-2 320	-2 205
Mijloace fixe	43 164 378	-1 356 632	-5 371 610
Active financiare pe termen lung	1 204 526	0	592 090
Alte active pe termen lung	446 331	-83 988	-20 261
TOTAL CAPITOLUL I	44 820 679	-1 442 940	-4 801 986
II. Active curente			
Stocuri de mărfuri și materiale	22 994 946	859 849	-5 009 807
- materiale	8 286 478	-1 347 331	-824 208
- obiecte de mica valoare si scurta durata	7 276 126	-1 475 253	-1 476 406
- produse	5 285 976	3 699 353	-2 695 644
- mărfuri	355 744	-11 925	10 054
- alte	1 790 622	-4 995	-23 603
Creanțe pe termen scurt	4 243 509	-3 082 915	-113 148
Mijloace bănești	28 236	86 931	-18 694
Alte active curente	27 364	22 450	113 099
TOTAL CAPITOLUL II	27 294 055	-2 113 685	-5 028 550
TOTAL GENERAL ACTIV	72 114 734	-3 556 625	-9 830 536

Structura activelor SA „Tracom”, determinată de specificul activității acesteia, este dominată de activele pe termen lung, valoarea cărora a atins în 2009, 38.57 mln. MDL sau circa 65.7% din total active și respectiv activele pe termen scurt cu 34.3%. Ponderea

activelor pe termen lung s-a majorat cu 3.5%, ce denotă scăderea mobilizării activelor și respectiv stabilității financiare (Tabelul 14).

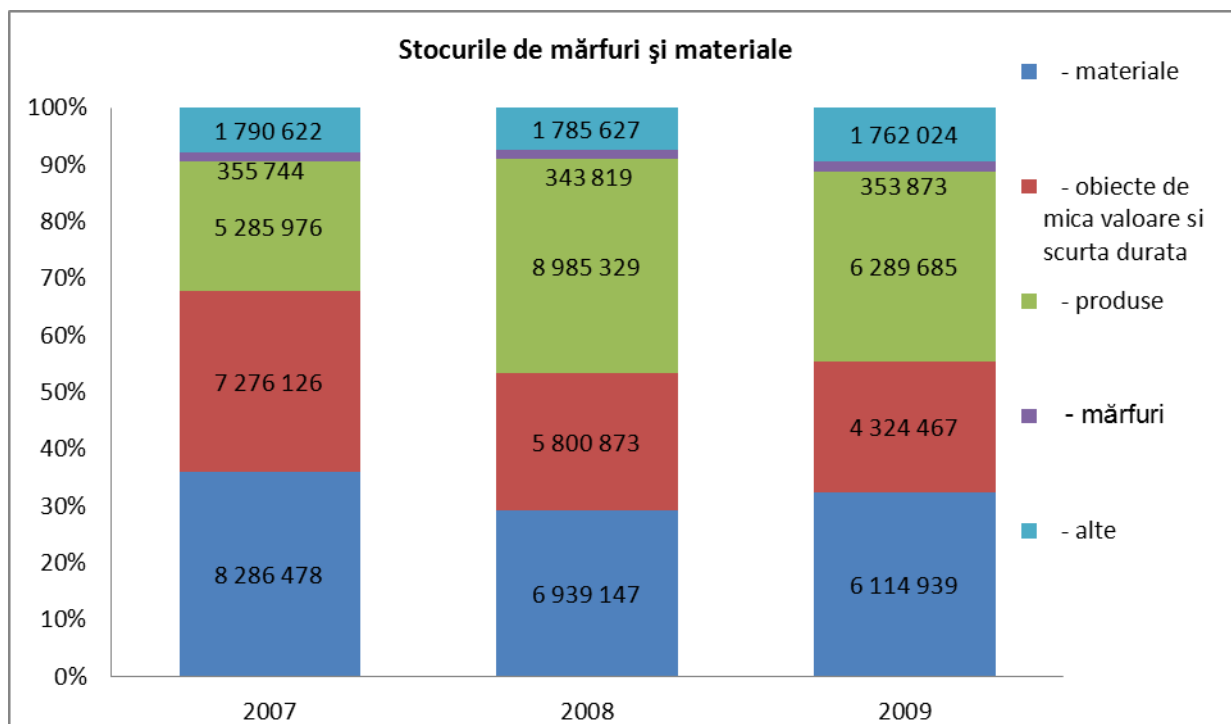
Tabel 14: Ponderea activelor în capitalul SA „Tracom”

ACTIVE			
I. Active pe termen lung			
Active nemateriale	0,0%	0,0%	0,0%
Mijloace fixe	59,9%	61,0%	62,0%
Active financiare pe termen lung	1,7%	1,8%	3,1%
Alte Active pe termen lung	0,6%	0,5%	0,6%
TOTAL CAPITOLUL 1	62,2%	63,3%	65,7%
II. Active curente			
Stocuri de mărfuri și materiale	31,9%	34,8%	32,1%
- materiale	11,5%	10,1%	10,4%
- obiecte de mica valoare si scurta durata	10,1%	8,5%	7,4%
- produse	7,3%	13,1%	10,7%
- mărfuri	0,5%	0,5%	0,6%
- alte	2,5%	2,6%	3,0%
Creanțe pe termen scurt	5,9%	1,7%	1,8%
Mijloace bănești	0,0%	0,2%	0,2%
Alte active curente	0,0%	0,1%	0,3%
TOTAL CAPITOLUL 2	37,8%	36,7%	34,3%
TOTAL GENERAL ACTIV	100,0%	100,0%	100,0%

Activele pe termen lung la sfârșitul anului 2009 constituiau 38 575 753 lei. În comparație cu anul 2008 valoarea activelor s-a redus cu -4 801 986. Lei (-11.07%), iar față de anul 2007 s-a redus cu -6,244,926 lei (-13.96%), reducerea fiind determinată în mare parte de majorarea valorii uzurii activelor materiale pe termen lung. Activele pe termen lung sunt dominate de mijloace fixe în special spații de producere, sisteme de infrastructură a teritoriului și utilaje de producere.

Activele pe termen scurt în comparație cu anul 2008 valoarea acestora s-a redus cu -5 028 mii. lei (19.97%). Scăderea a fost determinată de micșorarea volumului creanțelor și încasărilor companiei ca urmare a reducerii volumului producției comercializate. În structura activelor pe termen scurt pozițiile dominante sunt deținute de: stocuri de mărfuri și materiale -93.5%, creanțe pe termen scurt - 5.2%, urmate de mijloace bănești -0.5%. Chiar dacă SA „Tracom” nu a avut activitate în anul 2009, în stocuri a rămas materie primă și producție finită, acestea fiind active nelichide (Tabelul 15).

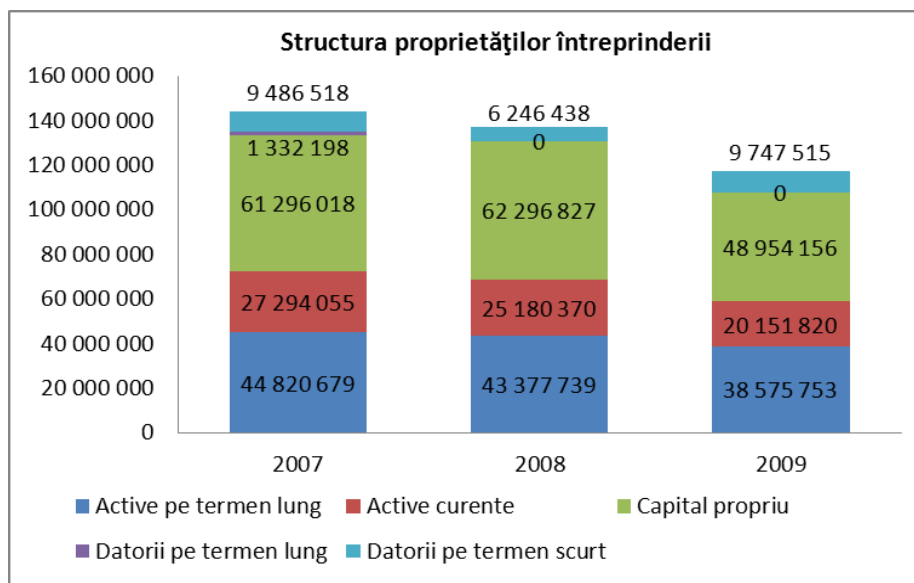
Tabel 15: Stocurile de mărfuri și materiale SA „Tracom”



În structura pasivelor companiei ponderi importante sunt deținute de capitalul propriu, cota căruia s-a diminuat de la 90.9% în 2008 la 83.4% în 2009 în special pe seama pierderilor din anul 2009.

Capitalul propriu s-a redus până la 48 954 156 lei (83.4%) MDL în 2009 ca urmare a majorării pierderilor neacoperite cu 100% de la -12 862 448 lei în 2008 până la -25,310,832 lei în anul 2009. Pierderile s-au majorat din contul pierderilor obținute din activitatea curentă în anul 2009, în valoare de -13 034 285 lei (Tabelul 16).

Tabel 16: Structura proprietăților SA „Tracom”



Valoarea datoriilor pe termen scurt s-a majorat de la 6 261 282 MDL în 2008 la 9 773 417 MDL în 2009, cu 3,5 mln. MDL (57%) majorarea fiind cauzată de contractarea unui

credit pe termen scurt de la Banca de Economii pentru plata compensațiilor la salarii persoanelor concediate. Conform situației la 05 ianuarie 2011 suma totală a datoriilor întreprinderii constituie **4 594 710** lei.

2.2.2.6 Lichiditatea SA „Tracom”

Lichiditatea totală reflectă capacitatea activelor curente, de care dispune SA „Tracom”, de fi realizate pe piață, într-un termen scurt, ce ar genera lichidități necesare pentru satisfacerea obligațiilor sale financiare. Acest indicator, în anul 2009, a înregistrat valoarea de 2.06, în intervalul recomandat, dar la limita de jos cu o diminuare de 2 ori față de anul 2008.

Rata lichidității intermediare, cel mai important indicator din această categorie, este sub limita necesară, această situație păstrându-se pe parcursul a peste 3 ani, ceea ce denotă o gestiune ineficientă a activelor curente și dificultăți de ași onora obligațiunile sale financiare curente (Tabelul 17).

Tabel 17: Coeficienții lichidității SA „Tracom”

Coeficienții Lichidității					
	2007	2008	2009	2009 față de 2007, +/-	
Rata lichidității absolute (0.20-0.25)	0.00	0.02	0.01	0.01	231.6%
Rata lichidității intermediare (0.7-1.0)	0.45	0.21	0.13	-0.32	-70.5%
Rata lichidității totale (2.0-2.5)	2.88	4.02	2.06	-0.82	-28.3%

2.2.2.7 Rentabilitatea și profitabilitatea SA „Tracom”

Analiza indicatorilor de profitabilitate reflectă eficiența activității curente a companiei. Astfel, indicatorii calculați denotă faptul că SA „Tracom” duce o activitate absolut neprofitabilă, pe parcursul ultimelor 3 ani, justificând astfel, necesitatea unei restructurări eminente (Tabelul 18).

Tabel 18: Indicatori de profitabilitate SA „Tracom”

Indicatorii de profitabilitate				
	2007	2008	2009	2009 față de 2007, +/-
Marja profitului brut	17.4%	15.4%	12.9%	-4.5%
Marja profitului din activitatea operațională	0.5%	-67.4%	-141.8%	-142.3%
Marja profitului net	0.4%	12.7%	-213.7%	-214.1%
Marja costului vânzărilor	82.6%	84.6%	87.1%	4.5%

În ultimii 3 ani de activitate a întreprinderii, indicatorii de rentabilitate au valori egale cu zero sau negative (în 2009). **Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)** în cei trei ani a evoluat de la 0.3% în 2007 până la +26.6% în 2009. Acesta reprezintă unul din cei mai importanți indicatori ai eficienței activității companiei, fiind utilizat de proprietarii sau potențialii finanțatori, la luarea unei decizii de a investi. Situația creată demonstrează că capitalul companiei practic nu este utilizat și nu generează profit, iar costurile curente vor diminua valoarea acestuia, până ce se va epuiza și valoarea capitalului acționar (Tabelul 19).

Tabel 19: Indicatori de profitabilitate SA „Tracom”

Indicatorii de rentabilitate				
	2007	2008	2009	2009 față de 2007, +/-
Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)	0.3%	1.7%	-26.6%	-26.9%
Rentabilitatea activelor totale (ROA)	0.4%	-0.3%	-22.2%	-22.6%
Rentabilitatea capitalului actionar (ROI)	0.3%	2.0%	-24.9%	-25.2%

2.2.2.8 Solvabilitatea SA „Tracom”

Stabilitatea financiară reflectă dependența companiei de sursele de finanțare externe și capacitatea companiei de a menține capacitatea onorării obligațiilor curente și în viitor. Stabilitatea financiară este determinată de raportul dintre resursele financiare proprii și datorii precum și de structura lor.

Echilibrul financiar este ansamblul corelațiilor, ce iau naștere între resursele bănești necesare realizării anumitor obiective și acțiuni, pe de o parte, și posibilității de atragere a acestor resurse, pe de altă parte.

Situația setului de indicatori reprezentativi, în identificarea stării echilibrului financiar, în ceea ce privește S.A. „Tracom” demonstrează existența unui echilibru financiar temporar, însă care reduce valoarea întreprinderii. Astfel capitalul propriu s-a redus cu 13 milioane lei, doar pe durata ultimului an, ceea ce inevitabil diminuează valoarea întreprinderii, rezultat prognozabil, dat fiind faptul, conservării activității de producere a întreprinderii (Tabelul 20).

Tabel 20: Indicatorii echilibrului financiar SA „Tracom”

Indicatorii Echilibrului financiar, MDL					
	2007	2008	2009	2009 față de 2007, +/-	
Activul net contabil (ANC)	61 296 018	62 296 827	48 954 156	(12 341 862)	-20.1%
Fondul de rulment (FR)	17 807 537	18 919 088	10 378 403	(7 429 134)	-41.7%
Nevoia de fond de rulment (NFR)	17 751 937	18 754 107	10 119 017	(7 632 920)	-43.0%
Trezoreria neta (TN)	55 600	164 981	259 386	203 786	366.5%

Stoparea activității operaționale a SA „Tracom”, a exclus necesitatea atragerii resurselor externe. Doar în anul 2009, creditul accesat în valoarea de 4.5 mln. lei, a majorat rata datoriilor până la 0.17. Totodată această situație confirmă neutilizarea activelor și reducerea în timp a valorii companiei.

Tabel 21: Coeficienții solvabilității SA „Tracom”

Coeficienții solvabilității					
	2007	2008	2009	2009 față de 2007, +/-	
Rata datoriilor (<1)	0.15	0.09	0.17	0.02	10.9%
Gradul de îndatorare (<=2)	0.18	0.10	0.20	0.02	13.1%
Rata de solvabilitate (riscul financiar) (<=1)	0.02	0.00	0.00	(0.02)	-100.0%

2.2.2.9 Gradul riscului de faliment

Calculul indicatorului probabilității de faliment, denotă situația potrivit căreia SA „Tracom” este falimentară din 2007, toți acești 3 ani practic doar consumând din capitalul propriu și deminund valoarea întreprinderii.

Tabel 22: Indicele probabilității falimentului SA „Tracom”

Indicele probabilității falimentului		2007	2008	2009
Indicatorul lui Altman "Z"	ori	-	0.99	0.54
Gradul de mobilizare a activelor	ori	0.38	0.37	0.34
Rentabilitatea activelor	ori	-	-0.07	-0.13
Nivelul autofinanțării	ori	0.12	0.15	-0.06
Pondere capitalului acționar în surse	ori	0.73	0.76	0.89
Viteza de rotație activelor	ori	0.56	0.12	0.10

Indicatorul sau scorul „Z” indică probabilitatea unei companii de a intra în faliment în decurs de doi ani. Valoarea acceptabilă este de peste 3.0. Atunci când se atestă valori sub 1.8, se presupune existența unui grad înalt al riscului, că compania analizată va falimenta. Din calculele prezentate în tabel, scorul „Z” la SA „Tracom” confirmă valoarea de 0.54 în 2009, ceea ce indică o probabilitate eminentă de faliment pentru întreprindere.

2.2.2.10 Concluzii

Concluzia generală este identică celei expuse la capitolul analizei celor nouă societăți create în urma reorganizării „Asociației de producere UZINA DE TRACTOARE DIN CHIȘINĂU”, care impune imperativ reorganizarea SA „Tracom”.

Această reorganizare presupune crearea unui parc industrial, unde SA „Tracom” va contribui cu patrimoniul său la crearea acestuia, cu atragerea de noi investiții, pe teritoriul asociației reorganizate. Sursele de venit a întreprinderii administratoare a parcului industrial, va acoperi datoriile existente și va redresa situația financiară a SA „Tracom”.

Factorii de producție existenți, inclusiv imobilele și teritoriul ocupat, urmează a fi cesionați, noilor întreprinderi industriale, viitori rezidenți ai parcului, care vor fi în măsură să valorifice potențialul lor de producere.

2.3 DESCRIEREA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE DIN REGIUNE ȘI POSIBILITATEA ATRAGERII REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL

Se preconizează crearea unui parc industrial pe platforma fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, amplasat pe adresa str. Columna, 170, MD-2004, mun. Chișinău, sectorul Buiucani.

Municipiul Chișinău este capitala care tradițional are rolul economic, politic și administrativ determinant pentru întreaga țară.

În comparație cu statele dezvoltate din Europe, Republica Moldova dispune de o polarizare economică extrem de pronunțată, jumătate din Produsul său Intern Brut fiind realizat în capitală. Preponderent situația polarizării pronunțate se datorează evoluției lente a proceselor de urbanizare și de faptul că ponderea populației rurale în Moldova foarte mare cca. 60% (cea mai mare pondere de ruralizare din Europa).

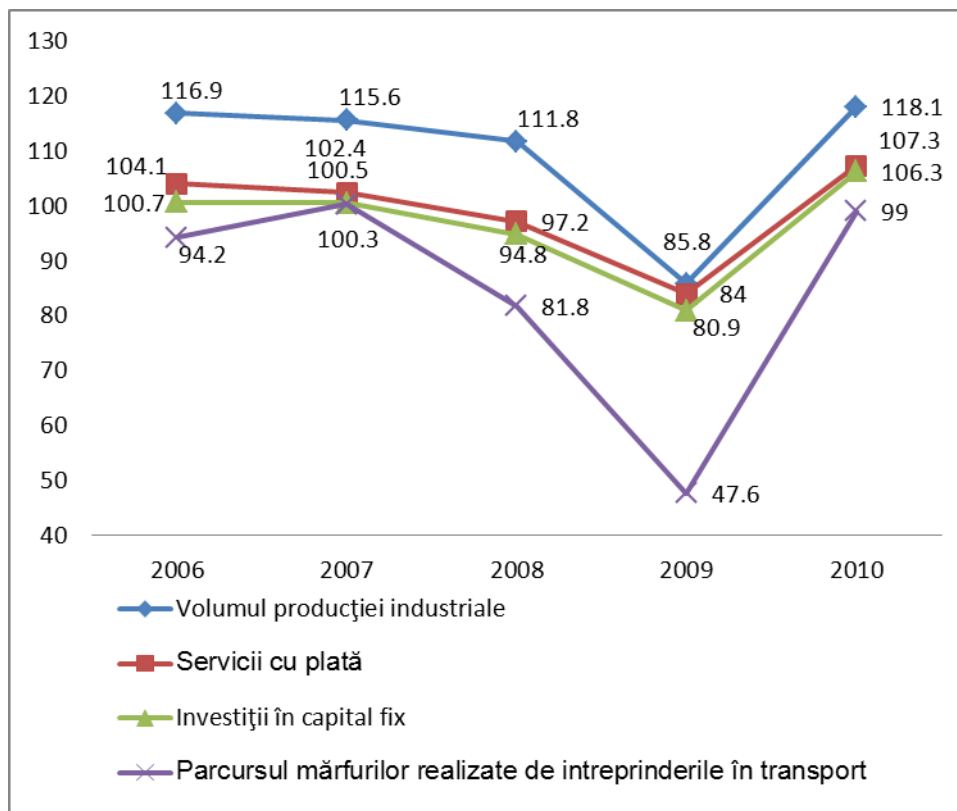
Aspectul pozitiv, în ceea ce privește crearea parcului industrial în Chișinău, este caracteristica de bază a polarizării economice, prin care se confirmă concentrarea activităților economice, a celor mai bune resurse umane și celei mai performante infrastructuri în capitala Chișinău.

Principalii indicatori privind activitățile economiei municipiului Chișinău se prezintă astfel (conform datelor statistice preliminare a Biroului Național de Statistică, Figura 23):

- Volumul producției industriale pentru ianuarie-decembrie 2010 a atins cifra de 12345,8 mil. lei în prețuri curente. Întreprinderile industriale, în această perioadă au marcat o creștere de 7,3% a volumului producției industriale.
- Activitatea de producere a întreprinderilor, evaluată în prețurile medii ale anului precedent, a fost determinată preponderent de activitatea întreprinderilor din industria prelucrătoare, cărora le-au revenit 76,5% din volumul total de producție.
- Investițiile din contul tuturor surselor de finanțare realizate în perioada anului 2010 au însumat 5835,5 mil. lei, micșorându-se cu 1,0% față de ianuarie-decembrie 2009.
- Lucrările de construcții-montaj au constituit 2747,8 mil. lei, cu 16,3% mai puțin decât în perioada similară din anul precedent, cauzat în principal de efectele crizei economice și financiare mondiale.
- Sursa principală de finanțare a investițiilor (57,9% din total) a constituit mijloacele proprii ale agenților economici autohtoni, ceea ce indică un potențial ridicat pentru oportunități investiționale, cum ar fi parcul industrial.
- Mijloacele fixe puse în funcțiune în ianuarie-decembrie 2010 au fost estimate la 4467,3 mil. lei.
- Parcursul mărfurilor realizat de întreprinderile de transport în ianuarie-decembrie 2010 a constituit 1314,4 mil. tone-km, cu 18,1% mai mare decât cel înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent.
- Volumul mărfurilor transportate cu transportul auto de către întreprinderile de transport a constituit 2160,8 mii tone, majorându-se cu 19,0% comparativ cu ianuarie-decembrie 2009.
- Salariul mediu lunar al unui lucrător din economia municipiului Chișinău în ianuarie-decembrie 2010 a fost de 3717,6 lei, sporind față de aceeași perioadă a anului precedent cu 6,3%, și depășind media pe țară cu 25,1%. Salariul mediu în luna decembrie 2010 constituind 4520,3 lei.
- Numărul șomerilor oficial înregistrați, conform datelor Agenției Naționale pentru Ocuparea Forței de Muncă (inclusiv cei aflați la evidență la 01.01.2010), a constituit

18713 persoane, **majorându-se cu 30,5%** comparativ cu ianuarie-decembrie 2009. Numărul șomerilor aflați la evidență la finele lunii decembrie a fost de 5527 persoane.

Tabel 23: mun. Chișinău Evoluția principalilor indicatori ai producției mărfurilor și serviciilor (în % fata de perioada corespunzătoare a anului precedent)

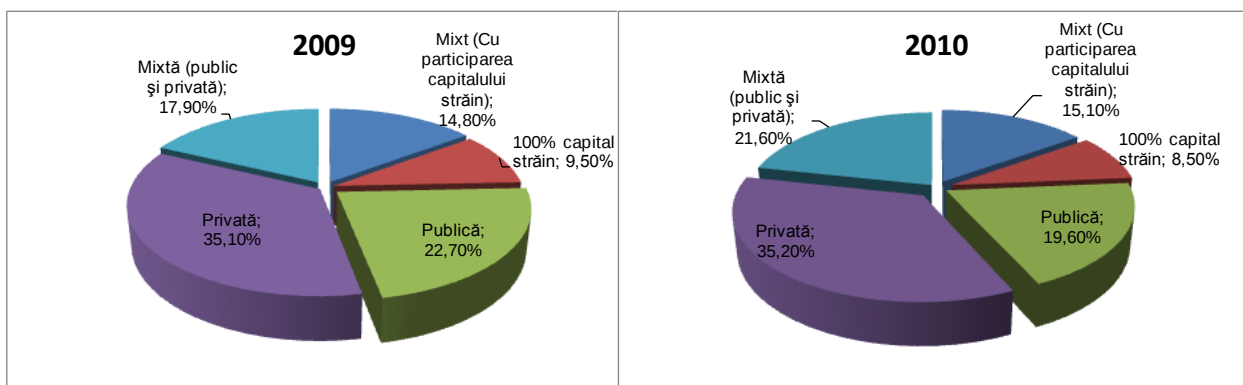


2.3.1 INDUSTRIA

În ianuarie-decembrie 2010 întreprinderile industriale din mun. Chișinău, de toate formele de proprietate au fabricat producție în valoare de 12345,8 mil. lei în prețuri curente, ceea ce constituie 57,0% din totalul pe țară (Figura 10). Indicele volumului producției industriale în raport cu ianuarie decembrie 2009 a înregistrat o creștere de 7,3% (în prețuri comparabile).

În ianuarie-decembrie 2010, din volumul total de producție, întreprinderilor cu capital privat le-au revenit 35,2%, cu capital mixt (public și privat) – 21,6%, cu capital public – 19,6%, întreprinderilor mixte – 15,1%, celor cu capital străin – 8,5%.

Figura 10: mun. Chișinău Structura producției industriale pe forme de proprietate



Creșterea volumului producției industriale, comparativ cu ianuarie-decembrie 2009, a fost determinată de majorarea volumului de producție în industria prelucrătoare cu 8,0%, în cea extractivă – cu 5,6%, în sectorul energetic – cu 1,0%, ceea ce a motivat majorarea volumului total de producție, respectiv, cu 6,8%, 0,1% și 0,1%.

Creșteri substanțiale s-au înregistrat la întreprinderile cu următoarele activități: fabricarea zahărului – de 2,5 ori (deținând ponderea de 3,3% a motivat creșterea pe total industrie cu 2,1%); fabricarea articolelor de îmbrăcăminte – cu 8,9% (deținând ponderea de 9,9% a motivat creșterea cu 0,9%); fabricarea produselor de tutun – cu 30,1% (deținând ponderea de 2,6% a motivat creșterea cu 0,6%); fabricarea vinului – cu 6,0% (deținând ponderea de 7,5% a motivat creșterea cu 0,5%); fabricarea produselor lactate – cu 9,1% (deținând ponderea de 4,9% a motivat creșterea cu 0,4%); fabricarea băuturilor alcoolice distilate – cu 11,0% (deținând ponderea de 2,7% a motivat creșterea cu 0,3%); fabricarea încălțăminte – cu 16,8% (deținând ponderea de 2,0% a motivat creșterea cu 0,3%); producția, prelucrarea și conservarea cărnii și a produselor din carne – cu 4,7% (deținând ponderea de 5,2% a motivat creșterea cu 0,2%); fabricarea lacurilor și vopselelor – cu 17,3% (deținând ponderea de 1,2% a motivat creșterea cu 0,2%); fabricarea articolelor de voiaj și de marochinărie – cu 22,2% (deținând ponderea de 0,8% a motivat creșterea cu 0,2%); fabricarea de pompe, compresoare și sisteme hidraulice – de 1,9 ori (deținând ponderea de 0,4% a motivat creșterea cu 0,2%); fabricarea de medicamente și produse farmaceutice – cu 12,0% (deținând ponderea de 0,6% a motivat creșterea cu 0,1%) etc.

Creșteri ale volumului de producție s-au înregistrat și la întreprinderile cu genul de activitate: fabricarea aparatelor de uz casnic (cu 38,5%); industria metalurgică (cu 19,5%); fabricarea nutrețurilor gata pentru animale (cu 19,3%); producția de aparatură și instrumente medicale, de precizie, optică (cu 13,1%); edituri, poligrafie și reproducerea materialelor informative (cu 10,4%); producția de mobilier (cu 3,4%); fabricarea pâinii și a produselor de patiserie proaspete (cu 3,0%) etc.

În același timp, a avut loc reducerea volumului de producție la întreprinderile cu următoarele activități: fabricarea uleiurilor și grăsimilor vegetale și animale – cu 13,9% (cauzând reducerea pe total industrie cu 0,6%); fabricarea produselor finite din metal, exclusiv producția de mașini și utilaje – cu 19,0% (cauzând reducerea cu 0,3%); fabricarea de articole din cauciuc și din material plastic – cu 6,7% (cauzând reducerea cu 0,2%); fabricarea sticlei și articolelor din sticlă – cu 4,1% (cauzând reducerea cu 0,1%); producția

de mașini și aparate electrice – cu 3,3% (cauzând reducerea cu 0,1%); prelucrarea lemnului și fabricarea articolelor din lemn – cu 21,1% (cauzând reducerea cu 0,1%); fabricarea hârtiei și cartonului – cu 4,3% (cauzând reducerea cu 0,1%) etc.

Datele statistice prezentate demonstrează o dinamică pozitivă în evoluția indicatorilor producției industriale.

Ceea ce este important, aplicabil parcului industrial este indicatorul densității (aglomerația) întreprinderilor industriale. Până la declanșarea crizei economice mondiale, în anul 2008 în municipiul Chișinău activau 65,7% din toate întreprinderile din țară, inclusiv 66,7% din toate întreprinderile mari, 50% din întreprinderile medii, 61,2% din întreprinderile mici și 67,6% din micro-întreprinderi.

Aceasta denotă indicele densității a întreprinderilor industriale în municipiul Chișinău de 47 unități la 1000 populație în vârstă aptă de muncă (Figura 11):

Figura 11: Distribuția și densitatea teritorială a întreprinderilor în Republica Moldova, anul 2008

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

Densitatea înaltă a întreprinderilor în mun. Chișinău constituie o premisă semnificativă în identificarea și atragerea potențialilor rezidenți ai viitorului parc industrial.

Disponând doar de 25% din populația țării, Chișinăul concentrează cele mai multe resurse de muncă ocupate în activități formale.

Potrivit datelor BNS situația din sectorul industrial al mun. Chișinău este determinată preponderent de activitatea întreprinderilor din industria prelucrătoare, cărora în ianuarie-decembrie 2010 le-au revenit 76,5% din volumul total de producție obținut la întreprinderile cu activități industriale principale, cuprinse în cercetarea statistică lunară.

Au fost înregistrate diminuări ale volumelor la fabricarea de mașini agricole (26,2%), prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor (18,1%). La unele produse s-au înregistrat majorări: la fabricarea produselor de tutun (28,1%), industria chimică 15,5%.

În domeniul energetic volumul servicii lor industriale s-a majorat 0,5% față de ianuarie-decembrie 2009.

În industria extractivă volumul de producere s-a micșorat cu 14,1% în raport cu perioada similară a anului precedent.

Complexul industrial al mun. Chișinău actualmente este format din 19 formațiuni industriale, în care sunt amplasate peste o mie de întreprinderi din diferite domenii de activitate economica (sfera de producere, transport, energetica si comunala). Suprafața

totala ocupata de formațiunile industriale constituie aproximativ 2800,7 ha, inclusiv: suprafața ocupata de întreprinderi - 1790,3 ha; suprafața teritoriilor în rezerva - 528,5 ha. Cea mai mare parte din potențialul economico-industrial este concentrat în zona nord-estica a mun. Chișinău, în care sunt amplasate 11 formațiuni industriale.

Tabel 24: Întreprinderile în mun. Chișinău, date BNS

	2007	2008	2009
Numărul de întreprinderi	26 327	27 693	29 376
Numărul mediu de salariați	317 192	322 515	305 150
Venituri din vinari, mln. lei	111 664,66	129 377,74	108 718,95
Rezultatul financiar pînă la impozitare. Profit (+) Pierdere (-), mln lei	9 100,00	11 784,14	3 105,76

2.3.2 ACTIVITATEA INVESTIȚIONALĂ

În ianuarie-decembrie 2010 pentru desfășurarea activității investiționale în economia mun. Chișinău, din contul tuturor surselor de finanțare, potrivit datelor BNS, s-au investit cca. 5835,5 mil. lei (în prețuri curente), micșorându-se cu 1,0% față de volumele investiționale perioadei similare ale anului precedent.

Tabel 25: Evoluția indicilor activității investiționale în mun. Chișinău, 2010

	În 2010, % față de 2009					
	Total	publică	privată	mixtă (publică și privată)	străină	a întreprinderilor mixte
Investiții în capital fix	99	119,8	89	82,9	79,8	109,6

Atractivitatea investițională a capitalei s-a consolidat în timp, fapt confirmat de datele indicatorului volumului investițiilor private per capita alocate în mun. Chișinău, capitala situându-se distanțat la acest capitol, în comparație cu restul regiunilor țării (Tabelul 26):

Tabel 26: Evoluția investițiilor private per capita, lei

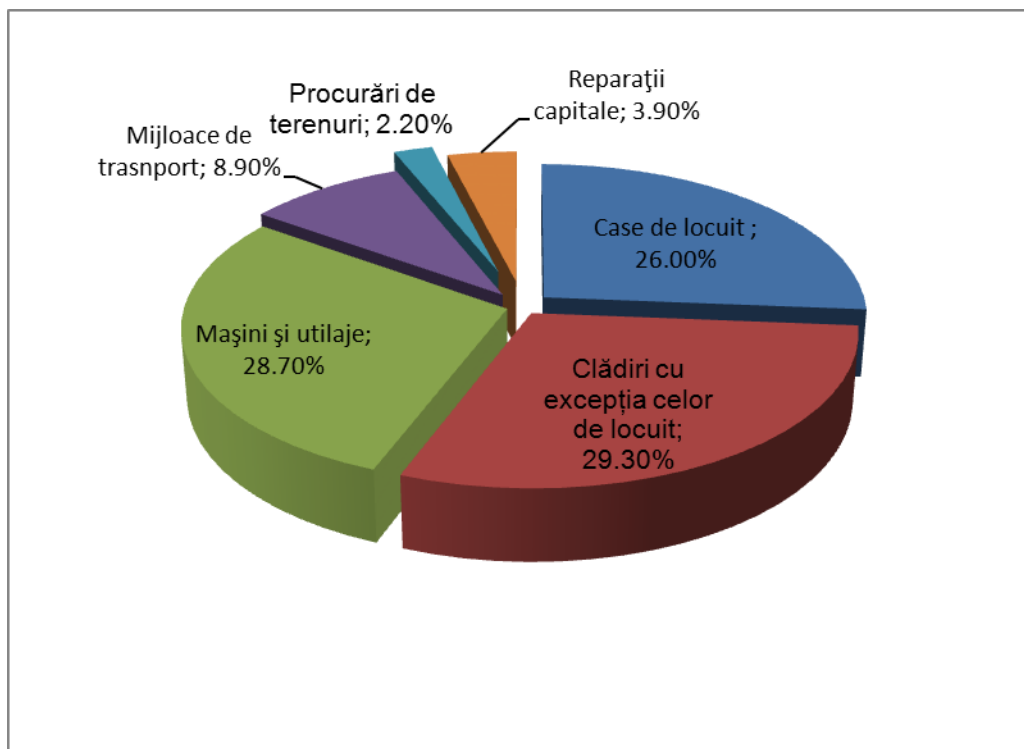
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Media națională	948,4	1305,1	1958,4	2672,3	3689,1	4239,6	2707,0
Mun. Chișinău	2294,8	3350	5115,8	7122,8	10611,4	12877,8	5585,1
RD Nord	684,6	782	1071	1666,8	1935,3	2102,2	1412,9
RD Centru	391,1	576,5	891,6	1221,4	1785,5	1661,3	1065
RD Sud	640,1	903,2	1296,6	1429,4	1583,1	1328,6	1256
UTA Găgăuzia	888,4	999,4	1723,3	1325,4	1501,6	20006,3	1460,9

Se observă că în ultimii 6 ani nici una din celelalte regiuni de dezvoltare nu a fost în stare să-și majoreze în mod durabil cota în totalul investițiilor private atrase, în timp ce ponderea municipiului Chișinău a crescut în mod constant de la 52% în 2003 la aproape 70% în anul 2008. Aceste evoluții sugerează că creșterea producției din ultimii ani din

Republica Moldova s-a concentrat atât de mult în zona capitalei anume datorită absorbției fulminante a investițiilor private de către aceasta și sporirii capacităților de producție, aceasta constituind ipoteze solide în privința estimării pozitive a viabilității creării unui parc industrial în municipiul Chișinău.

Este elocventă analiza structurii investițiilor în mun. Chișinău (Tabelul 27). Înainte de criza economică mondială, ponderea de mai mult de 25% a investițiilor au fost canalizate pentru construcția caselor de locuit.

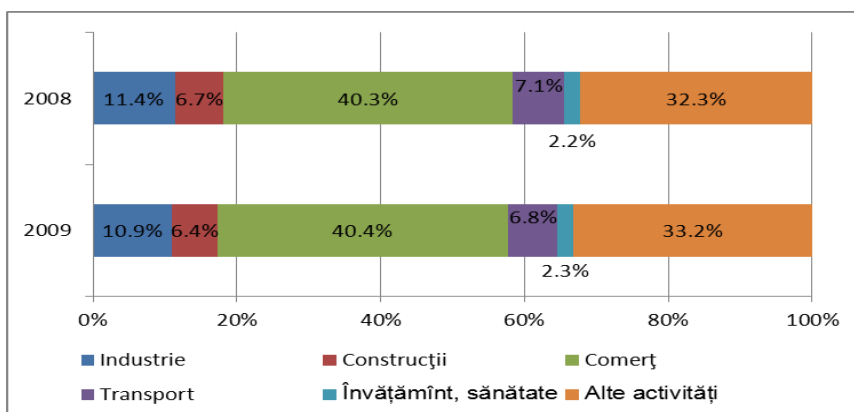
Tabel 27: Structura investițiilor în capitalul fix, mun. Chișinău



Această situație, privind domeniile investiționale, lasă loc pentru depunerea de eforturi în atragerea investițiilor în sectorul industrial, diminuând ponderea construcțiilor, obiectiv ce poate fi atins inclusiv prin promovarea creării parcurilor industriale în zonă.

Figura 12 prezintă schematic datele privind ponderea întreprinderilor din mun. Chișinău, grupate după domeniul de activitate:

Figura 12: Agenți economici pe activități, mun. Chișinău 2008-2009



Mai jos se propune enunțarea a factorilor ce ar contribui la îmbunătățirea climatului investițional al capitalei. Acești factori, în majoritatea sa pot fi atribuiți inclusiv rezultatelor scontate la crearea parcului industrial:

- Densitatea întreprinderilor în zonă;
- Investițiile publice finanțate din bugetele locale;
- Cheltuielile cu destinație pentru infrastructură finanțate din bugetele;
- Densitatea instituțiilor de învățământ profesional și superior;
- Cererea locală de consum finală, exprimată ca și sumă a volumului vânzărilor cu amănuntul și a volumului serviciilor prestate populației (în expresie per capita);
- Moștenirea economică, exprimată ca valoare a mijloacelor fixe per capita, adică existența întreprinderilor mari care dispun de active de producere care pot fi valorificate de un investitor privat;
- Densitatea drumurilor rutiere naționale;
- Densitatea drumurilor rutiere locale;
- Densitatea instituțiilor financiare.

2.3.2.1.1 Alte activități economice din mun. Chișinău

Prezintă un interes și descrierea altor activități economice, inclusiv în virtutea cerințelor legale pentru elaborarea acestui studiu de fezabilitate, pentru a forma o imagine generală a climatului economic din mun. Chișinău, locație care prin caracteristicile sale va constitui o platformă atractivă pentru atragerea potențialilor rezidenți ai viitorului parc industrial, inclusiv a investitorilor străini.

Industria transporturilor și comunicațiilor a înregistrat următoarele rezultate:

- Volumul de mărfuri transportate de către întreprinderile de transport auto în ianuarie-decembrie 2010 a constituit 2160,81 mii tone, înregistrând o creștere de 19,0% comparativ cu perioada similară a anului precedent, ceea ce este un factor esențial în identificarea oportunităților infrastructurale de furnizarea a materiei prime în PI și transportării produselor finite din PI spre piețele de realizare.
- Parcursul mărfurilor a constituit 1314,4 mil. tone-km, majorându-se cu 18,1% în comparație cu aceeași perioadă din anul trecut.
- Volumul mărfurilor transportate de către întreprinderile de transport auto din municipiul Chișinău constituie 49,2% din totalul pe țară, iar parcursul mărfurilor atinge cota de 60,4%.
- Numărul mijloacelor de transport auto (proprie și închiriate) la întreprinderile de transport este prezentat în tabelul ce urmează:
- Potrivit datelor statistice a BNS, în ianuarie-decembrie 2010 prin intermediul transportului aerian au fost transportate 1,2985 mii tone de mărfuri, înregistrând o creștere de 55,9% față de perioada respectivă a anului precedent, parcursul mărfurilor a constituit 1669,1 mii tone-km, majorându-se cu 52,6% față de perioada similară din anul precedent.
- Companiile aeriene au transportat 649,2 mii pasageri, înregistrând o creștere de 41,3% față de ianuarie-decembrie 2009. Parcursul pasagerilor cu transportul aerian

a constituit 750,8 mil. pasageri-km, majorându-se cu 24,3% față de aceeași perioadă a anului trecut.

2.4 POTENȚIALUL UMAN DIN REGIUNE NECESAR PENTRU ACTIVITATEA PARCULUI

Populația mun. Chișinău către 01.01.2010 a constituit 756,5 mii de locuitori, dintre care 90.6% reprezintă populația urbană. După recensământul populației petrecut în 2004, numărul locuitorilor mun. Chișinău a crescut cu 44,4 mii⁸.

Distribuția teritorială a populației mun. Chișinău, este prezentată în tabelul următor:

Tabel 28: Distribuția teritorială a populației mun. Chișinău, mii

	Datele recensământului din 05.10.2004	01.01.20 06	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010
Total	712,2	717,9	755,1	755,2	755,9	756,6
Populație urbană	644,2	648,9	686,1	686,1	686,5	686,7
din care:						
Chișinău total	589,4	593,8	630,3	630,3	630,6	630,8
Botanica	156,6	157,6	171,1	171	171,1	171,2
Buiucani	107,8	108,6	110,7	110,7	110,8	110,9
Centru	90,5	91	93,5	93,5	93,5	93,4
Ciocana	101,8	103	117,3	117,3	117,3	117,5
Rîșcani	132,7	133,6	137,7	137,7	137,8	137,8
orașele:	14,3	14,4	14,4	14,4	14,4	14,4
Codru	9,9	9,9	10	10	10	10
Cricova	15,4	15,5	16,1	16,1	16,2	16,2
Durlești Sîngera	7,4	7,4	7,4	7,4	7,5	7,5
Vadul lui Vodă	4,6	4,6	4,5	4,5	4,5	4,5
Vatra	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Populația rurală (sate)						
Condrița	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Colonița	3,3	3,3	3,3	3,3	3,4	3,4
Ghidighici	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1
Dobrogea și Revaca	4,3	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2
Comune						
Băcioi	10,6	10,5	10,5	10,5	10,5	10,6
Bubuieci	6,7	7,1	7,1	7,1	7,2	7,3
Budești	5	5	5	5	5,1	5,1
Ciorescu	7,1	7,1	6,9	6,9	7	7
Cruzești	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Grătiești	6,2	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
Tohatin	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Trușeni	8	8,2	8,2	8,3	8,3	8,3

⁸ Biroul Național de Statistică - 2010

Stăuceni	6,8	7,4	7,5	7,5	7,6	7,6
----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

În profilul vârstei, peste 70 % din populația mun. Chișinău este aptă de muncă (15-56 ani), ceea ce constituie un factor de producție semnificativ, valorificarea căruia poate avea loc și prin crearea unui parc industrial:

Tabel 29: Populația mun. Chișinău după vârstă, 01.01.2010

Grupa de vîrstă, ani	Total	Populația urbană	Populația rurală
Total	756643	686751	69892
din care:			
0-14	99958	87649	12309
3-6	27735	24386	3349
3-7	33580	29503	4077
7-16	66437	58283	8154
15-56/61	556090	506058	50032
57/62 și peste	100595	93044	7551

Concomitent se atestă că disponibilitatea populației apte de muncă în raza de 30km, care ar putea fi antrenată în câmpul muncii, în cadrul parcului industrial, practic este toată populația municipiului Chișinău. Din aceste considerente, nu există temei ce ar confirma un deficit al forței de muncă, la crearea parcului industrial în mun. Chișinău.

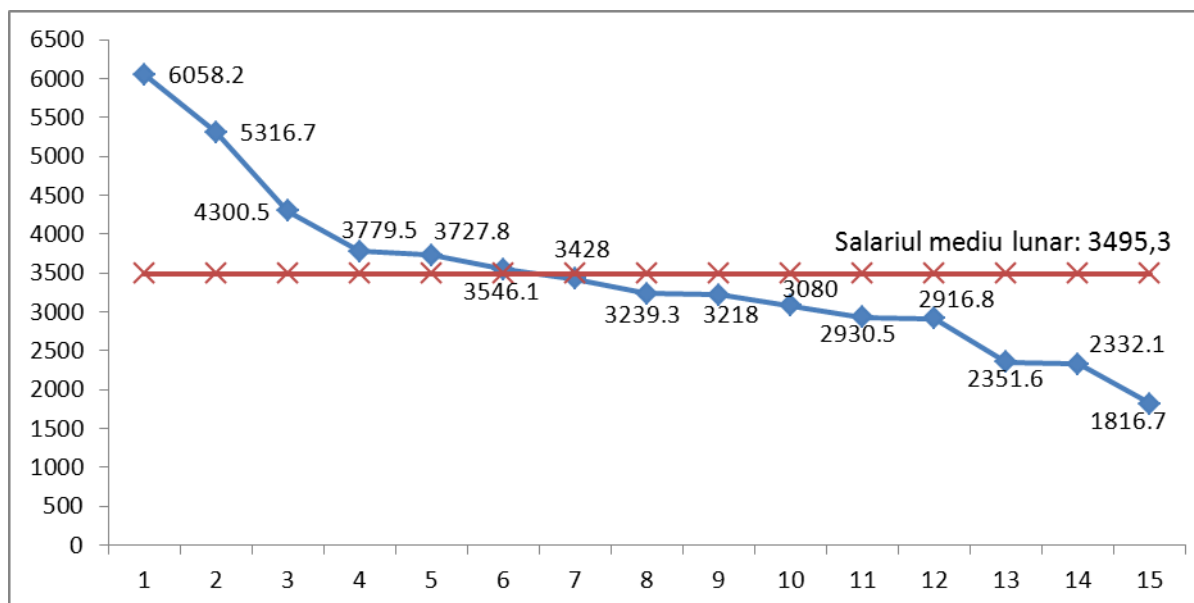
Statistica salariaților, potrivit datelor BNS, pe tipuri de activități economice în mun. Chișinău, concluzionează că doar cca. 15% din salariați sunt antrenați în activități industriale. Cumulând cu sectorul energetic și cel al construcțiilor această pondere se ridică la 23,2%. Tabelul de mai jos, ilustrează ponderea salariaților pe întreaga listă a activităților economice în mun. Chișinău:

Tabel 30: Repartizarea salariaților pe tipuri de activități, mun. Chișinău, mii persoane

	2008	Ponderea, %	2009	Ponderea, %
Agricultură, economia vînatului	5,1	1,9	4,5	1,7
Industria extractivă	0,8	0,3	0,7	0,3
Industria prelucrătoare	43,4	16,4	39,2	15,2
Energie electrică și termică, gaze, apă	8,1	3,1	8,1	3,1
Construcții	15,3	5,8	12	4,6
Comerț cu ridicata și cu amănuntul	34,9	13,2	34,8	13,5
Hoteluri și restaurante	7,4	2,8	7	2,7
Transporturi și comunicații	25,5	9,7	24,9	9,6
Activități financiare	12	4,5	11,8	4,6
Tranzacții imobiliare	26,3	10	27,3	10,6
Administrație publică	19,5	7,4	20,9	8,1
Învățămînt	32,1	12,2	32,8	12,7
Sănătate și asistență socială	22,4	8,5	23,5	9,1
Alte activități de servicii colective, sociale și personale	11,1	4,2	11	4,3

Mărimea salariului mediu lunar achitat în sectorul industrial în mun. Chișinău este de cca. 3300 lei (Figura 13).

Figura 13: Salariul mediu lunar pe tip de activitate, mun. Chișinău, 2009, lei



1 Activități financiare	9 Sănătate și asistență socială
2 Energie electrică și termică, gaze, apă	10 Alte activități de servicii colective, sociale și personale
3 Transporturi și comunicații	11 Comerț cu ridicata și cu amănuntul
4 Administrație publică	12 Învățământ
5 Industria extractivă	13 Agricultură, economia vânatului și silvicultură
6 Tranzacții imobiliare	14 Hoteluri și restaurant
7 Construcții	15 Pescuitul, piscicultura
8 Industria prelucrătoare	

Numărul șomerilor oficial înregistrați, conform datelor Agenției Naționale pentru Ocuparea Forței de Muncă (inclusiv cei aflați la evidență la 01.01.20 10), a constituit 18713 persoane, **majorându-se cu 30,5%** comparativ cu ianuarie-decembrie 2009.

Crearea parcului industrial, pe de o parte va contribui direct la scăderea numărului de șomeri, și totodată situația șomajului demonstrează disponibilitatea forței de muncă, în calitate sa de factor de muncă, în zona mun. Chișinău.

Calificarea forței de muncă în mun. Chișinău este cea mai bună pe economie, datorită istoricului existenței a unui șir de uzine industriale și a sistemului de învățământ secundar și profesional.

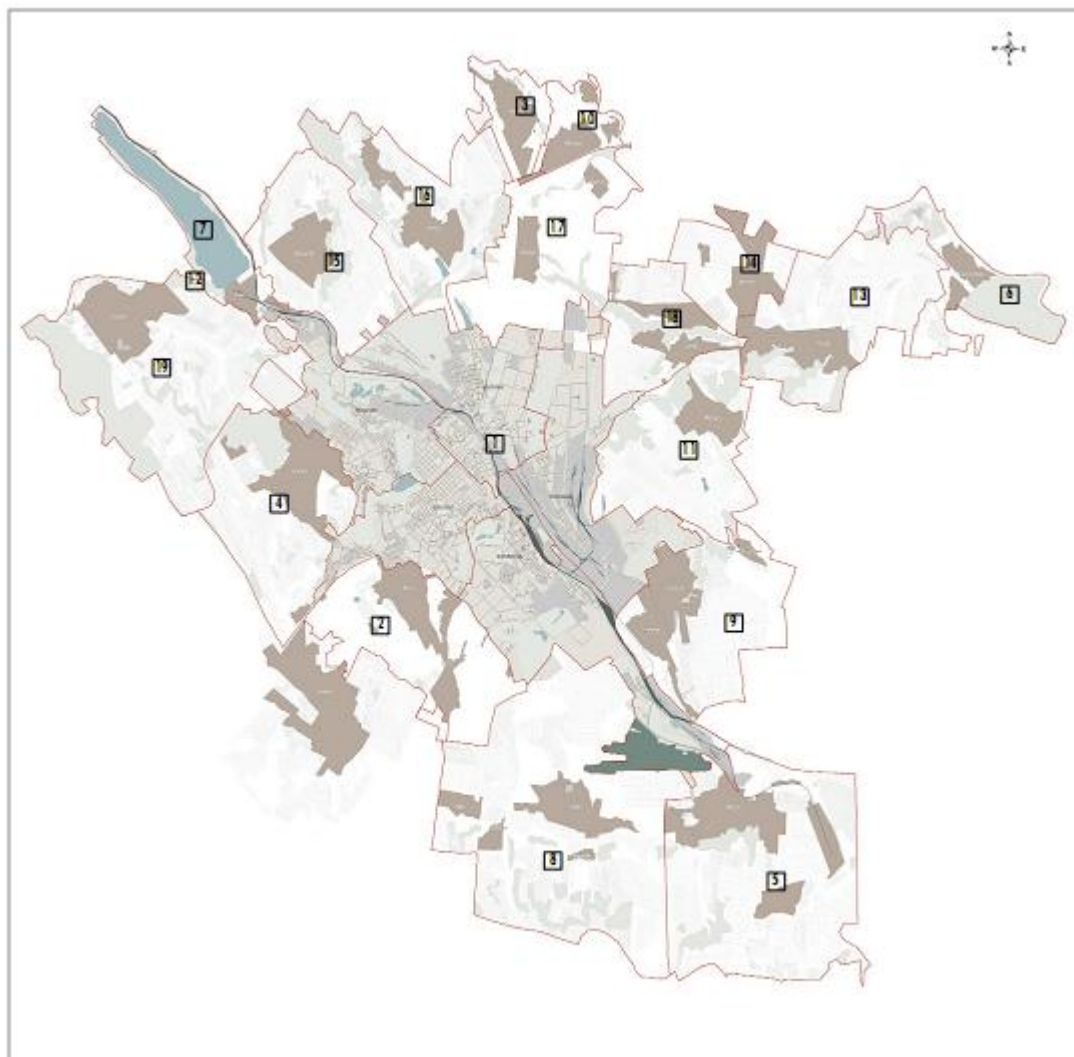
Viitorii rezidenți ai parcului industrial, inclusiv din categoria investitorilor străini, vor avea posibilitatea angajării personalului calificat existent sau a investirii în calificarea personalului conform necesităților de producere proprii. Sub acest aspect, mun. Chișinău dispune de toată infrastructura educațională, pentru a furniza specialiști în domeniul industrial și de producere. Potențialul educațional profesional este marcat în tabelul următor:

Tabel 31: Învățământul de toate nivelele, mun. Chișinău, 2009

	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010
Învățământ secundar profesional							
Numărul instituțiilor	26	24	21	21	19	19	19
Numărul elevilor	7881	7690	8151	7759	7812	8044	7081
Personal didactic	636	694	725	696	674	654	658
Elevi la un cadru didactic	12,4	11,1	11,2	11,1	11,6	12,3	10,8
Învățământ mediu de specialitate (colegii)							
Numărul instituțiilor	31	28	25	23	22	21	21
Numărul elevilor	11197	14643	16744	18572	19034	19822	19065
din care învățământ:							
de zi	10332	13916	15961	17852	18507	19570	19065
cu frecvență redusă	865	727	783	720	527	252	-
Personal didactic	1083	1200	1286	1307	1370	1694	1697
Elevi la un cadru didactic	10,3	12,2	13	14,2	13,9	11,7	11,2
Învățământ superior							
Numărul instituțiilor	34	28	28	25	25	25	27
Numărul studenților	90194	99110	109274	111279	107498	100449	98076
din care învățământ:							
de zi	61596	67117	71625	72437	71273	66693	70995
cu frecvență redusă	28598	31993	37649	38842	36225	33756	27081
Personal didactic	4974	5161	5516	5875	5742	5674	5714
Studenți la un cadru didactic	18,1	19,2	19,8	18,9	18,7	17,7	17,2

2.5 INFRASTRUCTURA REGIONALĂ (ZONALĂ) NECESARĂ PENTRU ACTIVITATEA PARCULUI INDUSTRIAL

Figura 14 Delimitare zonal-regională a infrastructurii Mun. Chișinău



Capitala Republicii Moldova, în conformitate cu datele statistice europene se află în ierarhia orașelor cu o populație cuprinsă între 500.000 și 1.000.000 de locuitori.

Municipiul Chișinău este format din 19 unități administrativ teritoriale din care 7 orașe și 12 comune. Teritoriul municipiului Chișinău are o suprafață totală de 57164 ha din care 19054, 34 ha în intravilan. Din punct de vedere al raportului teren urban-teren rural, suprafețele unităților administrativ teritoriale indică pentru zonele urbane o cifră totală de 26491 ha (din care 15025 ha în intravilan) și pentru zonele rurale o suprafață totală de 30673 ha (din care 4027 ha în intravilan).

Suprafața administrativă a orașelor reprezintă 46% din totalul suprafeței municipiului. Arealele cele mai întinse le are orașul Chișinău, urmat de Sîngera, iar cea mai restrîns, suprafață o înregistrează orașul Cricova.

2.5.1 INFRASTRUCTURA TRANSPORTULUI

Complexul de transport extern al municipiului Chișinău este format din sistemele de transport feroviar, auto si aerian, care asigura cele mai importante legături economice ale

municipiului cu localitățile republicii și statele străine. Structura complexului de transport Chișinău este radială. Teritoriul municipiului este traversat de linia feroviara Razdelinaia-Ungheni, de drumurile auto internaționale Brest-Chișinău-Odesa, Chișinău-Dubăsari-Poltava, Chișinău-Leușeni, Chișinău-Soroca-Ucraina, Chișinău-Giurgiulești-Romania, de drumurile naționale cu acces la căile de comunicații a țărilor vecine Chișinău-Ungheni-Romania, Chișinău-Basarabiasca-Ucraina, Chișinău-Bolgrad-Ismail, și de alte drumuri naționale și locale.

Aerogara Chișinău deservește transportul pasagerilor, poștei și mărfurilor pe liniile internaționale. Fiecare din aceste tipuri de transport are rolul sau important în asigurarea necesităților complexului economic al republicii, al municipiului Chișinău și al raioanelor limitrofe în efectuarea transporturilor.

Transportul aerian în municipiu cuprinde 5 întreprinderi de stat și 13 particulare, care asigură traficul Internațional de pasageri și de mărfuri prin intermediul aeroportului internațional.

Transportul extern de pasageri în raza municipiului se efectuează pe 466 rute de autobuze, dintre care 117 (25,1%) – internaționale, 275 (59%) – interurbane și 74 (15,9%) – suburbane.

Ansamblul legăturilor de transport economice externe ale municipiului se asigură prin rețeaua destul de densă de drumuri auto de diferite destinații economice și de diferite categorii tehnice.

Caracteristicile drumurilor auto:

- Lungimea totală, - 142,6 km, inclusiv;
- Internaționale - 51 km
- Naționale - 48,5 km
- Locale - 43,1 km

În orașul Chișinău, rețeaua stradală istorică s-a format pe schema radială, conform căreia centrul se leagă de periferii prin câteva magistrale. Lungimea străzilor și drumurilor în limitele teritoriilor amenajate constituie 481,3 km, din care 225,3 km (46,8%) sunt atribuite la categoria de străzi magistrale de importanță orașenească și de sector. În ultimii ani au fost reconstruite un șir de magistrale de importanță majoră în sistemul de transport al orașului.

În prezent rețeaua de transport public se constituie din 121 rute, inclusiv: rute de troleibuz – 26, rute de autobuz – 32, rute de maxi-taxi - 63.

Chișinău, un important nod de tranzit între CSI și Sud-Estul Europei

Alterarea legăturilor tradiționale cu vecinii din Est, combinată cu izolarea față de Vest, calitatea nesatisfăcătoare a infrastructurii transportului, recesiunea și stagnarea

economică a întregii regiuni au împins Chișinăul spre periferia fluxurilor economice transeuropene.

Totodată, extinderea Uniunii Europene spre Est, stabilizarea în Balcani și înviorarea stării economice în Rusia creează premise calitativ noi în dezvoltarea Chișinăului, amplificând importanța sa economică și geopolitică. S-a creat o situație favorabilă de depășire a caracterului de barieră și valorificare a efectului de contact între spațiile Euroatlantic și Euroasiatic, prin dezvoltarea extensivă și intensivă a infrastructurii de comunicație și logistică întru intermedierea fluxurilor financiar-economice, culturale, informaționale, turistice și spirituale spre/din Rusia și CSI din/spre Uniunea Europeană.

În conformitate cu schema culoarelor paneuropene adoptată în 2004, Chișinăul este amplasat pe culoarul IX (Helsinki – St. Peterburg – Moscova – Kiev – Chișinău – București – Istanbul – Alexandropolis). Aceasta prezintă o importantă oportunitate pentru Chișinău.

În scopul creșterii rolului Chișinăului în intermedierea fluxurilor dintre Est și Vest, orașul va coopera intens cu orașele Iași, Cluj, Oradea și Odesa în vederea promovării active a proiectului de modernizare a coridorului rutier Oradea – Cluj – Iași – Chișinău – Odesa. Aceasta ar aduce Chișinăul cu 450 km mai aproape de Budapesta și întreg arealul mediteranean (ocolind bariera Carpaților Orientali) și ar crea un segment alternativ al culoarului paneuropean Milano – Kiev care ar traversa Chișinăul. În același timp, construcția tronsonului de cale ferată de tip european Iași – Chișinău, în paralel cu electrificarea căii ferate Razdelnaya– Ungheni, vor deveni priorități ale Chișinăului.

2.5.2 REȚEAUA DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE

Sistemul de alimentare cu apă a municipiului Chișinău asigură cu apă orașul Chișinău precum și localitățile Vadul lui Vodă, Stăuceni, Colonița, Durlești, Sîngera, Ialoveni, Vatra, Ghidighici, Codru, Bubuieci și Tohatin. Lungimea totală a conductelor magistrale (apeducte) și a rețelelor de distribuție are o lungime de 1570 km. Numărul puțurilor existente este de circa 80.

Sistemul de alimentare cu apă se bazează pe utilizarea apelor de suprafață și subterane, capacitatea tuturor prizelor fiind de circa 435 mii m³/zi, inclusiv din râul Nistru - 400 mii m³/zi, din surse subterane -35 mii m³/zi. Alimentarea cu apă se efectuează de la priza râul Nistru amplasată în s. Coșernița și de la prizele subterane (Ialoveni, Ghidighici, Petricani).

Primul sistem de alimentare cu apă din Nistru (DBC-I) cu capacitatea 40 mii m³/zi constă din stația de pompare a apei treapta întâi, instalații de ieșurare în or. Vadul lui Vodă, stația de pompare a apei treapta a doua și apeductul Ø800 mm, L = 18 km (construit în an. 1958). DBC-I alimentează cu apă or. Vadul lui Vodă și parțial or. Chișinău din rezervoarele din Tohatin.

Al doilea sistem de alimentare cu apă din r. Nistru (DBC-II) cu capacitatea 360 mii m³/zi constă din captarea de apă în albie, îmbinată cu stația de pompare a apei treapta întâi, două stații de pompare, ape-ducte Ø 1200 mm și Ø 1400 mm, L = 17 km, instalații de ieșurare amplasate în partea nord-est a orașului Chișinău (construită în an. 1971). De la DBC - II cu apă potabilă - menajeră se alimentează orașul Chișinău prin patru apeducte, 2 - Ø 1200 mm

și 2 - 0 1000 mm. Cu apă tehnică prin două apeducte cu diametrul de 600 mm se alimentează zona industrială Ciocana Nouă și prin apeductul cu diametrul de 800 mm zona industrială Sîngera.

Alimentarea cu apă a orașului Cricova se efectuează din captarea de apă subterană cu o capacitate zilnică de 2,4 mii m³, captarea de apă reală constituie 1,4 mii m³/zi. O parte din sate utilizează apă din puțuri de mină sau din fântâni. Calitatea apei din sursele subterane nu corespunde normelor sanitare privind conținutul de fluor și duritate.

2.5.3 CANALIZARE

Municipiul Chișinău dispune de un sistem centralizat de canalizare menajeră a apelor reziduale și parțial în sistem divizor organizat pe patru zone. Rețelele și instalațiile de canalizare sunt deservite de SA "Apă-Canal Chișinău". Rețeaua de canalizare acoperă 95% din ansamblul de locuințe și evacuarea apelor industriale din municipiu fiind caracterizată prin indicatorii din tabelul 32.

Tabel 32: Rețeaua de canalizare a mun. Chișinău

Indicatori (km)	Anul 2005
Lungimea rețelelor de canalizare din care:	911,80
colectoare principale	71,00
rețeaua stradală	368,50
rețeaua cartier	472,30

Relieful existent a condiționat necesitatea pompării prin presiune a scurgerilor din unele zone rezidențiale și industriale a orașului. Pomparea apelor reziduale în rețelele de scurgere liberă a orașului și în instalațiile de epurare sunt efectuate de la 24 de stații de pompare, inclusiv patru inter-raionale.

Apele menajere se adună în două colectoare principale amplasate de-a lungul râului Bîc, pe malul drept și stîng, cu diametrul de (2000mm și dreptunghiular cu diametrul de 2,5x2m). Volumul principal de scurgere din orașul Chișinău ajunge în rețeaua de canalizare prin scurgere liberă.

Stațiile de epurare a canalizației or. Chișinău sunt amplasate în partea de sud-est a orașului pe o suprafață de 90,0ha, inclusiv terenurile de nămol (28,2ha) și are o capacitatea proiectată a instalațiilor de epurare pentru curățarea mecanică și biologică de 466 mii m³/zi. Către stațiile de epurare din orașul Chișinău sunt pompate apele reziduale din alte localități ale municipiului Chișinău precum Durlești (20% din populație), Codru (50% din populație), Sîngera (10% din populație), Ghidighici (40% din populație), Strășeni (30% din populație), și Trușeni (numai zonele industriale)

Celelalte localități din suburbia or. Chișinău nu sunt racordate la rețeaua de canalizare precum: Vadul lui Vodă și Cricova. Apele reziduale din zona de odihnă, a obiectelor industriale și comunale din or. Vadul lui Vodă sunt epurate de instalațiile proprii și evacuate ulterior în emisarul Nistru.

2.5.4 APROVIZIONAREA CU ENERGIE TERMICA

Aprovizionarea municipiului Chișinău cu energie termica se efectuează, în principal, prin sistemul centralizat de termoficare, precum și prin sistemele locale. Ponderele sistemelor autonome de termoficare este în continuă creștere și după unele estimări este de 5% din consumul total, celelalte 95% revenind aprovizionării centralizate.

Sistemul centralizat este bazat pe sursele de energie termica CET-1, CET-2, centralele termice de Vest, de Sud și Est (centrala de Est în prezent nu funcționează). Sistemul centralizat dispune de rețele în două țevi, inclusiv magistrale cu o lungime de 252,4 km, apă caldă – 228,3 km, încălzire 319,9 km și abur -1,4 km. Sistemului centralizat include 507 puncte termice, 22 stații de pompă, 3002 elevatoare și 568 noduri de dirijare.

2.5.5 ALIMENTAREA CU GAZ NATURAL

Alimentarea cu gaze a municipiului Chișinău se efectuează numai de la o singură sursă - de la nordul republicii de la conducta magistrală ACB (Ananiev – Cernăuți – Bogorodcenii), prin conexiunea Șoldănești – Rezina și prin conducta magistrală Rîbnița-Chișinău.

Actualmente pe municipiul Chișinău sunt gazificate peste 200 mii apartamente, din care cu gaze naturale – peste 196 mii.

2.5.6 ENERGIA ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a municipiului Chișinău se efectuează prin rețelele de distribuție a energiei electrice care aparțin companiei RE Chisinau SA, întreprindere cu capital străin al grupului Union Fenosa Moldova. Sursele de acoperire a consumului de energie electrică sunt: CET-1, cu capacitatea de producere de 66 MVA; CET-2, capacitatea de producere a căreia este de 240 MVA; CTE Moldoveneasca, 1200 MVA.

2.5.7 RESURSE MINERALE

Pe teritoriul Chișinăului și în împrejurimile sale se află numeroase zăcăminte de materiale de construcție: var, calcar, piatră brută de construcție, argilă, nisip, pietriș. Sunt exploatate cinci zăcăminte de piatră și var stins: la Cricova, Mileștii Mici, Chișinău, Făurești, Goian, Cărmăda. Țigla se produce din materia primă extrasă la carierele din Bubuieci și Mileștii Mici, iar nisipul, prundișul și pietrișul se extrag la Cobusca și Vadul lui Vodă.

2.5.8 SALUBRITATE

Serviciul de salubritate constă din colectarea, transportarea, prelucrarea și depozitarea deșeurilor menajere. Acest serviciu este asigurat pentru orașul Chișinău și Codru de întreprinderea municipală "Regia Autosalubritate" prin 68 de camioane. În restul localităților aceste funcții sunt îndeplinite de alte societăți angajate de primăriile respective. De curățenia pe spațiile adiacente caselor de locuit sunt responsabili gestionarii fondului locativ, pe drumurile și spațiile publice societatea EXDRUPO și "Spații verzi". Coordonarea activităților întreprinderilor municipale ce asigură salubritatea municipiului este efectuată de Direcția generală locativ-comunală și amenajare a primăriei.

În cazul orașului Chișinău și Codru, deșeurile colectate sunt duse la stație de transbordare înainte depozitării la depozitul de lângă localitatea Țânțăreni. Depozitul a fost deschis în 1991 pe un teren de 22,5 ha. Perioada estimativă de exploatare este până în anul 2015.

Până în prezent sau înmagazinat circa 12,335 milioane de m³ de gunoi. Deșeurile colectate nu sunt selectate pentru valorificare.

Serviciile de colectare a deșeurilor domestice și industriale în cazul orașului Chișinău și orașului Codru are circa 500 mii de beneficiari înregistrați, din care 21 mii în case individuale și circa 489 mii din blocurile de locuit cu multe etaje și un număr de circa 5600 de contracte cu agenții economici și circa 260 mii contracte cu persoane fizice. În 2005 regia a transportat 997 mii m³ de deșeuri conform datelor obținute de întreprindere.

Aspectele principalele cu care se confruntă serviciul de salubritate se referă la lipsa de acoperire a întregului teritoriu al municipiului și aspectele de mediu generate de modul de depozitare a deșeurilor și a tehnologiilor utilizate pe întreg ciclu de la colectare la depozitare.

Municipiul Chișinău dispune de toată infrastructura necesară creării unui conglomerat industrial, inclusiv în locația fostei Asociației de producție „Uzina de tractoare din Chișinău”.

2.6 INFRASTRUCTURA TEHNICĂ ȘI DE PRODUCȚIE CARE URMEAZĂ SĂ FIE RACORDATĂ LA PARCUL INDUSTRIAL

Figura 15 Reprezentare din spațiu a teritoriului aferent Uzinei de Tractoare din Chișinău



Parcul industrial va fi amplasat pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în prezent reorganizată în 10 societăți pe acțiuni, cu capital acționar majoritar de stat. Terenul aferent are o suprafață de 32,888 ha, cu numărul cadastral 01.00.518.184 și este proprietate din domeniul privat al statului, acordat în folosință pe un termen nedeterminat. Cele zece societăți pe acțiuni, de facto reprezintă foste secții de producere a Asociației reorganizate, amplasate pe diferite suprafețe cu diferite obiecte imobiliare, după cum urmează:

Tabel 33: Structura și suprafețele imobilelor fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”

Nº	Denumirea Societății	Suprafața totală a terenului, m ²	Suprafața imobilelor în proprietate, m ²	Suprafața de producere, m ²
1	„TRACOM” SA	207 477	82 496	44 301
2	„REUPIES” SA	8 443	6 652	5 140
3	„RADIATOR” SA	15 100	10 331	8 640
4	„ARALIT” SA	9 386	5 800	5 632
5	„BICOTRA” SA	6 296	4 703	4 278
6	„ZIDARUL-SV” SA	13 200	11 000	9 000
7	„PRESUDOR” SA	28 800	21 287	1 5978
8	„DOTARCOM” SA	5 818	5 286	4 032

9	„FORJACOM” SA	14 735	10 380	8 644
10	„MAPASAUTO” SA	19 625	40 33	1 790
	În total	328 880	161 968	107 435

Toate obiectele sunt amplasate pe adresa : MD 2004, mun. Chişinău, str. Columna 170, sectorul Buiucani.

Terenul aferent, a fost repartizat SA „Tracom” în folosinţă pe un termen nedeterminat. Celelalte nouă societăţi arendează terenurile aferente clădirilor sale de producere, unde SA „Tracom” are calitatea de locator.

SA „Tracom”, în prezent deţine în proprietate o mare parte din imobilele de pe teritoriu fostei Asociaţii. SA „Tracom” deţine în proprietate peste 30 obiecte imobiliare, după cum urmează:

Tabel 34: Structura şi suprafeţele imobilelor SA „Tracom”

	<i>Denumirea obiectului</i>	<i>nr. cadastral</i>	<i>Suprafaţa</i>	<i>Destinaţia (producţie, depozit, clădire admin.)</i>
1	Construcţie lit F	01.00518.184.01	142,80	Producţie
2	Bloc principal lit A-A	01.00518.184.03	1 662,40	Depozit N17
3	Bloc principal lit B, B1, B2, B3, B4, B5, B6	01.00518.184.04	1 929,40	Producţie
4	Bloc principal lit A, W,R,Q	01.00518.184.05	1 441,30	Clădire administrativă
5	Bloc principal lit C-C	01.00518.184.06	2 151,90	Clădire administrativă
6	Bloc principal lit B-B	01.00518.184.07	138,20	Depozit
7	Bloc principal lit F-F	01.00518.184.08	1 019,40	Staţie de comprimare a aerului
8	Partea principală lit Ş-10	01.00518.184.10	39 562,80	Bloc de producere
9	Partea principală lit S-S	01.00518.184.11	5 713,90	Bloc de producere
10	Partea principală lit P-P	01.00518.184.12	6 356,80	Depozit
11	Partea principală lit 2	01.00518.184.13	107,70	Staţia transformator electric
12	Partea principală lit I	01.00518.184.14	308,90	Depozit
13	Partea principală lit G	01.00518.184.14	821,00	De producere, depozit
14	Partea principală lit 3	01.00518.184.15	95,90	Staţia transformator electric
15	Partea principală lit P	01.00518.184.16	967,30	De producere
16	Partea principală lit L	01.00518.184.17	302,50	Clădire şi boxele de antiincendiu
17	Partea principală lit T	01.00518.184.18	207,21	Garaj Construcţie
18	Partea principală lit O	01.00518.184.19	1 102,10	Bloc de producere
19	Partea principală lit C	01.00518.184.20	1 013,10	De producere
20	Partea principală lit M-M	01.00518.184.21	523,90	Staţia de pompare a circulaţiei apei
21	Partea principală lit L-L	01.00518.184.22	40,30	Construcţie accesorie
22	Partea principală lit N-N	01.00518.184.23	81,10	Staţie de neutralizare şi curăţire
23	Partea principală lit Ş-Ş	01.00518.184.24	414,90	Construcţie accesorie
24	Partea principală lit G-G	01.00518.184.25	741,60	Depozit
25	Partea principală lit K-K	01.00518.184.26	63,30	Staţie antiincendiu
26	Partea principală lit Z-Z	01.00518.184.27	155,00	Staţie de pompare a combustibilului
27	Partea principală lit PT	01.00518.184.28	119,70	Punct termic
28	Partea principală lit FI	01.00518.184.29	151,50	Punct de trecere
29	Partea principală lit G	01.00518.184.30	75,60	Construcţie accesorie

30	Construcție comercială lit Î-Î	01.00518.184.59	126,00	Construcție comercială
31	Partea principală lit A	01.00518.184.217	65,70	Stație de gazificare
	Total	-	67 603,21	-

Istoricul fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” a cunoscut două faze de construcție. Construcții efectuate în anii 1930-1940 și construcții efectuate în anii 1970-1980.

Construcțiile anilor '30-40, în prezent se află într-o stare deplorabilă, aceste clădiri de producere fiind pasibile doar pentru demolare. Exemplu unui astfel de tip de imobil este prezentat mai jos (Figura 16):

Figura 16 Construcție a anilor 1930-1940 prezentă pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău



Construcții efectuate în anii 1970-1980 se află într-o stare satisfăcătoare, comparativ cu cele enunțate anterior, însă și ele la rândul lor necesită investiții capitale de renovare (Figura 17):

Figura 17 Construcție a anilor 1970-1980 prezentă pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău



Obiectele de infrastructură sunt la bilanțul „SA Tracom”, și se compun din:

Aprovizionarea cu gaz natural se efectuează prin intermediul punctului de reglare (ГРП) a presiunii medii de 3 atmosfere. Starea tehnică a rețelei de gaz este satisfăcătoare și nu necesită careva investiții adiționale.

Figura 18 Rețele de aprovizionare cu gaze Construcție a anilor pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău



Aprovizionarea cu energie electrică se efectuează prin fire de electricitate de înaltă tensiune din municipiul Chișinău. Pe teritoriu funcționează punctul central de distribuție (ЦПП-6) cu capacitatea de 50 mii kWth. Energia electrică este furnizată către 12 alimentatoare cu o lungime de 21 km. Rețeaua de distribuție de înaltă tensiune (subterană și aeriană) și stațiile de transformare au structura modelului radial, ceea ce face posibil conectarea rezidenților teritoriului la rețeaua de energie electrică. În total sunt 8 centre de distribuție de înaltă tensiune și 23 de transformatoare.

Capacitatea rețelelor de energie electrică va acoperi cu rezervă necesitățile viitorilor rezidenți ai parcului industrial, deoarece a fost prevăzută pentru producerea cu un consum excesiv de înalt al energiei electrice, în perioada funcționării producerii de tractoare.

Starea tehnică a rețelelor de energie electrică este satisfăcătoare și nu necesită careva investiții adiționale.

Figura 19 Rețele de aprovizionare cu energie electrică pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău



Alimentarea cu apă. Apa este pompată din apeductul municipal cu diametrul 200 mm, la presiunea 3 atmosfere. Pe teritoriu funcționează 2 sonde arteziene. Productivitatea sondelor este de 25 m³/oră și 15 m³/oră respectiv. Lungimea rețelelor de aprovizionare cu apă este de 9,5 km. Prin teritoriu trec trei conducte principale de canalizare urbană (apa de precipitații și de uz casnic), care sunt tratate la o capacitate de 900m³/oră și doar apoi evacuate în sistemul de canalizare municipal.

Sistemul de alimentare cu apă este într-o stare avansată a uzurii și necesită reparații capitale corespunzătoare.

Calea ferată. Transportările feroviare se efectuează prin Calea ferată Chișinău, spre care rezidenții teritoriului dispun de căi de acces prin stația "Visterniceni". Conexiunea prin calea ferată la stația "Visterniceni" va asigura pe deplin transportarea mărfurilor atât pe piața internă cât și cea internațională.

Pe teritoriu, este montată o rețea a căii ferate cu o lungimea de 3,8 km, ca mijloc de legătură cu stația Căii ferate Chișinău. Tronsonul căii ferate de pe teritoriu parcului industrial preconizat este într-o stare avansată a uzurii și necesită reparații capitale corespunzătoare.

Figura 20 Calea ferată pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău



Autostrăzi. Teritoriu are acces la alte raioane ale municipiului printr-o rețea de autostrăzi asfaltate. Teritoriu are ieșire la traseul Chișinău – Bălți printr-o autostradă asfaltată, la distanța de 3 km și de asemenea are acces la autostrăzi internaționale, accesând potențial piețele României și Ucrainei, precum și porturile internaționale, cum ar fi portul Giurgiulești, Ismail și Odessa.

Telecomunicații. Teritoriu este conectat la rețeaua de telefonie internă (YATC-49 pentru 500 numere) și la rețeaua de telefonie fixă MOLDTELECOM, telefonie mobilă ORANGE. Există legătură fax, acces la rețeaua interurbană și internațională, inclusiv și la pețeau internet.

Obiecte sociale de infrastructură. Pe teritoriul sunt amplasate următoarele obiecte: 3 obiecte de alimentație publică -1 culinarii, 2 cantine, 3 puncte de deservire medicale. Toate aceste obiecte necesită reparații capitale.

Teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, localizat pe strada Mihai Viteazul din municipiul Chișinău, dispune de toate facilitățile și obiectele de

infrastructură necesare, pentru crearea unui parc industrial. După cum a fost accentuat, în cadrul acestui capitol, careva obiecte ale infrastructurii necesită reparații capitale, suma investițională necesară fiind prognozată în capitolele ulterioare.

3 STRATEGIA DE CREARE A PARCULUI INDUSTRIAL PE PLATFORMA FOSTEI „ASOCIAȚIEI DE PRODUCERE UZINA DE TRACTOARE DIN CHIȘINĂU”

Conform prevederilor Legii nr. 182, din 15.07.2010, cu privire la parcurile industriale, subiecții de drept, care pot fi inițiatorii creării unui parc industrial sânt:

1. Organele centrale de specialitate ale administrației publice;
2. Autoritățile administrației publice locale, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia;
3. Întreprinderile de stat/municipale;
4. Societățile comerciale înregistrate în Republica Moldova.

În virtutea faptului, că terenul aferent fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” este proprietate de stat, dat în folosință SA „Tracom”, și că toate 10 societăți pe acțiuni create pe acest teritoriu, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999, au pachetul de acțiuni majoritar aparținând statului, soluția privind inițiatorul creării parcului industrial este unica și poate fi valorificată doar de Organul central de specialitate al administrației publice, în acest caz, Ministerul Economiei al Republicii Moldova.

În cadrul acestui capitol, se va analiza *cinci opțiuni distinse*, în ceea ce privește, posibilitatea creării parcului industrial pe platforma fostei Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, după cum urmează:

1. Crearea parcului industrial prin intermediul *administrării fiduciare* a celor 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999;
2. Crearea parcului industrial *reorganizând prin fuziune* (contopire și absorbție) cele 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999;
3. Crearea parcului industrial prin intermediul *locațiunii* activelor celor 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999;
4. Crearea parcului industrial prin crearea unei societăți pe acțiuni noi, capitalul social al căreia se va forma din aporturile celor 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999.
5. Crearea parcului industrial prin *vânzarea pachetelor de acțiuni* investitorilor privați, pachete de acțiuni care aparțin statului în cele 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999.

6. Crearea parcului industrial prin vânzarea pachetelor de acțiuni investitorilor privați, pachete de acțiuni care aparțin statului în cele 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999

3.1 CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL PRIN INTERMEDIUL ADMINISTRĂRII FIDUCIARE A CELOR 10 SOCIETĂȚI PE ACȚIUNI CREATE PE TERITORIUL FOSTEI „ASOCIAȚIEI DE PRODUCERE UZINA DE TRACTOARE DIN CHIȘINĂU”, ÎN URMA PROGRAMULUI DE PRIVATIZARE DIN ANII 1995 ȘI 1999

Prin administrare fiduciară se subînțelege definiția prezentă în Codul Civil în art. 1053, prin care toate zece societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999 (în continuare zece societăți pe acțiuni), în baza contractului de administrare fiduciară, vor preda activele sale în administrare fiduciară întreprinderii administratoare a parcului industrial, iar aceasta se va obliga să administreze patrimoniul în interesul acestor 10 societăți pe acțiuni.

Administrarea fiduciară presupune unele trăsături juridice specifice contractuale:

- Transmiterea patrimoniului în administrarea fiduciară este o formă de realizare a împuternicirilor proprietarului, împuterniciri de care dispun cele zece societăți pe acțiuni, care au în proprietate activele respective. Aceste împuterniciri de proprietar, vor fi transmise întreprinderii administratoare a parcului industrial, volumul cărora vor fi limitate și specificate în contractul de administrare fiduciară.
- Executarea contractului de administrare fiduciară va avea loc în interesul celor zece societăți pe acțiuni.
- Transmiterea patrimoniului celor zece societăți pe acțiuni în administrarea fiduciară nu va duce la trecerea și dreptului de proprietate către întreprinderea administratoare a parcului industrial. Însă după cum s-a menționat, se vor transmite prerogativele proprietarului acestui patrimoniul, cazul în care întreprinderea administratoare va exercita aceste prerogative în numele său, în interesul proprietarului, adică a celor zece societăți pe acțiuni.

În calitate de obiecte ale contractului de administrare fiduciară poate figura atât întreg patrimoniul celor zece societăți pe acțiuni, cât și o parte din el (bunuri sau drepturi separate).

În privința patrimoniului transmis în administrare fiduciară întreprinderea administratoare a parcului industrial va exercita prerogativele unui proprietar (Art.315 Cod Civil). Cu alte cuvinte, în raporturile cu terții întreprinderea administratoare a parcului industrial, se va manifesta ca un proprietar, cu toate că juridic nu posedă o astfel de calitate. Cele zece societăți pe acțiuni, în calitatea lor de proprietari ai activelor proprii, nu vor transmite împuternicirile sale de proprietar, dar numai posibilitatea realizării lor prin intermediul întreprinderii administratoare a parcului industrial.

Executarea obligațiilor contractuale ce reies din contractul de administrare fiduciară poartă un **caracter gratuit**. Însă legislatorul a lăsat un spațiu larg de manevră pentru părți, indicând în această normă cu caracter dispozitiv, posibilitatea negocierii unei remunerații pentru activitatea întreprinderii administratoare a parcului industrial.

În cazul stabilirii în contract a remunerației pentru compania administratoare a parcului industrial, legea prescrie părților anumite modalități de exprimare a remunerației și anume:

- a) procente față de venitul (profitul) obținut din administrarea fiduciară a activelor celor zece societăți pe acțiuni;
- b) sumă fixă de bani;
- c) în forma de procurare a unei părți a bunurilor transmise în administrare fiduciară.

Anticipând situația în care, întreprinderea administratoare a parcului industrial va avea ca o sursă de venit, plățile constituite din transmiterea în locațiune a activelor celor zece societăți pe acțiuni viitorilor rezidenți ai parcului industrial, va fi necesar, la timpul respectiv, stabilirea cuantumului sumelor achitate pentru locațiune, care vor fi transmise celor zece societăți pe acțiuni, și cuantumul sumei locațiunii, care va rămâne la întreprinderea administratoare a parcului industrial.

Răspunderea întreprinderii administratoare a parcului industrial, în raporturile cu rezidenții parcului industrial, și/sau alți terți, se va limita la bunurile pe care le-a primit în administrare fiduciară. În domeniul răspunderii civile, legislatorul a stabilit răspunderea întreprinderii administratoare a parcului industrial, pentru toate actele încheiate în limitele împuternicirilor conferite prin contract.

Instituirea administrării fiduciare asupra activității celor zece societăți pe acțiuni, în general și a activelor lor în special, se va face în temeiul deciziilor Consiliilor acestor societăți, care vor încheia contracte de administrare fiduciară cu întreprinderea administratoare a parcului industrial.

Împuternicirile organelor executive ale celor zece societăți pe acțiuni, spre deosebire de împuternicirile Consiliilor lor, pot fi delegate întreprinderii administratoare a parcului industrial, în temeiul aceluiași contract de administrare fiduciară. În așa mod, se va reuși consolidarea managementului tuturor zece societăți pe acțiuni. În ceea ce privește atribuțiile Consiliilor celor zece societăți pe acțiuni, conform legislației în vigoare, împuternicirilor lor nu pot fi delegate (art. 65, p. 6, Legea Nr. 1134 din 02.04.1997, privind societățile pe acțiuni).

În conformitate cu art. 6 al. 1, al Legii Nr. 182, din 15.07.2010, cu privire la parcurile industriale, parcurile industriale pot fi create la inițiativa:

- a) organelor centrale de specialitate ale administrației publice; autorităților administrației publice locale, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia;
- b) întreprinderilor de stat/municipale;

c) societăților comerciale înregistrate în Republica Moldova.

Aliniatul doi al aceluiași articol, prevede că Organul central de specialitate al administrației publice, pentru a crea un parc industrial, va crea:

- Societate comercială cu capital public,
- Societate comercială cu capital public-privat,
- Transmiterea bunurilor proprietate publică destinate creării parcului industrial unei întreprinderi selectate pe bază de concurs, potrivit Legii Nr. 179 din 10.07.2008, cu privire la parteneriatul public-privat.

În acest sens, din momentul aprobării unei din cele patru opțiuni de creare a parcului industrial, care constituie obiectul analizei în cadrul acestui capitol, adică *administrarea fiduciară, reorganizarea prin fuziune, locațiunea activelor sau vânzarea pachetelor de acțiuni ale statului*, Organul central de specialitate al administrației publice, potrivit prevederilor legale, va putea decide asupra oricărei forme organizatorico-juridice a societății comerciale administratoare a parcului industrial.

Prin alte cuvinte, orice formă organizatorică juridică a întreprinderii administratoare a parcului industrial, prevăzute de lege (societate comercială cu capital public, societate comercială cu capital public-privat, parteneriat public-privat) poate fi aplicată în cadrul celor patru opțiuni de crearea a parcului industrial.

3.1.1 SOCIETATE COMERCIALĂ CU CAPITAL PUBLIC

Noțiunea de societate comercială cu capital public este prezentată în Legea nr. 121, din 04.05.2007, privind administrarea și deținutizarea proprietății publice și anume: *societatea comercială cu capital public este societate comercială al cărei capital social este format integral din aportul statului sau al unității administrativ-teritoriale*.

În prezent, pe teritoriul preconizat parcului industrial, activează 10 societăți pe acțiuni, toate societăți comerciale private. Statul este acționarul majoritar în aceste societăți, însă toate cele zece societăți pe acțiuni, includ și acționari privați, care dețin cote de acțiuni în proporții diferite. Cotele statului în capitalul acționar al acestor societăți este prezentat, după cum urmează:

Tabel 35: Structura capitalului acționar a 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999

Nr.	Denumirea companiei	Capital social		Preț 1 acțiune	Cota Statului		
		nr. acțiuni	mii lei		nr. acțiuni	mii lei	%
1	"Tracom SA"	2 274 887	52 322,40	23	2 114 024	48 622,55	92,93
2	"Bicotra" SA	31 635	632,70	20	19 340	386,80	61,13
3	"Aralit" SA	104 753	2 199,81	21	77 396	1 625,32	73,88
4	"Radiator" SA	45 723	2 148,98	47	32 169	1 511,94	70,36
5	"Reupes" SA	139 873	2 098,10	15	108 064	1 620,96	77,26
6	"Zidarul-SV" SA	259 090	3 627,26	14	234 170	3 278,38	90,38
7	"Presudor" SA	377 667	8 686,35	23	341 713	7 859,40	90,48

8	"Forjacom" SA	326 817	7 516,81	23	310 167	7 133,84	94,91
9	"Dotarcom" SA	50 156	1 153,59	23	33 604	772,89	67,00
10	"Mapasauto" SA	79 490	1 828,28	23	65 410	1 504,43	82,29
	Total		82 214,29		3 336 057	74 316,51	

Prezența mai multor acționari în capitalul social al celor zece societăți pe acțiuni, inclusiv ai acționarilor privați, exclude varianta creării parcului industrial, utilizând una din aceste 10 societăți pe acțiuni, deoarece nici una din companii nu corespunde exigenței legii, și anume: *societate comercială al cărei capital social este **format integral** din aportul statului.*

3.1.2 SOCIETATE COMERCIALĂ CU CAPITAL PUBLIC-PRIVAT

Noțiunea societății comerciale cu capital public privat, poate fi definitivată prin prisma prevederilor legale ale Legii Nr. 179 din 10.07.2008, cu privire la parteneriatul public-privat, care în art. 18 al. 6 definește societatea comercială cu capital mixt, ca societate cu capital public-privat.

Toate cele zece societăți pe acțiuni, din punct de vedere legal, au statut de societăți comerciale cu capital public privat și prin urmare oricare din aceste zece societăți pe acțiuni i se poate oferi calitatea de întreprindere public privată administratoare a parcului industrial.

Indubitabil, candidatura cea mai potrivită pentru calitatea de întreprindere administratoare a parcului industrial ar fi SA „Tracom”, deoarece la bilanțul acestei companii se află toată infrastructura, ea este succesoare în drepturi a fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” și deține dreptul de folosință a terenului aferent, oferit de către stat.

Dacă se exclude varianta utilizării unei din cele zece societăți pe acțiuni, în vederea creării parcului industrial, Organul central de specialitate a administrației publice poate crea o societate comercială nouă, capitalul căreia va fi format atât din aportul statului cât și din aportul investitorilor privați.

3.1.3 TRANSMITEREA BUNURILE PROPRIETATE PUBLICĂ DESTINATE CREĂRII PARCULUI INDUSTRIAL UNEI ÎNTREPRINDERI SELECTATE PE BAZĂ DE CONCURS POTRIVIT LEGII CU PRIVIRE LA PARTENERIATUL PUBLIC-PRIVAT

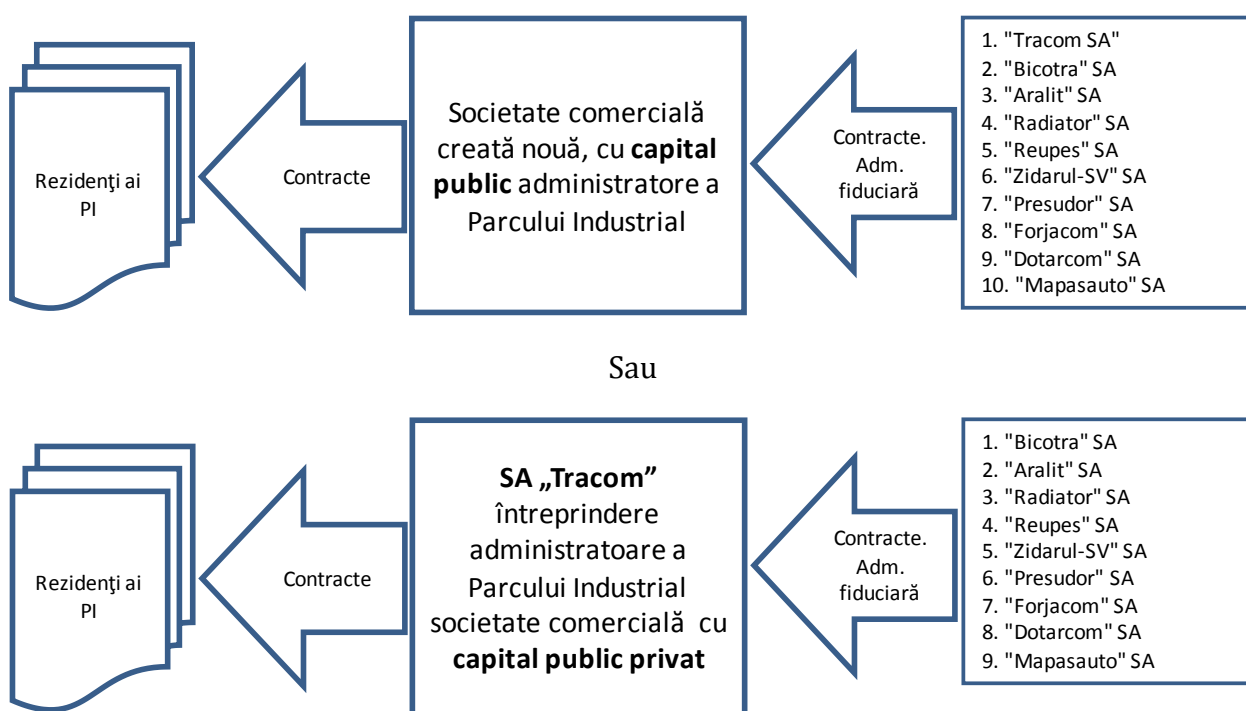
Acest scenariu se dovedește a fi neviabil, deoarece unicul bun proprietate publică este terenul aferent parcului. În rest, toată infrastructura și factorii de producție, constituie proprietate privată și face parte din capitalul social al celor zece societăți pe acțiuni, localizate pe teritoriul viitorul parc industrial. Valoarea acestui teren se egalează practic cu zero, și nu va prezenta un interes pentru un investitor, care ar dori inițierea unui raport juridic de parteneriat public privat, din momentul în care, terenul aferent nu poate fi separat de bunurile imobile aflate pe el, bunuri care aparțin în proprietate privată celor zece societăți private.

Parteneriatul public privat ar putea fi acceptat doar în cazul în care se va vinde pachetele de acțiuni ale celor zece societăți comerciale unui investitor strategic, care pe lângă posibilitatea privatizării terenului aferent proprietate de stat, va fi și proprietarul activelor și imobilelor localizate pe acest teren.

Realizarea tranzacției de parteneriat privat este posibilă și atunci când statul ar decide consolidarea celor zece societăți pe acțiuni prin fuziunea sau contopirea lor și vânzarea pachetului de acțiuni deja consolidat unui investitor privat, opțiune care va fi analizată ulterior.

Așadar, crearea parcului industrial, prin realizarea opțiunii de administrare fiduciară a celor zece societăți pe acțiuni și a patrimoniului lor, este posibilă atât prin utilizarea variantei societății comerciale cu capital public cât și a societății comerciale cu capital public privat. Realizarea schematică a aceste opțiuni este prezentată după cum urmează:

Figura 21: Reprezentarea schematică a opțiunii administrării fiduciare a celor zece societăți pe acțiuni și a patrimoniului lor



În cadrul realizării acestei opțiuni de creare a parcului industrial, se vor semna contracte de administrare fiduciară, între întreprinderea administratoare a parcului industrial, fie cu capital public fie cu capital public privat, și cele zece societăți pe acțiuni.

Transmiterea patrimoniului celor zece societăți pe acțiuni în administrare fiduciară către întreprinderea administratoare a parcului industrial se va efectua prin decizia adunărilor generale ale acționarilor ale celor zece societăți pe acțiuni, prin care se va ordona consiliilor societăților pe acțiuni, semnarea contractelor de administrare fiduciară cu întreprinderea administratoare a parcului industrial.

Tabel 36 Estimarea avantajelor și dezavantajelor în administrarea fiduciară a patrimoniului celor zece societăți

Administrarea fiduciară a patrimoniului celor zece societăți	
Avantaje	Dezavantaje
Termen scurt de realizare a tranzacției - până la 6 luni	
Posibilitatea consolidării activelor a 10 societăți pe acțiuni, fără a recurge la reorganizarea juridică a lor	Utilizarea instituției administrării fiduciare evită lichidarea celor 10 societăți pe acțiuni sau reorganizării lor sub alte forme. Reorganizarea celor 10 societăți pe acțiuni va fi posibilă ulterior, dacă aceste împuterniciri vor fi incluse în contractul de administrare fiduciară
Flexibilitatea repartizării activelor viitorilor rezidenți	Garanții legale pentru rezidenții parcului industrial, privind folosința activelor celor zece societăți pe acțiuni vor fi necesar de suplimentat cu raporturi juridice adiționale, cum ar fi locațiunea sau înstrăinarea activelor.
Transmiterea activelor ca un tot întreg, ori transmiterea separată a fiecărui activ existent, sau al părții activului, în dependență de conjunctura pieții și disponibilitatea rezidenților	Lipsa actelor normative subordonate legii (regulamente prin Hotărâre de Guvern), care ar reglementa procedura de dare în administrare a bunurilor societăților comerciale, unde statul are cota majoritară în capitalul social, așa cum există la înstrăinarea, locațiunea (inclusiv a bunurilor neutilizate).
Posibilitatea înstrăinării, gajării, locațiunii, etc. a activelor preluate în administrare fiduciară	

3.1.3.1 Concluzii

Opțiunea administrării fiduciare a activelor celor zece societăți pe acțiuni, este o soluție viabilă din punct de vedere teoretic, pentru crearea parcului industrial pe platforma fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”. În prezent, spre deosebire de statele economic dezvoltate, administrarea fiduciară în Republica Moldova nu a avut careva experiențe de aplicare. Mai mult ca atât nu există regulamente de rigoare, acte subordonate legii, care ar reglementa modalitatea administrării fiduciare ale activelor ce aparțin întreprinderilor cu cotă majoritară statului.

În perspectivă, dacă se va ajusta legislația privind modul de administrare fiduciară a patrimoniilor întreprinderilor, în capitalul social al cărora statul are cotă majoritară, instituția administrării fiduciare poate fi utilizată ca o soluție de inițiere a parcului industrial pe platforma fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”.

3.2 CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL REORGANIZÂND PRIN FUZIUNE (CONTOPIRE ȘI ABSORBȚIE) CELE 10 SOCIETĂȚI PE ACȚIUNI CREATE PE TERITORIUL FOSTEI „ASOCIAȚIEI DE PRODUCERE UZINA DE TRACTOARE DIN CHIȘINĂU”, ÎN URMA PROGRAMULUI DE PRIVATIZARE DIN ANII 1995 ȘI 1999

Condiția esențială pentru crearea parcului industrial pe platforma fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” este consolidarea patrimoniilor celor zece societăți pe acțiuni, pe de o parte, și obținerea dreptului de a dispune de acest patrimoniu de către întreprinderea administratoare a parcului industrial, pe de altă parte.

Drepturile de a dispune de patrimoniu în cauză, poate fi realizat prin împuternicirile oferite de către administrarea fiduciară, cazul în care, cele zece societăți pe acțiuni proprietari ai patrimoniului, transmit drepturile sale patrimoniale întreprinderii administratoare a parcului industrial, care în virtutea acestor împuterniciri, poate decide soarta patrimoniului, în sensul locațiunii sau înstrăinării acestor active viitorilor rezidenți.

Toate zece societăți pe acțiuni, activează sub pragul rentabilității, cu o utilizarea extrem de inefficientă a activelor proprii, iar crearea parcului industrial și oferirea acestor active în folosință viitorilor rezidenți, va impune lichidarea *de facto* a acestor zece societăți pe acțiuni, deoarece ele nu vor mai duce activități de producere, nu vor utiliza activele sale proprii, unica sursă de venit constituind plățile de arendă efectuate de viitorii rezidenți. Se prognozează ca toate zece societăți pe acțiuni vor exista doar formal, fără careva activități de producere, după cum este stipulat în statutele sale, ceea ce imperativ impune reorganizarea lor.

Statul, ca acționar majoritar al tuturor zece societăți pe acțiuni este obligat să uzeze de împuternicirile sale legale, pentru a le reorganiza, finalmente fără a leza careva drepturi patrimoniale ale celorlalți acționari.

Soluțiile identificate la acest capitol rezidă în realizarea operațiunii de fuziune prin contopire sau absorbție.

Hotărârea privind reorganizarea celor zece societăți pe acțiuni, se va lua de adunările generale ale fiecărei societăți pe acțiuni în parte, situația în care, statul ca acționar majoritar, are supremația juridică necesară pentru a reforma și redresa situația existentă.

Excepție face doar SA „Bicotra”, unde statul deține doar 61,13% din capitalul acționar al societății, ținând cont ca decizia de reorganizare poate fi aprobată de cel puțin 2/3 din voturile ale acționarilor prezenți la adunarea acționarilor. Anticipările analizate se axează pe scenariul cel mai pesimist, este cazul în care se presupune că acționarii privați ai SA „Bicotra” se vor opune procesului de reorganizare. Potrivit acestui scenariu SA „Bicotra” va rămâne ca viitor rezident al parcului industrial, iar situația economică și echilibrul financiar nestabil al societății, va impune oricum petrecerea reorganizării în viitor.

Fuziunea celor zece societăți pe acțiuni poate fi realizată prin contopire sau absorbție. Fuziunea se efectuează prin consolidarea bilanțurilor lor, adică prin consolidarea tuturor proprietăților, drepturilor patrimoniale și nepatrimoniale.

Contopirea are ca efect încetarea existenței celor zece societăți pe acțiuni și apariția unei noi societăți pe acțiuni, unui nou subiect de drept, care va prelua integral toate drepturile și obligațiile acestora.

În cazul creării parcului industrial în baza platformei fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, operațiunea de contopire nu este soluția optimă, deoarece același efect poate fi obținut prin utilizarea unei societăți pe acțiuni existente, în care statul are posibilitățile legale de efectuare a oricăror decizii, cum ar fi SA „Tracom”, prin urmare

evitându-se soluția creării unei societăți comerciale noi. Aceasta poate fi realizat prin modalitatea **absorbției** celor zece societăți pe acțiuni.

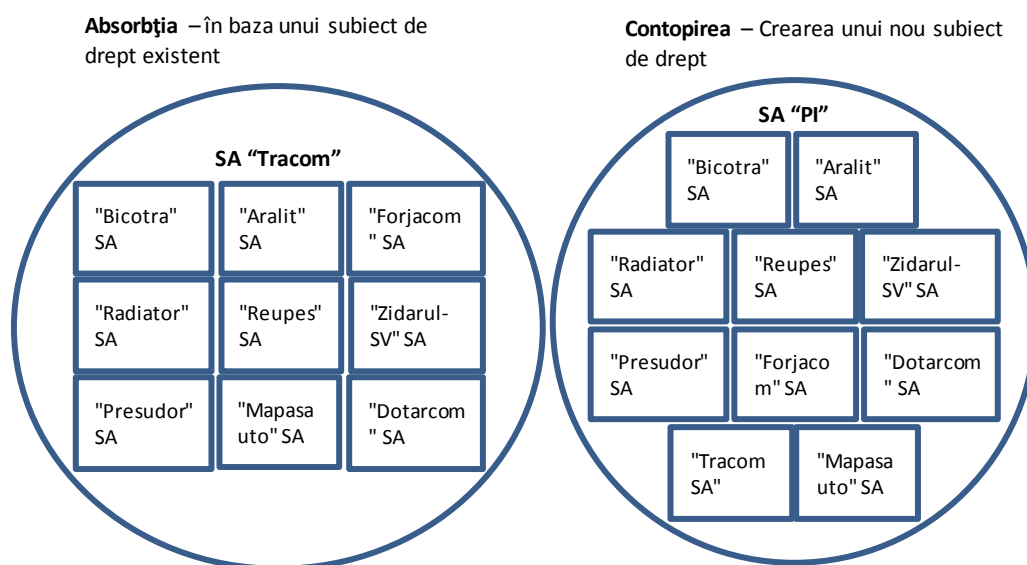
Absorbția va avea ca efect încetarea existenței a nouă societăți pe acțiuni, care vor fi absorbite în urma reorganizării, cu trecerea integrală a drepturilor și obligațiilor acestora la SA „Tracom”, adică persoana juridică absorbantă.

SA „Tracom” va „absoarbe” celelalte nouă societăți pe acțiuni, aceasta constituind varianta optimă, deoarece la momentul absorbției, SA „Tracom” deja deține dreptul de folosință a terenului aferent parcului industrial și este proprietară a tuturor obiectelor de infrastructură a viitorului parc industrial.

În ambele operațiuni statul își va păstra cel puțin 2/3 din capitalul acționar, dispunând în așa mod de toate competențele legale necesare pentru luarea deciziilor consolidate în viitor și va consolida poziția sa în administrarea întregului patrimoniu al parcului industrial.

Reprezentarea schematică a operațiunilor de contopire și absorbție este următoarea:

Figura 22: Reprezentarea schematică a fuziunii (contopire/absorbție) a zece societăți pe acțiuni existente



3.2.1 PROCEDURA DE REALIZARE A FUZIUNII PRIN ABSORBȚIE

Reorganizarea societăților pe acțiuni prin fuziune (absorbție) va include următoarele etape:

- a) Elaborarea proiectelor de documente necesare pentru adoptarea hotărârilor de reorganizare (proiectul contractului de fuziune, proiectul actului de transmitere, bilanțului consolidat). Acest set de documente poate fi elaborat inclusiv prin contractarea unor companii private de consultanță;
- b) Adoptarea hotărârilor aferente reorganizării de către fiecare societate, din cele zece societăți pe acțiuni, implicată în reorganizare;
- c) Dezvăluirea informației privind reorganizarea societăților inclusiv către creditorii societăților și organele publice;
- d) Obținerea autorizației de reorganizare a societății de la Comisia Națională a Pieții Financiare;
- e) Înregistrarea reorganizării în Registrul de stat al întreprinderilor și organizațiilor;
- f) Efectuarea înscrierilor în Registrul de stat al valorilor mobiliare aferente reorganizării;
- g) Introducerea modificărilor aferente reorganizării în Registrul deținătorilor de valori mobiliare și/sau închiderea conturilor personale după caz și finalizarea reorganizării.

3.2.1.1 Elaborarea proiectelor de documente necesare pentru reorganizare prin fuziune

În cazul absorbției, la SA „Tracom”, societatea absorbantă care va rămâne să funcționeze după absorbție, în conformitate cu actele de transmitere, bilanțul consolidat și contractul de fuziune, trec toate drepturile și obligațiunile societăților absorbite.

Pentru adoptarea hotărârilor aferente reorganizării prin fuziune, cele zece societăți antrenate în acest proces urmează să elaboreze următoarele proiecte de documente:

- a) contractul de fuziune;
- b) actele de transmitere;
- c) bilanțul consolidat;
- e) modificări la statutul societății absorbante – SA „Tracom” sau statutul în redacție nouă.

În cazul absorbției suma majorării capitalului social al societății absorbante – SA „Tracom” nu poate depăși mărimea totală (sumară) a activelor nete transmise de către cele zece societăți pe acțiuni absorbite.

Proporțiile convertirii (schimbului) acțiunilor aflate în circulație în capitalul social al SA „Tracom” - societate absorbantă, se va stabili pornindu-se de la **valoarea de piață** a activelor nete la o acțiune ale tuturor zece societăți pe acțiuni implicate în fuziune.

Cota acționarilor în capitalul social al SA „Tracom” va fi **proporțională** cotei **valorice** deținute anterior de fiecare în raport cu activele nete ale societății ce se fuzionează.

Proiectul contractului de fuziune se va elabora de către organele de conducere autorizate ale celor zece societăți pe acțiuni, implicate în fuziune, concomitent cu actele de transmitere și bilanțul consolidat.

Actul de transmitere se elaborează de către fiecare din societățile pe acțiuni absorbite, după **evaluarea patrimoniului** acestora la valoarea lor de piață.

Bilanțul contabil consolidat se va elabora de către societatea absorbită sau de către **persoanele împuternicite** ale societăților pe acțiuni participante la absorbție, în baza bilanțurilor contabile intermediare întocmite de către fiecare societate participantă în parte.

Bilanțul contabil **intermediar** va reflecta datele privind activele și pasivele celor zece societăți pe acțiuni, societății la ultima dată de gestiune, ajustate la valoarea de piață conform **actelor de evaluare deja efectuate**.

Actele de transmitere și bilanțul consolidat va conține dispoziții cu privire la succesiunea întregului patrimoniu al celor zece societăți pe acțiuni către SA „Tracom”, în privința tuturor drepturilor și obligațiilor față de toți debitorii și creditorii acestora.

Modificările la statut sau statutul în redacție nouă se va elabora de către SA „Tracom” - societatea absorbantă, de comun acord cu societățile absorbite și vor conține după caz date despre modificarea capitalului social, fondatori și cotele deținute de aceștia, precum și informația despre reorganizarea societății și succesiunea drepturilor și obligațiilor societăților absorbite.

3.2.1.2 Adoptarea hotărârilor privind reorganizarea prin fuziune

Hotărârea de reorganizare prin fuziune, pînă cînd SA „Tracom” va absorbi celelalte nouă societăți pe acțiuni, se va aproba de către adunarea generală a acționarilor fiecărei din cele zece societăți pe acțiuni, cu cel puțin 2/3 din numărul total de voturi prezente la adunare.

La fuziunea celor zece societăți pe acțiuni prin absorbție, **SA „Tracom”** - societatea absorbantă, va adopta hotărârea conform căreia se va aproba:

- a) contractul de fuziune;
- b) actele de transmitere;
- c) proporțiile de convertire (schimb) a acțiunilor aflate în circulație în acțiunile emisiunii suplimentare ale societății absorbante;
- d) bilanțul contabil consolidat;
- e) majorarea capitalului social, după caz, prin emisiunea suplimentară efectuată în scopul convertirii (schimbului) acțiunilor ale societăților ce vor fi absorbite și data la care se va întocmi lista subscriitorilor;
- f) modificări și completări la statut sau statutul în redacție nouă a SA „Tracom”.

La fuziunea prin absorbție, cele nouă societăți absorbite, vor adopta hotărârile conform cărora se va aproba:

- a) contractul de fuziune;
- b) actul de transmitere;
- c) bilanțul contabil consolidat;
- d) proporțiile de convertire (schimb) ale acțiunilor aflate în circulație în acțiunile emisiunii suplimentare ale SA „Tracom”.

3.2.1.3 Dezvăluirea informației privind reorganizarea prin fuziune

Dezvăluirea informației privind reorganizarea societăților pe acțiuni în cauză, se va efectua în scopul înștiințării creditorilor acestor societăți, partenerilor acesteia, organelor de stat care au efectuat înregistrarea lor și altor organe publice față de care societățile au anumite obligațiuni, precum și informarea despre acest eveniment a acționarilor, care nu au participat la adoptarea hotărârilor aferente reorganizării.

Organele executive ale celor zece societăți pe acțiuni vor informa în scris toți creditorii săi în termen de **15 zile de la adoptarea hotărârii de reorganizare**, și vor publica un aviz privind reorganizarea în **2 ediții consecutive ale Monitorului Oficial al Republicii Moldova**.

În termen de **3 zile** de la adoptarea hotărârilor de reorganizare se va înștiința oficiul teritorial al Camerei Înregistrării de Stat, prezentându-se și documentele solicitate.

Pentru efectuarea controalelor privind datoriile celor zece societăți pe acțiuni față de Bugetul de Stat și a controalelor necesare închiderii conturilor bancare (pentru cele nouă societăți care se vor lichida în urma reorganizării), se va informa și prezenta documentele necesare Inspectoratului fiscal principal sau teritorial.

Toate zece societăți pe acțiuni, supuse reorganizării, vor publica în ziarele stabilite în statut, hotărârile adunărilor generale ale acționarilor aferente reorganizării și vor prezenta Comisiei Naționale a Pieții Financiare informațiile necesare (art. 54 al Legii Nr. 199, din 18.11.1998 cu privire la piața valorilor mobiliare).

Creditorii vor avea posibilitatea, în termen de 2 luni de la publicarea ultimului aviz, să ceară societății pe acțiuni respective, **garanții în măsura în care nu pot cere satisfacerea creanțelor**. Dreptul la garanții aparține creditorilor doar dacă vor dovedi că prin reorganizare se va periclita satisfacerea creanțelor lor.

3.2.1.4 Obținerea autorizației privind reorganizarea prin fuziune de la Comisia Națională a Pieții Financiare

Pentru obținerea autorizației privind absorbția celor nouă societăți pe acțiuni de către SA „Tracom”, toate zece societăți pe acțiuni se vor adresa cu cereri respective la Comisia Națională a Pieții Financiare, după expirarea a **2 luni de la data publicării ultimului aviz privind reorganizarea** lor în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Pentru primirea autorizațiilor de reorganizare prin fuziune (absorbție), cele zece societăți pe acțiuni vor prezenta la Comisia Națională a Pieței Financiare următoarele documente:

- a) Cererea în formă liberă privind eliberarea autorizației cu indicarea **forme** de **reorganizare**, semnată de conducătorul organului executiv;
- b) Procesul-verbal al adunării generale a acționarilor întocmit conform prevederilor art. 64 al Legii privind societățile pe acțiuni la care se anexează și următoarele documente:
 - contractul de fuziune;
 - modificările la actele de constituire ale SA „Tracom” - societate absorbantă;
 - actul de transmitere și bilanțul contabil consolidat;
- c) Copiile actelor de evaluare a activelor la prețurile de piață efectuate de organizațiile licențiate;
- d) Copiile anunțului privind reorganizarea celor zece societăți pe acțiuni publicat în două ediții consecutive ale Monitorului Oficial al Republicii Moldova;
- e) Confirmarea privind lipsa, satisfacerea sau garantarea cerințelor creditorilor societății;
- f) Raportul de estimare a valorilor mobiliare în cazurile când acționarii au cerut răscumpărarea acestora și confirmarea realizării răscumpărării;
- g) Copiile actelor de constituire ale celor zece societăți pe acțiuni implicate în reorganizare cu modificările operate la ele anterior deciziei de reorganizare;
- h) Documentul ce atestă respectarea prevederilor art. 11 alin. (3) al Legii nr. 1265 din 05.10.2000 cu privire la înregistrarea de stat a întreprinderilor și organizațiilor;
- i) Rapoartele financiare ale celor zece societăți pe acțiuni supuse reorganizării, la ultima dată de gestiune înainte de data adoptării deciziei de reorganizare;
- j) Dovada dezvăluirii informației privind evenimentele și acțiunile ce afectează activitatea economico-financiară a emitentului conform cerințelor stabilite în art. 54 al Legii cu privire la piața valorilor mobiliare;
- k) Copiile certificatelor înregistrării de stat al societăților și ale Extraselor din Registrul de stat al întreprinderilor și organizațiilor, care atestă adresa juridică a societăților ce se reorganizează;
- l) Originalele certificatelor înregistrării de stat a valorilor mobiliare a societăților absorbite.

3.2.1.5 Înregistrarea reorganizării în Registrul de stat al întreprinderilor și organizațiilor

Înregistrarea reorganizării prin fuziune (absorbție) în Registrul de stat al întreprinderilor și organizațiilor va avea loc după satisfacerea pretențiilor creditorilor sau oferirea garanțiilor acceptate de către creditorii, efectuarea controalelor de către organele fiscale, obținerea autorizației privind reorganizarea de la Comisia Națională a Pieții Financiare, dar **nu mai devreme de 3 luni** de la ultima publicație a avizului privind reorganizarea în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

3.2.1.6 Efectuarea înscrierilor în Registrul de stat al valorilor mobiliare aferente reorganizării

Înregistrarea majorării capitalului social al SA „Tracom” - societate absorbantă, prin emisiunea suplimentară de acțiuni efectuate în scopul convertirii acțiunilor deținute de acționarii societăților absorbite se înregistrează la Comisia Națională a Pieții Financiare **concomitent** cu eliberarea autorizației privind reorganizarea SA „Tracom”.

Reorganizarea societăților pe acțiuni prin fuziune (absorbție) va necesita petrecerea a două adunări generale ale acționarilor, fiecare din ele având scopurile sale separate.

I Adunare a acționarilor:

- Adoptarea hotărârilor aferente reorganizării de către fiecare societate, din cele zece societăți pe acțiuni, implicată în reorganizare;
- Împuternicirea organului executiv în pregătirea tuturor documentelor necesare și urmarea procedurilor legale descrise anterior pentru reorganizarea societăților prin fuziune.

II Adunare a acționarilor

La va adopta hotărârea conform căreia se va aproba:

- contractul de fuziune;
- actele de transmitere;
- proporțiile de convertire (schimb) a acțiunilor aflate în circulație în acțiunile emisiunii suplimentare ale societății absorbante;
- bilanțul contabil consolidat;
- majorarea capitalului social, după caz, prin emisiunea suplimentară efectuată în scopul convertirii (schimbului) acțiunilor ale societăților ce vor fi absorbite și data la care se va întocmi lista subscriitorilor;
- modificări și completări la statut sau statutul în redacție nouă a SA „Tracom”.

Mai jos se prezintă schematic decurgerea termenului necesar completării procedurii de reorganizarea prin fuziune (absorbție) a celor zece societăți pe acțiuni. În mediu va fi necesar de cca. 110 zile pentru a finisa cu succes reorganizarea descrisă în acest capitol (Figura 23).

Figura 23: Etapele de petrecere a procedurii de fuziune și termenul de realizare

Termen în zile	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110
Elaborarea proiectelor de documente necesare											
1 pentru reorganizare prin fuziune											
Petrecerea evaluării patrimoniului pentru											
2 determinarea proporțiilor convertirii acțiunilor											
Convocarea și petrecerea adunărilor generale a											
3 acționarilor											
Adoptarea hotărârilor privind reorganizarea prin											
4 fuziune											
Dezvăluirea informației privind reorganizarea prin											
5 fuziune											
Formularea pretențiilor din partea creditorilor și											
6 oferirea de garanții privind executarea											
Înregistrarea reorganizării în Registrul de stat al											
7 întreprinderilor și organizațiilor											
Efectuarea înscrierilor în Registrul de stat al											
8 valorilor mobiliare aferente reorganizării											
Plus careva termen neprevăzut pentru											
9 completarea reorganizării											

Tabel 37 Estimarea avantajelor și dezavantajelor în crearea parcului industrial prin fuziunea societăților (absorbție)

Crearea parcului industrial prin fuziunea societăților(absorbție)	
Avantaje	Dezavantaje
Consolidarea activelor societăților	
Consolidarea pachetelor de acțiuni și posibilitatea privatizării unice a acestui pachet de acțiuni	Înstrăinarea activelor către rezidenți se va face prin concurs conform prevederilor Legii nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice. În acest caz întreprinderile industriale vor trece concursul de a obține statutul de rezidenți apoi încă și concursul de procurare a activelor, unde nu există garanții că anume acești rezidenți, care își duc activitatea în cadrul PI vor câștiga concursul de procurare a activelor.
Flexibilitatea repartizării activelor viitorilor rezidenți	
Transmiterea activelor ca un tot întreg, ori transmiterea separată a fiecărui activ existent, sau al părții activului, în dependență de conjunctura pieții și disponibilitatea rezidenților	
Stabilitatea juridică consolidată este punctul cel mai atractiv pentru potențialii investitori ai parcului, mai ales investitori străini	
Situația cea mai optimă pentru crearea parcului de către un singur investitor strategic, care poate ulterior da în locațiune spațiile de producere sau plasa producerea proprie utilizând întreg patrimoniu al parcului	
SA „Tracom” în calitate de societate absorbantă va obține proprietatea al întregului patrimoniu existent situație optimă pentru o societate administratoare a parcului industrial	
Lichidarea a nouă societăți pe acțiuni existente care de facto nu au nici duc o activitate operațională coerentă, generând doar pierderi.	
Nu sunt impedimente în continuarea activităților economice - În caz că careva din societățile absorbite vor dori continuarea activităților sale economice o pot face deja în cadrul SA „Tracom”, dar nu ca subiecte de drept distinse ci ca departamente separate.	

3.2.2 CONCLUZII

Reorganizarea societăților pe acțiuni, prin fuziune și anume absorbție, se prezintă a fi o **soluția optimă** la crearea parcului industrial pe fosta platformă a „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”. Însă în perspectivă va fi necesar de modificat prevederile Legii nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, prin care se va admite procurarea activelor societăților în care statul are cota majoritară în capitalul social de către rezidenții parcului **fără concurs**, din momentul că acești rezidenți deja au trecut concursul de obținere statutului de rezident al parcului industrial (art. 19 Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale).

3.3 CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL PRIN INTERMEDIUL LOCAȚIUNII ACTIVELOR CELOR 10 SOCIETĂȚI PE ACȚIUNI CREATE PE TERITORIUL FOSTEI „ASOCIAȚIEI DE PRODUCERE UZINA DE TRACTOARE DIN CHIȘINĂU”, ÎN URMA PROGRAMULUI DE PRIVATIZARE DIN ANII 1995 ȘI 1999

Una din modalități de a transmite activele existente pe teritoriul fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, către viitorii rezidenți ai parcului industrial, este contractul de locațiune.

Instituția locațiunii, în acest caz, poate fi aplicată conform a două scenarii distinse:

- a) Locațiunea activelor societăților pe acțiuni;
- b) Locațiunea activelor societăților pe acțiuni, când aceste active sunt calificate, ca active neutilizate ale întreprinderilor.

3.3.1 LOCAȚIUNEA ACTIVELOR SOCIETĂȚILOR PE ACȚIUNI

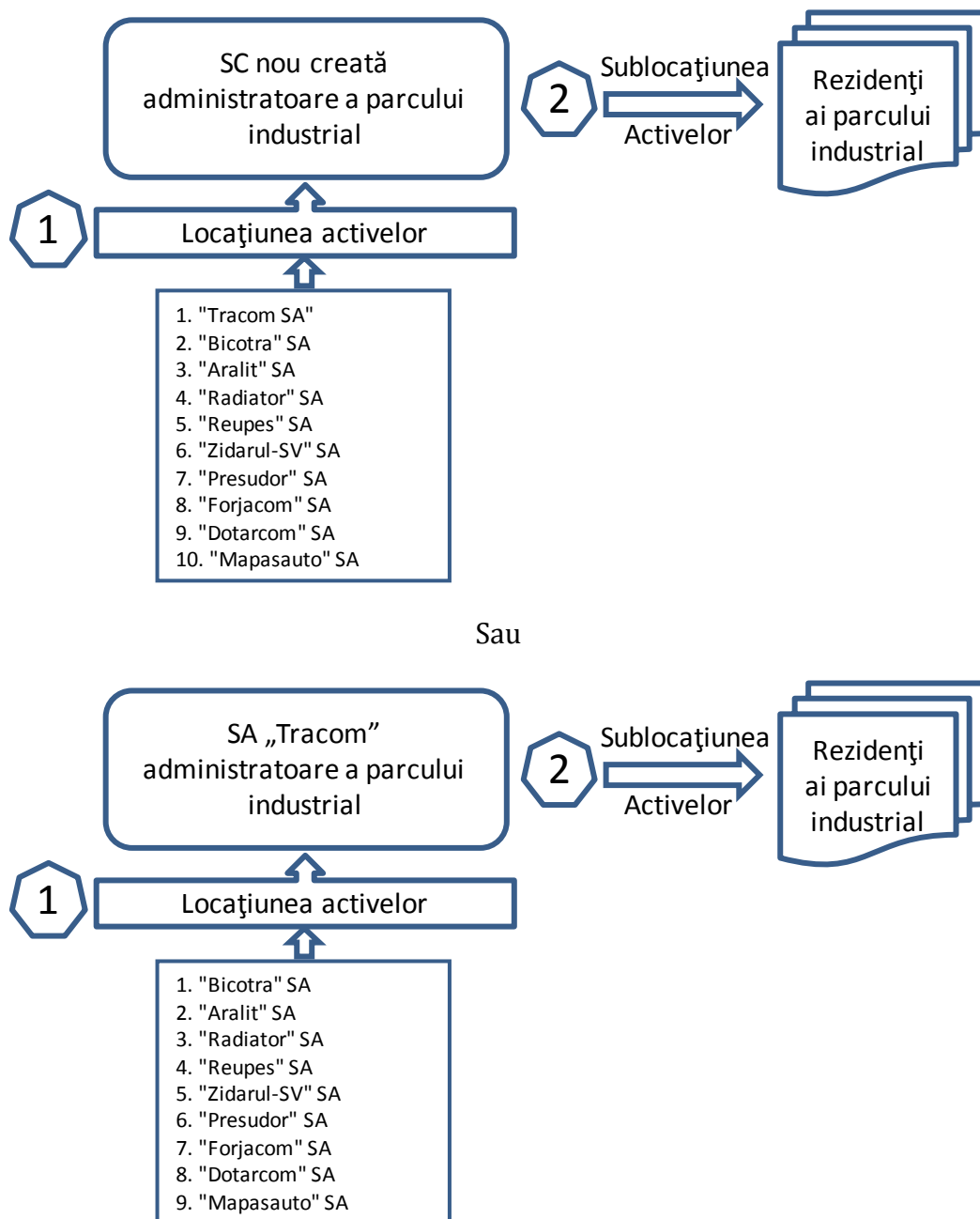
Prin contractul de locațiune, se subînțelege situația, în care, cele zece societăți pe acțiuni (locator) transmit întreprinderii administratoare (locatar), activele sale deținute în proprietate, **în folosință și posesiune temporară**, iar ultima se obligă să plătească chiria.

Activele celor zece societăți pe acțiuni, amplasate pe teritoriului fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” (în continuare societăți pe acțiuni), pot constitui obiectul locațiunii, cu caracteristicile bunurilor determinat individual, ceea ce presupune că contractul de locațiune va prevedea capitol separat, cu mențiunea fiecărui activ în parte, sau prin semnarea a mai multor contracte de locațiune, pentru fiecare activ în parte.

În scopul realizării tranzacției de transmitere în folosință și posesie a activelor celor zece societăți pe acțiuni viitorilor rezidenți ai parcului industrial, se vor iniția raporturi juridice de locațiune și sublocațiune.

Existența a zece societăți pe acțiuni distinse, care au în proprietate activele fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, va impune utilizarea unei societăți intermediare, fie una nou creată, fie una existentă din cele zece, care va acționa ca locatar în raport cu cele zece societăți pe acțiuni și concomitent va avea statutul de locator în raport cu viitorii rezidenți ai parcului industrial. Reprezentarea schematică a acestor raporturi juridice este următoarea (Figura 24):

Figura 24: Reprezentarea schematică a tranzacției de locațiune a activelor la crearea parcului industrial



Varianta optimă de realizare a aceste opțiuni este desemnarea SA „Tracom” ca întreprindere administratoare a parcului industrial, deoarece SA „Tracom” este proprietara tuturor obiectelor de infrastructură și deține cu drept de folosință terenul proprietate de stat, aferent viitorului parc industrial.

Această tranzacție va permite, companiei administratoare a parcului industrial să ia în locațiune tot patrimoniul celor zece societăți pe acțiuni și să dispună sublocațiunea la propria sa convingere, ceea ce va permite utilizarea oricărui scenariu, ori locațiunea activelor ca un tot întreg, ori locațiunea separată a fiecărui activ existent, sau al părții activului, în dependență de conjunctura pieții și disponibilitatea rezidenților.

În practică relațiile de locațiune/sublocațiune, va permite dispunerea de activele existente, în limita folosinței și posesiei, fără a fi necesar reorganizarea juridică a celor zece societăți pe acțiuni (lichidare, vânzare, fuziune, etc.).

Transmiterea activelor celor zece societăți pe acțiuni în locațiune, cade sub incidența prevederilor privind tranzacțiile de proporții. Potrivit legislației în vigoare (Legea Nr. 1134, din 02.04.1997 privind societățile pe acțiuni), realizarea tranzacției de proporții se exercită prin **decizia** consiliului societății pe acțiuni și se adoptă în **unanimitate** de toți membrii aleși ai consiliului societății, dacă obiectul acestei tranzacții sânt bunurile a căror valoare de piață constituie peste 25% din valoarea activelor societății, dar nu mai mult de 50% din valoarea lor, conform ultimului bilanț.

Proporția de maxim de 50% din valoarea de piață a activelor societății nu este reprezentativă, deoarece crearea parcului industrial va presupune locațiunea a întregului patrimoniu existent. Mai mult ca atât, condiția unanimității votului consiliului societății, poate crea obstacole în realizarea tranzacției, deoarece membrii aleși din partea acționarilor minoritari pot refuza sau contesta realizarea locațiunii.

În acest caz se va recurge la convocarea adunării generale ale acționarilor, pentru fiecare societate pe acțiuni în parte, în competența exclusivă a căreia se va decide:

- Hotărârea, în ceea ce privește, încheierea tranzacției de proporții privind locațiunea și dreptul ulterior al sublocațiunii tuturor activelor societăților pe acțiuni;
- Modificarea, după caz, a direcțiilor prioritare ale activității societății, prin care să se confirme locațiunea activelor, ca o direcție prioritară de venit.

Hotărârile adunării generale ale acționarilor se iau cu două treimi din voturile reprezentate, ceea ce face ca SA „Bicotra”, unde statul deține doar 61,13% din capitalul acționar al societății, să aibă posibilitatea respingerii tranzacțiilor de locațiune. În acest caz SA „Bicotra”, va deveni rezident al parcului industrial.

După cum s-a menționat anterior, una din condițiile esențiale la semnarea contractului de locațiune este determinarea individuală a bunului dat în chirie. Determinarea bunului închiriat, include în sine, obligația întreprinderii administratoare a parcului de a transmite bunurile fără vicii materiale.

Crearea parcului industrial, va impune suportarea unor investiții capital semnificative, pentru a renova infrastructura tehnică și de producție existentă. Aceste investiții, se presupune a fi efectuate de către viitorii rezidenți, lucru care necesită a fi reflectat în contractul de locațiune.

Obligația de bază a întreprinderii administratoare a parcului industrial va fi transmiterea activelor în stare, care permite folosirea lor conform destinației și menținerea activelor în această stare pe toată durata locațiunii. Această regulă este imperativă și părțile nu pot conveni altfel.

În cazul existenței a careva vicii materiale, cum ar fi necesitatea efectuării reparațiilor pe durata termenului locațiunii, rezidenții pot cere:

- Reducerea chiriei, sau
- Repararea prejudiciului cauzat.

Pentru a evita careva litigii în acest sens, și a stabili condiții clare de folosință a activelor de către rezidenți, va fi necesar includerea unor clauze, care ar asigura stabilitatea raporturilor juridice de locațiune.

Întreprinderea administratoare a parcului va fi exonerată de răspundere pentru viciile activelor, adică starea lor actuală care necesită reparații, dacă aceste ***clauze vor fi stipulate în contract*** prin acordul comun ale părților. Mai mult ca atât, contractul de locațiune va include descrierea stării activelor date în chirie, cu specificarea viciilor materiale existente.

Instituția sublocațiunii, poate prezenta un interes pentru viitorii rezidenți, deoarece codul civil în vigoare, protejează în măsură egală drepturile loc în calitate de sublocatar. Nefiind parte contractuală a locațiunii viitorii rezidenți, pe lângă raporturile directe cu întreprinderea administratoare a parcului industrial, au un șir de drepturi și față de cele zece societăți pe acțiuni, și în special, dreptul de a cere de la ultimele executarea obligațiilor contractuale.

Acest drept rezultă din faptul, că contractul de sublocațiune a fost încheiat cu consimțământul acestor zece societăți pe acțiuni. Din conținutul legii rezultă, că rezidentul parcului industrial, este în drept să ceară de la cele zece societăți pe acțiuni executarea obligațiilor contractuale dacă există următoarele condiții:

- Proprietarii activelor nu-și onorează obligațiile sale contractuale;
- Dacă sunt afectate interesele contractuale ale rezidentului parcului industrial (sublocatarului).

Un alt aspect important al locațiunii/sublocațiunii se referă la drepturile și mai ales obligațiile legate de reparațiile capitale ale activelor închiriate.

Codul Civil stabilește o normă ***dispozitivă*** cu privire la efectuarea reparației capitale, inclusiv ca rezultat al unor necesități stringente. Această reparație ține de obligația companiei administratoare a parcului industrial, dar cu condiția că ***legea sau contractul*** nu prevede altfel. Din aceste considerente, este important ca contractul de locațiune încheiat între întreprinderea administratoare a parcului industrial și viitorii rezidenți să includă clauzele, care vor prevedea obligația rezidenților de a suporta cheltuielile reparațiilor capitale.

3.3.2 EFECTELE SCHIMBĂRII PROPRIETARULUI BUNULUI ÎNCHIRIAT

Instituția de drept a locațiunii/sublocațiunii permite proprietarilor activelor, adică cele zece societăți pe acțiuni, de a înstrăina aceste bunuri închiriate.

Aceste prevederi legale, permite celor zece societăți pe acțiuni, de a înstrăina activele existente, chiar și în cazul în care, aceste active constituie obiectul contractelor de locațiune/sublocațiune. Situația juridică descrisă, oferă un statut juridic flexibil societăților pe acțiuni de a dispune de activele sale. La prima etapă, parcul industrial poate fi inițiat prin chiria activelor de producere viitorilor rezidenți. A doua etapă, poate include

realizarea dreptului de proprietar al celor zece societăți pe acțiuni de a vinde activele sale, în perioadele ulterioare. Flexibilitatea se adevărește prin posibilitatea statului de a identifica un investitor strategic, care ar putea prelua patrimoniul întreg al parcului, la etapa avansată, când parcul industrial deja există, și va demonstrat viabilitatea sa economică. În acest caz, valoarea patrimoniului parcului industrial va avea o valoare considerent mai ridicată, comparativ situației inițiale, când parcul industrial a fost creat.

Dacă se va decide înstrăinarea activelor parcului industrial, după încheierea contractului de locațiune, atunci contractul își păstrează valoarea sa juridică, în așa mod garantându-se pe deplin drepturile rezidenților parcului industrial.

Rezilierea contractului de sublocațiune din inițiativa întreprinderii administratoare a parcului industrial:

- Rezidentul nu folosește bunul închiriat după destinația sa, sau în conformitate cu prevederile contractului.
- Înăutățirea intenționată sau din culpă a stării activelor închiriate sau creează un pericol real pentru o asemenea înăutățire. Aplicând norma la situația parcului industrial, obiectul contractului se află într-o stare deplorabilă, într-un pericol real de a se năruși și prin urmare, necesită evident și urgent reparație capitală, care în baza contractului urmează să fie efectuată de către rezident. Acesta conștient și din culpă nu-și onorează această obligație.
- Neachitarea la timp a chiriei de asemenea este un temei de reziliere înainte de termen a locațiunii.
- Prin acordul părților pot fi prevăzute și alte motive de reziliere a contractului de locațiune din inițiativa întreprinderii administratoare a parcului industrial.

3.3.3 CONSECINȚELE LEGALE ALE ÎMBUNĂȚĂȚIRII ACTIVELOR ÎNCHIRIATE

Acest aspect legal este de o importanță majoră, deoarece activele supuse locațiunii, vor necesita, pe de o parte reparații din partea rezidenților, iar pe de altă parte, rezidenții vor beneficia de un șir de facilități. Din punct de vedere legal, va fi necesar de a stabili un raport balansat între valoarea investițiilor suportate de rezidenți și valoarea facilităților acordate de stat acestor rezidenți.

La încetarea raporturilor contractuale părțile urmează să aprecieze soarta îmbunătățirilor activelor închiriate, efectuate pe toată durata locațiunii. Din lege rezultă două categorii de îmbunătățiri: efectuate cu permisiune întreprinderii administratoare a parcului industrial și fără permisiunea acesteia.

Referitor la îmbunătățirile efectuate cu acordul întreprinderii administratoare a parcului industrial și care pot fi separate fără a se deteriora activul Codul Civil stipulează o normă generală: aceste îmbunătățiri, la alegerea rezidentului pot fi separate de acesta în favoarea sa sau compensate întreprinderea administratoare a parcului industrial.

Alte consecințe au loc în cazul îmbunătățirilor efectuate cu permisiunea întreprinderii administratoare a parcului industrial, dar care nu pot fi separate fără deteriorarea bunului.

În acest caz rezidentul are dreptul doar să ceară de la întreprinderea administratoare a parcului industriaș numai compensarea valorii acestor îmbunătățiri.

Este important de accentuat, că aceste reguli cu privire la îmbunătățirile efectuate cu consimțământul întreprinderii administratoare a parcului industrial, au un caracter **dispozitiv** și prin urmare, în baza contractului pot fi constituite și alte modalități cu privire la soarta acestor îmbunătățiri, bunăoară ele devin proprietatea întreprinderii administratoare a parcului industriaș fără obligația acesteia de a compensa rezidentului valoarea îmbunătățirilor.

3.3.4 LOCAȚIUNEA ACTIVELOR, ATUNCI CÂND ACESTE ACTIVE SUNT CALIFICATE, CA ACTIVE NEUTILIZATE ALE ÎNTREPRINDERILOR

Acestui scenariu îi este caracteristic toate prevederile legale, privind contractul de locațiune, descrise mai sus, cu mici derogări legale privind regimul juridic al activelor.

Aceste derogări/diferențe sunt stipulate în Hotărârea de Guvern Nr. 483, din 29.03.2008, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate și Hotărârea de Guvern Nr. 480, din 28.03.2008, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de determinare și comercializare a activelor neutilizate ale întreprinderilor.

Criteriile de determinare a activelor neutilizate în activitatea întreprinderilor:

- neutilizarea de lungă durată a activelor în procesul tehnologic sau conform destinației lor directe (mai mult de 1an pentru mijloacele fixe mobile și 3 ani pentru cele imobile);
- folosirea nerentabilă a activelor în legătură cu modificarea condițiilor de exploatare;
- înlocuirea activelor cu altele mai performante;
- lipsa de lungă durată a volumelor de producere și comenzilor pentru unele active (mai mult de 1an pentru mijloacele fixe mobile și 3 ani pentru cele imobile);
- surplusul activelor și deficitul de personal pentru utilizarea și exploatarea lor;
- inoportunitatea utilizării în continuare a activelor din cauza gradului avansat al uzurii fizice și/sau morale.

Practic, fără careva dificultăți, activele fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” pot fi calificate legal, ca active neutilizate ale întreprinderilor.

Bunurile neutilizate ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public pot fi date în locațiune la decizia consiliului societății, doar cu acordul autorității ce administrează pachetul de acțiuni sau cota socială publică din societatea corespunzătoare.

Această prevedere legală este similară celei prevăzute pentru contractul de locațiune, în cazul, efectuării tranzacțiilor de proporții. Respectiv, utilizarea instituției de drept a activelor întreprinderilor neutilizate, nu prezintă careva avantaj. Mai mult ca atât, această instituției de drept, încorporează și careva norme restrictive, cum ar fi, ne admiterea locațiunii cu drept de răscumpărare (locațiunea financiară, leasingul financiar) a activelor

neutilizate (Legea Nr. 121, din 04.05.2007, privind administrarea și deetatzarea proprietății publice).

În această ordine de idei, nu se recomandă aprecierea activelor celor zece societăți ca active neutilizate, deoarece ele pot fi date în locațiune în calitate sa de active de producere viitorilor rezidenți ai parcului industrial.

Tabel 38 Estimarea avantajelor și dezavantajelor la crearea parcului industrial prin locațiunea activelor societăților pe acțiuni

Locațiunea activelor societăților pe acțiuni	
Avantaje	Dezavantaje
Termen scurt de realizare a tranzacției - până la 3 luni	
Posibilitatea consolidării activelor a 10 societăți pe acțiuni, fără a recurge la reorganizarea lor	Imposibilitatea lichidării a celor 10 societăți pe acțiuni (locatari), însă este posibil reorganizarea, prin alte modalități cum ar fi, fuziunea societăților
Flexibilitatea repartizării activelor viitorilor rezidenți	
Locațiunea activelor ca un tot întreg, ori locațiunea separată a fiecărui activ existent, sau al părții activului, în dependență de conjunctura pieții și disponibilitatea rezidenților	Nu este posibilă înstrăinarea activelor către viitorii rezidenți, ceea ce constituie un impediment esențial la crearea parcului industrial.
Termenul contractului de locațiune/sublocațiune poate fi de 30 ani	Imposibilitatea utilizării facilității de micșorare până la 0,3 a tarifului la plata anuală pentru arenda terenului proprietate publică
Punerea pe seama rezidenților efectuarea investițiilor capitale de renovare a activelor parcului	

3.3.5 CONCLUZII

Locațiunea, reglementează și garantează o multitudine de drepturi atât pentru întreprinderea administratoare a parcului industrial, cât și pentru viitorii rezidenți, la captolele folosinței și posesiei, valorificării îmbunătățirilor activelor închiriate, consolidarea activelor existente, păstrarea relațiilor de locațiune cu rezidenții parcului, chiar și în cazul înstrăinării acestor active, etc.

Totuși locațiunea nu poate constitui o soluție separată, ci doar ca o parte integrantă a soluției administrării fiduciare sau fuziunii, unde locațiunea se va utiliza ca un instrument de dare în arendă a activelor existente viitorilor rezidenți ai parcului industrial.

3.4 CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL PRIN CREAREA UNEI SOCIETĂȚI PE ACȚIUNI NOI, CAPITALUL SOCIAL AL CĂREIA SE VA FORMA DIN APORTURILE CELOR 10 SOCIETĂȚI PE ACȚIUNI CREATE PE TERITORIUL FOSTEI „ASOCIAȚIEI DE PRODUCERE UZINA DE TRACTOARE DIN CHIȘINĂU”, ÎN URMA PROGRAMULUI DE PRIVATIZARE DIN ANII 1995 ȘI 1999

Această soluție se prezintă ca un caz clasic de înființare a unei societăți pe acțiuni noi (în continuare societate), fondatorii căreia vor fi cele zece societăți pe acțiuni persoane juridice.

Înființarea societății va include:

- Încheierea contractului de societate (luarea hotărârii de înființare a societății);
- Subscrierea celor zece societăți pe acțiuni la acțiunile plasate și
- Ținerea adunării constitutive.

Deoarece înființarea societății se va face prin aportul celor zece societăți pe acțiuni în formă nebănească, prin transmiterea patrimoniului său în capitalul societății, va fi necesar efectuarea evaluării valorii acestui aport, conform Hotărârii Comisiei Naționale a Pieții financiare privind aprobarea Regulamentului cu privire la activitatea de estimare a valorilor mobiliare și activelor ce se referă la ele nr. 36/9 din 27.12.2001.

Patrimoniul societăților pe acțiuni fondatoare în contul achitării acțiunilor se vor preda prin act de predare-primire de către organul executiv al fiecărui fondator în termen de o lună de la data înregistrării de stat a societății.

Acest instrument are aceeași menire - de consolidare a activelor celor 10 societăți pe acțiuni.

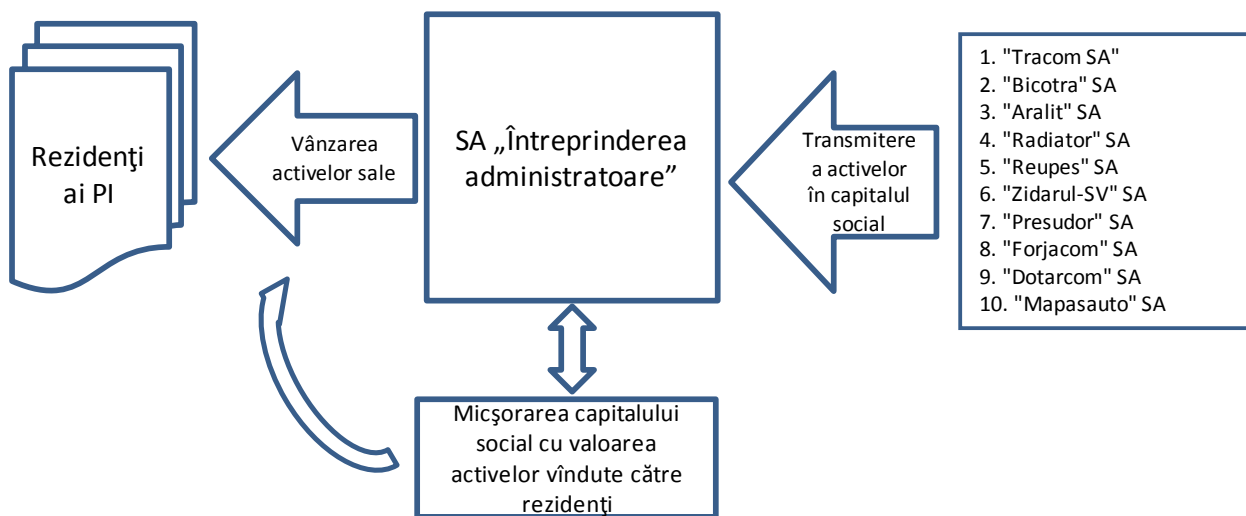
Crearea unei societăți pe acțiuni noi, capitalul social al căreia va fi format din aporturile celor 10 societăți pe acțiuni, va schimba statutul juridic de proprietate a patrimoniului existent. Statul și restul acționarilor minoritari vor avea cotă indirectă în capitalul acționar al noii societăți, fără dreptul de a dispune de acest patrimoniu;

- Societatea pe acțiuni nouă va avea toate competențele legale ale unui proprietar în raport cu patrimoniul obținut;
- Regimul juridic al bunurilor transmise în capitalul societății pe acțiuni noi nu va mai cădea sub incidența prevederilor Legii nr. 121, din 04.05.2007, privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, ca bunuri ale societăților comerciale unde statul deține cota majoritară în capitalul social, ci vor obține regim juridic de bunuri private în circuitul civil fără careva restricții.
- Patrimoniul transmis în capitalul social al societății pe acțiuni nou create, va putea fi înstrăinat, dat în locațiune, administrare fiduciară, la propria decizie a societății;
- Statul va menține toate pârghiile de control asupra noii societăți, prin delegarea în consiliul ei a reprezentanților celor zece societăți în care statul deține cota majoritară;

- Asigurarea pârghiilor de control enunțate la ipoteza precedentă, se va stipula în statutul societății pe acțiuni nou create, unde clauza principală, în acest sens, va oferi dreptul de delegare a reprezentanților în consiliul noii societăți doar prin votul consiliilor celor zece societăți pe acțiuni, unde statul deține controlul de rigoare, și nu prin dispozițiile managerilor acestor societăți.

Realizarea schematică a tranzacției de creare unei societăți pe acțiuni noi, capitalul social al căreia se va forma din aporturile celor 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” este prezentată în figura următoare:

Figura 25: Creare unei societăți pe acțiuni noi, capitalul social al căreia se va forma din aporturile celor 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”



Se impune enunțarea careva precizări de ordin a consecințelor juridice privind realizarea tranzacției discutate:

- Activele societății pe acțiuni noi se vor constitui din activele transmise în capitalul social al său din partea celor zece societăți pe acțiuni fondatoare;
- Societatea pe acțiuni nou creată va deveni proprietară a activelor primite și va putea înstrăina aceste active către viitorii rezidenți;
- Înstrăinarea activelor proprii de către societatea pe acțiuni nou creată, va micșora respectiv capitalul său social cu valoarea activelor înstrăinate;
- Valoarea activelor nete ale societății nu poate fi mai mică decât mărimea capitalului ei social (art. 39, p. 5, Legea nr. 1134 din 02.04.1997 privind societățile pe acțiuni). Odată cu înstrăinarea activelor sale către rezidenți va scădea și valoarea activelor nete. Această situație de necorespondere a valorii capitalului social cu valoarea netă a activelor, va da dreptul oricărui acționar după expirarea a 2 ani financiari consecutivi, cu excepția primului an financiar de a cere reducerea capitalului social. În așa mod, noua societate pe acțiuni va avea la dispoziție 3 ani de a înstrăina activele sale viitorilor rezidenți;
- Capitalul social al societății nu poate fi mai mic de 20000 lei (art. 40, p.2 și art. 45 p2 Legea nr. 1134 din 02.04.1997 privind societățile pe acțiuni). Această prevedere

legală va limita înstrăinarea activelor societății pe acțiuni nou create până la momentul când activele primite în capitalul său social de la cele zece societăți pe acțiuni fondatoare, vor valora minim 20000 lei.

Etapele de constituire a societăți pe acțiuni noi, capitalul social al căreia se va forma din aporturile celor 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”:

1. Petrecerea adunărilor generale ale acționarilor de către fiecare societate pe acțiuni în parte, unde se va decide (va fi necesar adoptarea votul pozitiv din partea a 2/3 din acționari prezenți la adunare):
 - Acceptul ca societățile pe acțiuni să creeze o societate pe acțiuni nouă prin aportul la capitalul social al ei cu bunurile din proprietatea acestor zece societăți pe acțiuni;
 - Împuternicirea Consiliilor societăților pe acțiuni fondatoare de a dispune pregătirea tuturor documentelor necesare pentru constituirea societății pe acțiuni noi și obligația organului executiv de a urma ordinele consiliilor în acest sens;
 - Împuternicirea Consiliilor societăților pe acțiuni fondatoare de a aproba valoarea de piață a aporturilor nebănești prezentate de organizația de audit sau al unei alte organizații specializate, care vor efectua evaluarea activelor ce vor fi transmise în capitalul social al viitoarei societăți pe acțiuni;
2. Petrecerea evaluării de piață a activelor societăților pe acțiuni fondatoare, care se vor depune ca aport în capitalul social al societății pe acțiuni nou create.
3. Petrecerea adunărilor generale ale acționarilor de către fiecare societate pe acțiuni în parte, unde se va decide (va fi necesar adoptarea votul pozitiv din partea a 2/3 din acționari prezenți la adunare):
 - Aprobarea listei de bunuri care vor fi transmise în capitalul social al societății pe acțiuni noi create;
 - Împuternicirea Consiliilor fiecărei societăți pe acțiuni cu dreptul exclusiv de a delega reprezentanți din rândurile sale, ca reprezentanți ai acestor societăți pe acțiuni în adunarea generală a acționarilor a viitoare societăți pe acțiuni create și vor avea statutul exclusiv de reprezentanți ai fondatorilor societății pe acțiuni nou create.
4. Înființarea și înregistrarea a noii societăți pe acțiuni, deja doar cu participarea reprezentanților consiliilor celor zece societăți pe acțiuni, care vor avea statut de reprezentanți ai fondatorilor societății pe acțiuni înființate.

Ca și în cazul locațiunii sau administrării fiduciare, transmiterea patrimoniului în capitalul social unei alte societăți comerciale, cade sub incidența prevederilor privind tranzacțiile de proporții. Așadar realizarea aceste tranzacții se va mandata prin convocarea a zece adunări generale, a tuturor societăților pe acțiuni în cauză, unde va fi necesar adoptarea votul pozitiv din partea a 2/3 din acționari prezenți la adunare.

Tabel 39 Analiza avantajelor și dezavantajelor în crearea unei societăți pe acțiuni noi, capitalul social al căreia se va forma din aporturile celor 10 societăți pe acțiuni

Crearea unei societăți pe acțiuni noi, capitalul social al căreia se va forma din aporturile celor 10 societăți pe acțiuni	
Avantaje	Dezavantaje
Termen scurt de realizare a tranzacției - până la 3 luni	Evitarea prevederilor Legii Nr. 121, din 04.05.2007, privind administrarea și deestatizarea proprietății publice la înstrăinarea activelor celor zece societăți pe acțiuni, deoarece prin transmiterea activelor acestor asociații în capitalul social al unei societăți pe acțiuni noi se va transmite și dreptul de proprietate al lor, caz în care nu va fi posibil aplicarea prevederilor legii menționate
Posibilitatea consolidării activelor a 10 societăți pe acțiuni, fără a recurge la reorganizarea lor	Necorespunderea valorii activelor nete cu valoarea capitalului social. Valoarea capitalului social va fi permanent mai mică decât valoarea activelor nete, din momentul din care, societatea pe acțiuni nou creată va vinde activele din capitalul său rezidenților parcului industrial.
Societatea nou creată va avea calitatea de proprietară a patrimoniului primit, și va avea dreptul de a dispune la propria sa decizie	Statul și acționarii privați minoritari vor avea doar cote indirecte în capitalul social al societății pe acțiuni nou create, deoarece acționarii acestei societăți vor fi cele zece societăți pe acțiuni persoane juridice
Posibilitatea menținerii unui control rigid din partea statului, chiar dacă statul va avea cota indirectă în societatea pe acțiuni nou creată	
Termenul contractului de locațiune/sublocațiune poate fi de 30 ani	
Punerea pe seama rezidenților efectuarea investițiilor capitale de renovare a activelor parcului	

3.4.1 CONCLUZII

Crearea parcului industrial prin transmiterea patrimoniului existent al celor zece societăți pe acțiuni în capitalul social al întreprinderii administratoare este poate constitui soluția potrivită la crearea parcului industrial la moment, însă de menționat este că această soluție urmează a fi realizată doar în cazul imposibilității realizării soluției descrise în capitolul ***„Etapile de creare a parcului industrial pe platforma fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”.***

3.5 CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL PRIN VÂNZAREA PACHETELOR DE ACȚIUNI INVESTITORILOR PRIVAȚI, PACHETE DE ACȚIUNI CARE APARTIN STATULUI ÎN CELE 10 SOCIETĂȚI PE ACȚIUNI CREATE PE TERITORIUL FOSTEI „ASOCIAȚIEI DE PRODUCERE UZINA DE TRACTOARE DIN CHIȘINĂU”, ÎN URMA PROGRAMULUI DE PRIVATIZARE DIN ANII 1995 ȘI 1999

Statul deține majoritatea acțiunilor în toate cele zece societăți comerciale, create în urma Programului de privatizare din 1995, 1997 a fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”.

Cotele statului în capitalul acționar al acestor societăți este prezentat, după cum urmează (Tabelul 40):

Tabel 40 Estimarea nivelului de etatizare a capitalului companiilor de pe teritoriul Uzinei de Tractoare din Chișinău

Nr.	Denumirea companiei	Capital social		Preț 1 acțiune	Cota Statului		
		nr. acțiuni	mii lei		nr. acțiuni	mii lei	%
1	"Tracom SA"	2 274 887	52 322,40	23	2 114 024	48 622,55	92,93
2	"Bicotra" SA	31 635	632,70	20	19 340	386,80	61,13
3	"Aralit" SA	104 753	2 199,81	21	77 396	1 625,32	73,88
4	"Radiator" SA	45 723	2 148,98	47	32 169	1 511,94	70,36
5	"Reupes" SA	139 873	2 098,10	15	108 064	1 620,96	77,26
6	"Zidarul-SV" SA	259 090	3 627,26	14	234 170	3 278,38	90,38
7	"Presudor" SA	377 667	8 686,35	23	341 713	7 859,40	90,48
8	"Forjacom" SA	326 817	7 516,81	23	310 167	7 133,84	94,91
9	"Dotarcom" SA	50 156	1 153,59	23	33 604	772,89	67,00
10	"Mapasauto" SA	79 490	1 828,28	23	65 410	1 504,43	82,29
	Total		82 214,29		3 336 057	74 316,51	

Punctul cheie va fi identificarea investitorului sau investitorilor, care vor prelua aceste companii și vor deveni rezidenți ai parcului industrial.

În cazul unui singur investitor strategic, vânzarea pachetelor de acțiuni, se va realiza prin prisma prevederilor referitoare la privatizare din Legea nr. 121, din 04.05.2007, privind administrarea și deetimizarea proprietății publice.

Valoarea nominală a acțiunilor deținute de stat este de cca. 74 milioane lei. Pe lângă prețul achitat la achiziționarea acțiunilor, investitorul va garanta efectuarea investițiilor necesare adiționale pentru instituirea parcului industrial.

Prețul normativ, care în realitate reprezintă un preț scăzut al terenului, va constitui o premisă solidă pentru atragerea investitorului. Reducerea costurilor investiționale, privind achiziționarea terenului, va permite investitorului efectuarea investițiilor necesare pentru construcția parcului industrial, cu infrastructura și factorii de producție necesari desfășurării activității economice a rezidenților parcului industrial.

Sursa de venit a investitorului se va forma din profiturile locațiunii spațiilor de producere a parcului industrial, prestări de servicii și înstrăinării terenului, după expirarea termenului parcului industrial.

La momentul transmiterii terenului aferent investitorului, statul va fi necesar să impună condiții privind perspectiva de dezvoltare a terenului după expirarea termenului parcului industrial. Această perspectivă se va corela cu planul general de dezvoltare a or. Chișinău. La această etapă statul va trebui să definească strategia și viziunile sale, privind dezvoltarea terenului, condiții necesare de a fi acceptate din partea investitorului.

Crearea parcului industrial, prin prisma tranzacției menționate, va impune efectuarea lucrărilor de identificare și ulterior negociere cu investitorul strategic. Aceasta se prezintă a fi o etapă ulterioară studiului de fezabilitate privind crearea parcului industrial.

Din punct de vedere al impactului economic și social, crearea și dezvoltarea parcului industrial de către un investitor strategic, va avea efectul maxim posibil în valorificarea zonei și a activelor de producere existente.

Tabel 41 Analiza avantajelor și dezavantajelor în crearea parcului industrial prin vânzarea pachetului de acțiuni al statului investitorilor privați

Crearea parcului industrial prin vânzarea pachetului de acțiuni al statului investitorilor privați	
Avantaje	Dezavantaje
Consolidarea activelor și vânzarea lor până la uzura definitivă, care va diminua substanțial valoarea prezentă	
Condiții optime pentru un investitor strategic, care va avea acoperire juridică și garanții optime pentru crearea și operarea parcului industrial	Incertitudinea identificării investitorului strategic
Atragerea investițiilor directe, prin vinderea propriu-zisă a pachetelor de acțiuni și implementarea planului investițional de către investitor	
Dezvoltarea terenului conform planului de dezvoltare generală a municipiului după expirarea termenului parcului industrial	Eforturi adiționale inclusiv și financiare, privind identificarea investitorului strategic și realizarea tranzacției propriu-zise
Investitorul strategic poate utiliza parcul industrial pentru activitatea de producere proprie, sau prin crearea unui conglomerat industrial oferind spații de producere potențialilor rezidenți	Poate fi considerată doar ca o etapă de creare a parcului industrial și nu o soluție propriu-zisă

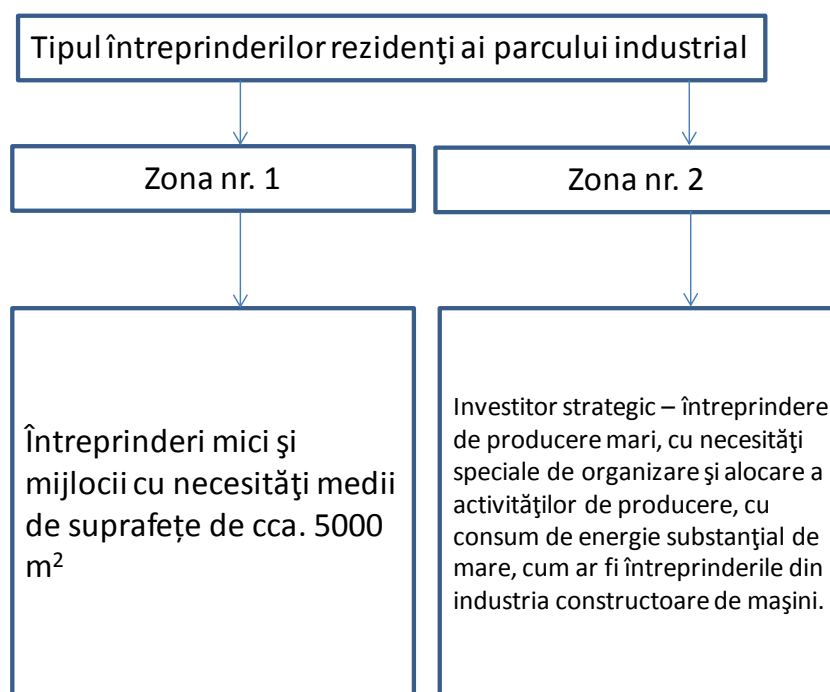
Vânzarea pachetelor de acțiuni investitorilor privați, care aparțin statului în cele 10 societăți pe acțiuni create pe teritoriul fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”, în urma programului de privatizare din anii 1995 și 1999 se prezintă a fi doar o etapă de creare a parcului industrial și nu o soluție propriu-zisă. În așa mod acest instrument poate fi utilizat la vânzarea activelor cumpărătorilor, care vor deveni rezidenți ai parcului industrial, și apoi se va constitui parcul industrial și se va desemna întreprinderea administratoare. Societățile ale căror pachete de acțiuni nu s-a reușit vânzarea, vor fi fuzionate oprin absorbție de către întreprinderea administratoare SA „Tracom”.

3.6 ETAPELE DE CREARE A PARCULUI INDUSTRIAL PE PLATFORMA FOSTEI „ASOCIAȚIEI DE PRODUCERE UZINA DE TRACTOARE DIN CHIȘINĂU”

Crearea parcului industrial pe platforma fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” presupune parcurgerea câtorva etape strategice. Aceste etape sunt determinate de circumstanțele economice și zonale existente. În prezent teritoriul fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” poate fi convențional delimitat în două zone separate, după cum este prezentat în Figura 26-27 de mai jos.

Această delimitare se axează pe conceptul tipurilor de întreprinderi industriale, care în viitor pot obține calitatea de rezidenți industriali. Tipul viitorilor rezidenți, încadrați în parcul industrial poate varia, însă în mediu, caracteristicile întreprinderilor mici și mijlocii, poate indica ocuparea unei suprafețe de cca. 5000 m².

Figura 26 Estimarea topologiei companiilor care vor contribui la crearea Parcului Industrial pe platforma fostei „Asociației De Producere Uzina de Tractoare din Chișinău”



Pe de altă parte nu se exclude atragerea unui singur investitor strategic, care poate dezvolta teritoriul parcului industrial sub necesitățile sale proprii de producere. Tipul investitorului strategic, considerat în prezenta analiză, presupune tipul unei întreprinderi de producere mari, cu necesități speciale de organizare și alocare a activităților de producere, cu consum de energie substanțial de mare, și care din aceste considerente, va avea necesitatea dezvoltării teritoriului sub necesitățile sale de producere specifice, cum ar fi întreprinderile din industria constructoare de mașini.

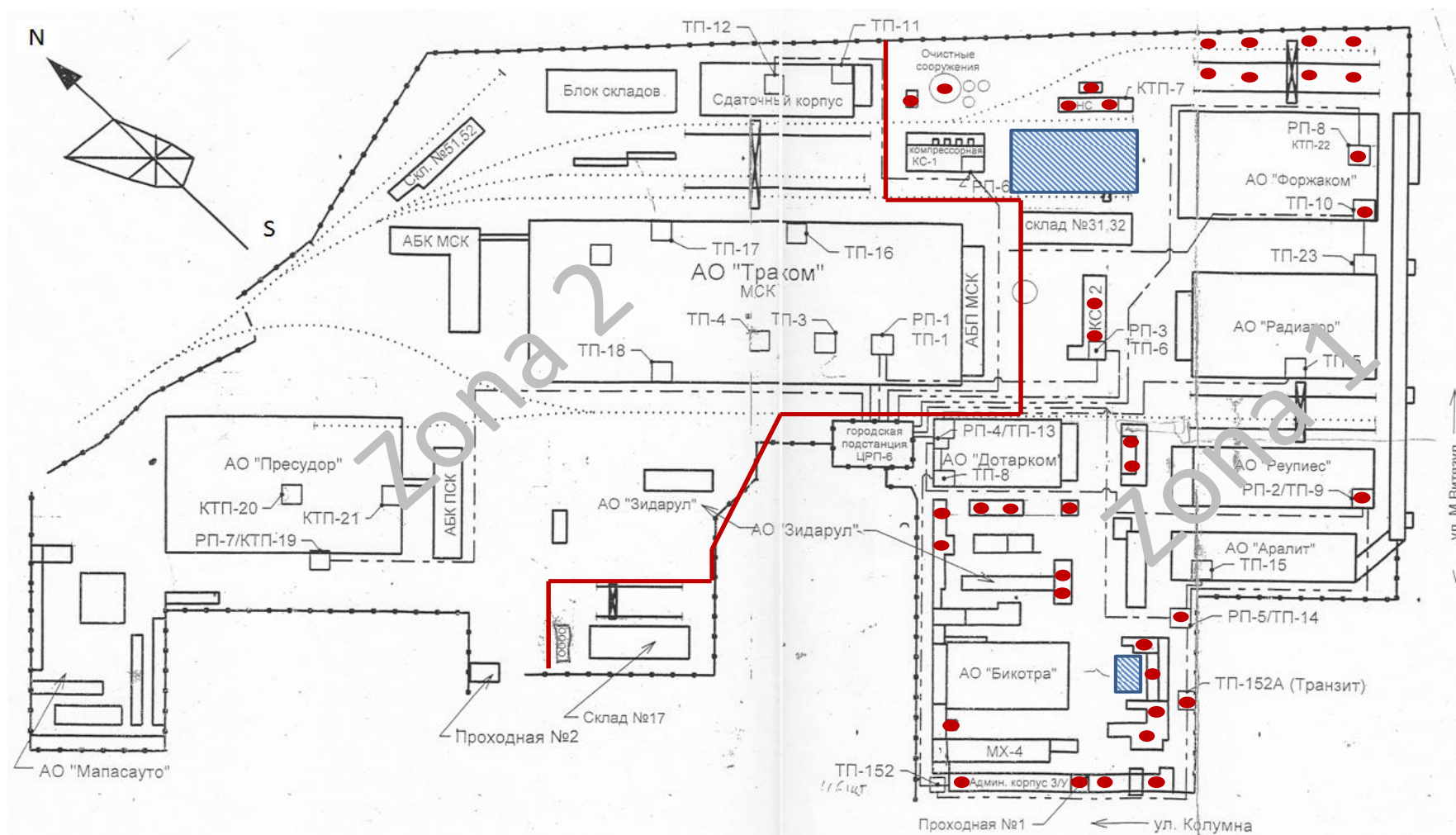
Alt factor important, care a determinat delimitarea convențională a teritoriului viitorului parc industrial în două zone separate, este starea activelor de producere, inclusiv și a imobilelor, existente.

Istoricul fostei „Asociații de producere Uzina de Tractoare din Chișinău” a cunoscut două faze de construcție. Construcții efectuate în anii 1930-1940 și construcții efectuate în anii 1970-1980.

Construcțiile anilor '30-40, în prezent se află într-o stare deplorabilă. Din schema prezentată, în majoritatea sa ele sunt situate în zona nr. 1. Pe de altă parte, această zonă, și suprafețele clădirilor existente localizate în ea, denotă posibilitatea transmiterii lor întreprinderilor mici și mijlocii, care au necesitatea unor suprafețe de producere în mediu de cca. 5000 m². În ciuda faptului stării deplorabile a acestor imobile, în prezent sunt cunoscute exemple de succes, când întreprinderi private au preluat unele din aceste imobile, investind în renovarea lor unde și-au stabilit activitățile sale de producere. În schemă, aceste clădiri de producere sânt indicate în albastru hașurat. Mai mult decât atât, 12 întreprinderi și-au exprimat interesul imediat de a prelua astfel de clădiri, dacă în zonă se va crea parcul industrial.

Zona nr. 2 va fi destinată unui investitor strategic, întreprindere mare de producere, care va dezvolta acest teritoriu după necesitățile de producere proprii.

Figura 27 Estimarea zonei de distribuție teritorială a companiilor care vor contribui la crearea Parcului Industrial pe platforma fostei „Asociației de Producere Uzina de Tractoare din Chișinău”



Etapale de creare a parcului industrial pe platforma fostei „Asociației de producere Uzina de Tractoare din Chișinău”⁹

Etapa 1. Vânzarea prin concurs investițional a pachetului de acțiuni proprietate publică

Această etapă presupune scoaterea în vânzare a pachetelor de acțiuni, care aparțin statului în societățile pe acțiuni cu excepția a SA „Tracom”. Vânzare pachetelor de acțiuni se va efectua în conformitate cu prevederile Legii Nr. 121, din 04.05.2007, privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, prin concurs investițional a pachetului de acțiuni proprietate publică.

Scopul vânzării pachetelor de acțiuni, care aparțin statului în societățile pe acțiuni este transmiterea în proprietate privată a activelor acestor societăți viitorilor rezidenți ai parcului. În același timp statul, ca acționar majoritar în aceste societăți pe acțiuni va avea posibilitatea valorificării acțiunilor sale și perspectiva transmiterii acestor active unor întreprinderi de producere, viitori rezidenți ai parcului industrial.

Această etapă de creare a parcului industrial, este o etapă „tentativă”, deoarece este dificil de prognozat succesul vânzării pachetelor de acțiuni ale statului și estimarea cererii potențiale din partea viitorilor rezidenți ai parcului industrial.

Mai mult decât atât, dificultatea vânzării pachetelor de acțiuni ale statului în aceste societăți comerciale este condiționată de următorii factori:

- Potențialii rezidenți vor suporta atât cheltuieli de achiziționare a pachetelor de acțiuni, cât și cheltuieli investiționale de renovare a bunurilor imobile obținute în proprietate, ceea ce practic va dubla efortul financiar de stabilire a afacerii în cadrul parcului industrial și poate diminua atractivitatea obținerii calității de rezident al parcului industrial;
- Imposibilitatea selectării activelor dorite de către rezidenții parcului industrial. Este cazul, când un potențial rezident va dori posesia și folosința doar a unui anumit imobil, de exemplu, fără a fi nevoit achiziționarea întregului patrimoniu al societății pe acțiuni. Sau dorința posesiei și folosinței a câtorva imobile ce constituie proprietate a mai multor societăți pe acțiuni, fiind nevoit să achiziționeze mai multe pachete de acțiuni;

După cum s-a menționat parcurgerea acestei etape poartă un caracter tentativ, iar societățile care nu vor fi achiziționate vor fi fuzionate prin absorbție de către SA „Tracom, societate căreia i se va atribui titlu de întreprindere administratoare a parcului industrial.

Etapa 2. Acordarea titlului de parc industrial SA „Tracom”

Etapa 1 și Etapa 2 se vor desfășura concomitent.

⁹ A se vedea anexa Planul de acțiuni la crearea parcului industrial pe platforma fostei „Asociații de Producere Uzina de Tractoare din Chișinău”

Etapă 3. Întreprinderea de acțiuni de promovare a parcului industrial nou creat

Cu referire la identificarea unui investitor strategic.

Identificarea investitorului strategic, se va rezulta cu succes, în urma unui efort consolidat al tuturor diviziunilor și subdiviziunilor de specialitate, inclusiv agențiilor din domeniu al Ministerului Economiei al Republicii Moldova.

Se impune stabilirea unui termen pentru realizarea acestei etape. Este evident că zona nr. 2 nu poate sta nevalorificată la nesfârșit. Se propune un termen de 24 de luni, din momentul creării parcului industrial, în cadrul căruia, se va încerca identificarea investitorului strategic. În caz că nu se va reuși și nu va exista temei obiectiv de prelungire a acestui termen, se recomandă valorificarea zonei nr. 2 de către mai multe întreprinderi. Prin urmare, acest teritoriu va fi transmis unui număr de întreprinderi, posibil de tipul celor descrise, întreprinderi mici și mijlocii, care au necesitatea unor suprafețe de producere în mediu de cca. 5000 m², derogând de la strategia inițială de valorificare a zonei de către o singură întreprindere industrială cu caracter strategic.

Etapă 4. Oportunitatea creării zonei economice libere pe teritoriul parcului industrial

Oportunitatea creării zonei economice libere pe teritoriul parcului industrial, se va realiza prin prisma prevederilor Legii Nr. 440, din 27.07.2001, cu privire la zonele economice libere.

Parcului industrial nou creat sau o parte al teritoriului său i se poate oferi statut de subzonă a Zonei Antreprenoriatului Liber "Expo-Business-Chișinău" în dependență de investitorii/rezidenții identificați, ca rezultat al desvășurării activităților Etapelor 1-3. Activitatea în zona liberă "Expo-Business-Chișinău", inclusiv totalitatea de facilități acordate, i se aplică prevederile Legii Nr. 440, din 27.07.2001, cu privire la zonele economice libere.

Oportunitatea creării subzonei libere "Expo-Business-Chișinău" va fi menționată și la Etapa 1, pentru a facilita atractivitatea privatizării pachetelor de acțiuni care aparțin statului în cele nouă societăți (cu excepția SA "Tracom").

Subzona Antreprenoriatului Liber "Expo-Business-Chișinău", se va constitui dintr-un teritoriu strict delimitat, în cadrul parcului industrial, în care pentru investitorii autohtoni și străini va fi permise, în regim preferențial, genuri ale activității de întreprinzător. Aceasta invocă ipoteza principală, conform căreia, instituirea unei zone economice libere, va fi condiționată de disponibilitatea rezidenților, producția cărora va fi destinată exportului, fapt ce poate fi determinat la etapa oferirii statutului de rezidenți ai parcului industrial și în temeiul planurilor investiționale și de dezvoltare prezentate de aceste întreprinderi.

Zona economică liberă va ocupa doar careva părți teritoriale ale parcului industrial, unde astfel de rezidenți își vor desfășura activitățile sale de întreprinzători. Ea poate fi localizată atât în zona nr. 1 cât și în zona nr.2.

Crearea zonei economice libere, poate constitui un avantaj substanțial, mai ales în procesul de identificare a unui investitor strategic pentru dezvoltarea teritoriului zonei nr. 2 a parcului industrial.

Etapa 5. Fuziunea prin absorbție a societăților pe acțiuni a căroro pachete de acțiuni nu s-a reușit a fi privatizate

După finalizarea Etapei 1 se va constata la care dintre cele zece societăți pe acțiuni nu s-a reușit privatizarea pachetului de acțiuni, care aparține statului. Aceste societăți pe acțiuni vor fi reorganizate prin fuzionarea lor prin absorbție de către întreprinderea administratoare a parcului industrial SA „Tracom”.

Pentru realizarea acestei tranzacții societățile pe acțiuni ale căror pachete de acțiuni nu au fost privatizate vor fi excluse din lista bunurilor supuse privatizării, conform prevederilor Legii Nr. 121 din 04.05.2007, privind administrarea și deetimizarea proprietății publice.

4 VALOAREA ESTIMATIVĂ A INVESTIȚIILOR NECESARE PENTRU CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL

Suma investițională este condiționată de faptul existenței parcului de facto, adică, nu este cazul unui proiect „greenfield”. Parcul industrial se preconizează a fi amplasat în baza patrimoniului fostei „Asociații de producere de tractoare din Chișinău”, ceea ce implică considerarea ipotezelor prezentate mai jos.

Planul investițional prognozat creării parcului industrial se va forma din două capitole. Primul capitol se referă la suma investițiilor capitale pentru renovarea infrastructurii tehnice și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial. Al doilea capitol va include suma investițională pentru construcția/renovarea imobilelor de producție, cesionate viitorilor rezidenți ai parcului industrial.

Primul capitol investițional are o semnificație mai importantă, deoarece se raportează la crearea condițiilor minim necesare pentru cesionarea teritoriului sub activitățile de producere a rezidenților parcului industrial, pe când capitolul doi cuprinde investițiile propriu-zise ale rezidenților în propriile afaceri.

4.1 COMPONENTELE PLANULUI INVESTIȚIONAL PENTRU RENOVAREA INFRASTRUCTURII TEHNICE ȘI DE PRODUCȚIE CARE URMEAZĂ SĂ FIE RACORDATĂ LA PARCUL INDUSTRIAL.

Componentele planului investițional au fost divizate după obiectul investiției, Tabelele 42-45:

Tabel 42 Componentele planului investițional: rețelele de energie electrică

	Categoria costurilor investiționale	Unitate de măsură	Cantitate	Total, lei
1	Consumul energie electrică prognozat anual	mii kWt/h	7000	
2	Lungimea firelor en. el.	m	16569	
3	Costuri de reparații			558 943
	Total			558 943

Tabel 43 Componentele planului investițional: rețele de apă/canalizare

	Categoria costurilor investiționale	Unitate de măsură	Cantitate	Total, lei
1	Fântâni arteziene	unități	2	
2	Lungimea rețele apă/canalizare	m	9500	
3	Consum apă prognozat anual	m ³	12600	
4	Materiale (țeavă diametru 140 mm)	m	9500	3 800 000
5	Cost instalare	x	x	1 140 000
	Total			4 940 000

Tabel 44 Componentele planului investițional: rețeaua de drumuri/cale ferată

	Categoria costurilor investiționale	Unitate de măsură	Cantitate	Total, lei
1	Lungimea drumurilor auto	m	4100	
2	Suprafața drumului care necesită reparație	m2	2000	
3	Cost reparație curentă	x	2000	900 000
6	Lungimea calea ferată	m	3200	
	Lungimea calea ferată care necesită reparații	m	2600	2 870 000
	Total			3 770 000

Tabel 45 Componentele planului investițional:telecomunicații

	Categoria costurilor investiționale	Unitate de măsură	Total, lei
1	Schimbul stației de telefonie	x	300 000
2	Trasarea rețea internet	M	100 000
	Total		400 000

În Tabelul 46 se prezintă planul investițional consolidat al componentelor investiționale enunțate anterior:

Tabel 46: Planul Investițional consolidat renovarea infrastructurii tehnice și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial

	Categorii cost investițional	Lei
1.	Rețelele energie electrică	558 943
2.	Apă/Canalizare	4 940 000
3.	Drumuri/Calea ferată	3 770 000
4.	Telecomunicații	400 000
5.	Alte costuri investiționale	2 900 000
		12 568 943

Așadar investițiile necesare pentru renovarea infrastructurii tehnice și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial, estimativ se cifrează la cca. 13 milioane lei.

Sursa de finanțare a acestor necesități investiționale a renovării infrastructurii tehnice și de producție, care urmează să fie racordată la parcul industrial, va constitui din vânzarea pachetelor de acțiuni deținute de stat în societățile pe acțiuni existente pe teritoriul fostei „Asociații de producere Uzina de tractoare din Chișinău”.

Următoarea fază investițională va suma investițiile propriu-zise în reconstrucția imobilelor de producere și procurarea utilajului necesar. Această sumă investițională, se va calcula estimativ pentru a fi luată în calcul la analiza proiectului investițional în capitolul ulterior.

Caracteristicile proiectelor investiționale ale parcurilor industriale create în baza fostelor uzine de producere:

- Prețul proprietăților și activelor întreprinderii în faliment este cu 30-50% mai mic decât prețul de piață;

- Reparația/reconstrucția imobilelor solicită sume investiționale mai puține, decât construcția imobilelor noi;
- Construcția unui nou parc industrial ar putea costa dezvoltatorului în mediu cu 30%-50% mai scump;
- Disponibilitatea reală și imediată a rețelelor ingineresti, comunicațiilor de transport și altor facilități de infrastructură, însă care, în majoritatea sa necesită reparații capitale;
- Disponibilitatea forței de muncă, ca factor de producție „moștenit” de la uzina reorganizată.

Tabel 47: Investiții în infrastructura de producere a viitorilor rezidenți ai parcului industrial

	m2	Costul unitar reparație, Lei	Total, Lei
Suprafața de producere	107 435	2 720	292 223 200
Alte imobile, incl. administrative	54 533	2 720	148 329 760
Investiții în utilaje	x	x	308 387 072
Total			748 940 032

5 PROGNOZA ECONOMICĂ ȘI FINANCIARĂ A ACTIVITĂȚII ÎNTRERINDERII ADMINISTRATOARE

Punctul de pornire, în ceea privește prognozarea rezultatelor financiare ale întreprinderii administratoare, este definirea ipotezelor previziunilor financiare:

- Perioada previziunilor financiare este de 30 de ani, adică perioada de funcționare a parcului industrial;
- S-a prognozat o creștere a prețurilor la serviciile prestate către rezidenții parcului industrial, din partea întreprinderii administratoare de cca. 3.5% anual;
- Rata dobânzilor luate în calcul s-a stabilit la cota de 6% în Euro anual;
- Rata de refinanțare a Băncii Naționale, în perspectiva următorilor 30 de ani, în mediu s-a prognozat la cota de 5%;
- Rata inflației, în mediu pentru următorii 30 de ani – 7%.

5.1 ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ A ÎNTRERINDERII ADMINISTRATOARE A PARCULUI INDUSTRIAL

Una din principalele surse de venit prognozate, vor proveni din locațiunea imobilelor și terenului aferent viitorilor rezidenți ai parcului.

La acest capitol vânzările din locațiune vor proveni din locațiunea spațiilor administrative, spațiilor industriale de producere și terenului aferent acestor spații.

Prețul locațiunii spațiilor locative s-a calculat după un algoritm, rezultatul căruia este prezentat în tabelul 48:

Tabel 48: Stabilirea prețului locațiunii pentru spațiile administrative ale PI, Euro

1.	Suprafața totală, m2	54 533
2.	Cost per 1m ² reparația imobilelor administrative	170
3.	Cost total reparația imobilelor administrative	9 270 610
4.	Perioada de utilizare, luni	180
5.	Dobânda anuală	6%
6.	Cost investițional 1m ² per lună	2,26
7.	Prețul mediu arendă 1m2 în Chișinău	6,00
8.	Prețul arende 1m ² pentru rezidenți	3,74

Costul investițional total pentru renovarea clădirilor administrative se cifrează la circa 9,3 milioane euro. Quantumul locațiunii s-a raportat la perioada de folosință a acestor clădiri de 15 ani (180 de luni).

Prin urmare s-a stabilit că costul investițional pentru a renova 1m² de încăpere administrativă este de 2,26 Euro 1m² pe lună:

$$„9\,270\,610 \cdot (1+6\%)^{15} / 180 / 54\,533”$$

„9 270 610*(1+6%)^15” – reprezintă valoarea investiției în timp, din momentul că rezidentul PI va suporta **în prezent** cheltuielile investiționale de renovare a clădirilor administrative. Ținând cont, că acești bani rezidentul PI poate depune la depozit în bancă pentru o dobândă de 6% anual, valoarea acestei investiții va crește corespunzător de (1+6%)^15 ori (pe parcursul a 15 ani).

Estimând prețul locațiunii pe piață de cca. 6 Euro/m², minus cost investițional pentru 1m² de imobil administrativ per lună de 2,26 Euro, s-a ajuns la prețul estimativ real al locațiunii 1m² de imobil administrativ de 3,74 Euro.

Calculul locațiunii terenului aferent parcului industrial, s-a efectuat în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, Nr.1308-XIII din 25.07.97, și a Legii cu privire la parcurile industriale, Nr. 182, din 15.07.2010:

Tabel 49 Calculul estimativ al locațiunii

Arenda terenului public	
Prețul normativ ¹⁰ , lei	19 873,34
Prețul arende în Chișinău ¹¹	10%
Aplicarea coeficientului ¹²	0,5
Totala arenda, lei/m ²	6459

Întreprinderea administratoare a parcului industrial SA „Tracom”, își va consolida veniturile și din prestări de servicii, și anume (anual):

Tabel 50 Calcul estimativ al veniturilor din prestarea serviciilor

Prestări servicii furnizarea gaz natural, mii m ³	500
Prestări servicii furnizarea energiei electrice, mii kWh	7 000
Prestări servicii furnizarea apei, m ³	126 000
Prestări servicii telecomunicații	360

În următoarele tabele (51-56) este prezentată evoluția financiară și economică a întreprinderii administratoare a parcului industrial, prin prisma rezultatului financiar și al fluxului monetar prognozat.

¹⁰ Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului

¹¹ Ibidem

¹² Aplicarea de către întreprinderea administratoare a coeficientului de micșorare până la 0,3, Legea cu privire la parcurile industriale

Tabel 51: Prognoza rezultatului financiar al întreprinderii administratoare a parcului industrial (a)

RAPORTUL PRIVIND REZULTATELE FINANCIAR	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vinzări nete	1 372 796	1 441 435	1 513 507	1 589 183	1 668 642	1 752 074	1 839 677	1 931 661	2 028 244	2 129 657	2 150 953	2 172 463	2 194 187	2 216 129
- Costul mărfurilor vândute	76 197	80 007	84 007	88 207	92 618	97 248	102 111	107 216	112 577	118 206	119 388	120 582	121 788	123 006
materiale și componente	76 197	80 007	84 007	88 207	92 618	97 248	102 111	107 216	112 577	118 206	119 388	120 582	121 788	123 006
Profitul brut	1 296 599	1 361 429	1 429 500	1 500 975	1 576 024	1 654 825	1 737 567	1 824 445	1 915 667	2 011 450	2 031 565	2 051 881	2 072 399	2 093 123
Profit pînă la impozitare	1 296 599	1 361 429	1 429 500	1 500 975	1 576 024	1 654 825	1 737 567	1 824 445	1 915 667	2 011 450	2 031 565	2 051 881	2 072 399	2 093 123
- Impozitul pe profit	181 524	190 600	200 130	210 137	220 643	231 676	243 259	255 422	268 193	281 603	284 419	287 263	290 136	293 037
Profitul net (pierdere)	1 115 075	1 170 829	1 229 370	1 290 839	1 355 381	1 423 150	1 494 307	1 569 023	1 647 474	1 729 847	1 747 146	1 764 617	1 782 264	1 800 086
- dividende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= profit nerepartizat	1 115 075	1 170 829	1 229 370	1 290 839	1 355 381	1 423 150	1 494 307	1 569 023	1 647 474	1 729 847	1 747 146	1 764 617	1 782 264	1 800 086
plăți de leasing calculate	1 115 075	2 285 904	3 515 274	4 806 113	6 161 494	7 584 643	9 078 951	10 647 973	12 295 447	14 025 294	15 772 440	17 537 057	19 319 321	21 119 407

Tabel 52 Prognoza rezultatului financiar al întreprinderii administratoare a parcului industrial (a)

RAPORTUL PRIVIND REZULTATELE FINANCIAR	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	TOTAL
Vinzări nete	2 260 673	2 283 280	2 306 113	2 329 174	2 352 466	2 375 990	2 399 750	2 423 748	2 447 985	2 472 465	2 497 190	2 522 162	2 547 383	2 572 857	62 030 136
- Costul mărfurilor vândute	125 478	126 733	128 000	129 280	130 573	131 879	133 198	134 530	135 875	137 234	138 606	139 992	141 392	142 806	3 442 969
materiale și componente	125 478	126 733	128 000	129 280	130 573	131 879	133 198	134 530	135 875	137 234	138 606	139 992	141 392	142 806	3 442 969
Profitul brut	2 135 195	2 156 547	2 178 113	2 199 894	2 221 893	2 244 112	2 266 553	2 289 218	2 312 110	2 335 232	2 358 584	2 382 170	2 405 991	2 430 051	58 587 167
Profit pînă la impozitare	2 135 195	2 156 547	2 178 113	2 199 894	2 221 893	2 244 112	2 266 553	2 289 218	2 312 110	2 335 232	2 358 584	2 382 170	2 405 991	2 430 051	58 587 167
- Impozitul pe profit	298 927	301 917	304 936	307 985	311 065	314 176	317 317	320 491	323 695	326 932	330 202	333 504	336 839	340 207	8 202 203
Profitul net (pierdere)	1 836 268	1 854 631	1 873 177	1 891 909	1 910 828	1 929 936	1 949 235	1 968 728	1 988 415	2 008 299	2 028 382	2 048 666	2 069 153	2 089 844	50 384 964
- dividende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= profit nerepartizat	1 836 268	1 854 631	1 873 177	1 891 909	1 910 828	1 929 936	1 949 235	1 968 728	1 988 415	2 008 299	2 028 382	2 048 666	2 069 153	2 089 844	50 384 964
plăți de leasing calculate	24 773 762	26 628 393	28 501 569	30 393 478	32 304 306	34 234 242	36 183 477	38 152 205	40 140 620	42 148 919	44 177 301	46 225 967	48 295 120	50 384 964	

Tabel 53: Prognoza fluxului de numerar al întreprinderii administratoare a parcului industrial (a)

RAPORT PRIVIND FLUXUL MONETAR	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Venituri din vânzări	1 619 899	1 700 894	1 785 938	1 875 235	1 968 997	2 067 447	2 170 819	2 279 360	2 393 328	2 512 995	2 538 125	2 563 506	2 589 141	2 615 032	2 641 183
Cheltuieli pentru materiale și componente	-89 912	-94 408	-99 136	-104 080	-109 293	-114 753	-120 497	-126 505	-132 839	-139 490	-140 881	-142 279	-143 718	-145 144	-146 597
Impozite	-414 912	-435 657	-457 439	-480 313	-504 327	-529 544	-556 020	-583 824	-613 014	-643 663	-650 100	-656 603	-663 167	-669 800	-676 498
Fluxul monetar din activitatea operațională	1 115 075	1 170 829	1 229 363	1 290 842	1 355 377	1 423 150	1 494 302	1 569 031	1 647 475	1 729 841	1 747 143	1 764 624	1 782 257	1 800 089	1 818 088
Investiții în capitalul circulant	63 082	3 154	3 312	3 478	3 651	3 834	4 025	4 227	4 438	4 660	979	989	998	1 009	1 018
Fluxul monetar din activitatea investițională	63 082	3 154	3 312	3 478	3 651	3 834	4 025	4 227	4 438	4 660	979	989	998	1 009	1 018
Fluxul monetar din activitatea financiară	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flux monetar total pe perioada	1 178 157	1 173 983	1 232 675	1 294 320	1 359 028	1 426 984	1 498 327	1 573 259	1 651 913	1 734 501	1 748 122	1 765 613	1 783 255	1 801 098	1 819 106
Mijloace bănești la sfârșitul perioadei	1 178 157	2 352 140	3 584 814	4 879 135	6 238 163	7 665 147	9 163 474	10 736 732	12 388 645	14 123 146	15 871 268	17 636 881	19 420 136	21 221 233	23 040 339

Tabel 54 Prognoza fluxului de numerar al întreprinderii administratoare a parcului industrial (b)

RAPORT PRIVIND FLUXUL MONETAR	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	TOTAL
Venituri din vânzări	2 667 595	2 694 271	2 721 213	2 748 425	2 775 910	2 803 669	2 831 705	2 860 022	2 888 623	2 917 509	2 946 684	2 976 151	3 005 912	3 035 971	73 195 561
Cheltuieli pentru materiale și componente	-148 059	-149 550	-151 040	-152 554	-154 071	-155 624	-157 166	-158 747	-160 327	-161 943	-163 551	-165 193	-166 839	-168 508	-4 062 707
Impozite	-683 263	-690 094	-696 996	-703 965	-711 006	-718 115	-725 298	-732 550	-739 876	-747 273	-754 747	-762 294	-769 918	-777 617	-18 747 893
Fluxul monetar din activitatea operațională	1 836 273	1 854 626	1 873 177	1 891 906	1 910 832	1 929 930	1 949 241	1 968 726	1 988 419	2 008 293	2 028 385	2 048 664	2 069 156	2 089 847	50 384 961
Investiții în capitalul circulant	1 029	1 038	1 049	1 060	1 071	1 081	1 092	1 102	1 114	1 124	1 136	1 147	1 159	1 171	118 226
Fluxul monetar din activitatea investițională	1 029	1 038	1 049	1 060	1 071	1 081	1 092	1 102	1 114	1 124	1 136	1 147	1 159	1 171	118 226
Fluxul monetar din activitatea financiară	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flux monetar total pe perioada	1 837 301	1 855 664	1 874 227	1 892 965	1 911 902	1 931 011	1 950 333	1 969 829	1 989 533	2 009 417	2 029 522	2 049 812	2 070 315	2 091 017	50 503 187
Mijloace bănești la sfârșitul perioadei	24 877 641	26 733 305	28 607 532	30 500 497	32 412 399	34 343 410	36 293 743	38 263 572	40 253 105	42 262 522	44 292 044	46 341 856	48 412 170	50 503 187	

Tabel 55: Indicatorii prognozați ai situației financiare a întreprinderii administratoare a parcului industrial (a)

INDICATORII SITUAȚIEI FINANCIARE	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Rentabilitatea activelor	189,0%	66,3%	41,4%	30,5%	24,4%	20,5%	17,8%	15,8%	14,2%	13,0%	11,6%	10,5%	9,6%	8,9%	8,2%
Rentabilitatea capitalului propriu	200,0%	68,9%	42,4%	31,0%	24,7%	20,7%	17,9%	15,9%	14,4%	13,1%	11,7%	10,6%	9,7%	8,9%	8,3%
Rentabilitatea activelor pe termen lung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cheltuieli operaționale la venituri din vânzări (raport)	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Profitabilitatea vânzărilor	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%
Rentabilitatea profitului contabil (brut)	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%
Rentabilitatea profitului net	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%
Viteza de rotație a activelor	2,33	0,82	0,51	0,38	0,30	0,25	0,22	0,19	0,18	0,16	0,14	0,13	0,12	0,11	0,10
Viteza de rotație a capitalului propriu	2,46	0,85	0,52	0,38	0,30	0,25	0,22	0,20	0,18	0,16	0,14	0,13	0,12	0,11	0,10
Coeficientul lichidității generale (curente)	18,20	34,58	50,18	65,04	79,19	92,67	105,50	117,73	129,37	140,45	156,27	171,94	187,44	202,80	218,00
Coeficientul lichidității intermediară	18,20	34,58	50,18	65,04	79,19	92,67	105,50	117,73	129,37	140,45	156,27	171,94	187,44	202,80	218,00
Coeficientul lichidității absolute	18,20	34,58	50,18	65,04	79,19	92,67	105,50	117,73	129,37	140,45	156,27	171,94	187,44	202,80	218,00
Capital circulant net	1 115 075	2 285 904	3 515 274	4 806 113	6 161 494	7 584 643	9 078 951	10 647 973	12 295 447	14 025 294	15 772 440	17 537 057	19 319 321	21 119 407	22 937 494
Coeficientul general de solvabilitate	0,95	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00
Coeficientul de autonomie	17,20	33,58	49,18	64,04	78,19	91,67	104,50	116,73	128,37	139,45	155,27	170,94	186,44	201,80	217,00

Tabel 56 Indicatorii prognozați ai situației financiare a întreprinderii administratoare a parcului industrial (b)

INDICATORII SITUAȚIEI FINANCIARE	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Rentabilitatea activelor	7,7%	7,2%	6,8%	6,4%	6,1%	5,8%	5,5%	5,3%	5,1%	4,9%	4,7%	4,5%	4,4%	4,2%
Rentabilitatea capitalului propriu	7,7%	7,2%	6,8%	6,4%	6,1%	5,8%	5,5%	5,3%	5,1%	4,9%	4,7%	4,5%	4,4%	4,2%
Rentabilitatea activelor pe termen lung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cheltuieli operaționale la venituri din vânzări (raport)	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Profitabilitatea vânzărilor	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%
Rentabilitatea profitului contabil (brut)	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%	1702%
Rentabilitatea profitului net	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%	1463%
Viteza de rotație a activelor	0,09	0,09	0,08	0,08	0,07	0,07	0,07	0,07	0,06	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05
Viteza de rotație a capitalului propriu	0,09	0,09	0,08	0,08	0,08	0,07	0,07	0,07	0,06	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05
Coeficientul lichidității generale (curente)	233,05	247,95	262,71	277,32	291,78	306,10	320,28	334,32	348,22	361,98	375,61	389,10	402,46	415,68
Coeficientul lichidității intermediară	233,05	247,95	262,71	277,32	291,78	306,10	320,28	334,32	348,22	361,98	375,61	389,10	402,46	415,68
Coeficientul lichidității absolute	233,05	247,95	262,71	277,32	291,78	306,10	320,28	334,32	348,22	361,98	375,61	389,10	402,46	415,68
Capital circulant net	24 773 762	26 628 393	28 501 569	30 393 478	32 304 306	34 234 242	36 183 477	38 152 205	40 140 620	42 148 919	44 177 301	46 225 967	48 295 120	50 384 964
Coeficientul general de solvabilitate	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coeficientul de autonomie	232,05	246,95	261,71	276,32	290,78	305,10	319,28	333,32	347,22	360,98	374,61	388,10	401,46	414,68

6 IMPACTUL SOCIAL, ECONOMIC AL PARCULUI INDUSTRIAL ASUPRA DEZVOLTĂRII REGIUNII

Metodologia de definitivare a impactului politicilor publice, al deciziei de creare a parcului industrial, a fost expusă în documentul sub denumirea de „Ghid metodologic pentru analiza ex-ante a impactului politicilor publice”¹³.

Acest ghid prevede modalitățile de evaluare a impactului scontat, prin care s-au identificat principalii indicatori de evaluare a potențialului impact la crearea unui parc industrial, și anume:

- Crearea locurilor noi de muncă;
- Impacturile fiscale;
- Impacturile economice;
- Impacturile sociale și asupra sărăciei;
- Impacturile asupra mediului înconjurător;
- Impacturile administrative.

Dimensiunile evaluate sub aspectul impactului preconizat și prezentat în ghid vor fi utilizate și la analiza impactului, în cadrul acestui studiu de fezabilitate, cu incursiuni mai detaliate, în ceea ce privește evaluarea calculată a impactelor posibile și justificarea prognozei lor.

6.1 EVALUAREA IMPACTELOR

Impactul economic al creării parcului industrial poate fi evaluat prin prisma rezultatelor directe și celor indirecte.

Impactul economic presupune schimbarea preconizată a anumitei activități economice. De exemplu, investiția într-un depozit sau unitate de producere ar crea un impact economic. Fiecare leu câștigat prin vânzarea de produse finite, are efect multiplicativ pentru economie.

Veniturile se creează direct, adică există un impact direct de la achiziții publice a materiei prime, salarii, bunuri și servicii necesare pentru producere, impozite, dividende și economii. Întreprinderile industriale primind plata pentru bunuri și servicii din consumuri (impact economic direct), angajații care primesc salarii, toate aceste venituri sunt utilizate ulterior la consumuri locale sau înafara localității, ceea ce generează un multiplicator economic indirect. Această metodologie va oferi o imagine, în ceea ce privește, venitul suplimentar pentru zona în care s-a creat parcul industrial. Cât va genera fiecare leu obținut de la depozitare, producere, comercializare a bunurilor și serviciilor, adică ce scurgeri de venituri vor avea loc înafara zonei parcului industrial, pentru utilizarea ulterioară în economia națională.

¹³ Selecție de Propuneri de politici publice Volumul II, 2010.

Impactul economic direct al unui grup de companii este estimat prin calcularea volumului mărfurilor produse (estimată ca venituri din vânzări), crearea locurilor de muncă și plata salariilor, plata taxelor și impozitelor la buget, și alte venituri generate de operațiunile lor anuale.

Impactul indirect rezultă din:

- Întreprinderile rezidente ale parcului industrial achiziționează bunuri și servicii de la furnizorii locali și regionali;
- Atunci când angajații parcului industrial, în virtutea salariilor primite, consumă bunuri și servicii. Aceste efecte indirecte creează venituri suplimentare, locuri de muncă în segmentele adiacente parcului industrial;
- Impactul economic total este suma efectelor combinate, celor directe și indirecte.
- Efectele indirecte vor fi calculate utilizând coeficienții multiplicatorului economic¹⁴.

Potrivit datelor analitice prezentate de Ministerul Economiei în Informația privind implementarea Programului de stat de susținere a sectorului întreprinderilor mici și mijlocii în anul 2009 veniturile din vânzări în medie pe o întreprindere au constituit cca. 1581,1 mii lei. Numărul de salariați în mediu la o întreprindere în anul 2008 a constituit 8 persoane, ceea ce este identic cu anul 2007.

Volumul vânzărilor pentru o întreprindere va fi evaluat la valoarea dublă prezentată de Ministerul Economiei, precum și numărul locurilor de muncă va fi dublat, din considerentele aglomerării industriale, ce caracterizează un parc industrial, unde utilizarea forței de muncă este mai profundă.

Crearea parcului industrial, prin valorificarea investițiilor necesare reconstrucției și finanțării factorilor de producție se prognozează a fi făcută pe parcursul 2 ani. Din acest motiv vânzările rezidenților parcului industrial își vor atinge volumul optim în al doilea an, adică odată cu operaționalitatea funcțională deplină a parcului industrial.

Se previzionează o creștere anuală a vânzărilor și salariilor angajaților cu 7%. Termenul previziunilor financiare și economice este de 30 ani. Calculele sunt efectuate în Euro.

¹⁴ Marginal Propensity to Consume Locally; Marginal Propensity to Leak Locally

Tabel 57: Impactul economic direct la crearea parcului industrial (a)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Flux net monetar rezidenți	4 481	4 795	5 131	5 490	5 874	6 285	6 725	7 196	7 700	8 239	8 815	9 432	10 093	10 799	11 555
Salarii achitate de rezidenți	1 465	1 568	1 678	1 795	1 921	2 055	2 199	2 353	2 518	2 694	2 883	3 085	3 301	3 532	3 779
Flux monetar net compania administratoare	1 178	1 174	1 233	1 294	1 359	1 427	1 498	1 573	1 652	1 735	1 748	1 766	1 783	1 801	1 819
Salarii achitate comp. de administrare	238	254	272	291	311	333	356	381	408	437	467	500	535	572	612
Taxe/impozite la buget	1 344	1 438	1 539	1 647	1 762	1 886	2 018	2 159	2 310	2 472	2 645	2 830	3 028	3 240	3 467
Total Impact direct	8 707	9 230	9 852	10 517	11 228	11 986	12 797	13 663	14 587	15 576	16 558	17 612	18 739	19 944	21 232

Tabel 58 Impactul economic direct la crearea parcului industrial (b)

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Total
Flux net monetar rezidenți	12 364	13 229	14 155	15 146	16 207	17 341	18 555	19 854	21 243	22 731	24 322	26 024	27 846	29 795	391 422
Salarii achitate de rezidenți	4 043	4 326	4 629	4 953	5 300	5 671	6 068	6 493	6 947	7 433	7 954	8 511	9 106	9 744	128 005
Flux monetar net compania administratoare	1 837	1 856	1 874	1 893	1 912	1 931	1 950	1 970	1 990	2 009	2 030	2 050	2 070	2 091	50 503
Salarii achitate comp. de administrare	655	701	750	803	859	919	983	1 052	1 126	1 205	1 289	1 379	1 476	1 579	20 746
Taxe/impozite la buget	3 709	3 969	4 247	4 544	4 862	5 202	5 566	5 956	6 373	6 819	7 297	7 807	8 354	8 939	117 426
Total Impact direct	22 609	24 081	25 656	27 339	29 139	31 064	33 123	35 325	37 679	40 197	42 891	45 771	48 852	52 148	708 102

6.2 PROGNOZAREA IMPACTULUI INDIRECT (EFECTUL ECONOMIC MULTIPLICATIV)

La calcularea impactului indirect se utilizează coeficienții economici de multiplicare (Tabelul 59). Valorile acestor coeficienți au fost estimate în baza experienței unor parcuri similare în Europa de Est și valorile de impact al unor proiecte investiționale implementate în Republica Moldova¹⁵, în cadrul cărora s-au dispus investiții capitale în IMM la cota medie de 80%, 20% constituind investiții în mijloace circulante.

Tabel 59 Prognozarea impactului indirect (efectul economic multiplicativ)

Multiplicatorul economic	Regiunea parcului industrial	Chișinău	Economia Națională
Venituri din vânzări, coeficient	1,254	1,323	1,689
Venituri din vânzări, euro	554 174	584 666	746 411
Crearea locurilor de muncă, coeficient	1,497	1,586	1,807
Crearea locurilor de muncă, locuri	902	955	1 088

Interpretarea este simplă. La fiecare euro venit din vânzări, în cadrul parcului industrial, venitul din regiunea parcului industrial (Buiucani) va crește cu 1.254 euro, cu 1.323 euro în mun. Chișinău și cu 1.689 euro în economia națională. Similar se aplică algoritmul calculului creării locurilor de muncă.

6.3 EVALUAREA INVESTIȚIONALĂ A PROIECTULUI¹⁶

Evaluare proiectelor investiționale, constituie un proces de planificare a utilității investițiilor preconizate, pentru a determina viabilitatea demarării unor astfel de investiții. Punctul cheie este evaluarea investițiilor în timp, luând considerație deprecierea surselor bănești în viitor, care însă sunt investite în prezent. La această evaluare se va utiliza coeficienții valorii actualizate nete și a ratei interne de rentabilitate a proiectului.

a) Suma investițională

Tabel 60 Estimarea sumei investiționale (€)

<i>Renovarea infrastructurii tehnice și de producție</i>		
		Mii, Euro
1.	Rețelele energie electrică	35
2.	Apă/Canalizare	309
3.	Drumuri/Calea ferată	236
4.	Telecomunicații	25
5.	Alte costuri investiționale	181
Subtotal		786
<i>Investiții în producere a viitorilor rezidenți ai parcului industrial</i>		
		Mii, Euro
6.	Renovare imobile de producere	18 264
7.	Alte imobile, incl. administrative	9 271
8.	Investiții în utilaje	19 274
Subtotal		46 809
Total Investiții		47 594

¹⁵ Proiectul Băncii Mondiale de Investiții și Servicii Rurale (RISP II), Proiectul de Ameliorare a Competitivității, Programul IFAD de Dezvoltare a Afacerilor Rurale

¹⁶ Capital budgeting/investment appraisal

- b) Rata de actualizare – 12% anual;
- c) Perioada de prognozare – 30 ani.
- d) Rezultatele consolidate

Tabel 61 Estimarea unor proiecții financiare de bază

Suma investiției, mii Euro	47 594
Impact direct vânzări	441 925
Impact indirect vânzări	117 552
Crearea locurilor de muncă, direct	518
Crearea locurilor de muncă, indirect	418
Taxe/impozite	117 426
VAN	74 981
RIR	25%

6.3.1 CONCLUZII

Atât previziunile economice și financiare, cât și evaluările impactelor creării unui parc industrial, în zona fostei „Asociații de producere Uzina de tractoare din Chișinău”, au demonstrat pe deplin viabilitatea acestei idei.

Amplasarea strategică a parcului industrial, existența infrastructurii, care nu necesită investiții comparativ majore, accesul la piețele locale și externe, disponibilitatea forței de muncă calificate, constituie ipotezele forte în vederea creării acestui parc industrial.

7 EVALUAREA IMPACTULUI DE MEDIU LA CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL

Legea Republicii Moldova “Privind protecția mediului înconjurător” (Nr. 1515 din 16.06.1993) este cadrul legal, care reglementează raporturile juridice privind implementarea proiectelor, care în urma implementării, pot aduce prejudicii mediului înconjurător.

Legea privind protecția mediului înconjurător conține prevederi generale despre Expertiza ecologică de stat (Nr. 851 din 29.05.96). Art. 21 determină scopurile expertizei, iar punctul (b) are o importanță specială, deoarece declară ca scop aprecierea din punct de vedere al impactului asupra mediului a tuturor activităților economice, luate aparte sau în ansamblu, care în prezent sau pe viitor pot afecta mediul, starea sănătății oamenilor, nivelul lor de trai (aceeași stipulare legală este și în art. 6 (1) al Legii privind expertiza ecologică și evaluarea impactului asupra mediului înconjurător).

Prin urmare orice proiect este obligatoriu de a fi supus expertizei ecologice de stat. Conform art. 25 (Legea privind protecția mediului înconjurător) referindu-se la acest fapt, indică că expertiza ecologică de stat poate evalua orice proiect la inițiativa organelor de mediu, altor departamente și ministere, a organizațiilor obștești.

Art. 23 stipulează faptul, că sunt supuse obligatoriu expertizei noile programe și proiecte de construire, extindere, reconstrucție și modernizare a obiectivelor economice și sociale susceptibile să afecteze mediul, indiferent de amplasament, surse de finanțare și alte condiții. Corespunzător (art. 24), beneficiarii prezintă la expertiză documentația de proiect conform [i] normativelor în vigoare, [ii] cu acordul ministerelor, departamentelor autorităților administrației publice locale, a organizațiilor interesate privind amplasarea și asigurarea tehnică a obiectivului, precum și [iii] autorizația autorităților pentru supraveghere și control de stat, pentru realizarea activității economice respective [iv] conform listei aprobate de Guvern.

Pe lângă prevederile legale naționale este important de dat o apreciere limitelor impactului negativ de mediu, care va surveni în urma creării parcului industrial, din perspectiva organizațiilor internaționale.

Apreciind aportul proiectului Băncii Mondiale, prin care s-a reușit finanțarea a unui șir de studii, privitor la crearea parcurilor industriale în Republica Moldova, și mai important, că astfel de organizații pot contribui substanțial în finanțarea parcurilor, prezentul studiu va face referire la prevederile privind impactul de mediu a instituțiilor Băncii Mondiale, care de fapt, pot servi și ghid de mediu pentru atragerea investițiilor străine la finanțarea necesităților parcului industrial.

Documentul cheie pentru dezvoltarea unui parc industrial, ar în mod normal, este Planul de Dezvoltare, care va acoperi aspecte precum: detalii despre specificul locației parcului industrial (de exemplu, evitarea contaminării produselor alimentare, prin asigurarea, că unitățile adiacente și din apropiere sunt compatibile); gestionarea calității aerului,

managementul calității apei, inclusiv utilizarea facilităților de tratare a apei; gestionarea deșeurilor solide, inclusiv reciclarea lor; gestionarea deșeurilor și materialelor periculoase; controlul nivelului zgomotului; securitatea muncii.

Un beneficiu semnificativ privind impactul de mediu, al parcurilor industriale, este posibilitatea de a profita de economia de scară, utilizarea în comun a instalațiilor de gestionare a deșeurilor și efluenților. În același timp, însă, întreprinderile, în calitate de unități individuale, trebuie să urmeze metodologii individuale pentru ameliorarea impactului de mediu, în dependență de activitatea de producere în parte (expertiza ecologică de stat). Planul management al impactului de mediu pentru fiecare rezident, trebuie inclus în contractul semnat cu compania administratoare.

7.1 INDICATORII DE POLUARE

Următoarele pot fi recomandate pentru parcurile industriale.

A încuraja utilizarea sistemelor de recuperare a vaporilor, dacă este cazul, pentru a controla pierderile de compuși organici volatili (VOCs), la rezervoarele de stocare, pentru a atinge 90-100% rata de recuperare.

Încuraja utilizarea centralelor termice cu emisii reduse de oxid de azot (NO_x). Utilizarea de către rezidenți a combustibilelor cu un nivel scăzut al conținutului de sulf (sau un nivel al emisiilor de 2.000 de miligrame pe metru cub mg/Nm³ SO_x). Un sistem de recuperare a sulfului poate fi fezabil pentru instalațiile mari, atunci când concentrația hidrogenului sulfurat din gazele de eșapament depășește 230 mg/Nm³.

Nivelurile de emisii pentru proiectarea și funcționarea parcului industrial, trebuie să fie stabilit prin procesul evaluării mediului (expertiza ecologică de exemplu).

Sunt prezentate următoarele niveluri ai emisiilor acceptate de Grupul Băncii Mondiale, în luarea deciziilor, în ceea ce privește furnizarea asistenței financiare. Orice abateri de la aceste niveluri, vor fi descrise în documentația de proiect. Diluarea emisiilor sau efluenților pentru a atinge limitele prescrise, este inacceptabilă.

Emisiile în atmosferă. Limitele poluante acceptate

Pentru stive individuale sau comune:

Tabel 62 Estimarea nevelor acceptabile pentru emisiile în atmosferă

<i>Parametru</i>	<i>Valoarea maximă</i>
	<i>mg/Nm³</i>
Particule	50 pentru unități mari
(PM)*	150 pentru unități mici
NO _x	Pentru consumul de energie ma mic de 10 Giga Joules pe oră: 750(combustibil solid) 460 (combustibil lichid) 320 (combustibil gazos)
SO _x	2000
Sulfur de hidrogen	15

*Pentru unități care emit cantități semnificative de metale toxice, limita emisiilor trebuie să fie 20 mg/Nm.

Efluenții lichizi. Următoarele niveluri maxime trebui să fie realizate:

Parametru	Valoarea maxima, miligrame pe litru
PH	6 - 9
Uleiuri și grăsimi	10
Cadmium	0.1
Chromium (hexavalent)	0.1
Chromium (total)	0.5
Cupru	0.5
Plumb	0.1
Nichel	0.5
Zinc	2
Phenol	0.5
AOX	1
Benzene	0.05
Benzo(a)pyrene	0.05
Sulfide	1

Deșeuri solide și nămoluri

Pe cât este de posibil, generarea de nămol trebui să fie redus la minimum. Nămolul trebuie să fie tratat, iar în cazul în care, metalele toxice sunt prezente, nămolul trebuie stabilizat.

Zgomotului ambiental

Măsurile de reducere a zgomotului ar trebui să atingă, fie nivelurile prezentate mai jos, fie o creștere maximă în nivelul de fond de 3 dB (A). Măsurătorile trebuie să fie luate, de către receptorii de zgomot situați în afara unităților (surselor) de zgomot.

Tabel 63 Estimarea nivelului acceptabil pentru indicatorii poluării ambientale

	Maximum Permis L_{eq} (oră), în dB(A)	
	Ziua 07:00 - 22:00	Noaptea 22:00 - 07:00
Locativ;	55	45
Industrial; Comercial	70	70

Monitorizarea și raportarea

Ridicarea probelor trebuie efectuată frecvent, atât la inițierea proiectului, cât și ulterior în faza de derulare.

Monitorizarea zilnică a emisiilor de particule de la stive este recomandată. Monitorizarea lunară a conținutului de sulf al combustibilului utilizat, în sursele de ardere, este de asemenea, recomandat. Monitorizarea zilnică a efluenților lichizi este recomandat pentru

toți parametrii aplicabili, menționați anterior, cu excepția aromaticelor, metalelor, și sulfurilor, care ar trebui să fie monitorizate cel puțin o dată în lună.

Administrația parcului industrial, trebuie să încurajeze rezidenții în analiza datelor de monitorizare, revizuire la intervale regulate, și compararea lor cu standardele de funcționare, astfel încât, orice acțiuni corective necesare să fi întreprinse. Înregistrările ale rezultatelor monitorizării, se recomandă a fi păstrate într-un format acceptabil. Acestea trebuie să fie raportate la autoritățile competente și părțile implicate, după necesitate (Finanțatorul de exemplu). Parcurile industriale trebuie să mențină înregistrări de emisii de poluanți accidentale mediu și să ia măsurile corective corespunzătoare, pentru a preveni survenirea astfel de situații în viitor. Se recomandă, petrecerea instruirilor organizate de administrația parcului industrial, pentru rezidenți, cu privire la modalitățile de ameliorare a impactului asupra mediului.

ANEXE

2.6	Asigurarea publicării comunicatului informativ privind desfășurarea concursului	APP	5 zile																
2.7	Recepționarea și înregistrarea cererilor de participare la concurs	APP	min 30 zile																
2.8	Familiarizarea ofertanților cu documentele privind condițiile concursului	APP	pe perioada expunerii																
3	Desfășurarea concursului	Comisia de concurs																	
4	Determinarea câștigătorilor concursului	Comisia de concurs																	
5	Întocmirea proceselor-verbale și a comunicatului informativ privind rezultatele concursului	Comisia de concurs, APP, ME	7 zile																
6	Publicarea comunicatului informativ privind rezultatele concursului	APP, ME	1 zi																
7	Semnarea contractelor de vânzare - cumpărare a pachetelor de acțiuni ale statului în societățile pe acțiuni cu câștigătorii concursului	APP	30 de zile de la adoptarea deciziei de vânzare																
8	Monitorizarea îndeplinirii condițiilor contractelor de vânzare-cumpărare a acțiunilor statului în societățile pe acțiuni respective	Comisia de concurs APP	pe perioada stabilită în CS																
ETAPA II. ACORDAREA TITLULUI DE PARC INDUSTRIAL (Legea 182/2010)																			
9	Convocarea adunării generale ordinare a acționarilor SA "Tracom", pentru examinarea chestiunilor privind: ✓ crearea parcului industrial în baza proprietății SA "Tracom" și a terenului aferent-proprietate de stat	Consiliul societății și organul executiv al SA "Tracom"	nu mai târziu de luna mai																

