



Studiu de viabilitate

„Soluții pentru utilizarea infrastructurii din punctul de trecere al
graniței Csengersima-Petea după integrarea României în spațiul
Schengen”

S.C. FIDA SOLUTIONS S.R.L.
Pentru Consiliul Județean Satu Mare

Aprilie-Mai 2013

Beneficiar : Județul Satu Mare – Consiliul Județean Satu Mare

Obiectiv :

Sprijinirea demersului de identificare a unor soluții viabile privind modalitățile de utilizare și gestionare în viitor a clădirilor aflate la punctul de trecere al frontierei Csengersima-Petea după data integrării României în spațiul Schengen.

Proiect :

„Soluții pentru utilizarea infrastructurii din punctul de trecere al graniței Csengersima-Petea după integrarea României în spațiul Schengen”, proiect finanțat prin Programul de Cooperare Transfrontalieră Ungaria-România 2007-2013, cod HURO/1001/05I/2.2.4.

Obiect : „*studiu de viabilitate*” (CPV 79311200-9-Servicii de realizare de studii)

Elaborarea unui studiu de viabilitate presupune realizarea unui studiu de fezabilitate privind soluții de utilizare a infrastructurii părții române. Pentru elaborarea studiului de viabilitate vor fi respectate următoarele condiții :

- Se bazează pe rezultatele unui studiu de piață. Vor fi realizate diagrame grafice precum și un raport textual, care, împreună să reprezinte situația reală și să prezinte oportunitățile de investiții și utilizare optimă a infrastructurii părții române a punctului de trecere a frontierei Petea-Csengersima. Studiul va prezenta soluțiile identificate, analiza SWOT a acestora, fezabilitatea și sustenabilitatea eventualelor investiții.

Introducere

Prezentul studiu are la bază un studiu de piață realizat în scopul identificării principalelor investiții potențiale în vederea utilizării optime a resurselor existente în Punctul de Trecere al Frontierei Petea Csengersima, atât din punctul de vedere al viitorilor consumatori ai serviciilor, cât și din punctul de vedere al potențialilor investitori.

Rezultatele studiului de piață au evidențiat câteva activități recomandate, printre care pregătirea unui centru expozițional multifuncțional, a unui centru comercial, a unor unități de alimentație publică, puncte de informare turistică și comercializare vignete.

De asemenea, având în vedere caracterul nesigur al investiției (există posibilitatea, deși puțin probabilă, a reluării regimului de control la frontieră), există și posibilitatea derulării unor activități ce pot fi relocate, și care să aparțină Consiliului Județean Satu Mare.

Rezultatele studiului de piață

Conform studiului de piață am identificat câteva activități recomandate de către persoanele chestionate, care au întrunit un număr mare de voturi. Considerăm că, având în vedere infrastructura existentă, putem efectua o grupare a acestor tipuri de activități. Principalele activități recomandate sunt

1. Centru de informare turistică

Conținutul acestui studiu nu reflectă în mod necesar poziția oficială a Uniunii Europene



2. Punct de comercializare vignete, taxe drum
3. Comercial – magazine – outlet
4. Alimentație publică – cafenea
5. Alimentație publică – restaurant și parcare tir
6. Centru expozițional – produse tradiționale
7. Comercial – magazine – produse tradiționale
8. Comercial – centru comercial

De asemenea, considerăm oportună, având în vedere localizarea – în punctul de trecere a frontierei, amplasarea de echipamente de monitorizare a condițiilor meteo-atmosferice, precum și a calității mediului înconjurător, traficului și alți indicatori de interes pentru autoritățile publice centrale și/sau locale, stații de constatare/cercetare, alte echipamente și senzori.

În ceea ce privește potențialii investitori se remarcă o reticență a acestora datorată incertitudinii situației spațiului. Aceștia ar fi dispuși să investească în această infrastructură exclusiv în situația în care ar primi garanții ferme cu privire la durata de viață a investiției și unele facilități de ordin financiar/fiscal.

Având în vedere activitățile preponderent existente în județul Satu Mare – activități agricole și activități de producție de textile, acești producători sunt cei mai interesați de dezvoltarea afacerilor proprii în zonă.

Cu toate acestea, cea mai agreată activitate o reprezintă cea de servicii – alimentație publică, comerț.

Autoritățile locale nu sunt interesate de utilizarea infrastructurii, întrucât nu au identificat nevoi cărora să le răspundă aceasta.

Infrastructura existentă

Infrastructura care face obiectul prezentei analize se compune din terenuri și construcții, după cum urmează :

1. Terenuri – curți construcții – 49482 MP
2. Clădire Vama tip P – 1347 mp – poate fi transformată conform propunerilor alăturate
3. Centrală termică – 248 mp – se păstrează ca furnizare agent termic
4. Depozit – 333 mp – se utilizează ca depozit, stație monitorizare sau poate fi adaptat ca punct de informare turistică
5. Grup sanitar – 54 mp
6. Puț forat
7. Stație deferizare
8. Stație epurare

Valoarea totală a clădirilor menționate este estimată la 1.635.597,8 lei

A se vedea documentația tehnică alăturată.

Conținutul acestui studiu nu reflectă în mod necesar poziția oficială a Uniunii Europene

www.huro-cbc.eu

Concluziile studiului elaborat de partea maghiară

În zona învecinată punctului de trecere a frontierei de stat, pe partea maghiară există facilități de tipul Piață de Gros – centru comercial pentru produse agricole, în localitatea Csenger.

Studiul efectuat s-a axat pe identificarea activităților recomandate, atât din punct de vedere al potențialilor investitori cât și din punctul de vedere al viitorilor angajați și al instituțiilor publice care pot dezvolta structuri sociale.

Infrastructura existentă în partea maghiară este formată dintr-un număr mare de clădiri, permițând derularea mai multor activități simultan.

Populația din Ungaria – activă – potențiali angajați și/sau consumatori au optat pentru următoarele activități :

- Activități de schimb valutar, vânzare vignete
- Stație de carburanți
- Plaza – Centru comercial
- Alimentație publică
- Magazine de tipul duty-free

Principalele activități recomandate pe baza studiului realizat în Ungaria sunt

1. Realizarea de facilități de cazare și alimentație
2. Realizarea unor facilități de centru social – cazare
3. Realizarea unui parc logistic
4. Soluție combinată – centru social și parc logistic

Opțiunile investitorilor și ale populației sunt diferite în partea română și partea maghiară, impunându-se astfel o armonizare a activităților, astfel încât acestea să poată fi desfășurate în parteneriat sau realizarea de activități complementare.

Scenarii de utilizare a infrastructurii

Premise

În analiza opțiunilor și scenariilor de utilizare a infrastructurii existente plecând de la opțiunile rezultate în urma efectuării studiului de piață, în stabilirea posibilelor surse generatoare de venituri pe care facilitățile propuse le vor putea genera, s-au luat în considerare următoarele două scenarii:

1. Operarea în regim propriu, prin crearea/alocarea unei entități juridice având drept scop operarea în regim comercial a acestei unități. Acest model de operare pune presiune asupra aparatului propriu al Consiliului Județean atât din prisma categoriei de resurse umane specifice



solicitate de facilitățile dezvoltate precum și diversitatea acestora, cât și datorită restricțiilor legislative la nivelul managementului resurselor umane la nivelul administrației publice. Veniturile proprii condiționate în acest regim de utilizare vor fi extrem de dependente de calitatea managementului selectat pentru operarea unității, generând în timp o posibilă imagine publică greu de controlat asupra Consiliului Județean ca promotor, acționar și beneficiar al conceptului.

2. Concesionarea – închirierea facilităților obținute în urma investițiilor. Operarea facilităților în acest caz revine operatorilor economici care vor fi câștigătorii procedurilor publice de achiziție ce vor fi derulate la finalizarea investițiilor, efortul de management reducându-se în acest scenariu semnificativ.

Opinăm că prin alegerea scenariului de concesionare a serviciilor de management următoarele beneficii vor fi atinse:

- profesionalizarea managementului facilităților dezvoltate
- adaptabilitatea serviciilor furnizate la cerințele actuale și de perspectiva ale pieței locale, regionale, nationale, european-regionale;
- accesul liber la servicii și la informațiile referitoare la acestea;
- tariful echilibrat al serviciilor furnizate/presate;
- utilizarea eficientă a fondurilor proprii

Dat fiind contextul legislativ și economic actual, având în vedere opțiunile expuse mai sus, opinăm ca variantă viabilă pentru operarea facilităților dezvoltate este de concesiune a serviciilor de management ale facilităților dezvoltate, prin transferul dreptului și a responsabilităților de operare asupra facilităților dezvoltate unor operatori privați specializați pe fiecare tip de activitate în parte pe baza unor redevențe lunare pe care operatorii privați le vor plăti Consiliului Județean – concesiune servicii de management al obiectivelor de investiții dezvoltate.

Întrucât valorile financiare detaliate în cele ce urmează nu rezultă în urma unor **devizedetaliat**e efectuate în cadrul unor **proiecte tehnice** (care nu există și nu fac obiectul prezentului contract) și întrucât sursele de finanțare necesare efectuării investițiilor pentru execuția facilităților prezentate nu sunt certe și cunoscute – fie ele fonduri proprii, proiecte de finanțare – nu suntem în posibilitatea calculării unor indicatori cunoscuți:

- valoare reală investiție,
- rata financiară de actualizare,
- rata socială de actualizare,
- contribuția proprie,
- venitul net actualizat calculat la total valoare investiție,
- rata internă de rentabilitate calculată la total valoare investiție,
- venitul net actualizat economic,
- rata internă de rentabilitate economică ...



Pe baza acestor considerente, conceptul inovator care rezultă din analiza prezentului document poate consta tocmai în identificarea unor surse de finanțare pentru realizarea investițiilor propuse (și implicit a fondurilor proprii necesare realizării investițiilor – în speță a axelor și programelor exacte de finanțare potențial disponibile în perioada 2014-2020) tocmai pe baza potențialelor venituri obținute în urma finalizării investițiilor, printr-o corelare a fondurilor proprii cheltuite cu amortizarea lor din venituri obținute într-un interval de 8-10 ani de exploatare.

Redeventa propusă se va actualiza anual cu rata inflației. S-a considerat o rată a inflației egală cu 2,5 %/an, conform țintei de inflație pe care Banca Națională a României o propune.

Date fiind cele expuse mai sus, în cadrul fiecărei facilități prezentate va exista o secțiune denumită ***Sustenabilitate – Venituri generate***, secțiune în care veniturile generate vor fi estimate pe baza scenariului **Concesiune Servicii de Management de Operare** a facilității.

Centru expozițional multifuncțional, cu organizare de expoziții și vânzare de produse tradiționale

Descriere



Structura clădirilor, localizarea în apropiere de Municipiul Satu Mare, dezvoltarea zonei din punct de vedere agricol și specificul tradițional al activităților din unele zone ale județului Satu Mare și județele învecinate (Maramureș, Sălaj și Bihor) recomandă înființarea unui centru expozițional multifuncțional, care să poată fi utilizat în mod curent pentru expunerea și comercializarea de produse tradiționale (atât alimentare cât și nealimentare), iar la nevoie să poată găzdui conferințe, întâlniri, alte expoziții tematice.

În județul Satu Mare există 250 producători atestați de produse tradiționale, din care 60 producători de carne, 44 producători de lapte, 23 producători de produse de panificație, 5 de legume-fructe și 118 de băuturi alcoolice. Pe lângă aceștia există numeroși producători neatestați, în special în domeniul agricol.

De asemenea, în județele învecinate (Maramureș, Sălaj, Bihor) există numeroși producători tradiționali atestați și un număr mare de producători tradiționali neatestați și artizani. Sunt înregistrați peste 275 astfel de producători, iar numărul lor este în creștere.

Principalele produse tradiționale atestate originare din județul Satu Mare sunt Făina integrală, produse de panificație, cozonaci, pâine de mălai, mămăligă, palincă, slănină, cârnați, jambon, kaiser, costițe, ciolan afumat, tobă și alte produse din carne, brânzeturi (telemea, cașcaval, caș, urdă), murături, dulceturi, fructe uscate)

Se organizează adesea târguri și expoziții de astfel de produse în diverse locații pe raza județului Satu Mare și a județelor învecinate, în diverse locații. Organizarea unui centru expozițional multifuncțional cu vânzare permanentă de produse tradiționale poate sprijini demersul de realizare a unui cadru organizat, eficient, pentru susținerea activităților tradiționale. De asemenea, cu ocazia unor evenimente, spațiul

multifuncțional poate fi utilizat și în alte scopuri, pentru expoziții punctuale, conferințe (pe teme apropiate producției tradiționale sau artisanale).

O asemenea activitate poate încuraja și dezvoltarea unor structuri de economie socială în zonă, prin oferirea către diverse ONG-uri a posibilității de comercializare a produselor proprii, realizate în cadrul atelierelor sau a activității curente în centre de zi.

În vederea organizării acestei activități va fi necesară angajarea personalului de management și întreținere, asigurarea condițiilor sanitar-veterinare, amenajarea spațiului, asigurarea costurilor aferente energiei termice și electrice.

Analiza SWOT

Puncte tari

- Apropierea față de localitățile Satu Mare, Carei, Mateszalka, Csenger, Vaja, Negrești-Oaș, Certeze, Baia Mare
- Producția agricolă tradițională este recunoscută național și internațional
- Numărul mare de produse tradiționale și artisanale din județul Satu Mare și județele învecinate
- Posibilitatea de organizare de conferințe, întruniri, cursuri de formare profesională
- Sprijinirea producătorilor locali în comercializarea produselor proprii
- Infrastructura existentă – clădirile pot fi reconfigurate, există un număr mare de locuri de parcare

Puncte slabe

- Reticență din partea producătorilor
- Dependența de producția agricolă
- Necesitatea organizării de campanii de promovare atât în România cât și în Ungaria

Oportunități

- Lipsa concurenței în apropiere
- Infrastructura neutilizată (după desființarea controlului la frontieră)
- Existența nevoii pe piață de oportunități pentru micii meșteșugari și producători agricoli de a comercializa produsele proprii într-un cadru organizat
- Poate fi organizată ca structură a economiei sociale prin angajarea persoanelor din grupuri vulnerabile (persoane cu dizabilități, familii monoparentale, șomeri de lungă durată, etc). Astfel, se poate obține o finanțare nerambursabilă pentru investiția inițială, iar organizarea centrului rezolvă și o problemă socială.

Vulnerabilități

- În lipsa unui marketing adecvat există riscul ca populația să nu cunoască activitatea desfășurată
- Necesitatea de transport al produselor (în special cele alimentare) de la punctul de producție
- Necesitatea asigurării condițiilor sanitare de păstrare și comercializare pentru produsele alimentare

Conținutul acestui studiu nu reflectă în mod necesar poziția oficială a Uniunii Europene



Propunere de buget

Categorie cheltuieli	Pret unitar mediu estimat	UM	Centru expozițional multifuncțional		
			Cantitate	Cost total	Obs
Amenajare spațiu	2500	mp	800	2000000	
Mobilier staff	500	set	50	25000	
				0	
Calculatoare	4500	buc	20	90000	
Sistem Antiefracție	4000	set	40	160000	
Sistem Climatizare	6000	50 MP	15	90000	
Echipament ITC	5000	set	50	250000	
Grup Sanitar	10000	grup	10	100000	
Website	40000	buc	1	40000	
Stand Prezentare	3000	buc	10	30000	
Camere frigorifice	20000	buc		0	
Vitrine frigorifice	8400	buc		0	
Echipamente bucătărie	70500	set		0	
Mese, scaune	5000	set	14	70000	
Senzori monitorizare (apa, aer, contor mașini, etc)	30000	set		0	
				0	
Total (Lei, fara TVA)				2855000	
Costuri variabile (lunare)					
Personal	2800		10	28000	
Abonamente telefonie, internet	100		2	200	
Mentenanță și găzduire site	500		1	500	
Personal întreținere și curățenie	5	mp	800	4000	
Informare și publicitate	5000		1	5000	
Utilități	10		800	8000	
Întreținere echipamente	7		139	973	
Întreținere clădiri	250		10	2500	
Total (Lei, fara TVA)				49173	



Fezabilitate

Realizarea unui centru expozițional multifuncțional cu organizare de expoziții și vânzare de produse tradiționale presupune o investiție inițială estimată de 2.855.000 lei. La aceasta se adaugă un cost de operare mediu lunar de 49.173 lei.

Astfel, pentru a transforma acest proiect într-o realitate fezabilă, este necesară alocarea unor importante resurse financiare.

Se va utiliza atât parterul cât și etajul aferent unuia din corpurile de clădire existente. Depozitul va fi utilizat pentru depozitarea materialelor și echipamentelor necesare organizării de conferințe sau evenimente.

Sustenabilitate

Redevență propusă: 172.800 Lei / An + TVA (echivalent estimat a 4 Euro/mp/luna)

Centru Comercial – magazine, outlet

Descriere



Localizarea, în apropierea municipiului Satu Mare, și prezența pe DN1C la ieșirea din țară spre Ungaria, apropierea față de localitățile din Ungaria și opțiunea populației chestionate în acest sens recomandă deschiderea unui centru comercial – outlet. Având în vedere lipsa din municipiul Satu Mare a unui centru comercial, considerăm posibilă alegerea acestei activități pentru utilizarea infrastructurii în studiu.

Structura clădirilor și numărul mare de spații de parcare favorizează efectuarea acestui gen de activități. Astfel de centre comerciale – outlet sunt destinații ale unui număr mare de cumpărători. Astfel de centre cunoscute în apropiere sunt M3 Outlet – Ungaria și Designer Outlet Parndorf – Austria. La centrul din Austria se organizează excursii cu autocarul pentru cumpărături din țările vecine.

Prin atragerea unor comercianți de renume, există șanse reale de atragerea unui număr mare de clienți din localitățile învecinate pe o rază de două-trei sute de kilometri. Astfel de comercianți (participanți la dezvoltarea centrului – exemplu din Austria sunt cei prezentați alăturat.

Această propunere de utilizare a spațiului actualului punct de trecere a frontierei va necesita un intens efort de prezentare – promovare în vederea atragerii proprietarilor de companii – în special textile în scopul deschiderii de centre de vânzare de produse tip outlet.



adidas	AIGNER	AIRFIELD	ALDO	ARMANI OUTLET	ARTNER	Asics
COCOS	Baldinini	BALLY	Barbour	Bench.	BERNARDINI	berndorf
BILLABONG	BOSCH	broccoli	BREE	BURBERRY	BUCKLE KING	Burlington
BURTON	CAPOCCINO	Calvin Klein	Calvin Klein Jeans	Calvin Klein	CALZEDONIA	CAMEL ACTIVE
CASA MODA	Chanel	CORNELIANI	CROCS	CROSS	De'Longhi	De'Longhi
DIESEL	DIGEL	ECCO	ESCADA	ESTELLA	FALKE	FALKE
FOSSIL	FURLA	G-STAR RAW	GAUSTRA	Gabor	GANT	GEOX
GERRY WEBER	GOLD'N	GUCCI	GUESS	HALLHUBER	HALLHUBER	HALLHUBER
HANNA WHITE	home	HUBER	BOSS	HUMANIC	INTIMISSIMI	INTIMISSIMI
Jones	JORD / WINSCH / STILSON	K.I.D.S.	La Baguette	LACOSTE	LE CHERRY	LE CHERRY
Levi's	LEVI'S	LIEBESKIND	LLOYD	LLOYD	LLOYD	LLOYD
MANGO outlet	Marc O'Polo	MARC PICARD	MARVELIS	MCGREGOR	mcworld	MEXX
MICHAEL KORS	MISS SIXTY	MOUNTAIN WAREHOUSE	MISTING	MOVE	Nike	NikeFactoryStore
nora	NORDSEE	NORTHLAND	ONKILL	ORSON	OLYMP	OLYMP
ONLY	ONLY	PALMERS	PARFUMS	Papa John's	PAPA JOHN'S	PAPA JOHN'S
OTTO	PIZZA E PASTA	POLLINI	RALPH LAUREN	Polo & Ralph Lauren	PORSCHE DESIGN	PRADA
THE PRADA OUTLET	PRADA	REDGREEN	Reebok	Regatta	REGATTA	RENA LANGE
RENÉ LEZARD	Rockl	ROSEN	s.Oliver	SALAMANDER	SALAMANDER	SALAMANDER
Samsontite	SAMSONTITE	SCHIESSER	THE LIVING PLACE	SCHNEIDERS	SCHNEIDERS	SCHNEIDERS
seidensticker	SEIDENSTICKER	Sluis & Leder	SPALDING	ST.EMIL	STEFANEL	STEFANEL
STIEBELKÖNIG	STRESESSE	SWAROVSKI	swatch	THE BODY SHOP	THE BODY SHOP	THE BODY SHOP
THE COSMETICS COMPANY STORE	Timberland	time & style	TOMMY HILF	TOMMY HILF	Triumph	Triumph
TRUE RELIGION	TRUSSARDI	Ulla Popken	van Laack	VANS	JACK & JONES	JACK & JONES
VOSSEN	WISS	Wolfford	ZOO YORK	ZWILLING	ZWILLING	ZWILLING

Sub acest aspect, concurența intensă cu centre de renume, cunoscute și care au deja asigurat vadul comercial va fi semnificativă. De asemenea, în regiunea de nord-vest a țării există un număr mare de magazine mici de acest tip, care reprezintă o concurență apropiată, reală și semnificativă pentru centrul comercial pe care Consiliul Județean Satu Mare îl poate înființa în Punctul de Trecere al Frontierei Petea – Csengersima.

Astfel va fi necesară întreprinderea de măsuri suplimentare pentru stimularea, încurajarea investițiilor. În funcție de posibilitățile pe care le are, Consiliul Județean Satu Mare poate încuraja aceste investiții prin reducerea impozitelor pentru spațiile respective, asigurarea investițiilor pentru utilități, negocierea cu companiile prestatoare de servicii (salubritate, furnizare telecomunicații, energie termică, electrică, etc) a unor tarife preferențiale, de care să beneficieze toți investitorii, îmbunătățirea infrastructurii rutiere, asigurarea de mijloace de transport în comun pe principalele rute.

Un centru comercial – outlet reprezintă o investiție semnificativă și necesită în primii ani un efort constant de promovare. În condițiile în care aceste eforturi de promovare – investiție sunt asumate și realizate corespunzător, investiția pe termen lung se va dovedi rentabilă și profitabilă

Analiza SWOT

Puncte tari

- Lipsa concurenței în imediata apropiere
- Apetitul publicului din Județul Satu Mare
- Numărul mare de locuri de parcare

Puncte slabe

- Distanța față de orașe de dimensiuni mari
- Efortul semnificativ pentru promovare
- Investiția inițială are

Oportunități

- Lipsa concurenței în imediata apropiere și apetitul publicului pentru centre comerciale, în special pentru magazine de tip outlet
- Trendul ascendent al magazinelor de tip outlet

Vulnerabilități

- Potențiala lipsă de investitori în această activitate
- Necesitatea încheierii de parteneriate cu producători (în special de îmbrăcăminte) care să furnizeze produse spre vânzare la prețuri atractive
- Concurența cu centre de acest tip existente în Ungaria și recunoscute, atât în ceea ce privește atragerea clienților cât și în ceea ce privește atragerea investitorilor și comercianților
- Posibile probleme în situația reluării, din diferite motive, a controlului la frontieră.

Propunere de buget

Categorie cheltuieli	Pret unitar mediu estimat	UM	Centru Comercial – Magazine - Outlet		
			Cantitate	Cost total	Obs
Amenajare spațiu	2500	mp	1500	3750000	
Mobilier staff	500	set	50	25000	
				0	
Calculatoare	4500	buc	20	90000	
Sistem Antiefracție	4000	set	80	320000	
Sistem Climatizare	6000	50 MP	30	180000	
Echipament ITC	5000	set	50	250000	
Grup Sanitar	10000	grup	15	150000	
Website	40000	buc	1	40000	
Stand Prezentare	3000	buc	10	30000	



Camere frigorifice	20000	buc			0	
Vitrine frigorifice	8400	buc			0	
Echipamente bucătărie	70500	set			0	
Mese, scaune	5000	set		40	200000	
Senzori monitorizare (apa, aer, contor mașini, etc)	30000	set			0	
					0	
					0	
					0	
Total					5035000	
Costuri variabile						
Personal	2800			10	28000	
Abonamente telefonie, internet	100			2	200	
Mentenanță și găzduire site	500			1	500	
Personal întreținere și curățenie	5	mp		1500	7500	
Informare și publicitate	5000			1	5000	
Utilități	10			1500	15000	
Întreținere echipamente	7			220	1540	
Întreținere clădiri	250			15	3750	
Total					61490	

Fezabilitate

Se va utiliza parterul și etajul unui corp de clădire (corp B). Depozitul urmează a fi utilizat fie ca depozit de mărfuri, fie ca punct de informare turistică sau punct de monitorizare. Acesta poate fi utilizat și pentru dispecerat de monitorizare a sistemelor de supraveghere.

Sustenabilitate

Redevență propusă: 486.000 Lei / An + TVA (echivalent estimat a 6 Euro/mp/luna)

Alimentație publică – cafenea, restaurant și parcare TIR

Conținutul acestui studiu nu reflectă în mod necesar poziția oficială a Uniunii Europene



Descriere



Localizarea în punctul de trecere a frontierei de stat și configurația actuală a teritoriului (numărul redus de oportunități de parcare și alimentație publică în zonă) recomandă crearea unei astfel de infrastructuri. Suprafața betonată – asfaltată extinsă existentă poate fi utilizată ca spațiu extins de parcare.

Ca punct de trecere al frontierei, locația poate deveni un punct favorit de oprire a turiștilor și transportatorilor rutieri.

Investiția inițială este semnificativă, fiind necesară achiziționarea de echipamente profesionale, plus asigurarea spațiului în vederea respectării condițiilor sanitar-veterinare.

Prin asigurarea unor servicii de calitate și prețuri rezonabile, precum și prin angajarea unui personal cu o atitudine pozitivă, prietenoasă, o unitate de alimentație publică se va dovedi a fi o investiție rentabilă pe termen lung.

De asemenea, în situația reintroducerii controlului de frontieră, dotările pot fi de folos atât turiștilor (eventual cu o ușoară restrângere a spațiului destinat servirii mesei), cât și personalului angajat în punctul respectiv, atât în cadrul autorităților Române cât și în cadrul autorităților Maghiare.

În general, unitățile de alimentație publică situate în apropierea punctului de trecere al frontierei au o rentabilitate crescută, pe termen lung. Cetățenii Români preferă oprirea pentru servirea mesei pe teritoriul României, din simplu motiv că pot efectua plăți în moneda națională (în timp ce în țara vecină sunt posibile plăți exclusiv în moneda acesteia).

Analiza SWOT

Puncte tari

- Lipsa concurenței în imediata vecinătate
- Infrastructura de parcare existentă
- Numărul mare de persoane care tranzitează zilnic frontiera de stat
- Posibilitatea efectuării de plăți în Lei, Euro și Forinți, precum și cu cardul ar asigura un flux de clienți atât români cât și străini, care pot utiliza propriile monede
- Prin oferirea de condiții de masă bune, cu prețuri decente, reclama gratuită asigurată prin intermediul șoferilor de TIR este garantată.

Conținutul acestui studiu nu reflectă în mod necesar poziția oficială a Uniunii Europene



Puncte slabe

- Începutul activității necesită o campanie de marketing
- Necesitatea angajării d personal specializat
- Necesitatea asigurării condițiilor sanitare pentru depozitarea, pregătirea și servirea mesei
- Investiția în infrastructură și accesorii

Oportunități

- Poate fi organizată ca structură a economiei sociale prin angajarea persoanelor din grupuri vulnerabile (persoane cu dizabilități, familii monoparentale, șomeri de lungă durată, etc). Astfel, se poate obține o finanțare nerambursabilă pentru investiția inițială, iar organizarea centrului rezolvă și o problemă socială.
- Lipsa concurenței – după părăsirea municipiului Satu Mare nu există puncte cunoscute de servire a mesei care să aibă și parcări funcționale, în special pentru TIR.
-

Vulnerabilități

- În situația reluării controalelor la frontieră, facilitatea de servire a mesei poate necesita relocare, sau poate apărea obligativitatea restrângerii spațiului destinat servirii mesei

Propunere de buget

Categorie cheltuieli	Pret unitar mediu estimat	UM		Alimentație publică – cafenea, restaurant, parcare TIR		
				Cantitate	Cost total	Obs
Amenajare spațiu	2500	mp		500	1250000	
Mobilier staff	500	set		50	25000	
					0	
Calculatoare	4500	buc		5	22500	
Sistem Antiefracție	4000	set		6	24000	
Sistem Climatizare	6000	50 MP		10	60000	
Echipament ITC	5000	set		3	15000	
Grup Sanitar	10000	grup		4	40000	
Website	40000	buc		1	40000	
Stand Prezentare	3000	buc			0	
Camere frigorifice	20000	buc		1	20000	
Vitrine frigorifice	8400	buc		3	25200	
Echipeamente bucătărie	70500	set		2	141000	
Mese, scaune	5000	set		40	200000	
Senzori monitorizare (apa, aer, contor mașini, etc)	30000	set			0	



					0	
					0	
					0	
Total					1862700	
Costuri variabile						
Personal	2800			10	28000	
Abonamente telefonie, internet	100			2	200	
Mentenanță și găzduire site	500			1	500	
Personal întreținere și curățenie	5	mp		500	2500	
Informare și publicitate	5000			1	5000	
Utilități	10			500	5000	
Întreținere echipamente	7			70	490	
Întreținere clădiri	250			7	1750	
Total					43440	

Fezabilitate

Se va utiliza exclusiv parterul unui corp de clădire. Depozitul urmează a fi transformat în cameră frigorifică.

Costul acestei investiții se ridică la aproximativ 1.862.700 lei. Acest cost poate fi suportat din bugetul propriu, prin atragerea unor investitori sau prin atragerea unor fonduri structurale în vederea încurajării accesului pe piața muncii a persoanelor vulnerabile. Activitatea de alimentație publică poate fi organizată sub forma unei structuri a economiei sociale, un exemplu de bune practici în acest sens reprezentându-l Restaurantul Social ASSOC – Baia Mare, care, prin atragerea de fonduri comunitare și beneficiind de avantajele economice și de imagine subsecvente angajării unor persoane cu dizabilități a reușit să creeze o structură de alimentație publică funcțională, cu costuri proprii minime și care, după finalizarea proiectului reușește să se autosustină.

Sustenabilitate

Redevență propusă: 162.000 Lei / An + TVA (echivalent estimat a 6 Euro/mp/luna)

Punct de informare turistică și comercializare vignete, taxe drum

Descriere



Ca punct de intrare- ieșire din țară, această locație poate fi utilizată pentru a furniza turiștilor străini informații despre specificul zonei întregul potențial turistic al României prin organizarea unui punct de informare turistică. De asemenea, aici pot fi comercializate, prin încheierea de parteneriate, vignete atât pentru țara noastră cât și pentru statele vecine, sau pentru rutele pe care călătorii urmează să le urmeze : Ungaria, Austria, Slovacia, Slovenia, etc. Această activitate necesită o suprafață construită relativ redusă, putând fi realizată în paralel cu oricare dintre celelalte trei scenarii.

În prezent există posibilitatea atragerii de fonduri de la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice în vederea organizării acestor puncte de informare turistice, inclusiv amenajarea spațiului și achiziția dotărilor inițiale.

De asemenea, prin înființarea unui punct de comercializare vignete (atât pentru țara noastră cât și pentru alte state europene), se vine în sprijinul turiștilor români care, în acest loc, pot achita taxele de drum aferente călătoriilor proprii, în moneda națională sau cu cardul, sporindu-le astfel gradul de conform în timpul călătoriei.



În situația reintroducerii regimului de control la frontieră, acest punct poate fi păstrat, întrucât ocupă un volum minimal de spațiu. De asemenea, dacă situația o impune, desființarea completă a centrului și reutilizarea spațiului conform necesităților instituțiilor publice.

Analiza SWOT

Puncte tari

- Majoritatea persoanelor care tranzitează punctul de trecere al frontierei trebuie să achiziționeze vignete (să plătească taxe de drum)
- Punctul de trecere al frontierei Petea-Csengersima este un punct de trecere preponderent în scop turistic
- Numeroși turiști români urmează să tranziteze Ungaria, Austria sau Slovacia și preferă achiziționarea în România a vignetelor, cu plata cu cardul sau în Lei.
- Turiștii străini pot achiziționa vigneta și primi informații despre specificul turistic al României și al județului Satu Mare
- Punctele de informare turistică de calitate sunt în număr mic în zonă

Puncte slabe

- Activitate comercială redusă
- Profitabilitate redusă

Oportunități

- Posibilitatea de a obține finanțare pentru înființarea punctului de informare turistică
- Investiția inițială redusă

Vulnerabilități

- Nevoia de angajare personal cu o minimă pregătire în turism și disponibilitate pentru muncă monotonă

Propunere de buget

Categorie cheltuieli	Pret unitar mediu estimat	UM		Punct de informare turistică		
				Cantitate	Cost total	Obs
Amenajare spațiu	2500	mp		40	100000	
Mobilier staff	500	set		3	1500	
					0	
Calculatoare	4500	buc		3	13500	
Sistem Antiefracție	4000	set		1	4000	
Sistem Climatizare	6000	50 MP		1	6000	
Echipament ITC	5000	set		1	5000	
Grup Sanitar	10000	grup		1	10000	



Website	40000	buc		1	40000	
Stand Prezentare	3000	buc		2	6000	
Camere frigorifice	20000	buc			0	
Vitrine frigorifice	8400	buc			0	
Echipamente bucătărie	70500	set			0	
Mese, scaune	5000	set		2	10000	
Senzori monitorizare (apa, aer, contor mașini, etc)	30000	set			0	
					0	
					0	
					0	
Total					196000	
Costuri variabile						
Personal	2800			3	8400	
Abonamente telefonie, internet	100			2	200	
Mentenanță și găzduire site	500			1	500	
Personal întreținere și curățenie	5	mp		40	200	
Informare și publicitate	5000			0,1	500	
Utilități	10			40	400	
Întreținere echipamente	7			8	56	
Întreținere clădiri	250			1	250	
Total					10506	

Fezabilitate

Se utilizează actualul depozit sau o porțiune din parterul uneia dintre clădiri (ex. Actuala sală de ședințe personal)

Costurile aferente înființării acestui centru pot fi susținute de către Ministerul Dezvoltării Regionale. Costurile aferente salarizării personalului vor fi susținute de către Consiliul Județean Satu Mare, din bugetul propriu.

Sustenabilitate

Redevență propusă: 12.900 Lei / An + TVA (echivalent estimat a 6 Euro/mp/luna)

Punct de monitorizare

Descriere

Ca punct de intrare- ieșire din țară, această locație poate fi utilizată pentru a aduna informații relevante despre condițiile de mediu, despre tranzitul la frontieră, nivelurile de poluare, eventual poate servi ca centru de date pentru o multitudine de senzori amplasați pe raza județului Satu Mare. Această activitate necesită o suprafață construită relativ redusă, putând fi realizată în paralel cu oricare dintre celelalte scenarii.

Întrucât prin PTF Petea Csengersima tranzitează un număr mare de autovehicule, iar pe de altă parte se află în centrul unei arii preponderent agricole, monitorizarea permanentă a calității apei, aerului și a celorlalți indicatori de mediu reprezintă o prioritate.

De asemenea, obținerea de date statistice cu privire la traficul rutier în Punctul de Trecere a Frontierei, prin montarea unui sistem de supraveghere vine în slujba tuturor autorităților și, prin oferirea de statistici nepersonalizate, a agenților economici și potențialilor investitori în zonă.

Analiza SWOT

Puncte tari

- Utilizare minimă a construcțiilor existente
- Posibilitate de coexistență cu alte activități
- Posibilitate de mutare a echipamentelor în situația în care în viitor va fi reintrodus regimul de control la frontieră
- Utilitatea datelor culese în realizarea de politici și strategii locale și regionale

Puncte slabe

- Impact economico-social redus pe termen scurt
- Activitate necomercială
- Slabă vizibilitate
- Lipsă de impact direct asupra populației din județ

Oportunități

- Pot fi generate proiecte de monitorizare a condițiilor de viață în zonă pe diverse linii de finanțare (EEA grants, fonduri comunitare, etc)

Vulnerabilități

- Proiectul poate fi privit negativ de populație, având o conotație de "big brother"



Propunere de buget

Categorie cheltuieli	Pret unitar mediu estimat	UM		Centru expozițional multifuncțional		
				Cantitate	Cost total	Obs
Amenajare spațiu	2500	mp		50	125000	
Mobilier staff	500	set		3	1500	
					0	
Calculatoare	4500	buc		10	45000	
Sistem Antiefracție	4000	set		1	4000	
Sistem Climatizare	6000	50 MP		1	6000	
Echipament ITC	5000	set		20	100000	
Grup Sanitar	10000	grup		2	20000	
Website	40000	buc		1	40000	
Stand Prezentare	3000	buc			0	
Camere frigorifice	20000	buc			0	
Vitrine frigorifice	8400	buc			0	
Echipamente bucătărie	70500	set			0	
Mese, scaune	5000	set			0	
Senzori monitorizare (apa, aer, contor mașini, etc)	30000	set		8	240000	
					0	
					0	
					0	
Total					581500	
Costuri variabile						
Personal	2800			3	8400	
Abonamente telefonie, internet	100			2	200	
Mentenanță și găzduire site	500			1	500	
Personal întreținere și curățenie	5	mp		50	250	
Informare și publicitate	5000			0,1	500	
Utilități	10			50	500	
Întreținere echipamente	7			40	280	
Întreținere clădiri	250			2	500	
Total					11130	



Fezabilitate

Această activitate utilizează o parte a spațiului aflat în oricare din corpurile de clădire existente, sau depozitul aferent – transformat. Costurile aferente dotării inițiale pot fi suportate din bugetul propriu la Consiliul Județean Satu Mare sau pot face obiectul unui proiect finanțat din fonduri comunitare pe tema protecției mediului. Atragem atenția beneficiarului asupra posibilității utilizării unor fonduri extracomunitare precum fondurile Elvețiene sau Granturile Norvegiene.

Sustenabilitate

Această facilitate în mod tradițional nu poate fi generatoare de venituri, exploatarea ei rămânând în sarcina Consiliului Județean. Această facilitate nu poate fi analizată în termeni de rentabilitate economică, dar își găsește sensul deplin în noțiunea de responsabilitate socială și implicare a Consiliului Județean în creșterea calității vieții cetățenilor de pe raza județului Satu Mare.

Concluzii



Infrastructura existentă în actualul punct de trecere al frontierei Csengersima-Petea urmează a rămâne neutilizată după acceptarea României în Spațiul Schengen. Din aceste motive se impune identificarea unor oportunități de utilizare a acesteia, atât în scopul finanțării conservării cât și a utilizării potențialului economic și logistic oferit de imobilele existente.

Conform prezentei analize activitățile selecționate pot fi derulate în infrastructura PTF Petea Csengersima în paralel sau independent, în funcție de bugetul disponibil și preferințele finanțatorului. De asemenea, având în vedere structura clădirilor și posibilitatea efectuării de recompartimentări interioare, activitățile pot fi implementate modular, etapizat, pe parcursul unei perioade de câțiva ani.

Având în vedere lipsa unei concurențe pe piață a tuturor activităților prezentate, Consiliul Județean Satu Mare poate transforma, după integrarea României în Spațiul Schengen, infrastructura existentă în Punctul de trecere al frontierei Petea – Csengersima într-un punct de interes comercial și turistic.

Scenariul ideal de utilizare a infrastructurii existente presupune combinarea tipurilor de investiții descrise anterior, astfel :

Corp A – parter – punct de informare turistică, și expoziție de produse tradiționale – cu vânzare

Corp A – Etaj – spațiu expozițional multifuncțional

Corp B – parter – restaurant și cafenea

Corp B – etaj – spațiu liber, pregătit pentru eventualitatea revenirii temporare la regimul de control la frontieră

Depozit – cameră frigorifică pentru restaurant

Conform previzionării bugetare și luând în calcul structura și suprafețele exacte ale clădirilor, propunerea de buget pentru aceste facilități este descrisă în continuare :



Categorie cheltuieli	Pret unitar mediu estimat	UM	Centru expozițional multifuncțional			Alimentație publică - cafenea, restaurant, parcare TIR			Punct de informare turistică și comercializare vignete			Punct de monitorizare			Cost TOTAL
			Cantitate	Cost total	Se realizează	Cantitate	Cost total	Se realizează	Cantitate	Cost total	Se realizează	Cantitate	Cost total	Se realizează	
Amenajare spațiu	2500	mp	969	2422500	1	517	1292500	1	71	177500	1	50	125000	1	4017500
Mobilier staff	500	set	50	25000	1	50	25000	1	3	1500	1	3	1500	1	53000
				0	1		0	1		0	1		0	1	0
Calculatoare	4500	buc	20	90000	1	5	22500	1	3	13500	1	10	45000	1	171000
Sistem Antiefracție	4000	set	40	160000	1	6	24000	1	1	4000	1	1	4000	1	192000
Sistem Climatizare	6000	50 MP	15	90000	1	10	60000	1	1	6000	1	1	6000	1	162000
Echipament ITC	5000	set	50	250000	1	3	15000	1	1	5000	1	20	100000	1	370000
Grup Sanitar	10000	grup	10	100000	1	4	40000	1	1	10000	1	2	20000	1	170000
Website	40000	buc	1	40000	1	1	40000	1	1	40000	1	1	40000	1	160000
Stand Prezentare	3000	buc	10	30000	1		0	1	2	6000	1		0	1	36000
Camere frigorifice	20000	buc		0	1	1	20000	1		0	1		0	1	20000
Vitrine frigorifice	8400	buc		0	1	3	25200	1		0	1		0	1	25200
Echipamente	70500	set		0	1	2	141000	1		0	1		0	1	141000

Conținutul acestui studiu nu reflectă în mod necesar poziția oficială a Uniunii Europene



bucătărie																
Mese, scaune	5000	set 1 masa 6 scaune		14	70000	1	40	200000	1	2	10000	1		0	1	280000
Senzori monitorizari (apa, aer, contor mașini, etc)	30000	set			0	1		0	1		0	1	8	240000	1	240000
					0	1		0	1		0	1		0	1	0
					0	1		0	1		0	1		0	1	0
					0	1		0	1		0	1		0	1	0
Total					3277500			1905200			273500			581500		6037700
Costuri variabile																
Personal	2800			10	28000	1	10	28000	1	3	8400	1	3	8400	1	72800
Abonamente telefonie, internet	100			2	200	1	2	200	1	2	200	1	2	200	1	800
Mentenanță și găzduire site	500			1	500	1	1	500	1	1	500	1	1	500	1	2000
Personal întreținere și curățenie	5	mp		969	4845	1	517	2585	1	71	355	1	50	250	1	8035
Informare și publicitate	5000			1	5000	1	1	5000	1	0,1	500	1	0,1	500	1	11000
Utilități	10			969	9690	1	517	5170	1	71	710	1	50	500	1	16070

Conținutul acestui studiu nu reflectă în mod necesar poziția oficială a Uniunii Europene



Întreținere echipamente	7			139	973	1	70	490	1	8	56	1	40	280	1	1799
Întreținere clădiri	250			10	2500	1	7	1750	1	1	250	1	2	500	1	5000
Total					51708			43695			10971			11130		117504



Justificare scenariu de concesiune a serviciilor de management de operare a facilităților

Externalizarea operării facilităților prin achiziția de servicii de management implică angajarea unei parti din afara sistemului.

Scopul principal al externalizării managementului este de a micșora sumele și resursele angajate intern de către Consiliul Județean și pentru acest proces. Aceasta ar permite totodată ca managementul să dispună de mai mult timp pentru a se concentra pe procesele esențiale.

În cazul externalizării managementului se transferă managementul și controlul procesului unui prestator de servicii de management, dar se păstrează proprietatea și responsabilitatea procesului.

Managementul externalizat poate – în cazul în care este performant – să optimizeze activitatea facilităților dezvoltate pentru performanța maximă. Este de așteptat ca acesta să producă următoarele beneficii:

- Performanța îmbunătățită
- Dezvoltarea de activități / afaceri sistematice
- Reducerea costurilor generale
- Gestionarea riscurilor
- Îmbunătățirea controlului și coordonării

Principalele rațiuni care stau la baza externalizării serviciilor sunt:

- Managementul Costurilor - Principala atracție a externalizării este elementul reducerii costurilor.
- Gestionarea riscurilor - O evaluare completă a riscurilor posibile oferă posibilitatea de a urmări eficient gestionarea lor de către prestator și împartirea acestora, dacă este posibil, între prestator și beneficiar.
- Managementul de criză / crizelor
- Transferul de know-how
- Contractare competitivă
- Existența forței de muncă pregătite în domeniu
- Răspuns rapid la schimbările din mediul de afaceri
- Momentul ales pentru externalizare – la începutul operării investițiilor, când nu există deja personal angajat, ceea ce nu va duce la o mini-criză socială
- Reducerea dependenței de sistemul birocratic de adoptare a deciziilor



Anexe

1. Încheierea nr. 18834 privind intabularea dreptului de proprietate
2. Documentația topografică în baza căreia s-a făcut înregistrarea în CF nr. 100230
3. Plan de situație PTF Petea
4. Plan parter și etaj pavilion administrativ IPTF Petea
5. Plan parter depozit marfă



Bibliografie

- Studiu de piață realizat în cadrul proiectului „Soluții pentru utilizarea infrastructurii din punctul de trecere al graniței Csengersima-Petea după integrarea României în spațiul Schengen”
- <http://maps.google.com>
- <http://www.mcarthurglen.com/at/designer-outlet-parndorf/de/>
- suport curs Manager de proiect – FidaSolutions
- suport curs Inițiere în Antreprenariat – FidaSolutions
- suport curs Antreprenor în economia socială – FidaSolutions