

## **Конкурсна пропозиція від кандидата на посаду директора КП «Житній ринок» Мандрик В. Л.**

Ознайомившись із статутом підприємства КП «Житній ринок», звітами та фінансово-економічним станом суб'єкта господарювання на сьогоднішній день можна констатувати, що підприємство не в повному обсязі використовує існуючу матеріально-технічну базу, не достатній професіоналізм керівництва та відсутність креативного підходу до управління призводить до слабо ефективної діяльності підприємства.

Будівля ринку це двохповерхова капітальна споруда з частковою надбудовою третього поверху загальною площею 15700 кв.м. Фасад ринку має неприглядний вигляд, реклама на оскленій частині споруди застаріла і втратила колір. На прилеглій території знаходяться конструкції у вигляді ТС та хаотичні навіси, а також розташована не санкціонована стихійна торгівля що порушує естетичний вигляд ринку а також порушує принцип роботи критого ринку.

Виходячи з аналізу та розробляючи стратегію з метою покращення показників доходності підприємства я пропоную два шляхи вирішення завдання:

*I. Забезпечити діяльність КП «Житній ринок» для отримання прибутку на існуючій матеріально-технічній базі усунувши недоліки у роботі підприємства, визначивши ряд заходів для ефективного функціонування ринку.*

*II. Змінити концепцію діяльності ринку, запровадити новий формат сучасного торговельно-сервісного комплексу, враховуючи рекомендації європейської програми URBACT MARKETSS які розроблені в результаті досліджень у Барселоні, Лондоні, Турині та інших містах.*

При візуальному обстеженні ринку виявлені недоліки в роботі підприємства, а саме.

### **Недоліки в роботі підприємства КП «Житній ринок»**

- Обшарпане приміщення, відсутність ремонту
- недостатнє освітлення, а саме електричне господарство знаходиться в не задовільному стані, що призводить до порушення правил безпеки.
- Захаращено в самій будівлі, а також на робочих місцях
- Дуже брудно в приміщенні
- Неприглядно виглядають робочі місця, в поганому стані знаходиться торгове обладнання,
- Відсутня належна викладка товарів та не дотримується товарне сусідство
- У більшості продавців відсутня спеціалізована форма одягу,
- Не наповненість робочими місцями на ринку
- Не працює ТЗП, що зменшує дохід підприємства

**Такий стан ринку не сприяє залученню продавців, а також збільшенню покупців**

## **Заходи що сприятимуть естетичному вигляду ринку та наведенню порядку:**

- Розробити концепцію ринку (можливість без реконструкції будівлі)
  - екстер'єр - фасад и прилегла територія
  - інтер'єр - торговий зал
- Проведення поточного ремонту
- Модернізація торговельних місць
- Замінити торговельне обладнання на сучасне
- Впровадження рекламної компанії для залучення на ринок продавців і покупців (веб-сайт, друковані носії, реклама в метрополітені та ін.)
- Розробити гнучку цінову політику вартості торгового місця для дрібних торговців, (власне господарство) таким чином ліквідувати стихійну торгівлю з землі біля ринку.
- Облаштування власними парко-місцями для зручності відвідувачів та орендарів.

## **Також необхідно активізувати діяльність ТЗП в наступних напрямках:**

- Укласти з фермерами ф'ючерсні договори на поставку продукції. За рахунок ціни та якості стати конкурентоспроможним постачальником продукції для шкіл, ДЗН та лікарень міста.
- Здійснювати реалізацію закупленої продукції на ринку власними силами

*Але я вважаю що здійснення косметичних заходів для наведення естетичного вигляду ринку не буде достатньо дієвим механізмом, так як ринок потребує капітальної реконструкції та зміни самого формату функціонування ринку.*

## **Проект стратегічного плану розвитку» на середньострокову перспективу.**

Для досягнення більш ефективної діяльності **КП «Житній ринок** пропоную нову концепцію комунального ринку, яка включає реконструкцію будівлі та модернізацію інтер'єру.

Враховуючи рекомендації європейської програми URBACT MARKETSS концепція передбачає сучасний громадський простір - місце де кияни не тільки здійснюють покупки, а також де вони проводять вільний час.

Такий ринок є концептуальним і відрізняється від класичного так як тут робиться ставка на стиль життя і ринок позиціонує себе як місце що поєднує проведення дозвілля, здійснення покупок а також приготування страв до дому.

## **Територія ринку буде розподілена на три зони:**

1. Перший поверх зона продажу продуктів харчування
2. Другий поверх зона: громадського харчування, кулінарних студій, приготування страв до дому, продовольчих бутіків
3. Третій поверх виставковий комплекс включаючи зали для семінарів та майстер-класів, зона надання побутових послуг, банківських установ, дитяча кімната тощо.

Також третій поверх можна розглянути і як інтелектуальний простір для робочих місць під розміщення коворкінгу— це модель організації роботи людей, найчастіше фрилансерів, стартаперів з різним типом зайнятості у єдиному робочому просторі;

Основна суть моделі — помісячна оренда і територіальне об'єднання та організація спільноти для ефективнішої роботи учасників.

### **Окрім концепції ринок буде відрізнятися преміальною якістю:**

- Екологічністю продукції
- Дотримання санітарних норм
- Якісною організацією простору: зонуванням, мерчандайзингом
- Наявністю складських приміщень і організованої зони переміщення товару

Ринок – це більше ніж супермаркет. Його головна перевага це свіжі здорові продукти від виробника і також атмосфера базару де можна і потрібно торгуватися.

Проте сьогодні він має бути конкурентоспроможним закладом орієнтованим на широку аудиторію.

### **Саме тому ми будемо впроваджувати на ринку такі сервіси як:**

- Он-лайн – замовлення продуктів, та готових страв
- Кулінарні студії для містян (прямо на ринку можна навчитися майстерності приготуванню страв, а також залучити дітей за допомогою майстер класів)
- Зона барбекю та грилю для приготування страв із закуплених продуктів
- Вечірній формат, зручний для багатьох мешканців
- Промозаходи від місцевих фермерів (знижки, вигідні умови покупок)

Для реалізації проекту необхідно підготувати перед проектні роботи, анонсувати проведення конкурсу на кращий проект та залучити інвестора для здійснення реконструкції ринку.

В програмі соціально економічного розвитку м. Києва на 2018-2020р в частині капітальні вкладення передбачено кошти з бюджету на реконструкцію будівлі критого ринку КП «Житній ринок» в сумі 35 млн. грн. Вже на 2018р виділені кошти в сумі 2 млн. грн.

Ці кошти можна освоїти на реалізацію:

- *Заходів для покращення діяльності ринку на існуючій матеріально технічній базі, але це не достатньо коштів для капітальної реконструкції та модернізації підприємства, так як вимоги часу потребують зміни самого формату функціонування ринку.*
- *Розробки перед проектних робіт для подальшого анонсування проведення конкурсу на кращий проект та визначення інвестора. А також можна виступити цими коштами як со-інвестор глобального проекту*

## Передумови для реалізації успішного проекту:

Поділ розбудовується як район достатньо крупних бізнес центрів з великою кількістю задіяних працівників, а це вже є потенційні клієнти ринку нового формату.

Також зручність розміщення ринку в кроковій досяжності від ст. Метро.

Хочу зазначити, що Поділ історично позиціонується як місце торгівлі і надання побутових послуг.

## Реалізація проекту надасть можливість:

- Вивести підприємство на новий рівень функціонування та отримувати стабільний прибуток
- Забезпечувати мешканців столиці якісними продуктами та послугами.
- Щорічно збільшувати доходи на 15% за рахунок розширення спектру послуг, залучення інвестицій.
- Створити нові робочі місця
- Збільшити надходження до місцевого бюджету за рахунок здачі в оренду нерухомого майна (50%) та сплати податків.

На період капітальної реконструкції будівлі, КП «Житній ринок» зможе продовжувати свою діяльність розмістивши торгівлю на прилеглій території у вигляді ярмарку, а також проводити ярмарки, збільшивши адресний перелік і графік проведення існуючих ярмарок згідно розпорядження КМДА №507 «Про проведення ярмарок у місті Києві»

## Фінансова частина

Реконструкція ринку до 2 років. 2019-2021р

Окупність проекту до 7 років 2021-2028 р

Загальна Вартість проекту:		Грн.	У.о	Грн.	У.о
				<b>293.750.000</b>	<b>10.875.000</b>
Загальна площа будівлі	15700 кв.м*15.000грн.( ндс+обладн)			235.000.000	8.700.000
Рентабельність проекту	25% (включая 14,1% інфляцію)			58.750.000	2.175.000
<b>Чистий дохід інвестора за 7 років</b>				<b>301.266.000</b>	<b>11.060.000</b>
<b>Дохідна частина: на рік</b>		<b>43.038.000</b>	<b>1.580.000</b>		
Оренда		57.384.000	2.115.000		
I поверх	6000кв.м – 20% = 4800 кв.м = 350місць	37.800.000	1.392.000		
II поверх	4000кв.м – 20% = 3200 кв.м	17.856.000	660.000		
III поверх	1000кв.м – 20% = 800 кв.м	1.728.000	63.000		
<b>Відрахування на КП «Житній ринок» за операційне управління ринком 25% (на період 2021-2028)</b>		<b>-14.346.000</b>	<b>-1.580.000</b>		
Передбачено додаткові надходження до КП «Житній ринок» від діяльності: ТЗП, продажу власної продукції та надання сервісних послуг для покупців					
<b>Відрахування 50% в міський бюджет від здачі в оренду нерухомого майна на рік становить: 43.038.000 – 20% (зносу, амортизація) = 34.430.400 * 50% = 17.215.200 грн.</b>					

Пропозиції підготувала

Мандрик В.Л.