

Số: 4527/QĐ-UBND

Nga Sơn, ngày 05 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác
chợ Tư Sy, xã Nga Nhân, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NGA SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ về Phát triển và quản lý chợ; Nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23/12/2009 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 02/2003/NĐ-CP của Chính phủ về Phát triển và quản lý chợ;

Căn cứ Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 về việc ban hành quy định về quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020 định hướng đến năm 2025;

Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt “Kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017-2020”;

Căn cứ Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 23/5/2011 của Chủ tịch UBND huyện về việc thành lập Ban chỉ đạo chuyển đổi mô hình quản lý đầu tư, hoạt động kinh doanh chợ trên địa bàn huyện;

Căn cứ kế hoạch số 01/KH-UBND, ngày 18/2/2016 của BCD chợ huyện Nga Sơn về chuyển đổi mô hình quản lý, khai thác chợ trên địa bàn huyện Nga Sơn giai đoạn 2016-2019;

Căn cứ quyết định số 4446/QĐ-UBND, ngày 18/12/2017 của Chủ tịch UBND huyện về việc thành lập Ban chỉ đạo chuyển đổi mô hình quản lý chợ xã Nga Nhân, huyện Nga Sơn;

Căn cứ Quyết định số 437/QĐ-UBND, ngày 12/02/2018 của Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn về việc kiện toàn Ban chỉ đạo chuyển đổi mô hình quản lý chợ xã Nga Nhân, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Căn cứ Báo cáo thẩm định;

Căn cứ Báo cáo số 138/BCTĐ-KT&HT, ngày 25/11/2018 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Nga Sơn, thẩm định Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Tư Sy xã Nga Nhân, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Xét đề nghị của Ban chuyển đổi chợ huyện Nga Sơn tại Tờ trình 01/TTr-BCĐ ngày 15/11/2018 đề nghị phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Tư Sy, xã Nga Nhân, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án Chuyên đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Tư Sy, xã Nga Nhân, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa với những nội dung chính sau:

I. THÔNG TIN VỀ HIỆN TRẠNG CHỢ TƯ SY

1. Thông tin về thành lập chợ.

Theo Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt “Kế hoạch chuyên đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017-2020” chợ Tư Sy là chợ hạng 3; chợ Tư Sy thuộc địa phận xã Nga Nhân, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa được đầu tư, xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách xã và hộ tiểu thương. Chợ xây dựng từ năm 1990, hoàn thành đưa vào sử dụng năm 1991, gồm các lều quán hiện nay cơ sở hạ tầng chợ đã xuống cấp nghiêm trọng; hệ thống gian hàng, quầy hàng trong chợ chật hẹp, mất an toàn; hệ thống tiêu thoát nước thải không đảm bảo, gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng, mất an toàn vệ sinh thực phẩm, đặc biệt là nguy cơ về cháy nổ cao không phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế và thương mại của địa phương đề ra với diện tích 5.600 m².

Tính đến 31/12/2017, chợ có 144 hộ kinh doanh cố định, khoảng 50 hộ kinh doanh không cố định. Chợ không có hệ thống cấp thoát nước đồng bộ, không có hệ thống thiết bị PCCC.

2. Thông tin về đất đai chợ cũ.

Chợ Tư Sy thuộc địa bàn xã Nga Nhân do UBND xã quản lý với diện tích đất 5.600 m² tại các thửa đất số 437 tờ bản đồ số 18, thửa số 32; 34; 33; 35; 36; 37; 37a; 38; 39; 40a; 40; 56 tờ bản đồ số 23 bản đồ địa chính xã Nga Nhân, tỷ lệ 1/1000 đo vẽ năm 1997.

3. Quy mô xây dựng chợ trước chuyển đổi:

- Chợ hiện trạng gồm các lều, quán đã xuống cấp nghiêm trọng. Mặt hàng chủ yếu là các mặt hàng: Quần áo, đồ gia dụng, rau, thịt, cá

- Tổng các điểm kinh doanh khoảng 194 điểm, trong đó có 144 điểm kinh doanh cố định và 50 điểm kinh doanh không thường xuyên (các điểm kinh doanh cố định kinh doanh tại chợ theo dạng thỏa thuận với tổ quản lý chợ không có hợp đồng), phí chợ được thu theo ngày. Mặt hàng kinh doanh chủ yếu là thực phẩm tươi sống như: cá, thịt, rau, củ quả...

- Tổng hợp 144 quầy hàng kinh doanh cố định tại chợ như sau:

+ Kinh doanh hàng quần áo, giày dép, mũ nón:	20 hộ
+ Kinh doanh hàng rau:	17 hộ;
+ Kinh doanh hàng thịt:	19 hộ;
+ Kinh doanh hàng cá:	22 hộ;
+ Kinh doanh hàng đồ khô:	15 hộ;
+ Kinh doanh hàng giải khát:	05 hộ;
+ Kinh doanh hàng ăn (bún, bánh xèo, cuốn):	10 hộ;
+ Kinh doanh hàng hoa, quả:	12 hộ;

+ Kinh doanh khác:

24 hộ.

4. Hồ sơ về công nợ, tài sản, thu chi tài chính.

a. Tài sản chợ gồm: Các lều, quán đã xuống cấp.

Giá trị tài sản còn lại của chợ khoảng: 739.695.000 đồng (*Bảy trăm ba mươi chín triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng*).

b. Tình hình thu chi tài chính: Hiện tại, Chợ đang được UBND xã Nga Nhân ký hợp đồng giao khoán thầu cho cá nhân ông Phạm Ngọc Hòa khai thác, quản lý, mức khoán thầu là 72.000.000 đồng/năm được nộp vào ngân sách xã.

c. Công nợ phải thu, phải trả: Không có công nợ phải thu, phải trả.

5. Danh sách lao động tại tổ quản lý chợ.

Chợ được UBND xã giao khoán cho ông Phạm Ngọc Hòa tổ chức khai thác, quản lý. Ông Phạm Ngọc Hòa tự tổ chức thu phí và quản lý chợ, ngoài ra có thành viên trong gia đình phụ giúp công tác vệ sinh, quản lý.

6. Danh sách các thương nhân kinh doanh tại chợ.

Tính đến thời điểm 31/12/2017, khu vực chợ thường xuyên có khoảng 144 điểm kinh doanh cố định và khoảng 50 điểm kinh doanh vãng lai, không thường xuyên.

Các hộ kinh doanh thường xuyên tại chợ thỏa thuận điểm kinh doanh với ông Phạm Ngọc Hòa theo hình thức thu phí hàng ngày một số ít thu phí hàng tháng (không ký hợp đồng kinh doanh với bên quản lý chợ).

II. HÌNH THỨC CHUYÊN ĐỔI CHỢ

Áp dụng hình thức giao cho doanh nghiệp/hợp tác xã đủ năng lực, điều kiện theo quy để tiếp nhận, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ. Trường hợp chợ có từ 02 doanh nghiệp/hợp tác xã trở lên đăng ký tham gia quản lý, kinh doanh, khai thác sau khi Phương án chuyển đổi chợ được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công khai theo quy định thì thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất.

III. PHƯƠNG ÁN QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

1. Vị trí, phạm vi ranh giới đất chợ sau khi chuyển đổi.

Vị trí xây dựng chợ được quy hoạch với diện tích 5.600 m² tại các thửa đất số 437 tờ bản đồ số 18, thửa số 32; 34; 33; 35; 36; 37; 37a; 38; 39; 40a; 40; 56 tờ bản đồ số 23 bản đồ địa chính xã Nga Nhân, tỷ lệ 1/1000 đo vẽ năm 1997. Ranh giới chợ được xác định như sau:

- Phía Đông giáp đường giao thông và khu dân cư;
- Phía Tây giáp đường giao thông khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đường giao thông và khu dân cư quy hoạch mới;
- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng.

2. Khái toán chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và dự kiến tiền sử dụng đất.

2.1. Khái toán chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Theo phương án khái toán giá trị GPMB, giá trị khái toán kinh phí đền bù: 739.695.000 đồng (*Bảy trăm ba mươi chín triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng*). Tổng diện tích GPMB là 5.600 m², đều là đất công ích UBND do xã quản lý.

Sau khi trúng thầu, doanh nghiệp/hợp tác xã tiếp nhận mặt bằng, phối hợp với Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng để đầu tư, xây dựng chợ mới theo quy định hiện hành của Nhà nước. Kinh phí thực hiện do doanh nghiệp/hợp tác xã được giao thầu chi trả theo phương án đền bù, giải phóng mặt bằng được phê duyệt.

2.2. Dự kiến tiền sử dụng đất:

Giá trị quyền sử dụng đất đã bao gồm chi phí bồi thường GPMB là: 739.695.000 đồng (*Bảy trăm ba mươi chín triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng*).

Giá trị quyền sử dụng đất đã trừ chi phí bồi thường GPMB là: 0 đồng (áp dụng mức hỗ trợ 100% tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất thực hiện dự án, kinh doanh khai thác chợ đối với các chợ thuộc địa bàn xã ở các huyện theo Quyết định số 832/2017/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa Ban hành quy định về thực hiện chính sách khuyến khích phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và thương mại tỉnh Thanh Hóa theo Nghị quyết số 29/2016/NQ-HĐND ngày 08/12/2016 của HĐND tỉnh).

IV. PHƯƠNG ÁN TIẾP NHẬN, BỔ TRÍ, SẮP XẾP GIẢI QUYẾT CHẾ ĐỘ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG THUỘC BAN QUẢN LÝ, TỔ QUẢN LÝ CHỢ

Doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu đầu tư, quản lý chợ có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ số nhân viên lao động của Ban quản lý chợ cũ (nếu nhân viên quản lý có nhu cầu tiếp tục làm việc tại doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu quản lý chợ); đồng thời, bố trí công việc phù hợp và đảm bảo các chế độ về lương, BHXH, BHYT... theo quy định của Luật lao động.

V. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG MỚI, NÂNG CẤP CẢI TẠO CHỢ.

1. Hồ sơ thiết kế sơ bộ.

1.1. Vị trí, địa điểm xây dựng.

Vị trí xây dựng chợ được quy hoạch với diện tích 5.600 m² tại các thửa đất số 437 tờ bản đồ số 18, thửa số 32; 34; 33; 35; 36; 37; 37a; 38; 39; 40a; 40; 56 tờ bản đồ số 23 bản đồ địa chính xã Nga Nhân, tỷ lệ 1/1000 đo vẽ năm 1997. Ranh giới chợ được xác định như sau:

- Phía Đông giáp đường giao thông và khu dân cư;
- Phía Tây giáp đường giao thông khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đường giao thông và khu dân cư quy hoạch mới;
- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng.

1.2. Nội dung đầu tư xây dựng chợ.

Đầu tư xây dựng chợ mới bảo đảm các tiêu chuẩn chợ hạng III và dự kiến phát triển quy mô chợ cũng như số lượng các hộ kinh doanh trong tương lai (theo điều Điều 3, Nghị định 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ; tiêu chuẩn thiết kế 9211:2012 của Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành tại Quyết định số 3621/QĐ-BKHHCN ngày 28/12/2012 và đảm bảo tiêu chí chợ văn minh, vệ sinh an toàn thực phẩm).

1.3. Quy mô xây dựng.

Chợ được quy hoạch xây dựng trên tổng diện tích đất khoảng 5.600 m². Mật độ xây dựng khoảng 40,5%, bao gồm các hạng mục công trình: Nhà chợ chính (chợ chung) 01 tầng, 02 tầng; dãy ki ốt 02 tầng phục vụ các mặt hàng nhu cầu diện tích lớn như vải vóc, quần áo, đồ điện, đại lý thủy hải sản... và hệ thống công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu kinh doanh với tổng quy mô như sau:

- *Nhà chợ*: Tổng diện tích xây dựng (1.164 m²) diện tích sàn là 2.593 m², quy mô 01 tầng và 02 tầng, gồm 300 điểm kinh doanh. Trong đó

Phân khu 1: Bố trí 48 điểm kinh doanh tầng 1 và 24 điểm kinh doanh tầng 2, phục vụ nhu cầu kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát, giải trí, hoa quả đồ khô có diện tích là 5.0² đến 10m².

Phân khu 2: Bố trí 144 kinh doanh điểm tầng 1 và 36 điểm kinh doanh tầng 2, mỗi điểm kinh doanh có diện tích là 5.0² đến 10m², phục vụ nhu cầu các hộ tiểu thương kinh doanh cố định gồm: kinh doanh vải vóc, quần áo, giày dép và hàng tiêu dùng khác.

Phân khu 3: Bố trí 48 điểm kinh doanh 1 tầng, buôn bán thực phẩm tươi sống hàng ngày ở địa phương.

- *Nhà kiốt*: Dọc 3 mặt xung quanh chợ xây dựng 1-2 tầng khoảng 34 kiốt, tổng diện tích là 1.129 m², mỗi kiốt diện tích 20m² trở lên. Phục vụ các hộ kinh doanh đồ điện, điện tử, đồ gia dụng, thực phẩm khô, hoa quả bán buôn.

- Xây dựng các công trình phụ trợ bao gồm: Khu vực gửi xe, nhà vệ sinh, thu gom rác, hệ thống cấp điện, cấp nước sạch, khuôn viên cây xanh, thiết bị phòng cháy chữa cháy.....

1.4. Loại và cấp công trình.

Loại công trình: công trình dân dụng;

Cấp công trình: công trình cấp IV.

(Theo Thông tư 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; áp dụng phân cấp công trình tại chợ ≤ 400 điểm kinh doanh).

1.5. Số lượng, diện tích điểm kinh doanh.

+ Nhà chợ chính (chợ chung): Quy mô 01 tầng; 02 tầng, bố trí khoảng 300 điểm kinh doanh, mỗi điểm kinh doanh có diện tích khoảng từ 5 m² - 10 m² (tùy mặt hàng và vị trí) phục vụ buôn bán các mặt hàng gia dụng, tạp hóa, quần áo, giày dép, thủy hải sản, rau quả, thực phẩm, đồ tươi sống hàng ngày,

+ Nhà kiốt (1, 2, 3, 4): xây dựng 2, 3 tầng với tổng diện tích 1.129 m², gồm các ki ốt trung bình từ 40 - 60m². Phục vụ các hộ kinh doanh đồ điện, điện tử, đồ gia dụng, thực phẩm khô, hoa quả, thủy hải sản bán buôn có nhu cầu diện tích lớn..... tổng số 34 ki ốt (33 ki ốt bán hàng và 01 ki ốt làm việc cho ban quản lý chợ tại nhà số 2).

+ Điểm kinh doanh ngoài trời: Ngoài các hạng mục nhà chợ, chợ bố trí các khoảng khu đất ngoài trời cho các tiểu thương kinh doanh vắng lai tùy vào điều kiện thực tế.

Bảng tổng hợp số lượng các điểm kinh doanh trước và sau chuyển đổi

TT	Nghành hàng	Số lượng kiếm kê	Phương án chuyển đổi	Chênh
I	Chợ chính (chợ chung)	144	300	156
1	quần áo, giày dép	20	40	40
2	Hoa quả	12	24	17
3	Rau, củ quả	17	20	9
4	Đồ khô, lương thực, lagim	15	38	16
5	Thịt, thực phẩm	19	24	13
6	Hàng ăn	10	09	06
7	Giải khát	05	31	24
8	Hàng cá	22	86	19
9	Kinh doanh khác	24		
II	Ki ốt dịch vụ diện tích lớn (ki ốt 1, 2, 3, 4)	0	34	34

2. Dự kiến tổng vốn đầu tư, nguồn vốn đầu tư.

2.1. Tổng mức đầu tư:

Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng **20.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng).

Trong đó:

- Phần đầu tư xây dựng: 17.066.602.000 đồng;
- Phần bồi thường GPMB: 739.695.000 đồng;
- Dự phòng phí: 2.193.703.000 đồng.

Bảng khái toán tổng mức đầu tư xây dựng

Đơn vị tính: 1.000 VNĐ

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Đơn vị	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Suất đầu tư/1000 VNĐ	Thành tiền
1	Kiốt + Nhà chợ chính		M2	2270			15.109.367
1.1	Nhà chợ chính	7	M2	352	1		
1.2	Nhà chợ chính	6	M2	408			
1.3	Nhà chợ chính	5	M2	408			
1.2	Dãy ki ốt số 1	1	M2	192	2		
1.3	Dãy ki ốt số 2	2	M2	193	3		
1.4	Dãy ki ốt số 3	3	M2	392	2		
1.5	Dãy ki ốt số 4	4	M2	352	2		
1.6	Nhà vệ sinh kết hợp bể xử lý nước thải, thu		M2	32,75			

	gom rác					
2	Sân đường giao thông + cây xanh + phụ trợ	M2	2398,25			1.947.034
2.1	BỂ PCCC	M2	20			
2.2	Sân đường giao thông + cây xanh+ rãnh thoát nước	M2	2378.25			
2.3	Via hè cây xanh	M2	603			
3	GPMB		Khái toán			739.695
4	Chi khác					2.203.904
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ						20.000.000

Bảng chữ: Hai mươi tỷ đồng

2.2. Nguồn vốn đầu tư:

Nguồn vốn đầu tư: Từ nguồn vốn của doanh nghiệp/ hợp tác xã trúng thầu đầu tư kinh doanh chợ và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

3. Thời hạn, tiến độ và phân kỳ đầu tư.

3.1 Thời hạn, tiến độ đầu tư:

3.1 Thời hạn, tiến độ đầu tư:

Thời gian hoàn thành dự án: Sau khi có quyết định giao chợ cho doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu thuê đất, thời gian hoàn thành dự án đưa vào hoạt động không quá 12 tháng.

Khuyến khích doanh nghiệp/hợp tác xã hoàn thành trước thời hạn.

3.2 Phân kỳ đầu tư:

Hiện trạng chợ cũ trên diện tích khu đất 5.600 m², gồm các lều quán đã xuống cấp nghiêm trọng, hệ thống gian hàng, quầy hàng trong chợ chật hẹp, mất an toàn; hệ thống tiêu thoát nước thải không đảm bảo, gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng, mất an toàn vệ sinh thực phẩm, đặc biệt là nguy cơ về cháy nổ cao. Dự báo có thể chợ xây mới sẽ có thêm một số tiêu thương mới vào kinh doanh tại chợ, để phù hợp với nhu cầu thực tế kinh doanh, quy mô xây dựng phân kỳ đầu tư như sau:

Xây dựng và đưa vào hoạt động Nhà chợ chính (chợ chung) quy mô 01 tầng và 02 tầng phân làm 03 khu đáp ứng khoảng 300 điểm kinh doanh và Nhà kiốt 1, 2, 3, 4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Xây dựng Nhà chợ chính 5, 6, 7 và hạ tầng kỹ thuật trước hoàn thiện rồi xây dựng Nhà kiốt 1, 2, 3, 4.

Thời gian hoàn thành không quá 12 tháng.

Tổng mức đầu tư xây dựng: **17.066.602.000 đồng** (*Bằng chữ: Mười bảy tỷ không trăm sáu sáu triệu sáu trăm lẻ hai nghìn đồng*).

4. Phương án bố trí chợ tạm.

Do chợ xây dựng tại vị trí cũ nên xây dựng chợ tạm phía Nam chợ trong quá trình xây dựng. Chợ mới sau khi hoàn thành các hạng mục phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật và nhà chợ chính (chợ chung), Ban chuyển đổi chợ huyện Nga Sơn phối hợp với UBND xã Nhân và doanh nghiệp, hợp tác xã trúng thầu ra thông sắp xếp chỗ ngồi cho các hộ tiểu thương vào chợ mới hợp ổn định và xóa bỏ chợ tạm.

VI. PHƯƠNG ÁN BỐ TRÍ TÀI SẢN CÔNG NỢ

1. Công nợ: Không có.

2. Xử lý tài sản của chợ cũ:

Đền bù giải phóng mặt bằng trước khi đầu tư xây dựng chợ, giá trị khái toán kinh phí đền bù 739.695.000 đồng (*Bảy trăm ba mươi chín triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng*).

VII. KINH PHÍ LẬP PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI CHỢ

Kinh phí lập Phương án chuyển đổi mô hình quản lý kinh doanh khai thác chợ xã Nga Nhân được sử dụng trong chi phí quản lý đầu tư xây dựng chợ.

VIII. DỰ KIẾN PHƯƠNG ÁN QUẢN LÝ, KINH DOANH KHAI THÁC CHỢ TRONG 03 NĂM SAU CHUYỂN ĐỔI.

1. Phương án quản lý

Sau khi chuyển đổi chợ, doanh nghiệp/hợp tác xã được giao thầu thành lập Ban quản lý và các bộ phận phục vụ công tác điều hành trực tiếp các hoạt động dọn dẹp vệ sinh, trông giữ xe, kho bãi, bốc xếp hàng hóa, đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, cấp điện nước....

2. Phương án kinh doanh, khai thác

2.1. Phương án sắp xếp vị trí kinh doanh tại chợ mới:

- Các hộ kinh doanh cố định trong chợ cũ (*có hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh với Ban quản lý chợ từ 06 tháng trở lên tính đến thời điểm tổ chức lấy ý kiến Phương án chuyển đổi chợ và phải kinh doanh liên tục trong 06 tháng đó*) nếu có nhu cầu kinh doanh tại chợ mới phải làm đơn đăng ký với đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ để làm cơ sở cho nhà đầu tư ưu tiên bố trí sắp xếp.

- Việc sắp xếp vị trí kinh doanh cho các hộ tại chợ mới được thực hiện theo phương thức sau:

+ Đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ phối hợp với UBND xã Nga Nhân, Ban chuyển đổi mô hình chợ Tư Sy để tổ chức đánh giá, phân loại từng vị trí kinh doanh tại chợ cũ và chợ mới theo ngành hàng, nhóm hàng theo thứ tự từ thuận lợi đến không thuận lợi để làm căn cứ bố trí sắp xếp.

+ Vị trí sắp xếp được công khai lấy ý kiến của các hộ tiểu thương và theo nguyên tắc vị trí tại chợ mới của các hộ được bố trí tương xứng như vị trí cũ theo từng ngành hàng.

+ Các hộ có nhu cầu chuyển đổi sang vị trí khác, sau khi bố trí, sắp xếp xong vị trí cho các hộ khi chuyển về chợ mới, nếu còn dôi dư đơn vị trúng thầu mới xem xét giải quyết.

+ Sau khi bố trí toàn bộ các hộ tiểu thương hiện đang kinh doanh tại chợ cũ nếu số quầy, kiốt còn dôi dư đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ có thể thỏa thuận hoặc tổ chức đấu thầu giá thuê kiốt theo quy định của pháp luật.

- Việc bố trí vị trí kinh doanh và mặt hàng kinh doanh phải thống nhất đồng bộ theo quy hoạch trong phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Việc bố trí, sắp xếp vị trí kinh doanh nêu trên được áp dụng cho cả chợ chính và chợ dân sinh.

2.2. Phương án kinh doanh trong 03 năm sau chuyển đổi.

- Trong 3 năm đầu:

Thực hiện việc hỗ trợ đối với tất cả các hộ tiểu thương đang kinh doanh tại chợ cũ sau khi chuyển đổi về chợ mới: Giá thuê quầy 30.000 đồng/m²/tháng (mỗi quầy thuê được tính theo m² thực tế)..

- Phương án kinh doanh từ năm thứ 4 trở đi:

Tuỳ vào điều kiện thực tế và hiệu quả kinh doanh của các hộ tiểu thương, đơn vị quản lý, kinh doanh chợ điều chỉnh giá thuê kiốt nhưng mỗi năm tăng không quá 20 % so với năm trước đó, mỗi năm tăng không quá 01 lần và không vượt quá mức quy định của Nhà nước.

Khi điều chỉnh giá thuê quầy, vị trí kinh doanh đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ phải thông báo với các hộ kinh doanh vụ Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện trước 01 tháng. Đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ chỉ được điều chỉnh giá thuê quầy, vị trí kinh doanh đối với những hạng mục, công trình đã được đầu tư xây dựng. Sau khi nhà chợ chính hoặc từng hạng mục công trình hoàn thành đưa vào sử dụng, nhà đầu tư được điều chỉnh mức thu giữa các quầy sao cho phù hợp, đảm bảo sự công bằng, không để các quầy có điều kiện như nhau mà quá chênh lệch nhau về giá.

+ Giá thuê quầy, vị trí kinh doanh do đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ và các hộ tiểu thương thỏa thuận trên cơ sở các quy định của nhà nước nhằm đảm bảo lợi ích hài hoà giữa các bên để ổn định tình hình hoạt động kinh doanh, buôn bán tại chợ và cùng nhau phát triển.

+ Việc điều chỉnh mức giá thuê quầy, vị trí kinh doanh hàng năm đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ phải căn cứ vào tình hình thực tế và hiệu quả kinh doanh của các hộ tiểu thương. Trong trường hợp điều chỉnh giá, đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ phải thông báo với các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ và tổ chức họp các hộ tiểu thương tạo sự đồng thuận trong quá trình tổ chức thực hiện, đồng thời có văn bản báo cáo với UBND xã Nga Nhân và UBND huyện Nga Sơn (qua Ban chuyển đổi chợ mô hình quản lý chợ huyện) trước 01 tháng. Nếu việc thỏa thuận mức giá thuê quầy giữa đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ và các hộ tiểu thương không đi đến thống nhất thì giao cho

UBND xã Nga Nhân sẽ chủ trì đề giải quyết và thống nhất trên cơ sở quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi hài hoà giữa các bên.

- Đề đảm bảo quyền lợi cho các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ, đối với các cá nhân, tập thể lần đầu đăng ký thuê quầy kinh doanh tại chợ, giá thuê quầy trên cơ sở thỏa thuận với đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.

- Các khoản thu phí khác thực hiện theo quy định của UBND tỉnh Thanh Hoá và quy định của pháp luật hiện hành.

3. Phương án thu phí chợ:

- Mức thu phí thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước. Khuyến khích doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu quản lý, kinh doanh, khai thác chợ có mức phí thấp hơn so với quy định.

- Đối với các hộ kinh doanh cố định có hợp đồng: Thực hiện theo phương án thu phí theo tháng, năm tùy theo hai bên tự thỏa thuận trên cơ sở quy định của pháp luật.

- Đối với khu vực kinh doanh vãng lai: Thực hiện thu phí theo lượt và có bảng giá niêm yết mức thu phí theo quy định.

IX. DỰ KIẾN THỜI GIAN QUẢN LÝ, KINH DOANH KHAI THÁC CHỢ.

Sau khi chuyển đổi chợ, doanh nghiệp/hợp tác xã được giao thầu tiến hành các thủ tục giao đất theo Luật đất đai. Dự kiến doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu đầu tư, quản lý chợ được giao đất 50 năm, trả tiền thuê đất hàng năm hoặc một lần theo quy định.

X. ĐỀ XUẤT CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VIỆC CHUYỂN ĐỔI MÔ HÌNH.

1. Ưu đãi tiền thuê đất.

Áp dụng mức hỗ trợ 100% tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất thực hiện dự án, kinh doanh khai thác chợ đối với các chợ thuộc địa bàn xã ở các huyện theo Quyết định số 832/2017/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa Ban hành quy định về thực hiện chính sách khuyến khích phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và thương mại tỉnh Thanh Hóa theo Nghị quyết số 29/2016/NQ-HĐND ngày 08/12/2016 của HĐND tỉnh.

2. Ưu đãi khác.

Doanh nghiệp/ hợp tác xã trúng thầu được hỗ trợ các chính sách theo các quy định hiện hành.

XI. TRÁCH NHIỆM, NGHĨA VỤ, QUYỀN LỢI CỦA CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN.

1. Ban chuyển đổi mô hình chợ.

- Triển khai, tổ chức thực hiện đúng các nội dung Phương án chuyển đổi chợ đã được phê duyệt; triển khai thực hiện công tác chuyển đổi chợ; tổng hợp kết quả thực hiện và những khó khăn vướng mắc phản ánh về Chủ tịch UBND huyện và các cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

- Tổ chức giao thầu, đấu thầu lựa chọn doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý kinh doanh, khai thác chợ theo quy trình tại Quyết định 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hoá.

- Hướng dẫn, đôn đốc nhà đầu tư triển khai thực hiện đúng Phương án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân xã Nga Nhân.

- Thực hiện niêm yết công khai Phương án chuyển đổi đã được duyệt tại trụ sở UBND xã và tại chợ Tư Sy để tổ chức, doanh nghiệp, hộ kinh doanh và các cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện có hiệu quả công tác tuyên truyền, giải thích, vận động thương nhân kinh doanh tại chợ và dân dân tại địa phương nhằm tạo sự đồng thuận và ủng hộ công tác chuyển đổi chợ.

- Phối hợp với UBND cấp huyện bàn giao tài sản, đất đai cho Nhà đầu tư quản lý kinh doanh và khai thác chợ.

- Phối hợp với Nhà đầu tư trong công tác kiểm tra hàng hóa lưu thông trong chợ, đảm bảo chất lượng, vệ sinh an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy.

3. Đơn vị đang được giao thầu quản lý, khai thác chợ hiện tại - cá nhân ông Phạm Ngọc Hòa.

- Có trách nhiệm bàn giao chợ cho DN/HTX được lựa chọn đầu tư danh sách vị trí, mặt hàng kinh doanh của các hộ tiểu thương đang kinh doanh tại chợ cũ làm cơ sở bố trí sắp xếp vị trí trong chợ mới.

- Cung cấp danh sách ban quản lý chợ cũ cho DN/HTX được lựa chọn đầu tư (nếu có) làm cơ sở bố trí công việc trong ban quản lý chợ mới.

- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2018 của UBND tỉnh Thanh Hoá.

3. Đơn vị được lựa chọn đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ

- Thực hiện đúng các nội dung Kế hoạch, Phương án đã được phê duyệt và thực hiện nghĩa vụ kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật; tổ chức quản lý, kinh doanh, khai thác chợ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Nhà đầu tư trúng thầu phải hoàn thiện hồ sơ về đầu tư xây dựng, hồ sơ về sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành của pháp luật; thực hiện đúng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không được tự ý điều chỉnh xây dựng coi nói, che lều bạt làm mất mỹ quan của chợ. Trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch phải báo cáo với UBND xã và Ban chuyên đổi mô hình quản lý chợ huyện trình UBND huyện chấp thuận mới được thực hiện.

- Đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, vệ sinh an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường và các quy định khác của Nhà nước; cung cấp đầy đủ điện, nước cho các hộ kinh doanh tại chợ.

- Thực hiện đúng trình tự quy định về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; sử dụng đất đúng mục đích, đúng diện tích, đảm bảo môi trường và chấp hành các quy định khác của pháp luật đất đai.

- Sau khi đưa chợ vào hoạt động ổn định việc thu phí, lệ phí, giá thuê kiốt do chủ đầu tư (doanh nghiệp hoặc hợp tác xã) và các hộ kinh doanh tự thỏa thuận nhằm đảm bảo lợi ích hài hoà giữa các bên để cùng nhau phát triển.

- Xây dựng phương án kinh doanh, nội quy, quy chế hoạt động của chợ rõ ràng, công khai, minh bạch đến tất cả các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ.

- Sau khi tiếp nhận chợ chủ đầu tư (doanh nghiệp hoặc hợp tác xã) phải tổ chức thực hiện phương án đầu tư theo đúng tiến độ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu việc thực hiện không đúng phương án phê duyệt và không đáp ứng được tiến độ đầu tư Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện sẽ lập hồ sơ đề nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Các hộ kinh doanh tại chợ.

- Có trách nhiệm hỗ trợ, ủng hộ phương án chuyển đổi đầu tư xây dựng chợ để sớm đưa chợ vào hoạt động.

- Các hộ kinh doanh được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước, của tỉnh Thanh Hóa.

- Được ưu tiên bố trí vị trí trong chợ mới tương ứng với vị trí, ngành hàng kinh doanh tại chợ cũ để tiếp tục hoạt động kinh doanh (nếu có nhu cầu).

XII. CÁC NỘI DUNG KHÁC

1. Tiêu chí lựa chọn đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.

Doanh nghiệp/hợp tác xã được giao quản lý, kinh doanh, khai thác chợ phải đảm bảo đủ các điều kiện sau:

- Có tư cách pháp nhân, có đăng ký ngành nghề kinh doanh phù hợp với lĩnh vực quản lý, khai thác chợ;

- Năng lực tài chính: Có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư chợ; khả năng huy động vốn tối thiểu bằng tổng vốn đầu tư chợ.

- Năng lực quản lý: Kết quả hoạt động kinh doanh có lãi của doanh nghiệp, hợp tác xã trong 01 năm gần nhất hoặc theo quý gần nhất thông qua báo cáo tài chính phù hợp theo quy định; có bộ máy quản lý, hoạt động đầy đủ theo quy định.

- Phương án đầu tư xây dựng chợ: Có tổng vốn đầu tư, số lượng điểm kinh doanh trong chợ lớn hơn hoặc bằng tổng vốn đầu tư, số lượng điểm kinh doanh trong Phương án chuyển đổi chợ được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đáp ứng thời gian hoàn thành đầu tư xây dựng chợ và đáp ứng các yêu cầu khác theo Phương án chuyển đổi chợ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phương án quản lý, kinh doanh, khai thác chợ sau khi chuyển đổi: Có kế hoạch bố trí nhân sự quản lý chợ, kế hoạch tiếp nhận, bố trí lao động tại chợ, kế hoạch về giá các dịch vụ tại chợ (giá sử dụng diện tích bán hàng, giá điện, nước, vệ sinh môi trường và các giá dịch vụ khác); có biện pháp, kế hoạch bảo đảm vệ sinh môi trường; vệ sinh an toàn thực phẩm, an toàn phòng cháy chữa cháy; an ninh trật tự; văn minh thương mại; kế hoạch quản lý về tài chính, tài sản; quản lý hàng hóa, thương nhân trong chợ.

2. Nội dung khác:

- Trường hợp doanh nghiệp/hợp tác xã liên danh thì năng lực nhà đầu tư là tổng năng lực của các nhà đầu tư trong liên danh. Thỏa thuận liên danh phải quy định rõ trách nhiệm của thành viên đứng đầu liên danh và trách nhiệm chung, trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh.

- Trường hợp chợ được xác định hình thức giao cho doanh nghiệp/hợp tác xã tiếp nhận quản lý, kinh doanh, khai thác tại Phương án chuyển đổi được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng sau khi công khai Phương án chuyển đổi có từ 02 doanh nghiệp/hợp tác xã trở lên có nguyện vọng tham gia quản lý, kinh doanh, khai thác thì tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 14 Quy định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Căn cứ các nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Ban chuyển đổi chợ Tư Sy, Phòng Kinh tế và Hạ Tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính-Kế hoạch và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo của quy trình chuyển đổi chợ Tư Sy; đảm bảo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND Tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế Hạ tầng, Tài nguyên Môi trường, Tài chính-Kế hoạch; Bí thư Đảng ủy và Chủ tịch UBND xã Nga Nhân; Ban chuyển đổi chợ huyện Nga Sơn và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu: VT, KTHT.



CHỦ TỊCH



Trần Ngọc Quyết