

Số: 2620 /QĐ-UBND

Nga Sơn, ngày 29 tháng 7 năm 2019

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Hoàng, xã Nga Văn, 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 2281/QĐ-UBND, ngày 31/8/2017 của Chủ tịch UBND huyện về việc thành lập Ban chỉ đạo chuyển đổi mô hình quản lý chợ xã Nga Văn, huyện Nga Sơn;

Căn cứ Báo cáo số 68/BCTĐ-KT&HT, ngày 29/7/2019 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 Hoàng xã Nga Văn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Xét đề nghị của Ban chuyển đổi chợ huyện Nga Sơn tại Tờ trình 01/TTr-BCĐ ngày 25/7/2019 đề nghị phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Hoàng, xã Nga Văn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

# I. THÔNG TIN VỀ HIỆN TRẠNG CHỢ HOÀNG

## 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 chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017-2020” chợ Hoàng là chợ hạng 3; thuộc địa bàn xã Nga Văn, 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 1986. Mặc dù năm 2015, chợ Hoàng đã được UBND xã đầu tư xây dựng theo hướng chợ hạng 3 để hoàn thành tiêu chí chợ NTM; song hiện nay cơ sở hạ tầng chợ đã xuống cấp, 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.

Tính đến 31/5/2019, chợ có 110 hộ kinh doanh cố định, khoảng 100 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.

Vị trí: Khu chợ Hoàng xây dựng chợ được quy hoạch với diện tích 6.853,6 m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 21 (BĐĐC xã Nga Văn đo vẽ năm 2010). Địa chỉ: Xóm 4, xã Nga Văn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

## 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 210 điểm, trong đó có 110 điểm kinh doanh cố định và 100 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 110 quầy hàng kinh doanh cố định tại chợ như sau:

+ Quần áo may sẵn, giày dép, hàng vải, mũ nón:	14 hộ
+ Hoa quả:	11 hộ
+ Dãy hàng thịt:	09 hộ
+ Dãy hàng cá:	13 hộ
+ Hàng hải sản:	06 hộ
+ Hàng rau:	11 hộ
+ Hàng khô:	08 hộ
+ Hàng ăn:	03 hộ
+ Giải khát:	05 hộ
+ Hàng tạp hóa:	16 hộ
+ Thuốc tây:	02 hộ
+ Cơ khí:	06 hộ

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

a. Tài sản chợ gồm: Các lều, Cổng tường rào, nhà vệ sinh, nhà điều hành, đất san nền chợ.

Được định giá tài sản còn lại của chợ tại Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của UBND huyện Nga Sơn là : 1.647.806.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm bốn bảy triệu tám trăm lẻ sáu nghìn đồng*).

b. Tình hình thu chi tài chính: Hiện tại, Chợ đang được UBND xã Nga Văn giao cho HTX dịch vụ nông nghiệp xã quản lý, ký hợp đồng giao khoán thầu cho cá nhân ông Nguyễn Văn Bường khai thác, quản lý, mức khoán thầu là 36.000.000 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 cho HTX dịch vụ nông nghiệp xã quản lý, ký hợp đồng giao khoán thầu cho cá nhân ông Nguyễn Văn Bường 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 31/5/2019, khu vực chợ thường xuyên có khoảng 110 điểm kinh doanh cố định và khoảng 100 điểm kinh doanh vãng lai, không thường xuyên.

Các hộ kinh doanh thường xuyên tại chợ thỏa thuận điểm kinh doanh với ông Nguyễn Văn Bường 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 CHUYỂN 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: Khu chợ Hoàng xã Nga Văn được xây dựng tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 21 (BĐĐC xã Nga Văn đo vẽ năm 2010). Địa chỉ: Xóm 4, xã Nga Văn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hoá

- Ranh giới đất chợ hiện trạng:

+ Phía Bắc giáp: Sông Hưng Long;

+ Phía Nam giáp: Đường tỉnh lộ 527;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư;

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư.

- Diện tích đất chợ: Đo đạc thực tế năm 2016 là: 6.853,6 m<sup>2</sup>

### **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 Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 07/6/2019 của UBND huyện Nga Sơn về việc phê duyệt định giá tài sản còn lại của chợ Hoàng xã Nga Văn là 1.647.806.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm bốn bảy triệu tám trăm linh sáu nghìn đồng*). Tổng diện tích GPMB là 6.853,6 m<sup>2</sup>;

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: 1.647.806.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm bốn bảy triệu tám trăm linh sáu 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, BỐ 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 xây dựng tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 21 (BĐDC xã Nga Văn đo vẽ năm 2010). Địa chỉ: Xóm 4, xã Nga Văn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

- Ranh giới chợ được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp: Sông Hưng Long;
- + Phía Nam giáp: Đường tỉnh lộ 527;
- + Phía Tây giáp: Khu dân cư;
- + Phía Đông giáp: Khu dân cư.

- Diện tích đất chợ: Đo đạc thực tế năm 2016 là: 6.853,6 m<sup>2</sup>

##### 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-BKHCN ngày 28/12/2012 và chợ kinh doanh thực phẩm theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 11856:2017).

### 1.3. Quy mô xây dựng.

Chợ được quy hoạch xây dựng trên tổng diện tích đất 6.853,6 m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng khoảng 39,9%, bao gồm các hạng mục công trình: Dãy Nhà chợ chính 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:

#### *Khu kinh doanh tổng hợp 2 tầng:*

Khối nhà hình chữ nhật dài 40m, rộng 15m ; cao 2 tầng, chiều cao nhà: 8,0m, các thông số kỹ thuật toàn nhà như sau:

- Diện tích xây dựng 600,0 m<sup>2</sup>; Diện tích sàn: 1.200,0 m<sup>2</sup>.

- Tầng 01 được bố trí thành 40 hàng tiêu chuẩn sàn (12m<sup>2</sup>/01 gian) và diện tích giao thông nội bộ, các công trình phụ trợ. Tầng 02 kinh doanh hàng tổng hợp, ăn uống

#### *Khu kinh doanh hàng gia dụng:*

Khối nhà hình chữ nhật cao 2 tầng, chiều dài 15m, chiều rộng 9m, chiều cao tầng 1 là: 4,5m; tầng 2 là 3,5m được bố trí 12 hàng kinh doanh hàng gia dụng

Các thông số kỹ thuật toàn nhà:

- Diện tích xây dựng (9x15):

135 m<sup>2</sup>

- Diện tích sàn:

270 m<sup>2</sup>

#### *Nhà điều hành:*

Khối nhà hình chữ nhật cao 2 tầng, chiều dài 6 m, chiều rộng 5m và chiều cao nhà 8m. Các thông số kỹ thuật toàn nhà:

- Diện tích xây dựng (6 x 5):

30 m<sup>2</sup>

- Diện tích sàn:

60 m<sup>2</sup>

#### *Nhà bảo vệ:*

Khối nhà hình chữ nhật cao 2 tầng, chiều dài 6 m, chiều rộng 5m và chiều cao nhà 8m. Các thông số kỹ thuật toàn nhà:

- Diện tích xây dựng (6 x 5):

30 m<sup>2</sup>

- Diện tích sàn:

60 m<sup>2</sup>

#### *Khu kiot 2 tầng:*

Gồm 2 dãy nhà đồng bộ, liên hoàn có tổng diện tích 1.200m<sup>2</sup> được bố trí 40 ki ốt 02 mặt tạo không gian mở thuận tiện cho các hộ kinh doanh trong chợ. Tầng 02 kinh doanh hàng tổng hợp, ăn uống.

Thông số kỹ thuật của dãy nhà ki ốt:

Số tầng cao là 2, chiều cao nhà 8 m, các thông số kỹ thuật toàn nhà như sau:

- Diện tích xây dựng:

1.200 m<sup>2</sup>

- Diện tích sàn:

2.400 m<sup>2</sup>

#### *Khu kinh doanh rau, củ, quả:*

Có diện tích 168 m<sup>2</sup>: mỗi nhà chiều được chia thành 20 quầy kinh doanh tiêu chuẩn có diện tích 8,5 m<sup>2</sup>

Thông số kỹ thuật:

Dài 24m, chiều rộng 7m, chiều cao nhà 6 m, các thông số kỹ thuật toàn nhà như sau: Diện tích xây dựng: 168 m<sup>2</sup>

*Khu kinh doanh hàng ăn uống và thực phẩm chín:*

Có diện tích 168 m<sup>2</sup>: mỗi nhà chiều được chia thành 20 quầy kinh doanh tiêu chuẩn có diện tích 8,5 m<sup>2</sup>

Thông số kỹ thuật:

Dài 24m, chiều rộng 7m, chiều cao nhà 6 m, các thông số kỹ thuật toàn nhà như sau: Diện tích xây dựng: 168 m<sup>2</sup>

*Khu kinh doanh thực phẩm tươi sống:*

Có diện tích 168 m<sup>2</sup>: mỗi nhà chiều được chia thành 20 quầy kinh doanh tiêu chuẩn có diện tích 8,5 m<sup>2</sup>

Thông số kỹ thuật:

Dài 24m, chiều rộng 7m, chiều cao nhà 6 m, các thông số kỹ thuật toàn nhà như sau: Diện tích xây dựng: 168 m<sup>2</sup>

*Khu kinh doanh thủy hải sản:*

Có diện tích 168 m<sup>2</sup>: mỗi nhà chiều được chia thành 20 quầy kinh doanh tiêu chuẩn có diện tích 8,5 m<sup>2</sup>

Thông số kỹ thuật:

Dài 24m, chiều rộng 7m, chiều cao nhà 6 m, các thông số kỹ thuật toàn nhà như sau: Diện tích xây dựng: 168 m<sup>2</sup>

*Khu kinh doanh ngoài trời:*

Được bố trí phía Tây Bắc của chợ có diện tích 420m<sup>2</sup> (ngay sau khu nhà 02 tầng) phục vụ kinh doanh hàng hóa văng lai, gia súc, gia cầm

Nền sân được đổ bê tông có rãnh thoát nước sàn, ngoài ra trồng thêm cây xanh tạo bóng mát và cảnh quan của chợ.

*Nhà vệ sinh công cộng + khu xử lý:*

Khối nhà hình chữ nhật dài 19m, rộng 4m, cao 1 tầng, chiều cao nhà: 4,1m, các thông số kỹ thuật toàn nhà như sau:

Diện tích xây dựng: 76,0 m<sup>2</sup>

*Công, hàng rào:*

- Công: Thiết kế về phía Nam chợ. Chiều cao 5,7m, rộng 8m với 4 cánh cổng sắt hộp.

- Hàng rào: Khu vực xây ki ốt không xây hàng rào, phía Đông và phía Tây giáp với khu dân cư, số còn lại xây tường có ô thoáng đẹp cảnh quan dễ tầm nhìn.

*Sân vườn:*

Bố trí sân vườn xung quanh các hạng mục công trình đảm bảo mỹ thuật và phù hợp với yêu cầu thẩm mỹ kiến trúc thể hiện tính chất công trình. Các khu vực bồn hoa, tiểu cảnh được bố trí dọc bờ sông Hưng Long tạo cảnh quan môi trường sinh thái.

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  $\leq 400$  điểm kinh doanh).

1.5. Số lượng, diện tích điểm kinh doanh.

+ Dãy nhà chợ: Quy mô 01 tầng; 02 tầng, bố trí khoảng 160 điểm kinh doanh, mỗi điểm kinh doanh có diện tích khoảng từ 6 m<sup>2</sup> trở lên (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 (2 dãy nhà ký hiệu đánh số 5): xây dựng 2 tầng với tổng diện tích 1.200 m<sup>2</sup>, gồm các ki ốt trung bình từ 30m<sup>2</sup>. 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 40 kiốt.

+ 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 kiểm kê	Phương án chuyển đổi	Chênh
<b>I</b>	<b>Khu nhà chợ (chợ chung)</b>	<b>110</b>	<b>160</b>	<b>50</b>
1	quần áo, giày dép	14	24	10
2	Hoa quả	11	15	04
3	Rau, củ quả	11	15	04
4	Đồ khô, lương thực	08	15	07
5	Thịt, thực phẩm	09	15	06
6	Hàng ăn	03	05	02
7	Giải khát	05	08	03
8	Hàng cá	13	18	05
9	Kinh doanh hàng tạp hóa	16	20	04
10	Hàng hải sản	06	10	04
11	Thuốc tây	02	05	03
12	Cơ khí	06	10	04
<b>II</b>	<b>Ki ốt dịch vụ diện tích lớn (ki ốt 1, 2, 3, 4)</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
	<b>Tổng</b>	<b>110</b>	<b>200</b>	<b>90</b>

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

2.1. Tổng mức đầu tư:

Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng **14.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười bốn tỷ đồng).

Trong đó:

- Phần bồi thường GPMB: 1.647.806.000 đồng;
  - Phần đầu tư xây dựng: 12.079.000.000 đồng.
- Trong đó: Chi phí xây dựng: 10.845.000.000 đồng;*  
*Chi phí quản lý dự án: 302.000.000 đồng;*  
*Chi phí tư vấn: 390.000.000 đồng;*  
*Chi phí mua sắm thiết bị, dự phòng: 542.000.000 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 <sup>2</sup> )	Tầng cao	Suất đầu tư/1000 VNĐ	Thành tiền
1	Kiốt + Nhà chợ		m <sup>2</sup>	2.739,76			10.845.000
1.1	Nhà chợ kinh doanh tổng hợp	1	m <sup>2</sup>	600	2		
1.2	Nhà chợ kinh doanh hàng gia dụng	2	m <sup>2</sup>	135	2		
1.3	Nhà chợ khu kinh doanh rau, củ, quả	8	m <sup>2</sup>	168	1		
1.4	Nhà chợ khu kinh doanh hàng ăn uống	7	m <sup>2</sup>	168	1		
1.5	Nhà chợ khu kinh doanh thực phẩm tươi sống	9	m <sup>2</sup>	168	1		
1.6	Nhà chợ khu kinh doanh thủy, hải sản	10	m <sup>2</sup>	168	1		
1.7	Dãy ki ốt 2 tầng	5	m <sup>2</sup>	1.200	2		
1.8	Nhà điều hành 2 tầng	3	m <sup>2</sup>	30	2		
1.9	Nhà bảo vệ 2 tầng	4	m <sup>2</sup>	30			
2	Các công trình phụ trợ khác		m <sup>2</sup>	72,76			1.947.034
3	GPMB		QĐ số 1666/QĐ-UBND, ngày				1.647.806
4	Chi khác						1.234.000
<b>TỔNG VỐN ĐẦU TƯ</b>							<b>14.000.000</b>

*Bảng chữ: Mười bốn 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 6.853,6 m<sup>2</sup>, gồm các lều quán đã xuống cấp, hệ thống gian hàng, quây 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 tiểu 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 06 khu đáp ứng khoảng 160 điểm kinh doanh và Nhà kiốt. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Xây dựng Nhà chợ chính đánh số 1, 2, 7, 8, 9, 10, 4, 3 và hạ tầng kỹ thuật trước hoàn thiện rồi xây dựng Nhà kiốt (5).

Thời gian hoàn thành không quá 12 tháng.

Tổng mức đầu tư xây dựng: **12.079.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười hai tỷ không trăm bảy chín triệu đồng).

### **4. Phương án bố trí chợ tạm.**

Do chợ xây dựng tại vị trí cũ nên xây dựng chợ theo hình thức cuốn chiếu. 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 Nga Văn 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 1.647.806.000 đồng (Một tỷ sáu trăm bốn bảy triệu tám trăm linh sáu 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 Hoàng xã Nga Văn 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 Văn, Ban chuyển đổi mô hình chợ Hoàng 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/m<sup>2</sup>/tháng (mỗi quầy thuê được tính theo m<sup>2</sup> thực tế)..

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

Tùy 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 Văn và UBND huyện Nga Sơn (qua Ban chuyên đổi chợ mô hình quản lý chợ huyện) trước 01 tháng. Nếu việc thoả 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 Văn sẽ chủ trì để giải quyết và thống nhất trên cơ sở quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi hài hoà giữa các bên.

- Để 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 Hóa 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 thoả 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 GIẠN 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 Văn.**

- Thực hiện niêm yết công khai Phương án chuyển đổi đã được duyệt tại trụ sở UBND xã và tại chợ Hoàng 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 Nguyễn Văn Bường.**

- 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 chuyển 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 hòa 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 chuyên 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 Hoàng, 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 Hoàng; 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 Văn; 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**



**Nguyễn Ngọc Quyết**