

Số: 1991/QĐ-UBND

Yên Định, ngày 26 tháng 6 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác  
chợ Bản, xã Định Long, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa**

SỐ CÔNG VĂN
ĐẾN SỐ: 4981
28/6/2019
Lưu hồ sơ số: .....

**CHỦ TỊCH UBND HUYỆN YÊN ĐỊNH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ; Nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2009 sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;

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

Căn cứ Quyết định số 1735/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 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 năm 2017;

Căn cứ Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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 Kế hoạch số: 98/KH-UBND ngày 27/3/2019 của UBND huyện Yên Định về Kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý chợ và chợ ATTP năm 2019 trên địa bàn huyện.

Căn cứ công văn số: 7334/UBND-KTTC ngày 13/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh quy hoạch đối với chợ Bản, xã Định Long, huyện Yên Định.

Căn cứ công văn số: 1307/SCT-QLTM ngày 21/6/2019 của Sở Công thương tỉnh Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Bản xã Định Long, huyện Yên Định.

Xét đề nghị của Trưởng ban Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện Yên Định tại tờ trình số: /TTr-BCĐ ngày 25/6/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án Chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác Chợ Bản, xã Định Long, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa với những nội dung chính sau:

- I. HIỆN TRẠNG CHỢ BẢN XÃ ĐỊNH LONG, HUYỆN YÊN ĐỊNH**  
**1. Hồ sơ pháp lý về thành lập chợ Bản Định Long.**

- Quá trình hình thành: Chợ Bản xã Định Long có lịch sử từ lâu đời là nơi giao thương buôn bán trao đổi hàng hóa của nhân dân trên xã Định Long và các vùng lân cận, chợ được đầu tư xây dựng vào năm 1992 và đi vào hoạt động năm 1993 trên diện tích đất được cấp quyền sử dụng là 16.285,50 m<sup>2</sup>.

Theo Quyết định Số: 4388/QĐ-UBND ngày 19/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025, chợ Bản xã Định Long được quy hoạch là chợ hạng I - chợ đầu mối gia súc, hiện nay UBND tỉnh Thanh Hóa đã chấp thuận chuyển chợ Bản xã Định Long từ chợ hạng I - Chợ đầu mối thành chợ hạng II - chợ dân sinh tại công văn số: 7334/UBND-KTTC ngày 13/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh quy hoạch đối với chợ Bản, xã Định Long, huyện Yên Định.

## **2. Hồ sơ về đất đai, quy mô xây dựng và nguồn vốn đầu tư xây dựng chợ.**

- Chợ Bản xã Định Long thuộc địa bàn xã Định Long, có vị trí khá thuận lợi cho các hoạt động giao thương, trao đổi, mua bán hàng hóa. Chợ có diện tích 16.285,50 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 813, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính xã Định Long tỷ lệ 1/2.000 đo vẽ năm 2013; quy hoạch sử dụng đất là đất chợ tại Quyết định số: 527/QĐ- UBND ngày 25/4/2012 của UBND huyện Yên Định về việc phê duyệt QHNTM xã Định Long đến năm 2020. Hiện đất Chợ Bản xã Định Long do UBND xã Định Long quản lý; không bị lấn chiếm. Ranh giới vị trí khu đất được xác định như sau:

- + Phía Đông Bắc: giáp đường giao thông và khu dân cư;
- + Phía Tây Bắc: giáp đường giao thông và khu dân cư;
- + Phía Đông Nam: giáp đường giao thông và khu dân cư;
- + Phía Tây Nam: giáp đường giao thông và khu dân cư;
- Chợ hiện tại gồm các hạng mục công trình:
  - + Nhà chợ Chính: công trình cấp III có tổng diện tích là 3600 m<sup>2</sup>, (kết cấu chính: Nhà 2 tầng; móng, khung cột, dầm, sàn, trần đổ BTCT M200 đá 1x2; tường xây gạch 220, mái lợp tôn...).
  - + Bể nước ngầm: Diện tích xây dựng là 4,8m<sup>2</sup> (kết cấu chính: Đáy và thành bể đổ BTCT M200 đá 1x2, trát tường vữa XM mác 75...).
  - + Sân đường nội bộ: Tổng diện tích xây dựng là 7.589 m<sup>2</sup> (kết cấu chính: cát tôn nền, BTXM mặt đường M200 đá 1x2, bó vỉa BT đúc sẵn...).
  - + Nhà để xe: Tổng diện tích xây dựng là 417,69 m<sup>2</sup> (kết cấu chính: cột và kèo thép được đánh gỉ, nền BTXM M100 đá 1x2, mái lợp tôn...).
  - + Tường rào: Chiều dài tường rào hoa sắt là 135m; tường rào xây gạch đặc là 440m (kết cấu chính: Móng xây đá hộc, tường xây gạch 220...).
  - + Lều chợ: Bao gồm 6 lều; trong đó lều 2 đến lều 5 phía sau chợ chính có diện tích mỗi lều là: 172,8m<sup>2</sup>; lều 6 có diện tích là 27,9m<sup>2</sup>, lều 1 có diện tích là 70,2m<sup>2</sup>.
  - + Nhà vệ sinh ngoài trời, bể lọc nước: Tổng diện tích xây dựng là 24,8m<sup>2</sup> (kết cấu chính: Móng và tường xây gạch đặc 220 VXM M50, mái đổ BTCT, nền lát gạch chống trơn, trên mái lắp đặt bể lọc nước ...).
  - + 01 Giếng khoan và 04 bóng cao áp.
  - + Tổng chiều dài mương tiêu nước nội bộ là 450m gồm 2 mương dọc và 2

mương ngang, xây gạch 110 VXM mác 50.

(*Có mặt bằng hiện trạng chợ tại Phụ lục 1 kèm theo*)

### **3. Hồ sơ về tài sản**

- Tài sản chợ gồm:

- Giá trị tài sản còn lại của chợ là **2.870.061.000** đồng (Theo Quyết định số: 1249/QĐ-UBND ngày 04/5/2019 của Chủ tịch UBND huyện Yên Định)

Trong đó:

+ Tài sản do ngân sách tỉnh và huyện đầu tư là: 2.820.000.000 đồng.

+ Tài sản do ngân sách xã đầu tư là: 20.502.000 đồng.

+ Tài sản của công ty Cát Linh đầu tư là: 29.559.000 đồng.

+ Tài sản từ dự án LIFSAP đầu tư là: 0 đồng.

+ Tài sản do ban quản lý chợ đầu tư là: 0 đồng.

### **4. Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của chợ**

Hiện nay chợ họp theo phiên 5 ngày/1 lần, phục vụ nhu cầu thiết yếu của đời sống nhân dân trong xã Định Long.

Hàng hóa kinh doanh tại chợ chủ yếu là hàng hóa thiết yếu phục vụ đời sống và tiêu dùng hàng ngày của nhân dân trên địa bàn, không còn mua bán gia súc tại chợ.

### **5. Tình hình quản lý chợ**

(Danh sách lao động thuộc ban quản lý chợ tại thời điểm chuyển đổi và danh sách những người dự kiến chuyển sang doanh nghiệp hoặc hợp tác xã sau chuyển đổi chợ)

- Chợ Bản xã Định Long do UBND xã Định Long trực tiếp quản lý, giao cho Ban quản lý chợ trực thuộc UBND xã quản lý, điều hành. Hàng năm, UBND xã Định Long chủ trì, phối hợp với Ban quản lý chợ thu, chi và trích nộp vào ngân sách nhà nước tiền thu quây, kiốt và các vị trí kinh doanh.

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Tổng thu</b>	<b>Nộp NS nhà nước</b>
I	Năm 2018	<b>172.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
1	Thu các vị trí kinh doanh	12.000.000	
2	Thu phí, lệ phí	160.000.000	160.000.000

- Ban quản lý chợ gồm 7 người: (*Có phụ lục danh sách kèm theo*).

### **6. Các cá nhân, hộ kinh doanh cố định tại chợ:**

Hiện nay, chợ có 11 hộ kinh doanh cố định và thường xuyên hoạt động, hộ kinh doanh không thường xuyên có 27 hộ. (*Có phụ lục danh sách kèm theo*).

## **II. PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI CHỢ BẢN XÃ ĐỊNH LONG, HUYỆN YÊN ĐỊNH**

### **1. Phương thức chuyển đổi:**

- Áp dụng hình thức giao cho Doanh nghiệp/Hợp tác xã đủ năng lực, điều kiện theo quy định để tiếp nhận quản lý, kinh doanh, khai thác chợ. Trường hợp có 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 Điều 14, Quyết định: 08/2012/QĐ-UBND ngày 19/03/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

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

+ Năng lực tài chính: Có vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn tối thiểu

bằng tổng vốn đầu tư xây dựng chợ.

+ Năng lực quản lý: kết quả hoạt động kinh doanh có lãi của Doanh nghiệp/Hợp tác xã trong 01 năm gần nhất thông qua báo cáo Tài chính, báo cáo thuế 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, lao động tại chợ; kế hoạch tiếp nhận; kế hoạch về giá thu các dịch vụ tại chợ (giá sử dụng diện tích bán hàng, giá điện, nước, 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.

### **1.1. Tài sản đưa ra đấu thầu:**

Tổng giá trị tài sản còn lại theo đánh giá thực tế đã được phê duyệt của cấp có thẩm quyền đưa ra đấu thầu là: **2.870.061.000** đồng.

### **1.2. Xử lý tài sản sau khi có kết quả đấu thầu chợ:**

Bàn giao nguyên trạng toàn bộ tài sản chợ cho doanh nghiệp hoặc hợp tác xã trúng thầu; doanh nghiệp hoặc hợp tác xã trúng thầu phải hoàn trả giá trị tài sản cho các cá nhân, tổ chức theo kết quả đánh giá giá trị thực tế còn lại của cơ quan có thẩm quyền. Hình thức trả một lần, thời điểm hoàn trả trong vòng 30 ngày kể từ ngày Quyết định công nhận đơn vị trúng thầu có hiệu lực.

## **2. Phương án đầu tư chợ:**

### **2.1. Diện tích đất đầu tư chợ:**

Giữ nguyên hiện trạng về diện tích đất chợ theo thực tế và quy hoạch của địa phương (tổng diện tích đất xây dựng chợ khoảng 5.532,86 m<sup>2</sup>), đầu tư xây dựng mới chợ đạt chuẩn chợ hạng II, sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả.

### **2.2 Quy mô xây dựng:**

Đầu tư xây dựng cải tạo nâng cấp chợ đảm bảo các tiêu chuẩn chợ hạng II, cấp công trình chợ từ cấp IV trở lên, các hạng mục được thiết kế và xây dựng theo điều 3, Nghị định 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ, theo tiêu chuẩn 9211:2012 CHỢ - TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ của Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành tại Quyết định Số: 3621/QĐ-BKHCN ngày 28/12/2012, đảm bảo xây dựng chợ an toàn thực phẩm theo TCVN 11856:2017 và công văn số: 652/SCT-QLTM ngày 4/4/2019 của Sở Công thương tỉnh Thanh Hóa; các quy định hiện hành về xây dựng, đảm bảo văn minh, thuận tiện phục vụ cho hoạt động mua và bán của người dân, đảm bảo về phòng chống cháy nổ và đảm bảo đạt chợ vệ sinh an toàn thực phẩm. Đồng thời phù hợp với quy hoạch chung của xã Định Long và cảnh quan xung quanh chợ.

Chợ được xây dựng trên tổng diện tích đất khoảng 16.285,50 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 5.532,86 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng khoảng 33,97 % bao gồm các hạng mục công trình: nhà chợ chính, nhà điều hành, hệ thống các ki ốt, các khu vực bán hàng

đặc thù, và công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu kinh doanh của 387 hộ tiểu thương, với khoảng 387 vị trí kinh doanh. Cụ thể như sau:

- Nhà chợ chính: Cải tạo trên cơ sở nhà cũ hiện có với quy mô xây dựng 02 tầng; Diện tích xây dựng 1.241,18m<sup>2</sup>.

+ Tầng 1 bố trí các kiot cho các hộ kinh doanh hàng quần áo, giày dép, mỹ phẩm, hàng tạp hóa... Bao gồm 80 điểm kinh doanh.

+ Tầng 2: Bố trí cho các hoạt động kinh doanh dịch vụ, giải khát, giải trí...

- Nhà quản lý chợ: Xây dựng 01 tầng, kết cấu tường xây chịu lực, trần tôn, mái lợp tôn; Diện tích xây dựng 90,0m<sup>2</sup>

- Ki ốt: Các ki ốt xây dựng 01 tầng, kết cấu tường xây chịu lực, trần tôn, mái lợp tôn; Diện tích xây dựng 1.702,92m<sup>2</sup>. Bố trí 37 điểm kinh doanh.

- Các khu vực bán hàng đặc thù: Xây dựng kiên cố dạng khung thép, lợp tôn. Diện tích xây dựng 1.662,22m<sup>2</sup>. Bố trí 270 điểm kinh doanh.

- Các hạng mục công trình phụ trợ: Nhà để xe, khu WC, bể nước, PCCC.....

- Hạ tầng kỹ thuật: Cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, cấp thoát nước, sân đường nội bộ, bồn hoa cây xanh...

*(Có mặt bằng quy hoạch chợ tại Phụ lục 2 kèm theo.)*

### **2.3. Dự kiến tổng mức đầu tư:**

Tổng vốn đầu tư dự kiến: **18.025.109.000** đồng (*Bằng chữ: Mười tám tỷ, không trăm hai mươi lăm triệu, một trăm linh chín nghìn đồng*). Trong đó:

- Phần xây lắp: **12.953.032.000** đồng

+ Nhà điều hành: 180.000.000 đồng

+ Nhà chợ chính: 1.241.180.000 đồng

+ Dãy nhà kiốt: 3.065.256.000 đồng

+ Nhà chợ đặc thù: 2.493.330.000 đồng

+ Nhà phụ trợ: 1.295.310.000 đồng

+ Khu mua bán ngoài trời: 611.231.000 đồng

+ Sân đường nội bộ và công trình phụ trợ ngoài trời: 3.948.591.000 đồng

- Chi phí tổ chức thực hiện: **2.202.016.000** đồng

- Trả kinh phí tài sản đã đầu tư, giá trị còn lại: **2.870.061.000** đồng

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

### **2.4. Thời gian đầu tư xây dựng hoàn thành dự án:**

Thời gian hoàn thành dự án: Sau khi Phương án được UBND huyện phê duyệt và có quyết định bàn giao chợ cho doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu thuê đất, thời gian công trình hoàn thành dự án đưa vào sử dụng không quá 24 tháng (kể từ khi có Giấy phép xây dựng) như sau:

**\* Giai đoạn 1(khoảng 12 tháng):**

- Nâng cao nền chợ bằng cốt nền quy hoạch tránh đọng nước, bảo đảm vệ sinh môi trường trong khu vực chợ.

- Xây dựng sửa chữa nhà chợ chính.

- Xây dựng các nhà chợ đặc thù phục vụ nhu cầu kinh doanh của các hộ kinh doanh cố định.

- Xây dựng khu mua bán ngoài trời (chợ ngoài trời phục vụ nhu cầu kinh doanh của các hộ nông dân, hộ sản xuất cá thể trên địa bàn đối với các hàng nông sản).

- Công trình phụ trợ bao gồm: Khu nhà quản lý điều hành, khu gửi xe, khu vệ sinh, khu tập kết xử lý nước thải, cơ sở vật chất cho công tác phòng cháy chữa cháy...

- Thời gian thực hiện dự kiến: Năm 2019 -:- 2020.

**\* Giai đoạn 2 (khoảng 12 tháng):**

- Xây dựng dãy ki ốt 1 tầng với diện tích 1.702,92m<sup>2</sup>.

- Thời gian thực hiện dự kiến: Năm 2020-2021.

Khuyến khích các chủ đầu tư hoàn thành đầu tư chợ trước thời hạn.

### **3. Phương án bố trí chợ tạm**

Bố trí chợ tạm theo hình thức đầu tư từng phần (cuốn chiếu) nhằm đảm bảo số hộ kinh doanh phải di dời là ít nhất và thời gian di dời ra chợ tạm là ngắn nhất. Việc xây dựng chợ tạm phải được hoàn thành trước khi bắt đầu xây dựng các hạng mục công trình của chợ chính. Trong quá trình thi công xây dựng chợ tạm, các hộ kinh doanh được đảm bảo buôn bán ổn định, khi hoàn thiện sẽ di dời các hộ vào kinh doanh và tiếp tục triển khai các hạng mục tiếp theo.

Hệ thống cấp thoát nước và hệ thống điện chiếu sáng đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh cho các hộ tiểu thương.

Trong thời gian kinh doanh tại chợ tạm, các hộ kinh doanh không phải đóng tiền thuê quầy, chỉ đóng phí vệ sinh môi trường, tiền điện, tiền đảm bảo an ninh trật tự. Căn cứ vào doanh thu để xác định lại mức thuế GTGT, thu nhập cá nhân, thuế môn bài đối với các hộ kinh doanh cho phù hợp.

Việc xây dựng chợ tạm phải đảm bảo kỹ thuật, thông thoáng, cao ráo, đồng thời phải đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ và các hộ ổn định kinh doanh buôn bán.

Kinh phí xây dựng chợ tạm do đơn vị trúng thầu quản lý, kinh doanh, khai thác chợ đảm nhận và tổ chức thực hiện.

### **4. Phương án quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.**

Sau khi chuyển đổi, doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý kinh doanh, khai thác chợ phải hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc Luật Hợp tác xã. Doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ đội ngũ, cán bộ, nhân viên của Ban quản lý chợ cũ nếu họ có nguyện vọng tham gia nhằm đảm bảo việc quản lý chợ, hoạt động kinh doanh của các hộ diễn ra bình thường, không xáo trộn trước, trong và sau khi chuyển đổi.

#### **4.1. Phương án quản lý, kinh doanh chợ trong 03 năm đầu sau chuyển đổi.**

Ba năm đầu sau chuyển đổi; không tăng giá thuê so với thời điểm trước khi bàn giao chợ.

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 và Ban chuyển đổi mô hình chợ 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 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.

#### **4.2 Phương án quản lý, kinh doanh chợ từ năm thứ 04 trở về sau:**

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 hòa giữa các bên để ổn định tình hình hoạt động kinh doanh, buôn bán tại chợ để 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 phải họp các hộ tiểu thương tạo sự đồng thuận trong quá trình tổ chức thực hiện, đồng thời có văn bản báo cáo với Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện Yên Định 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 Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện Yên Định sẽ chủ trì để giải quyết và thống nhất trên cơ sở quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi hài hòa giữa các bên.

Để đảm bảo 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.

#### **4.3. Phương án thu phí chợ:**

- Mức thu phí thực hiện theo quy định của nhà nước.
- Đối với khu vực kinh doanh vắng lai: Thực hiện thu phí theo lượt và có bảng giá niêm yết mức thu phí theo quy định.

#### **4.4. Phương án sắp xếp vị trí kinh doanh tại chợ mới:**

- Các hộ kinh doanh cô định trong chợ cũ (*có hợp đồng thuê điểm kinh doanh với Ban quản lý chợ*) nếu có nhu cầu tiếp tục 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 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 Định Long 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 tiểu thương hiện đang kinh doanh tại chợ cũ, nếu số quầy hàng, kiốt còn dôi dư, đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ có thể thỏa thuận hoặc tổ chức đấu thầu giá thuê ki ốt 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 sắp xếp, bố trí vị trí kinh doanh như trên được áp dụng cho cả chợ chính và chợ dân sinh.

- Các quầy hàng, ki ốt được bố trí đầy đủ trang thiết bị phục vụ công tác PCCC tại chỗ, bố trí công trình cấp thoát nước, khu vực vệ sinh, chiếu sáng, thông gió, đảm bảo vệ sinh môi trường trong phạm vi chợ theo đúng tiêu chuẩn của nhà nước.

#### **4.5. Phương án bố trí, sắp xếp, giải quyết lao động:**

Đơn vị trúng thầu đầu tư xây dựng, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ số nhân viên lao động của Ban quản lý chợ cũ (nếu họ có nhu cầu tiếp tục làm việc tại đơn vị trúng thầu), 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.

**4.6. Phương án giải quyết giá trị tài sản, nguồn vốn chợ và sử lý công nợ (nếu có)**

#### **4.7. Dự kiến thời gian quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.**

Doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu đầu tư, quản lý chợ được giao đất đầu tư xây dựng, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trong thời gian 50 năm.

**4.8. Phương án bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy, chấp hành thuế.**

- Đơn vị trúng thầu khi đi vào hoạt động tổ chức kinh doanh, khai thác và quản lý chợ phải thực hiện cam kết bảo vệ môi trường, phương án phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Đơn vị trúng thầu phải chấp hành các quy định của nhà nước về nghĩa vụ thuế, tiền thuê đất, có trách nhiệm đóng góp cho ngân sách, ưu tiên thu hút lao động địa phương.

**5. Phương án quản lý, sử dụng đất đai và các yêu cầu khác (nếu có) để phục vụ công tác quản lý Nhà nước ở địa phương.**

- Bàn giao toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng chợ cho doanh nghiệp/hợp tác xã để đầu tư xây dựng lại chợ theo đúng Phương án và quy hoạch đã được phê duyệt. Doanh nghiệp hoặc hợp tác xã 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 về đất đai.

- 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.

- Doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu đầu tư, quản lý chợ được hưởng các chính sách ưu đãi về đầu tư chợ theo quy định hiện hành.

#### **6. Kinh phí thực hiện.**



Kinh phí thực hiện chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Bản xã Định Long, huyện Yên Định được sử dụng trong chi phí quản lý đầu tư xây dựng chợ. Tổng kinh phí thực hiện các bước chuyển đổi chợ khoảng **2.202.016.000** đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm linh hai triệu, không trăm mười sáu nghìn đồng*), gồm: Chi phí đăng tải thông tin chuyển đổi chợ trên báo chí, truyền hình; Chi phí điều tra, khảo sát, lập phương án; Lập MBQH; thiết kế kỹ thuật thi công; Chi phí hội nghị cán bộ chủ chốt UBND xã Định Long, chi phí hội nghị tham gia xây dựng phương án của Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện; Chi phí công khai phương án, tổ chức hội nghị lấy ý kiến các hộ tiểu thương, lựa chọn doanh nghiệp, hợp tác xã tiếp nhận quản lý chợ và hướng dẫn doanh nghiệp trúng thầu hoàn thiện hồ sơ.

Nguồn kinh phí: Lấy từ nguồn kinh phí của doanh nghiệp trúng thầu.

## **7. Trách nhiệm - nghĩa vụ - quyền lợi các bên.**

### **7.1. Ban chuyển đổi mô hình chợ huyện.**

- Triển khai thực hiện đúng các nội dung Phương án chuyển đổi chợ đã được phê duyệt; chỉ đạo, hướng dẫn UBND xã Định Long 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 Ban chỉ đạo chợ cấp huyện xem xét, giải quyết.

- Tổ chức mời thầu, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư xây dựng, quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Bản xã Định Long theo quy trình tại Quyết định 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án theo luật đầu tư xây dựng; tham mưu phê duyệt mặt bằng, thiết kế kỹ thuật thi công; phối hợp với UBND xã Định Long đôn đốc nhà đầu tư triển khai thực hiện đúng Phương án chuyển đổi chợ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **7.2. UBND xã Định Long.**

- Tổ chức tuyên truyền chủ trương chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ đến toàn thể nhân dân, các hộ đang kinh doanh tại chợ.

- Phối hợp với Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện tổ chức các cuộc hội nghị cán bộ UBND xã Định Long mở rộng, hội nghị các hộ tiểu thương để tham gia góp ý kiến vào xây dựng phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ; Thông báo công khai dự thảo phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Bản xã Định Long trong thời hạn 15 ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại trụ sở UBND xã Định Long và tại chợ để doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức, cá nhân có liên quan biết để tiếp tục tham gia ý kiến; Tổ chức họp thông qua phương án chuyển đổi chợ trước khi trình Chủ tịch UBND huyện phê duyệt, trong đó phải có tối thiểu 70% ý kiến các đại biểu tham gia hội nghị đồng thuận.

- Tổ chức bàn giao chợ, diện tích nguyên trạng của chợ cho doanh nghiệp hoặc hợp tác xã trúng thầu sau 15 ngày kể từ ngày Chủ tịch UBND huyện phê duyệt kết quả đấu thầu. Đồng thời, tổ chức thanh lý tài sản của chợ theo quy định hiện hành của pháp luật và không thu bất kỳ khoản thu nào (trừ thuế).

### **7.3. Trách nhiệm - nghĩa vụ - quyền lợi của các hộ kinh doanh**

- Có trách nhiệm hỗ trợ, ủng hộ công tác chuyển đổi và đầu tư xây dựng, cải

tạo chợ để sớm đưa chợ Bản xã Định Long mới vào hoạt động; thực hiện việc di dời và chuyển đến vị trí kinh doanh tạm theo kế hoạch để đầu tư xây dựng chợ mới;

- Các hộ kinh doanh được đảm bảo vị trí kinh doanh trong chợ mới tương xứng với lợi thế tại vị trí cũ; đồng thời được hưởng các chính sách ưu đãi khác của Nhà nước, của tỉnh, của huyện và của đơn vị trúng thầu đầu tư, quản lý kinh doanh, khai thác chợ theo quy định. Trong quá trình xây dựng, cải tạo sửa chữa chợ, các hộ kinh doanh cần tuân thủ sự sắp xếp bố trí của doanh nghiệp; đảm bảo an ninh trật tự, không gây cản trở cho các hoạt động xây dựng chợ trong giai đoạn đầu tư;

- Cùng với chính quyền UBND xã Định Long tham gia kiểm tra các hoạt động của doanh nghiệp được lựa chọn đầu tư kinh doanh khai thác chợ; nếu có sai phạm thì phản ánh lên các cấp có thẩm quyền để xem xét, giải quyết.

#### **7.4. Doanh nghiệp/Hợp tác xã tiếp nhận 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 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 của cấp có thẩm quyền phê duyệt, không được tự ý điều chỉnh coi nới, che lều bạt làm mất mỹ quan của chợ. Trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch phải báo cáo với UBND xã Định Long và Ban chuyên đổi mô hình chợ huyện đồng ý mới được thực hiện.

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

- Sau khi đưa chợ vào hoạt động ổn định, việc thu phí, lệ phí, giá thuê kiốt do chủ đầu tư và các hộ kinh doanh tự thỏa thuận nhằm đảm bảo lợi ích hài hòa giữa các bên để cùng nhau phát triển; đồng thời phải ưu tiên cho số bà con tiểu thương hiện đang kinh doanh cố định tại chợ được lựa chọn vị trí kinh doanh phù hợp và tương ứng với từng ngành hàng trước chuyển đổi. Trong trường hợp cùng một vị trí kinh doanh nhưng có nhiều tiểu thương đăng ký thuê thì chủ đầu tư có thể tổ chức đấu thầu công khai để cho thuê ki ốt. Nghiêm cấm việc doanh nghiệp ép giá hoặc đưa ra cơ chế gây khó khăn cho các hộ kinh doanh tại chợ.

- 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 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 chợ huyện sẽ lập hồ sơ đề nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Căn cứ các nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Tài Nguyên - Môi trường, Ban chuyên đổi mô hình quản lý chợ huyện, Chủ tịch UBND xã Định Long và các đơn vị có liên

quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo của quy trình chuyển đổi chợ Bản, xã Định Long 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 Thanh Hóa.

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

Chánh Văn phòng UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Tư pháp; Ban chuyển đổi mô hình quản lý Chợ huyện Yên Định, Chủ tịch UBND xã Định Long và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 QĐ;
- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện (để B/c)
- Các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.



**Lưu vũ Lâm**