

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG XƯƠNG
BAN CHUYÊN ĐỒI CHỢ ĐAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 39/ CV-BCĐ

V/v công khai Phương án chuyển đổi
mô hình quản lý, kinh doanh, khai
thác chợ Đai, xã Quảng Hải.

Quảng Xương, ngày 4 tháng 5 năm 2019

Kính gửi:

- Sở Công Thương tỉnh Thanh Hóa;
- Văn phòng HĐND – UBND huyện;
- Đài truyền thanh huyện;
- UBND xã Quảng Hải;

Thực hiện Điều 12, Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định về quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 1105/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 của Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương về việc Phê duyệt phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Đai, xã Quảng Hải, huyện Quảng Xương.

Ban chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Đai kính đề nghị Sở Công Thương Thanh Hóa; các phòng ban, đơn vị liên quan niêm yết công khai Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Đai, xã Quảng Hải (có gửi Quyết định phê duyệt Phương án kèm theo), cụ thể như sau:

1. Sở Công Thương Thanh Hóa niêm yết công khai Phương án trên Website của Sở Công Thương.
2. Văn phòng HĐND – UBND huyện (bộ phận tin học) niêm yết công khai Phương án trên Website của huyện Quảng Xương.
3. Đài truyền thanh huyện công khai Phương án trên các phương tiện thông tin đại chúng và trên hệ thống phát thanh của huyện.
4. UBND xã Quảng Hải niêm yết công khai Phương án tại trụ sở UBND xã, công bố công khai trên hệ thống phát thanh của xã và tại chợ Đai.

Thời gian niêm yết công khai là 10 ngày.

Đề nghị Sở Công Thương; các phòng ban, đơn vị quan tâm triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: BCĐ.

TM. BCĐ MÔ HÌNH QL CHỢ
TRƯỞNG BAN



PHÓ CHỦ TỊCH UBND HUYỆN
Mai Khả Hằng

Số: 1105/QĐ-UBND

Quảng Xương, ngày 14 tháng 5 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác
chợ Đai, xã Quảng Hải, huyện Quảng Xương**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;

Căn cứ Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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 Chủ tịch UBND tỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 3351/2017/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương phê duyệt Kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn huyện Quảng Xương năm 2019;

Văn bản số: 994/SNN&PTNT-KHTC ngày 26/3/2019 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc tham gia ý kiến về phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Trung tâm, xã Quảng Thái; chợ Đình, xã Quảng Lộc và chợ Đai, xã Quảng Hải huyện Quảng Xương;

Văn bản số: 710/SCT-QLTM ngày 11/4/2019 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 Đình xã Quảng Lộc; chợ Đai xã Quảng Hải; chợ Cảnh xã Quảng Trạch; chợ Quảng Đức xã Quảng Đức, huyện Quảng Xương;

Xét đề nghị của Ban chuyển đổi chợ Đai tại Tờ trình số: 29/TTr-BCĐ ngày 08/4/2019 và báo cáo thẩm định số: 36/TĐ-KTHT ngày 18/4/2019 của Phòng KT&HT về việc thẩm định phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Đai xã Quảng Hải, huyện Quảng Xương,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án Chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Đại xã Quảng Hải, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa với những nội dung chính sau:

I. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI CHỢ

1. Thông tin hiện trạng chợ

1.1. Thông tin về thành lập chợ

- Chợ Đại, xã Quảng Hải nằm ở trung tâm xã Quảng Hải. Chợ Đại xã Quảng Hải là chợ truyền thống được thành lập từ lâu, chợ có diện tích theo trích thửa bản đồ là 5915,3m² diện tích hiện trạng là 5915,3m².

- Năm 2016 chợ Đại được đầu tư xây dựng mới các hạng mục Nhà chợ chính, trong thời gian hình thành xây dựng và đi vào hoạt động, Chợ Đại đã đáp ứng nguyện vọng của nhân dân xã Quảng Hải nói riêng và các xã bạn nói chung, có địa điểm thuận lợi để giao lưu, mua bán, trao đổi hàng hóa phục vụ dân sinh, giải quyết việc làm cho nhân dân của địa phương, thúc đẩy mạnh mẽ chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo định hướng phát triển.

- Theo Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá đến năm 2020, định hướng đến năm 2025, chợ Đại xã Quảng Hải được quy hoạch là chợ hạng III.

1.2. Thông tin về đất đai

Theo số liệu đã được xác nhận của UBND xã Quảng Hải, xác định hiện trạng diện tích đất chợ như sau:

- Thuộc thửa đất số: 1837; Tờ bản đồ số: 11; Bản đồ địa chính xã Quảng Hải; Đo vẽ năm: 2014

- Diện tích khu đất: 5915,3m²

- Mục đích sử dụng đất: đất xây dựng chợ.

- Vị trí khu đất:

Phía Đông giáp: khu dân cư

Phía Tây giáp: đường 4B

Phía Nam giáp: đường bê tông

Phía Bắc giáp: Bưu điện xã

Diện tích sử dụng thực tế ổn định lâu nay là 5915,3 m² để đảm bảo cho khuôn viên hoạt động của chợ. Diện tích bị lấn chiếm: Không.

1.3. Quy mô xây dựng chợ trước khi chuyển đổi

+ Khu nhà bán thịt sống do Lifsap đầu tư xây dựng năm 2013 rộng 390m²; tường 2 đầu hồi xây 220, mái làm bằng vì kèo và xà gỗ thép, lợp tôn; sàn lát gạch Ceramic.

Ngoài ra trong những năm gần đây chợ đã được đầu tư xây dựng những hạng mục công trình sau:

+ Nhà chợ chính rộng 450 m² kết cấu khung cột thép kết hợp hệ vì kèo thép hình, xà gồ thép, mái lợp tôn, tường xây VXM M75, nền nhà đổ BT M200.

+ Kiot 2 mặt có 04 nhà S=160*4=640 m². Nền nhà đổ bê tông M200 dày 10cm. Nhà hệ khung thép, đế cột bằng bê tông M200, cột bằng thép mạ kẽm dày 3.5ly, vì kèo thép hình V50x5 xà gồ bằng thép U và thép hộp, mái lợp tôn dày 4ly. Tường ngăn xây bằng gạch xây VCM M50 dày 11cm, trát tường VXM M75 dày 1,5cm. Chiều cao tường H=1,4m.

+ Phần sân bê tông S = 2516 m² sân đổ bằng BT M200 dày 10cm.

+ Cổng chợ: Cột công chính lõi cột bằng BTCT M200, kích thước cột 15cmx15cm, xây bao trụ bằng gạch xây VXM M50, trát trụ VXM M75. Tại chân cột, cổ cột ốp gạch trang trí.

+ Tường rào: xây gạch bao xung quanh chợ H = 1,7m.

+ Rãnh thoát nước: Rãnh loại 1 bxxh=0,3x1m; rãnh loại 2 bxxh=0,3x0,4m. Đáy rãnh đổ bê tông M150 dày 10cm tường rãnh xây gạch chỉ D110 bằng VXM M50, trát tường rãnh VXM M75, tấm đan rãnh BTCT M200.

+ Nhà xe: Diện tích 70m². Nền đổ BT M200 dày 10cm. Nhà hệ khung thép, đế cột bằng BT M200, cột thép bằng thép ống D90 mạ kẽm dày 3,5ly, vì kèo thép hình V50x5, xà gồ bằng thép U và thép hộp, lợp mái tôn.

+ Nhà bảo vệ S = 10,24m² Kết cấu móng đá xây đá hộc VXM M50, tường xây gạch VXM M50 trát VXM dày 1.5cm, giằng móng, giằng cổ tường, trần bằng BTCT M200, trên lợp mái tôn chống nóng.

+ Nhà vệ sinh S = 25m².

1.4. Hồ sơ công nợ, tài sản đã đầu tư, thu chi tài chính.

1.4.1. Công nợ của chợ: Nguồn tài sản đầu tư chợ Đại xã Quảng Hải. chủ yếu được hình thành từ nguồn vốn nhà nước. Hiện tại chợ Đại còn khoản nợ đầu tư chưa thanh toán cho Công ty cổ phần tư vấn và xây lắp Thành Đạt với số tiền là **838.600.000** đồng.

1.4.2. Giá trị tài sản đã đầu tư

- Tài sản chợ gồm: nhà chợ chính, nhà bảo vệ, các kiốt, sân, đường nội bộ chợ, khu nhà Lifsap, nhà xe, cổng chợ và các hạng mục hạ tầng thiết yếu khác;

- Tài sản chợ được hình thành từ 02 nguồn: Ngân sách xã và Dự án cạnh tranh ngành chăn nuôi (Lifsap tài trợ)

+ Đối với giá trị tài sản chợ được hình thành từ nguồn vốn ngân sách đầu tư thì nộp về ngân sách nhà nước theo quy định.

+ Đối với giá trị tài sản thuộc dự án Lifsap thực hiện bàn giao nguyên trạng cho Doanh nghiệp/HTX tiếp nhận quản lý, kinh doanh, khai thác chợ nhưng không được tự ý thay đổi công năng và thiết kế công trình theo quy định

của Ban quản lý dự án Lifsap. Trường hợp muốn sửa chữa, cải tạo phải được sự đồng ý và thực hiện dưới sự giám sát của Sở NN&PTNT Thanh Hóa.

Giá trị tài sản còn lại của chợ là **2.320.209.344** đồng (Theo Quyết định số 3307/QĐ-UBND ngày 19/11/2018 của Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt phương án bồi thường giá trị tài sản đã đầu tư công trình: Chợ Đại xã Quảng Hải, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa).

(Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm hai mươi triệu, hai trăm lẻ chín nghìn, ba trăm bốn mươi bốn đồng)

Trong đó:

+ Tài sản do ngân sách đầu tư là: 2.274.715.044 đồng

+ Kinh phí xác định giá trị tài sản còn lại: 45.494.300 đồng

2.4.3. Tình hình tài chính của chợ năm 2017

Thu nộp ngân sách nhà nước:

- Nguồn thu từ phân trích nộp ngân sách của cá nhân nhận thầu: 40.000.000 đồng/năm

Trong đó: Nộp ngân sách xã Quảng Hải là 40.000.000 đồng/năm

1.5. Danh sách lao động thuộc Tổ quản lý chợ

- Ban quản lý chợ có 08 người

Ông: Kiều Hồng Ôn	- Trưởng ban
Ông: Kiều Văn An	- Nhân viên
Bà: Đoàn Thị Sen	- Nhân viên
Bà: Đới Thị Tư	- Nhân viên
Bà: Kiều Thị Sơn	- Vệ sinh
Bà: Kiều Thị Lan Anh	- Vệ sinh
Bà: Kiều Thị Linh	- Nhân viên
Ông: Kiều Văn Toàn	- Nhân viên

1.6. Danh sách các thương nhân kinh doanh thường xuyên tại chợ

- Hộ kinh doanh cố định trong chợ:

Chợ có 65 hộ kinh doanh cố định và thường xuyên hoạt động.

2. Xác định hình thức chuyển đổi chợ

Chợ Đại xã Quảng Hải nằm ở vị trí có giá trị thương mại cao nên áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác chợ theo hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất.

3. Phương án quản lý và sử dụng đất đai

Vị trí, phạm vi ranh giới đất chợ sau chuyển đổi nằm trên nền chợ Đại cũ với $S = 5915,3m^2$ trong đó:

Phía Đông giáp: khu dân cư

Phía Tây giáp: đường 4B

Phía Nam giáp: đường bê tông

Phía Bắc giáp: Bưu điện xã

- Quy mô khu đất là 5915,3 m² theo đúng hiện trạng không mở rộng không giảm diện tích. 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 được phê duyệt. Doanh nghiệp/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 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.

4. Phương án tiếp nhận, bố trí sắp xếp giải quyết chế độ cho người lao động thuộc ban quản lý/tổ quản lý chợ

Đơn vị 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.

5. Phương án đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo chợ

5.1. Quy mô, tổng mức dự kiến, tiến độ, nguồn vốn

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: **2.320.209.344 đồng** giá trị tài sản được đưa vào tổng vốn đầu tư dự án để tổ chức lựa chọn doanh nghiệp/HTX; giá trị tài sản này độc lập với chi phí đầu tư xây dựng chợ mới; chi phí kiểm đếm phục vụ GPMB. 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.

Chợ xây dựng năm 2016, hiện tại các công trình của chợ đang còn vận hành tốt, yêu cầu đơn vị trúng thầu đầu tư thêm các hạng mục nhằm bảo đảm đúng tiến độ và các quy định an toàn PCCC, an toàn giao thông nội bộ, an ninh trật tự, vệ sinh ATTP đảm bảo quyền lợi cho các hộ tiêu thương đang kinh doanh tại chợ Đai. Chợ được xây dựng trên tổng diện tích đất 5915,3 m², diện tích đất xây dựng 2.106m²; mật độ xây dựng khoảng 38 %; bao gồm các hạng mục công trình: Xây dựng dãy nhà kiot kinh doanh thương mại tổng hợp và công trình phụ trợ đáp ứng tiêu chuẩn thiết kế chợ hạng 3 với quy mô từ 200 kiot, quầy, điểm kinh doanh.

Trong đó:

- Giữ nguyên Khu nhà bán thịt sống do Ban quản lý dự án Lifsap đầu tư xây dựng. Giá trị tài sản khu nhà bán thịt sống không nằm trong giá trị đưa ra để đấu thầu.

- Giữ nguyên nhà chợ chính mới được đầu tư nâng cấp S=450m² bố trí 45 điểm kinh doanh.

- Xây dựng 24 kiot, quầy kinh doanh tổng hợp phục vụ cho các hộ kinh doanh cố định phía Tây Bắc chợ.

- Xây dựng 23 kiot, điểm kinh doanh dịch vụ tổng hợp phục vụ nhu cầu kinh doanh các hộ kinh doanh cố định phía Nam chợ.

- Xây dựng, sắp xếp các điểm phục vụ nhu cầu kinh doanh rau, củ, quả, hàng tạp hóa đáp ứng được 80 điểm kinh doanh thường xuyên, cố định.

- Xây dựng các điểm phục vụ nhu cầu kinh doanh khoảng 28 vị trí, điểm kinh doanh cho hộ kinh doanh không thường xuyên, vắng lai.

- Xây dựng bên bãi tập kết hàng.

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

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

Các tiêu chuẩn áp dụng:

- Tiêu chuẩn TCVN 11856:2017 xây dựng chợ kinh doanh thực phẩm.

- Tiêu chuẩn TCVN 9211:2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Chợ phải đáp ứng các yêu cầu về an toàn phòng cháy và chữa cháy theo quy định trong TCVN 6161:1996 và các quy định hiện hành.

Bảng khái toán tổng mức đầu tư nâng cấp, cải tạo

TT	Hạng mục	Diện tích m2	Tổng diện tích xây dựng (m2 sàn)	Suất đầu tư xây dựng	Chi phí xây dựng sau thuế
I	Chi phí xây dựng				13.071.000.000
1	Nhà kiot kinh doanh dịch vụ 2 tầng phía Tây Bắc	702	1228,5	4.000.000	4.914.000.000
2	Nhà kiot kinh doanh dịch vụ 2 tầng phía Nam	594	1053	4.000.000	4.212.000.000
3	Khu kinh doanh ngoài trời	150	150	2.500.000	375.000.000
4	Bể nước ngầm	60	60	2.000.000	120.000.000
5	Hệ thống cấp, thoát nước	Tạm tính			300.000.000
6	Hệ thống điện	Tạm tính			300.000.000

7	Đường nội bộ, bãi xe, sân vườn và cây xanh, bồn hoa và các công trình phụ trợ khác	Tạm tính			2.850.000.000
II	Chi phí thiết bị				425.000.000
1	Máy bơm nước	cái	2	12.500.000	25.000.000
2	Máy phát điện dự phòng	cái	1	200.000.000	200.000.000
3	Chi phí phòng cháy chữa cháy	Tạm tính			200.000.000
III	Chi phí dự phòng	5%(Chi phí xây dựng, thiết bị)			674.800.000
IV	Chi phí thẩm định phương án, tư vấn đầu tư xây dựng, lập khảo sát, lập quy hoạch dự án...	Tạm tính			200.000.000
V	Chi phí đền bù giá trị tài sản còn lại của chợ (làm tròn)	Theo QĐ số 3307/QĐ-UBND ngày 19/11/2018 của Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương			2.320.209.000
Tổng (I+II+III+IV+V)					16.691.009.000

Tổng vốn đầu tư dự kiến: 16.691.009.000 đồng,

(Bằng chữ: Mười sáu tỷ sáu trăm chín mươi một triệu không trăm lẻ chín ngàn đồng chẵn)

Trong đó:

Giá trị đầu tư xây dựng, thiết bị và chi phí khác: 14.370.800.000 đồng

Giá trị tài sản còn lại của chợ (làm tròn) và kinh phí xác định giá trị tài sản còn lại: 2.320.209.000 đồng

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

Tiến độ thực hiện: trong vòng 09 tháng sau khi có quyết định công nhận Doanh nghiệp/HTX trúng thầu.

5.2. 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 hạng mục tiếp theo.

- Hệ thống cấp thoát nước và hệ thống điện chiếu sáng đảm bảo 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 bảo đảm an ninh trật tự. Căn cứ vào doanh thu thực tế để xác định lại mức thuế GTGT, thu nhập cá nhân, 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 an toàn vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ để các hộ ổn định kinh doanh, buôn bán.

- Kinh phí xây chợ tạm do đơn vị trúng thầu đảm nhận và tổ chức thực hiện.

6. Phương án xử lý công nợ

Sau khi nhận được số tiền giá trị tài sản của chợ UBND xã Quảng Hải sẽ sử dụng để trả giá trị công nợ còn lại giữa UBND xã và Công ty cổ phần tư vấn và xây lắp Thành Đạt nhà thầu thi công chợ Đại xã Quảng Hải. Hình thức thức trả một lần.

7. Kinh phí lập phương án chuyển đổi chợ

Nguồn kinh phí: Từ nguồn ngân sách huyện và các nguồn huy động hợp pháp khác theo quy định hiện hành.

8. Dự kiến Phương án quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trong 03 năm chuyển đổi.

8.1. 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.

Phương án quản lý sau khi Doanh nghiệp/HTX sau khi được công nhận phải thực hiện theo tại mục 5 Yêu cầu đối với các cơ sở kinh doanh thực phẩm tại chợ TCVN 11856:2017 xây dựng chợ kinh doanh thực phẩm và các nội dung sau:

8.2. Phương án kinh doanh, khai thác chợ trong 03 năm đầu

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, 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, kinh doanh của các hộ diễn ra bình thường, không xáo trộn trước, trong và sau khi chuyển đổi.

- Phương án kinh doanh trong 3 năm đầu, kể từ khi dự án hoàn thành:

- + Năm thứ nhất, thứ hai: Giá thuê quầy các ngành hàng không tăng so với giá thuê thời điểm năm trước khi bàn giao chợ.

+ Năm thứ ba: 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 tăng không quá 10 % so với năm trước đó và mỗi năm tăng không quá 01 lần.

+ 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 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 mới. 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 (đối với các vị trí hiện nay đang cho thuê quầy, vị trí kinh doanh giá thấp).

- Phương án kinh doanh từ năm thứ 4 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 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 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 Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện 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 thực hiện theo Quyết định số 3351/2017/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa. Khuyến khích nhà đầu tư thu dưới mức quy định của UBND tỉnh.

8.3. Phương án sắp xếp vị trí kinh doanh tại chợ

- Các hộ kinh doanh cố định trong chợ cũ (có hợp đồng thuê địa 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 Quảng Hải, Ban chuyển đổi chợ huyện tổ chức đánh giá, phân loại từng vị trí kinh doanh tại chợ 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 tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ tiểu thương cũ kinh doanh cố định, 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.

8.4. Phương án thu phí chợ

Mức thu phí thực hiện theo Quyết định số 3351/2017/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích ban hàng tại chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Khuyến khích đơn vị quản lý kinh doanh khai thác chợ thu thấp hơn giá của UBND tỉnh quy định.

- Khu buôn bán thực phẩm tươi sống do dự án Cạnh tranh ngành chăn nuôi và an toàn thực phẩm Thanh Hóa đầu tư là công trình phúc lợi, nhằm phục vụ các tiểu thương buôn bán trong chợ và bà con trong vùng được hưởng sản phẩm thịt sạch, có nguồn gốc. Do đó, sau chuyển đổi yêu cầu Doanh nghiệp/HTX trúng thầu không được thu tiền xây dựng của các tiểu thương đối với những hạng mục công trình này; chỉ thực hiện thu phí phần chi phí tăng thêm như: điện, nước, vệ sinh môi trường...

* Yêu cầu đơn vị trúng thầu phải chủ động đưa ra nhiều phương án thu phí cho các hộ lựa chọn để phù hợp với điều kiện của từng hộ như sau:

+ Phương án thu phí theo từng tháng (vào cuối tháng);

+ Phương án thu phí theo từng năm;

+ Phương án thu phí 05 năm;

+ Phương án thu phí 10 năm và 20 năm...

Theo đó đối với người nộp phí dài hạn sẽ được khấu trừ tỷ lệ phần trăm

tương ứng từ 5-10%/của năm.

+ Các hộ kinh doanh có nhu cầu và điều kiện thì có thể tham gia góp cổ phần cùng doanh nghiệp để đầu tư chợ.

+ Đối với các hộ kinh doanh có thời gian nộp phí cao (trên 10 năm) có thể tự do sang nhượng vị trí kinh doanh.

* Đối với khu kinh doanh ngoài trời và khu kinh doanh chợ vắng lại truyền thống: Thực hiện thu phí theo lượt và có bảng giá niêm yết mức thu phí theo quy định hiện hành, tối đa không quá 5.000 đồng/ lượt (trừ trường hợp đặc biệt như hàng hóa công kênh, gây ô nhiễm cao...)

9. Dự kiến thời gian quản lý, kinh doanh khai thác chợ

Sau khi chuyển đổi chợ, Doanh nghiệp/HTX được giao quản lý chợ tiến hành các thủ giao đất theo quy định của Luật đất đai. Dự kiến Doanh nghiệp/HTX trúng thầu đầu tư, quản lý kinh doanh khai thác chợ được giao đất 50 năm, trả tiền đất hàng năm hoặc một lần theo quy định.

10. Đề xuất cơ chế chính sách hỗ trợ việc chuyển đổi mô hình chợ theo quy định Nhà nước trong lĩnh vực đầu tư xây dựng quản lý chợ

Doanh nghiệp/Hợp tác xã là đơn vị quản lý kinh doanh khai thác chợ được hưởng những chính sách hỗ trợ, ưu đãi như quy định của Nhà nước, của tỉnh về lĩnh vực đầu tư kinh doanh chợ.

11. Trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền lợi của các đơn vị

11.1. Ban chuyển đổi mô hình chợ

- Công khai phương án chuyển đổi chợ đã được phê duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, trên cổng thông tin điện tử của Sở Công Thương; UBND huyện Quảng Xương, tại UBND xã và trước chợ Đai.

- 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.

11.2. Ủy ban nhân dân xã Quảng Hải

- Thực hiện niêm yết công khai Phương án chuyển đổi đã được duyệt tại trụ sở UBND xã và tại chợ Đai 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 nhân 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 nguyên trạng 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.

- Thực hiện thanh lý hợp đồng giao khoán chợ với cá nhân quản lý chợ.

11.3. Đơn vị đang được giao thầu quản lý, khai thác chợ hiện tại

- 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 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.

11.4. 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 cơ sở, 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 và các dịch vụ khác nếu có.

- 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 qui, 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, cải tạo (nếu có) 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.

11.5. Các hộ kinh doanh tại chợ

- Có trách nhiệm hỗ trợ, ủng hộ phương án chuyển đổi đầu tư, cải tạo chợ để sớm đưa chợ vào hoạt động; thực hiện di dời và chuyển đến vị trí kinh doanh mới tại chợ mới.

- 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).

12. Các 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Căn cứ các nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Ban chuyển đổi chợ Đại, Phòng Kinh tế và Hạ Tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính Kế hoạch; Phòng Lao động - Thương binh & Xã hội; UBND xã Quảng Hải 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 Đại; 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 và UBND huyện, Trưởng Ban chuyển đổi chợ Đại, Trưởng các phòng: Kinh tế Hạ tầng, Tài nguyên Môi trường, Tài chính-Kế hoạch; Lao động – Thương binh & Xã hội; Bí thư Đảng ủy và Chủ tịch UBND xã Quảng Hải; và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Sở Công thương;
- Thường trực Huyện ủy (b/c);
- Thường trực HĐND; UBND huyện (b/c);
- Phòng KTHT; TC-KH; TN-MT; LĐ-TB&XH;
- UBND xã Quảng Hải;
- Lưu VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Thế Lưu