

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác Chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN

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

Căn cứ Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/1/2003 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 14/1/2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;

Căn cứ Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh 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 850/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2017-2020;

Căn cứ Quyết định số 3375/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 của Chủ tịch UBND huyện về kiện toàn lại Ban chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn huyện Triệu Sơn năm 2018;

Căn cứ Công văn số 2145/SCT-QLTM ngày 23/9/2019 của Sở Công thương Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn và Chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn;

Xét đề nghị của Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện Triệu Sơn tại Tờ trình số 3173/TTr-BCDC ngày 16/10/2019 về việc đề nghị phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác Chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Thọ Sơn (chợ hạng 3) xã Thọ Sơn gồm các nội dung chính như sau:

I. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CHỢ

1. Hồ sơ pháp lý về việc thành lập chợ

Chợ xã Thọ Sơn là trung tâm mua bán hàng hóa của nhân dân trong xã nói riêng và các xã lân cận nói chung, là điểm giao thương hàng hóa với các xã khác trên trục TL.506, Chợ được xây dựng lại từ năm 2013, hoàn thành đưa vào sử dụng năm 2013, 2014, từ năm 2016 đến nay cá nhân nhận thầu chợ đã bỏ kinh phí đầu tư thêm nhiều công trình phụ trợ và các dãy nhà chợ chính;

* Vốn đầu tư xây dựng:

Tổng giá trị tài sản (nguyên giá): 3.393.258.000 đồng (Bao gồm tài sản đầu tư từ nguồn Ngân sách Nhà nước tài sản đã đầu tư của các nhân thầu chợ ông Thiệu Ngọc Hải).

Hình thức quản lý: Từ khi công trình hoàn thành đi vào hoạt động đến nay Chợ Thọ Sơn do UBND xã quản lý, giao thầu hàng năm do tổ quản lý chợ (**Đại diện là ông Thiệu Ngọc Hải**) chịu trách nhiệm thu, chi và có trích nộp một phần kinh phí về ngân sách xã.

Theo kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại 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, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2020”, Chợ Thọ Sơn được quy hoạch là chợ hạng III.

2. Hồ sơ về đất đai và quy mô xây dựng chợ.

2.1. Hồ sơ về đất đai:

- Vị Trí: Khu đất chợ Thọ Sơn nằm tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 12 (BĐDC xã Thọ Sơn đo vẽ năm 2011), tỷ lệ 1/2000, diện tích nguyên thửa: 6.328,6m². Địa chỉ: Thôn 14, xã Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá; Ranh giới khu đất: Phía Tây Bắc giáp khu dân cư, phía Đông Nam giáp khu dân cư, phía Tây Nam giáp TL 514B, phía Đông Bắc giáp TL. 506;

- Diện tích đất chợ: Đo đạc thực tế ngày 20/3/2018 là: 5.248,79 m² (diện tích đã trừ từ tìm đường TL 514 vào 21m);

- Các thủ tục về đất: Hiện tại diện tích đất 5.248,79 m² chưa được cấp Quyền sử dụng đất; UBND xã Thọ Sơn quản lý (trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện triệu sơn đến năm 2020 vị trí khu đất trên có chức năng là đất chợ), hiện tại đang cho cá nhân nhận thầu chợ quản lý hoạt động trên cơ sở hợp đồng ký hàng năm với UBND xã. Cá nhân quản lý chợ có trách nhiệm tổ chức thu phí chợ, bố trí các ngành hàng kinh doanh trong chợ, các dịch vụ tại chợ, đảm bảo an ninh trật tự trong chợ.

2.2. Quy mô xây dựng:

- Quy mô xây dựng chợ: Theo mặt bằng hiện trạng chợ tỷ lệ 1/500; được công ty CP Tư vấn và Đầu tư XDTM An Phát lập ngày 10/10/2018;

3. Hồ sơ về tài sản chợ và tài chính.

a) Tài sản chợ gồm: Được thể hiện trong mặt bằng hiện trạng xây dựng chợ, Biên bản kiểm kê, Quyết định quyết toán công trình hoàn thành, Quyết định số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn.

Giá trị tài sản còn lại của chợ: **2.481.390.000** (Hai tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng)

Trong đó:

+ Giá trị tài sản đầu tư từ nguồn ngân sách Nhà nước là **1.300.833.326** đồng.

+ Giá trị tài sản do cá nhân quản lý chợ (ông Thiều Ngọc Hải) đầu tư xây dựng là: **1.180.556.674** đồng.

(Kèm theo Quyết định số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn)

b) Tình hình thu chi tài chính: Hiện tại, Chợ đang được UBND xã Thọ Sơn ký hợp đồng giao khoán thầu cho cá nhân ông Thiều Ngọc Hải quản lý, kinh doanh, khai thác với mức thu thầu là 45.000.000 đồng/năm được nộp vào ngân sách xã.

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

4. Tình hình quản lý chợ.

Hiện nay Chợ xã Thọ Sơn do BQL chợ Thọ Sơn được thành lập từ cán bộ công chức xã quản lý và ký hợp đồng với cá nhân ông Thiều Ngọc Hải nhận thầu khoán và tổ chức quản lý, kinh doanh, khai thác trực tiếp tại chợ.

5. Tình hình hoạt động kinh doanh chợ.

Chợ xã Thọ Sơn họp vào buổi sáng các ngày lẻ trong tháng. Tính đến 31/11/2018, chợ có 66 hộ kinh doanh cố định, 60 - 90 hộ kinh doanh không cố định.

Trong đó:

- Kinh doanh hàng quần áo, giày dép, mũ nón: 16 hộ.
- Kinh doanh hàng rau: 09 hộ.
- Kinh doanh hàng thịt: 11 hộ
- Kinh doanh hàng đồ khô: 03 hộ
- Kinh doanh hàng ăn (bún, bánh xèo, cuốn): 05 hộ
- Kinh doanh hàng hoa quả: 05 hộ
- Kinh doanh hàng khác: 17 hộ.

Hàng hóa kinh doanh chủ yếu tại chợ là thực phẩm và đồ gia dụng thiết yếu phục vụ nhu cầu cuộc sống hàng ngày của nhân dân trong vùng.

II PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI CHỢ.

1. Phương thức chuyển đổi: Áp dụng hình thức giao cho doanh nghiệp hoặc hợp tác xã đủ năng lực, điều kiện theo quy định để tiếp nhận quản lý, kinh doanh, khai thác chợ gắn với đầu tư (*chợ họp phiên 2 ngày họp một phiên vào buổi sáng các ngày lẻ trong tháng*). Tuy nhiên, trường hợp 01 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 quy định tại Khoản 1 Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc ban hành quy định về quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ trên địa bàn tỉnh.

Hồ sơ, quy trình thực hiện theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/03/2018 của UBND tỉnh Thanh Hoá; Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và các quy định hiện hành liên quan của Nhà nước.

Thời hạn giao thầu: 50 năm.

2. Phương án xử lý tài sản, tài chính, công nợ.

2.1. Tài sản:

Tài sản hiện tại của Chợ Thọ Sơn được hình thành từ nguồn vốn ngân sách xã và cá nhân nhận thầu chợ (ông Thiệu Ngọc Hải) với tổng giá trị tài sản còn lại đã được phê duyệt tại Quyết định số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn là: **2.481.390.000** (*Hai tỷ, bốn trăm tám một triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng*)

Trong đó:

+ Giá trị tài sản đầu tư từ nguồn ngân sách Nhà nước là **1.300.833.326** đồng.

+ Giá trị tài sản do cá nhân quản lý chợ (ông Thiệu Ngọc Hải) đầu tư xây dựng là: **1.180.556.674** đồng.

(Kèm theo chi tiết tại Quyết định số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt giá trị tài sản trên đất chợ Thọ Sơn)

2.2. Về tài chính.

Phương án xử lý tài sản: sau khi giao thầu cho đơn vị đủ năng lực, điều kiện quản lý, kinh doanh, khai thác chợ thì nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị tài sản còn lại theo Quyết định số 6356/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại của chợ Thọ Sơn vào Ngân sách UBND xã Thọ Sơn và cá nhân thầu chợ đã đầu tư (ông Thiệu Ngọc Hải). Hình thức trả một lần, thời điểm hoàn trả trong vòng 30 ngày kể từ ngày Quyết định công nhận đơn vị trúng thầu, chỉ định thầu có hiệu lực.

UBND xã Thọ Sơn có trách nhiệm thanh lý hợp đồng giao khoán chợ với cá nhân ông Thiều Ngọc Hải chậm nhất trong vòng 10 ngày sau khi có Quyết định công nhận đơn vị trúng thầu. Phối hợp cùng Ban chuyển đổi chợ huyện, đơn vị tiếp nhận chợ tổ chức chi trả giá trị tài sản còn lại của chợ Thọ Sơn cho Ngân sách xã và cá nhân ông Thiều Ngọc Hải theo quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Phương án đầu tư chợ.

3.1. Diện tích đất đầu tư xây dựng chợ sau chuyển đổi.

Đất quy hoạch xây dựng chợ Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa là: 2.590m² (Diện tích này đã trừ từ tìm đường TL.506 vào là 46m và trừ từ tìm đường TL 514 là 21m).

3.2. Quy mô xây dựng.

Sau khi hồ sơ thiết kế dự toán được phê duyệt, Chợ xã Thọ Sơn được đầu tư xây dựng mới một số hạng mục không đảm bảo như: khu bán hàng thực phẩm tươi sống, bể nước, bể cát PCCC, rãnh thoát nước, nhà vệ sinh, nhà điều hành và một số công trình phụ trợ khác bảo đảm các tiêu chuẩn thiết kế chợ hạng III quy mô 1 tầng, nhà sử dụng hệ thống khung cột “BTCT, mái khung thép lợp tôn, móng cọc BTCT kiên cố hiện đại theo tiêu chuẩn kỹ thuật chợ của Bộ Xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế 9211:2012 của Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành tại Quyết định 3621/QĐ-BKHCN ngày 28/12/2012; Tiêu chuẩn TCVN 11856:2017 chợ kinh doanh thực phẩm, để đảm bảo tiêu chí chợ vệ sinh an toàn thực phẩm.

Hệ thống PCCC thực hiện theo Quyết định số 1436/2017/QĐ-UBND ngày 3/5/2017 về tiêu chí, quy trình công nhận chợ, siêu thị, TTTM đạt chuẩn về PCCC và Kế hoạch số 71/KH-UBND ngày 3/5/2017 về việc triển khai xây dựng mô hình chợ, siêu thị, TTTM đạt chuẩn về PCCC trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

* Tổng diện tích đất chợ sau chuyển đổi: 2.590m²;

* Hạng chợ sau chuyển đổi: Chợ loại III. Tính chất kinh doanh: Chợ kinh doanh tổng hợp.

* Cấp công trình: cấp IV.

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

* Số điểm kinh doanh cố định tối thiểu: 180 điểm; diện tích tối thiểu 4m²/điểm (đáp ứng cho hộ kinh doanh hiện tại và dự kiến phát triển thêm hộ kinh doanh trong chợ);

- Ngoài các hạng mục công trình đã được đầu tư năm 2015; Đơn vị tiếp nhận chợ phải đầu tư thêm các hạng mục công trình phụ trợ để đảm bảo điều kiện kinh doanh cho tiểu thương theo tiêu chí chợ loại III.

- Ngoài ra, các công trình hiện có phải được thường xuyên duy tu, sửa chữa để đảm bảo điều kiện tốt nhất cho hoạt động kinh doanh của các hộ tiểu thương tại chợ.

* Các công trình xây mới gồm:

+ Nhà chợ chính số 1 bán thịt và thực phẩm tươi sống: Quy mô 1 tầng, bán thịt được ốp mặt inox, tổng diện tích xây dựng 250 m², gồm 30 điểm kinh doanh, mỗi điểm kinh doanh có diện tích khoảng từ 5m² - 7 m² phục vụ buôn bán các mặt hàng thịt, thực phẩm tươi sống hàng ngày;

+ Dãy nhà chợ chính số 2: Quy mô 1 tầng, khu kinh doanh cá được xây bê, dạng thuyền kính thước 1,5mx2m cao 35cm, bệ làm thịt cá kích thước 50cmx50cm được ốp gạch men; tổng diện tích xây dựng 150 m², gồm 25 điểm kinh doanh, mỗi điểm kinh doanh có diện tích khoảng từ 3m² - 6 m² phục vụ buôn bán các mặt hàng thủy hải sản tươi sống;

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

+ 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.

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

Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng **5.095.390.000 đồng** (*Bằng chữ: Năm tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng*).

Trong đó:

- Phần đầu tư xây dựng: 2.614.000.000 đồng;

- Phần bồi thường GPMB: 2.481.390.000 đồng;

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

5. Thời gian đầu tư xây dựng.

Thời gian hoàn thành dự án: 12 tháng kể từ ngày doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu được cấp có thẩm quyền giao đất, thuê đất.

6. Phương án giải quyết lao động quản lý tại chợ

- Đơn vị trúng thầu đầu tư quản lý chợ có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ số nhân viên lao động của tổ 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.

7. Phương án bố trí chợ tạm

- Ngoài các hạng mục đầu tư thêm thì các nhà chợ chính vẫn giữ nguyên, hơn nữa chợ hợp phần nên doanh nghiệp sẽ tổ chức thi công vào các ngày không họp chợ và buổi chiều sau khi tan phiên chợ, tổ chức thi công cuốn chiếu các công trình phụ trợ, phải có biện pháp che chắn không để vật liệu, khói bụi làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của tiểu thương trong chợ.

- Trong phương án quản lý, kinh doanh, khai thác chợ DN, HTX phải xây dựng phương án cụ thể, có tính khả thi nhất việc tổ chức thi công và sắp xếp, bố trí chỗ ngồi cho các tiểu thương kinh doanh ổn định, thuận tiện trong quá trình thi công.

8. Phương án quản lý, kinh doanh, khai thác chợ

8.1. Phương án quản lý, kinh doanh trong quá trình thực hiện dự án

Trong thời gian kinh doanh tại chợ tạm để thực hiện dự án, 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.

8.2. Phương án quản lý chợ sau khi chuyển đổi

a) Phương án quản lý

Sau khi chuyển đổi, doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu thành lập ban quản lý và các bộ phận phục vụ công tác điều hành trực tiếp hoạt động chợ thực hiện công việc dọn dẹp vệ sinh trong ngày, trông giữ xe, bốc xếp, bảo vệ hàng hóa qua đêm (khi có nhu cầu), đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, cấp điện, nước.

b) Phương án sắp xếp vị trí kinh doanh tại chợ

- UBND xã Thọ Sơn phối hợp cùng với doanh nghiệp/hợp tác xã tiếp nhận chợ có trách nhiệm sắp xếp, bố trí vị trí kinh doanh cho các hộ kinh doanh cố định tại chợ mới. Việc sắp xếp vị trí kinh doanh tại chợ sau chuyển đổi phải đảm bảo chợ hoạt động bình thường, không làm xáo trộn việc kinh doanh. Điểm kinh doanh phải sắp xếp, phân loại phù hợp với từng vị trí, phù hợp với từng quy hoạch từng ngành hàng, nhóm hàng, đảm bảo các điều kiện để thuận tiện mua và bán, bảo đảm VSMT, vệ sinh ATTP, an toàn PCCC, đảm bảo mỹ quan chợ.

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

- Đơn vị trúng thầu quản lý, kinh doanh khai thác chợ có trách nhiệm phối hợp UBND xã Thọ Sơn tổ chức đánh giá phân loại từng vị trí kinh doanh tại chợ theo ngành hàng, nhóm hàng theo thứ tự thuận lợi đến ít thuận lợi (tương ứng xếp theo A, B, C....) để làm căn cứ bố trí, sắp xếp.

Vị trí xếp loại được lấy ý kiến của các hộ tiểu thương kinh doanh cố định hiện tại.

+ Vị trí sau chuyển đổi của các hộ tiểu thương được bố trí tương xứng như chợ cũ theo từng ngành hàng, ví dụ: trong cùng ngành hàng, vị trí tại chợ cũ xếp loại A sau khi chuyển đổi cũng được xếp vị trí loại A.

+ Từng ngành hàng, căn cứ vào xếp loại vị trí tại chợ cũ và xếp loại vị trí tại chợ mới, các hộ tiến hành bốc thăm vị trí chợ sau chuyển đổi theo từng nhóm vị trí xếp loại của từng ngành hàng, ví dụ: chợ cũ xếp loại vị trí nhóm A thì sau khi chuyển đổi sẽ bốc thăm ở vị trí nhóm A.

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

TT	Ngành hàng	Số lượng kiểm kê	Phương án chuyển đổi	Chênh
1	Quần áo, giày dép	16	30	14
2	Hoa quả	5	10	5
3	Rau, củ quả	9	25	16
4	Đồ khô, lương thực	3	15	12
5	Thịt, thực phẩm	11	25	14
6	Hàng ăn	5	10	5
7	Mặt hàng khác	17	45	28
8	Thủy hải sản	0	20	20
	Tổng	66	180	114

- Việc bố trí vị trí kinh doanh và mặt hàng kinh doanh phải thống nhất đồng bộ theo quy hoạch trình UBND huyện phê duyệt.

8.3. Phương án thu giá sử dụng dịch vụ tại chợ.

Mức giá dịch vụ tại chợ được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 3351/2017/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Khuyến khích doanh nghiệp, hợp tác xã trúng thầu quản lý, kinh doanh, khai thác chợ có mức thu giá dịch vụ tại chợ thấp hơn mức quy định, nhất là 3 năm đầu sau khi tiếp nhận quản lý chợ.

*** Trong vòng 3 năm đầu sau khi tiếp nhận**

- Năm thứ nhất và năm thứ hai: Sau khi đầu tư nâng cấp, cải tạo chợ doanh nghiệp/HTX không được tăng giá dịch vụ mà chỉ được thu bằng với giá thu tại thời điểm năm trước khi bàn giao chợ.

- Khuyến khích doanh nghiệp/HTX thực hiện việc hỗ trợ đối với tất cả các hộ tiểu thương đang kinh doanh tại chợ cũ sau khi chuyển đổi: Giá thuê quầy phải thấp hơn hoặc bằng giá thuê quầy tại thời điểm năm trước khi chuyển đổi chợ hoặc chỉ thu 30.000đ/m²/tháng (mỗi quầy thuê được tính theo m² thực tế), giá này chỉ bằng 15% giá thuê quầy đối với chợ loại III tại khu vực xã và nguồn vốn đầu tư do doanh nghiệp tự bỏ vốn đầu tư, được quy định tại Quyết định số 3351/2017/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

- Năm thứ ba: Sau khi đầu tư nâng cấp chợ, tùy vào điều kiện thực tế và hiệu quả kinh doanh của các hộ tiểu thương, đơn vị quản lý, kinh doanh chợ điều

chính giá thuê quầy nhưng mỗi năm không tăng quá 20% so với năm trước đó và mỗi năm không tăng 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 chuyên đổi mô hình quản lý chợ cấp huyện trước 01 tháng.

- Đối với các hộ kinh doanh cố định có hợp đồng, yêu cầu đơn vị trúng thầu quản lý, khai thác chợ có nhiều phương án thu giá thuê quầy, để các hộ lựa chọn như: Phương án thu theo ngày, tháng, năm; phương án thu thời gian dài như: 03 năm, 05 năm hoặc dài hơn.

- Đối với khu vực kinh doanh ngoài trời và khu kinh doanh vắng lại, thu giá dịch vụ theo lượt và có bảng giá niêm yết mức thu phí theo quy định hiện hành.

*** 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 phải được sự đồng ý của các cấp có thẩm quyền nhằm đảm bảo lợi ích hài hòa giữa các bên để ổn định hoạt động kinh doanh, buôn bán tại chợ và cùng sự phát triển của các bên.

- 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 cho các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ và tổ chức họp các tổ tiểu thương tạo sự đồng thuận trong quá trình tổ chức thực hiện, đồng thời có văn bản báo cáo với UBND xã Thọ Sơn và UBND huyện Triệu Sơn (qua ban chuyên đổi mô hình chợ huyện Triệu Sơn) 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 UBND xã Thọ Sơn sẽ chủ trì phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn của huyện 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 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 giá dịch vụ khác thực hiện theo quy định của UBND tỉnh Thanh Hóa và quy định của pháp luật hiện hành.

- 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 Chủ tịch UBND huyện phê duyệt.

9. Phương án quản lý, sử dụng đất đai.

- Đơn vị được giao quản lý, kinh doanh, khai thác chợ phải sử dụng diện tích đất chợ được bàn giao đúng mục đích và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về đất theo quy định của nhà nước.

- Lập hồ sơ thuê đất trình UBND tỉnh, lập hồ sơ để tiến hành đầu tư xây dựng chợ. Trình tự, thủ tục bàn giao cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản có liên quan.

- Thời gian sử dụng đất: 50 năm.

- Phần diện tích đất chợ sau khi quy hoạch lại là: 2.590m² (đã trừ từ tìm đường TL.506 vào là 46m và trừ từ tìm đường TL 514 là 21m), phần diện tích này doanh nghiệp lập hồ sơ thuê đất và đầu tư xây dựng;

- Đối với phần diện tích đất 2.658,79m² nằm trong phạm vi quy hoạch đường TL 506 (phía phải tuyến tính từ tìm đường vào là 46m), doanh nghiệp không được đầu tư xây dựng thêm các công trình mà phải giữ nguyên hiện trạng các công trình hiện có. Sau khi doanh nghiệp tiếp nhận chợ, thực hiện việc hoàn trả giá trị tài sản còn lại của chợ cho Ngân sách xã Thọ Sơn và cá nhân ông Thiều Ngọc Hải, doanh nghiệp được phép quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên phần diện tích đất trên bình thường cho đến khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng thì doanh nghiệp phải có trách nhiệm tự tháo dỡ công trình và bàn giao lại phần diện tích đất trên theo quy định.

III. TRÁCH NHIỆM, NGHĨA VỤ, QUYỀN LỢI CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN KHI THỰC HIỆN CHUYỂN ĐỔI CHỢ.

1. Trách nhiệm của đơn vị tiếp nhận:

- Sau khi chuyển đổi chợ. doanh nghiệp, hợp tác xã đã trúng thầu quản lý kinh doanh, khai thác chợ phải hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã; phải thành lập ban quản lý và các bộ phận phục vụ công tác điều hành trực tiếp hoạt động chợ thực hiện công việc dọn vệ sinh trong ngày, trông giữ xe, bốc xếp, bảo vệ hàng hóa qua đêm khi tiểu thương có nhu cầu gửi lại; đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy, nổ, cấp điện cấp nước đầy đủ.

- Doanh nghiệp, hợp tác xã trúng thầu 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.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất chợ theo quy định hiện hành của Chính phủ và quy định của UBND tỉnh.

- Thành lập Ban quản lý chợ theo quy định, quản lý chợ 24/24 giờ mỗi ngày, tự hạch toán thu, chi từ quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên cơ sở quy định hiện hành của nhà nước.

- Thực hiện quản lý chợ theo Nội quy chợ đã được UBND huyện phê duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước về quản lý chợ.

- Trực tiếp quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ của các tiểu thương, hộ kinh doanh trong chợ theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

- Từng bước sắp xếp, bố trí lại các lô, gian hàng trong chợ phù hợp với từng ngành hàng, tạo mỹ quan, văn minh trong hoạt động kinh doanh thương mại.

- Nộp thuế và nghĩa vụ tài chính; thu phí chợ và các khoản thu dịch vụ trong chợ theo quy định hiện hành của nhà nước.

- Thông báo công khai các khoản thu, giá thuê điểm kinh doanh, phương án đầu tư bổ sung, cải tạo chợ, mặt bằng bố trí các khu vực kinh doanh và các nội dung liên quan đến quản lý, khai thác chợ cho các hộ kinh doanh trong chợ biết để thực hiện.

- Đối với các hộ kinh doanh cố định hiện có trong chợ: Đơn vị trúng thầu phải đảm bảo vị trí và diện tích cho các hộ kinh doanh ổn định và lâu dài. Đồng thời thu hút các hộ vào chợ kinh doanh để tăng quy mô hoạt động chợ lên tối đa các điểm kinh doanh cố định.

- Phát triển thêm các loại hình dịch vụ để tăng nguồn thu cho đơn vị tiếp nhận góp phần quản lý tốt hoạt động của chợ như: dịch vụ cho thuê mặt bằng, kho bãi...

- Thường xuyên đảm bảo công tác PCCC, vệ sinh môi trường, đảm bảo ATVSTP, an ninh trật tự trong chợ, duy tu, sửa chữa thường xuyên các công trình xuống cấp để đảm bảo điều kiện kinh doanh tốt nhất cho các tiểu thương;

- Thực hiện chế độ thông tin báo cáo theo quy định.

- Chủ động đấu mối, phối hợp với UBND xã Thọ Sơn, các phòng, ngành của huyện; sở ngành liên quan của tỉnh giải quyết các công việc về thủ tục đầu tư, đất đai, quản lý chợ và các công việc liên quan khác đến quản lý khai thác chợ.

2. Ban chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác chợ huyện.

- Công bố công khai phương án chuyển đổi chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn đến tổ quản lý chợ, các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ; các đơn vị liên quan và nhân dân địa phương trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại trụ sở UBND xã, website của UBND huyện để các tổ chức, doanh nghiệp, hộ kinh doanh và nhân dân biết và thực hiện.

- Tuyên truyền, giải thích các chủ trương, chính sách có liên quan đến công tác chuyển đổi chợ; phối hợp cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan cho các đơn vị có nhu cầu tìm hiểu để tham gia đấu thầu, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.

- Chỉ đạo, hướng dẫn UBND xã Thọ Sơn triển khai thực hiện công tác chuyển đổi chợ; tổng hợp kết quả thực hiện và những khó khăn vướng mắc báo cáo Chủ tịch UBND huyện xem xét và giải quyết.

- Tổ chức mời thầu, đấu thầu lựa chọn doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý kinh doanh, khai thác chợ đối với trường hợp 1 chợ có từ 2 đơn vị cùng đăng ký tham gia quản lý theo quy trình tại Quyết định 08/2018/QĐ- UBND ngày 19/03/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa; Bàn giao Chợ cho chủ đầu tư trúng thầu

hoặc được lựa chọn tiếp nhận đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác chợ theo phương án chuyển đổi chợ đã được Chủ tịch UBND huyện phê duyệt.

- Chỉ đạo, kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện các nội dung theo phương án chuyển đổi; chỉ đạo công tác sắp xếp, bố trí vị trí kinh doanh cho các hộ tiểu thương trong quá trình thực hiện dự án và sau khi hoàn thành.

- Thực hiện các nhiệm vụ theo quy định tại khoản 2 điều 6 Quyết định số 08/2018/QĐ - UBND ngày 19/03/2018 của UBND tỉnh và các quy định khác có liên quan của nhà nước.

3. UBND xã Thọ Sơn

- Tuyên truyền và phối hợp triển khai thực hiện các nội dung tại Phương án chuyển đổi Chợ xã Thọ Sơn nhằm đảm bảo đúng kế hoạch và yêu cầu của các cấp có thẩm quyền.

- Thực hiện niêm yết công khai phương án chuyển đổi đã được duyệt tại trụ sở UBND xã và tại Chợ để tổ chức, doanh nghiệp, hộ kinh doanh và các cá nhân có liên quan biết, thực hiện cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan cho các đơn vị có nhu cầu tìm hiểu để tham gia đấu thầu, quản lý, kinh doanh và khai thác chợ.

- Tổ chức bàn giao chợ, diện tích nguyên trạng của chợ cho doanh nghiệp hoặc hợp tác xã trúng thầu trong vòng 30 ngày kể từ ngày cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu thầu hoặc kết quả chỉ định thầu.

- Phối hợp với các cơ quan, ban ngành chức năng đôn đốc, kiểm tra việc triển khai đầu tư, kinh doanh khai thác chợ của doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu hoặc được lựa chọn quản lý chợ theo đúng các nội dung tại phương án chuyển đổi chợ được phê duyệt.

- Thực hiện các nghĩa vụ theo quy định tại Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa và các quy định khác có liên quan của nhà nước.

4. Đơn vị, cá nhân đang được giao thầu quản lý, khai thác chợ hiện tại

- Có trách nhiệm bảo vệ tài sản chợ và phối hợp bàn giao chợ cho doanh nghiệp/hợp tác xã được lựa chọn đầu tư đúng với giá trị, hiện trạng đã được thẩm định trong biên bản kiểm kê tài sản Chợ Thọ Sơn và Bảng kê chi tiết giá trị tài sản còn lại của tổ kiểm kê, xác định tài sản còn lại.

- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại Quyết định số 08/2018/QĐ- UBND ngày 19/03/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa và các quy định khác có liên quan của Nhà nước.

5. Các hộ kinh doanh tại chợ

- Có trách nhiệm hỗ trợ, ủng hộ công tác chuyển đổi và nâng cấp, cải tạo chợ để sớm đưa chợ xã Thọ Sơn đi vào hoạt động ổn định; thực hiện việc bố trí sắp xếp vị trí theo ngành hàng, nhóm hàng sau khi được tổ chức bốc thăm vị trí.

- Các hộ kinh doanh được đảm bảo vị trí kinh doanh trong chợ sau khi chuyển đổi tương xứng với lợi thế tại vị trí cũ; đồng thời được hưởng các chính

sách ưu đãi khác của nhà nước, của tỉnh và đơn vị trúng thầu đầu tư, quản lý, kinh doanh khai thác chợ theo quy định. Trong quá trình nâng cấp, cải tạo 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 thi công xây dựng các hạng mục mới trong giai đoạn đầu tư.

- Cùng với chính quyền xã Thọ Sơn tham gia kiểm tra các hoạt động của doanh nghiệp/hợp tác xã 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.

IV. KINH PHÍ CHO HOẠT ĐỘNG CHUYỂN ĐỔI CHỢ.

- Các khoản chi phí: Kinh phí kiểm kê định giá tài sản chợ, chi phí liên quan đến việc lập, phê duyệt, triển khai phương án chuyển đổi chợ Thọ Sơn, chi phí liên quan đến công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn và các chi phí có liên quan khác.

- Nguồn kinh phí: Được lấy từ ngân sách huyện; nguồn kinh phí bán hồ sơ mời thầu của dự án và nguồn hợp pháp khác.

- Tổng Kinh phí dự kiến: 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng)

Điều 2. Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ có trách nhiệm tổ chức công khai Phương án chuyển đổi mô hình quản lý Chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn đã được phê duyệt theo quy định; Lập kế hoạch đấu thầu, hồ sơ mời thầu, thông báo mời thầu và tổ chức mở thầu, chấm thầu theo quy định của UBND tỉnh về quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ, theo quy định hiện hành của Nhà nước về đấu thầu.

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

Chánh Văn phòng HĐND - UBND, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường; Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện Triệu Sơn; Chủ tịch UBND xã Thọ Sơn; các ban ngành và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *Đet*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT.



Vũ Đức Kính

Số: ~~3173~~ /TTr-BCĐC

Triệu Sơn, ngày 16 tháng 10 năm 2019

TỜ TRÌNH

V/v đề nghị phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn

Kính gửi: Chủ tịch UBND huyện.

Căn cứ Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh 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 850/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2017-2020;

Căn cứ Quyết định số 1735/QĐ-UBND ngày 26/5/2017, 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 3375/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 của Chủ tịch UBND huyện về kiện toàn lại Ban chuyên đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn huyện Triệu Sơn năm 2018;

Căn cứ báo cáo thẩm định phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Thọ Sơn của phòng Kinh tế và Hạ tầng (cơ quan Thường trực ban chuyên đổi chợ huyện);

Để tiếp tục thực hiện các bước theo quy trình chuyển đổi mô hình quản lý chợ đã được UBND tỉnh ban hành. Ban chuyên đổi mô hình quản lý chợ của huyện trình Chủ tịch UBND huyện xem xét phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn với các nội dung chính như sau:

I. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CHỢ

1. Hồ sơ pháp lý về việc thành lập chợ

Chợ xã Thọ Sơn là trung tâm mua bán hàng hóa của nhân dân trong xã nói riêng và các xã lân cận nói chung, là điểm giao thương hàng hóa với các xã khác trên trục TL.506, Chợ được xây dựng lại từ năm 2013, hoàn thành đưa vào sử

dụng năm 2013, 2014, từ năm 2016 đến nay cá nhân nhận thầu chợ đã bỏ kinh phí đầu tư thêm nhiều công trình phụ trợ và các dãy nhà chợ chính;

*** Vốn đầu tư xây dựng:**

Tổng giá trị tài sản (nguyên giá): 3.393.258.000 đồng (Bao gồm tài sản đầu tư từ nguồn Ngân sách Nhà nước tài sản đã đầu tư của các nhân thầu chợ ông Thiều Ngọc Hải).

Hình thức quản lý: Từ khi công trình hoàn thành đi vào hoạt động đến nay Chợ Thọ Sơn do UBND xã quản lý, giao thầu hàng năm do tổ quản lý chợ (**Đại diện là ông Thiều Ngọc Hải**) chịu trách nhiệm thu, chi và có trích nộp một phần kinh phí về ngân sách xã.

Theo kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại 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, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2020”, Chợ Thọ Sơn được quy hoạch là chợ hạng III.

2. Hồ sơ về đất đai và quy mô xây dựng chợ.

2.1. Hồ sơ về đất đai:

- Vị Trí: Khu đất chợ Thọ Sơn nằm tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 12 (BĐDC xã Thọ Sơn đo vẽ năm 2011), tỷ lệ 1/2000, diện tích nguyên thửa: 6.328,6m². Địa chỉ: Thôn 14, xã Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá; Ranh giới khu đất: Phía Tây Bắc giáp khu dân cư, phía Đông Nam giáp khu dân cư, phía Tây Nam giáp TL 514B, phía Đông Bắc giáp TL. 506;

- Diện tích đất chợ: Đo đạc thực tế ngày 20/3/2018 là: 5.248,79 m² (diện tích đã trừ từ tìm đường TL 514 vào 21m);

- Các thủ tục về đất: Hiện tại diện tích đất 5.248,79 m² chưa được cấp Quyền sử dụng đất; UBND xã Thọ Sơn quản lý (trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện triệu sơn đến năm 2020 vị trí khu đất trên có chức năng là đất chợ), hiện tại đang cho cá nhân nhận thầu chợ quản lý hoạt động trên cơ sở hợp đồng ký hàng năm với UBND xã. Cá nhân quản lý chợ có trách nhiệm tổ chức thu phí chợ, bố trí các ngành hàng kinh doanh trong chợ, các dịch vụ tại chợ, đảm bảo an ninh trật tự trong chợ.

2.2. Quy mô xây dựng:

- Quy mô xây dựng chợ: Theo mặt bằng hiện trạng chợ tỷ lệ 1/500; được công ty CP Tư vấn và Đầu tư XDTM An Phát lập ngày 10/10/2018;

3. Hồ sơ về tài sản chợ và tài chính.

a) Tài sản chợ gồm: Được thể hiện trong mặt bằng hiện trạng xây dựng chợ, Biên bản kiểm kê, Quyết định quyết toán công trình hoàn thành, Quyết định

số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn.

Giá trị tài sản còn lại của chợ: **2.481.390.000** (Hai tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng)

Trong đó:

+ Giá trị tài sản đầu tư từ nguồn ngân sách Nhà nước là **1.300.833.326** đồng.

+ Giá trị tài sản do cá nhân quản lý chợ (ông Thiều Ngọc Hải) đầu tư xây dựng là: **1.180.556.674** đồng.

(Kèm theo Quyết định số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn)

b) *Tình hình thu chi tài chính:* Hiện tại, Chợ đang được UBND xã Thọ Sơn ký hợp đồng giao khoán thầu cho cá nhân ông Thiều Ngọc Hải quản lý, kinh doanh, khai thác với mức thu thầu là 45.000.000 đồng/năm được nộp vào ngân sách xã.

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

4. Tình hình quản lý chợ.

Hiện nay Chợ xã Thọ Sơn do BQL chợ Thọ Sơn được thành lập từ cán bộ công chức xã quản lý và ký hợp đồng với cá nhân ông Thiều Ngọc Hải nhận thầu khoán và tổ chức quản lý, kinh doanh, khai thác trực tiếp tại chợ.

5. Tình hình hoạt động kinh doanh chợ.

Chợ xã Thọ Sơn họp vào buổi sáng các ngày lẻ trong tháng. Tính đến 31/11/2018, chợ có 66 hộ kinh doanh cố định, 60 - 90 hộ kinh doanh không cố định.

Trong đó:

- Kinh doanh hàng quần áo, giày dép, mũ nón: 16 hộ.
- Kinh doanh hàng rau: 09 hộ.
- Kinh doanh hàng thịt: 11 hộ
- Kinh doanh hàng đồ khô: 03 hộ
- Kinh doanh hàng ăn (bún, bánh xèo, cuốn): 05 hộ
- Kinh doanh hàng hoa quả: 05 hộ
- Kinh doanh hàng khác: 17 hộ.

Hàng hóa kinh doanh chủ yếu tại chợ là thực phẩm và đồ gia dụng thiết yếu phục vụ nhu cầu cuộc sống hàng ngày của nhân dân trong vùng.

II PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI CHỢ.

1. Phương thức chuyển đổi: Áp dụng hình thức giao cho doanh nghiệp hoặc hợp tác xã đủ năng lực, điều kiện theo quy định để tiếp nhận quản lý, kinh doanh, khai thác chợ gắn với đầu tư (chợ họp phiên 2 ngày họp một phiên vào

buổi sáng các ngày lẻ trong tháng). Tuy nhiên, trường hợp 01 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 quy định tại Khoản 1 Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc ban hành quy định về quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ trên địa bàn tỉnh.

Hồ sơ, quy trình thực hiện theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/03/2018 của UBND tỉnh Thanh Hoá; Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và các quy định hiện hành liên quan của Nhà nước.

Thời hạn giao thầu: 50 năm.

2. Phương án xử lý tài sản, tài chính, công nợ.

2.1. Tài sản:

Tài sản hiện tại của Chợ Thọ Sơn được hình thành từ nguồn vốn ngân sách xã và cá nhân nhận thầu chợ (ông Thiệu Ngọc Hải) với tổng giá trị tài sản còn lại đã được phê duyệt tại Quyết định số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn là: **2.481.390.000** (*Hai tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng*)

Trong đó:

+ Giá trị tài sản đầu tư từ nguồn ngân sách Nhà nước là **1.300.833.326** đồng.

+ Giá trị tài sản do cá nhân quản lý chợ (ông Thiệu Ngọc Hải) đầu tư xây dựng là: **1.180.556.674** đồng.

(Kèm theo chi tiết tại Quyết định số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn)

2.2. Về tài chính.

Phương án xử lý tài sản: sau khi giao thầu cho đơn vị đủ năng lực, điều kiện quản lý, kinh doanh, khai thác chợ thì nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị tài sản còn lại theo Quyết định số 6356/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại của chợ Thọ Sơn vào Ngân sách UBND xã Thọ Sơn và cá nhân thầu chợ đã đầu tư (ông Thiệu Ngọc Hải). Hình thức trả một lần, thời điểm hoàn trả trong vòng 30 ngày kể từ ngày Quyết định công nhận đơn vị trúng thầu, chỉ định thầu có hiệu lực.

UBND xã Thọ Sơn có trách nhiệm thanh lý hợp đồng giao khoán chợ với cá nhân ông Thiệu Ngọc Hải chậm nhất trong vòng 10 ngày sau khi có Quyết

định công nhận đơn vị trúng thầu. Phối hợp cùng Ban chuyển đổi chợ huyện, đơn vị tiếp nhận chợ tổ chức chi trả giá trị tài sản còn lại của chợ Thọ Sơn cho Ngân sách xã và cá nhân ông Thiệu Ngọc Hải theo quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Phương án đầu tư chợ.

3.1. Diện tích đất đầu tư xây dựng chợ sau chuyển đổi.

Đất quy hoạch xây dựng chợ Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa là: 2.590m² (Diện tích này đã trừ từ tìm đường TL.506 vào là 46m và trừ từ tìm đường TL 514 là 21m).

3.2. Quy mô xây dựng.

Sau khi hồ sơ thiết kế dự toán được phê duyệt, Chợ xã Thọ Sơn được đầu tư xây dựng mới một số hạng mục không đảm bảo như: khu bán hàng thực phẩm tươi sống, bể nước, bể cát PCCC, rãnh thoát nước, nhà vệ sinh, nhà điều hành và một số công trình phụ trợ khác bảo đảm các tiêu chuẩn thiết kế chợ hạng III quy mô 1 tầng, nhà sử dụng hệ thống khung cột "BTCT, mái khung thép lợp tôn, móng cọc BTCT kiên cố hiện đại theo tiêu chuẩn kỹ thuật chợ của Bộ Xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế 9211:2012 của Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành tại Quyết định 3621/QĐ-BKHCN ngày 28/12/2012; Tiêu chuẩn TCVN 11856:2017 chợ kinh doanh thực phẩm, để đảm bảo tiêu chí chợ vệ sinh an toàn thực phẩm.

Hệ thống PCCC thực hiện theo Quyết định số 1436/2017/QĐ-UBND ngày 3/5/2017 về tiêu chí, quy trình công nhận chợ, siêu thị, TTTM đạt chuẩn về PCCC và Kế hoạch số 71/KH-UBND ngày 3/5/2017 về việc triển khai xây dựng mô hình chợ, siêu thị, TTTM đạt chuẩn về PCCC trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

* Tổng diện tích đất chợ sau chuyển đổi: 2.590m²;

* Hạng chợ sau chuyển đổi: Chợ loại III. Tính chất kinh doanh: Chợ kinh doanh tổng hợp.

* Cấp công trình: cấp IV.

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

* Số điểm kinh doanh cố định tối thiểu: 180 điểm; diện tích tối thiểu 4m²/điểm (đáp ứng cho hộ kinh doanh hiện tại và dự kiến phát triển thêm hộ kinh doanh trong chợ);

- Ngoài các hạng mục công trình đã được đầu tư năm 2015; Đơn vị tiếp nhận chợ phải đầu tư thêm các hạng mục công trình phụ trợ để đảm bảo điều kiện kinh doanh cho tiểu thương theo tiêu chí chợ loại III.

- Ngoài ra, các công trình hiện có phải được thường xuyên duy tu, sửa chữa để đảm bảo điều kiện tốt nhất cho hoạt động kinh doanh của các hộ tiểu thương tại chợ.

* Các công trình xây mới gồm:

+ Nhà chợ chính số 1 bán thịt và thực phẩm tươi sống: Quy mô 1 tầng, bán thịt được ốp mặt inox, tổng diện tích xây dựng 250 m², gồm 30 điểm kinh doanh, mỗi điểm kinh doanh có diện tích khoảng từ 5m² - 7 m² phục vụ buôn bán các mặt hàng thịt, thực phẩm tươi sống hàng ngày;

+ Dãy nhà chợ chính số 2: Quy mô 1 tầng, khu kinh doanh cá được xây bể, dạng thuyền kính thước 1,5mx2m cao 35cm, bể làm thịt cá kích thước 50cmx50cm được ốp gạch men; tổng diện tích xây dựng 150 m², gồm 25 điểm kinh doanh, mỗi điểm kinh doanh có diện tích khoảng từ 3m² - 6 m² phục vụ buôn bán các mặt hàng thủy hải sản tươi sống;

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

+ 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.

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

Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 5.095.390.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng).

Trong đó:

- Phần đầu tư xây dựng: 2.614.000.000 đồng;

- Phần bồi thường GPMB: 2.481.390.000 đồng;

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

Bảng khai toán tổng mức đầu tư xây dựng

Đơn vị tính: 1.000 VNĐ

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Đơn vị	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Suất đầu tư/1000 VNĐ	Thành tiền
A	Chi phí xây dựng						2.614.000
1	Nhà chợ chính bán thịt		m ²	250	1	2.000	500.000
2	Nhà chợ chính bán thủy hải sản		m ²	150	1	2.000	300.000
3	Nhà vệ sinh		m ²	40	1	2.000	80.000
4	Nhà điều hành		m ²	24	1	3.500	84.000

5	Trạm điện						500.000
6	Bể nước		m3	40		2.000	80.000
7	Thu gom rác		m2	25		1.000	25.000
8	Xây bổ sung rãnh thoát nước		m	100		850	85.000
9	Khu kinh doanh ngoài trời bê tông M#200		m2	150		800	120.000
10	Tường rào		m2	400		500	300.000
11	Cổng chợ		cái	2		20.000	40.000
12	Hệ thống điện nước phục vụ kinh doanh trong chợ						200.000
13	Hệ thống trang thiết bị PCCC						300.000
B	Chi phí hoàn trả giá trị tài sản còn lại của chợ						2.481.390
Tổng vốn đầu tư							5.095.390

5. Thời gian đầu tư xây dựng.

Thời gian hoàn thành dự án: 12 tháng kể từ ngày doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu được cấp có thẩm quyền giao đất, thuê đất.

6. Phương án giải quyết lao động quản lý tại chợ

- Đơn vị trúng thầu đầu tư quản lý chợ có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ số nhân viên lao động của tổ 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.

7. Phương án bố trí chợ tạm

- Ngoài các hạng mục đầu tư thêm thì các nhà chợ chính vẫn giữ nguyên, hơn nữa chợ hợp phiên nên doanh nghiệp sẽ tổ chức thi công vào các ngày không họp chợ và buổi chiều sau khi tan phiên chợ, tổ chức thi công cuốn chiếu các

công trình phụ trợ, phải có biện pháp che chắn không để vật liệu, khói bụi làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của tiểu thương trong chợ.

- Trong phương án quản lý, kinh doanh, khai thác chợ DN, HTX phải xây dựng phương án cụ thể, có tính khả thi nhất việc tổ chức thi công và sắp xếp, bố trí chỗ ngồi cho các tiểu thương kinh doanh ổn định, thuận tiện trong quá trình thi công.

8. Phương án quản lý, kinh doanh, khai thác chợ

8.1. Phương án quản lý, kinh doanh trong quá trình thực hiện dự án

Trong thời gian kinh doanh tại chợ tạm để thực hiện dự án, 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.

8.2. Phương án quản lý chợ sau khi chuyển đổi

a) Phương án quản lý

Sau khi chuyển đổi, doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu thành lập ban quản lý và các bộ phận phục vụ công tác điều hành trực tiếp hoạt động chợ thực hiện công việc dọn dẹp vệ sinh trong ngày, trông giữ xe, bốc xếp, bảo vệ hàng hóa qua đêm (khi có nhu cầu), đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, cấp điện, nước.

b) Phương án sắp xếp vị trí kinh doanh tại chợ

- UBND xã Thọ Sơn phối hợp cùng với doanh nghiệp/hợp tác xã tiếp nhận chợ có trách nhiệm sắp xếp, bố trí vị trí kinh doanh cho các hộ kinh doanh cố định tại chợ mới. Việc sắp xếp vị trí kinh doanh tại chợ sau chuyển đổi phải đảm bảo chợ hoạt động bình thường, không làm xáo trộn việc kinh doanh. Điểm kinh doanh phải sắp xếp, phân loại phù hợp với từng vị trí, phù hợp với từng quy hoạch từng ngành hàng, nhóm hàng, đảm bảo các điều kiện để thuận tiện mua và bán, bảo đảm VSMT, vệ sinh ATTP, an toàn PCCC, đảm bảo mỹ quan chợ.

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

- Đơn vị trúng thầu quản lý, kinh doanh khai thác chợ có trách nhiệm phối hợp UBND xã Thọ Sơn tổ chức đánh giá phân loại từng vị trí kinh doanh tại chợ theo ngành hàng, nhóm hàng theo thứ tự thuận lợi đến ít thuận lợi (tương ứng xếp theo A, B, C...) để làm căn cứ bố trí, sắp xếp.

Vị trí xếp loại được lấy ý kiến của các hộ tiểu thương kinh doanh cố định hiện tại.

+ Vị trí sau chuyển đổi của các hộ tiểu thương được bố trí tương xứng như chợ cũ theo từng ngành hàng, ví dụ: trong cùng ngành hàng, vị trí tại chợ cũ xếp loại A sau khi chuyển đổi cũng được xếp vị trí loại A.

+ Từng ngành hàng, căn cứ vào xếp loại vị trí tại chợ cũ và xếp loại vị trí tại chợ mới, các hộ tiến hành bốc thăm vị trí chợ sau chuyển đổi theo từng nhóm

vị trí xếp loại của từng ngành hàng, ví dụ: chợ cũ xếp loại vị trí nhóm A thì sau khi chuyển đổi sẽ bốc thăm ở vị trí nhóm A.

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

TT	Ngành hàng	Số lượng kiểm kê	Phương án chuyển đổi	Chênh
1	Quần áo, giày dép	16	30	14
2	Hoa quả	5	10	5
3	Rau, củ quả	9	25	16
4	Đồ khô, lương thực	3	15	12
5	Thịt, thực phẩm	11	25	14
6	Hàng ăn	5	10	5
7	Mặt hàng khác	17	45	28
8	Thủy hải sản	0	20	20
	Tổng	66	180	114

- Việc bố trí vị trí kinh doanh và mặt hàng kinh doanh phải thống nhất đồng bộ theo quy hoạch trình UBND huyện phê duyệt.

8.3. Phương án thu giá sử dụng dịch vụ tại chợ.

Mức giá dịch vụ tại chợ được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 3351/2017/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Khuyến khích doanh nghiệp, hợp tác xã trúng thầu quản lý, kinh doanh, khai thác chợ có mức thu giá dịch vụ tại chợ thấp hơn mức quy định, nhất là 3 năm đầu sau khi tiếp nhận quản lý chợ.

*** Trong vòng 3 năm đầu sau khi tiếp nhận**

- Năm thứ nhất và năm thứ hai: Sau khi đầu tư nâng cấp, cải tạo chợ doanh nghiệp/HTX không được tăng giá dịch vụ mà chỉ được thu bằng với giá thu tại thời điểm năm trước khi bàn giao chợ.

- Khuyến khích doanh nghiệp/HTX thực hiện việc hỗ trợ đối với tất cả các hộ tiểu thương đang kinh doanh tại chợ cũ sau khi chuyển đổi: Giá thuê quây phải thấp hơn hoặc bằng giá thuê quây tại thời điểm năm trước khi chuyển đổi chợ hoặc chỉ thu 30.000đ/m²/tháng (mỗi quây thuê được tính theo m² thực tế), giá này chỉ bằng 15% giá thuê quây đối với chợ loại III tại khu vực xã và nguồn vốn đầu tư do doanh nghiệp tự bỏ vốn đầu tư, được quy định tại Quyết định số

3351/2017/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định giá dịch vụ sử dụng điện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

- *Năm thứ ba*: Sau khi đầu tư nâng cấp chợ, 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 quầy nhưng mỗi năm không tăng quá 20% so với năm trước đó và mỗi năm không tăng 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 chuyên đổi mô hình quản lý chợ cấp huyện trước 01 tháng.

- Đối với các hộ kinh doanh cố định có hợp đồng, yêu cầu đơn vị trúng thầu quản lý, khai thác chợ có nhiều phương án thu giá thuê quầy, để các hộ lựa chọn như: Phương án thu theo ngày, tháng, năm; phương án thu thời gian dài như: 03 năm, 05 năm hoặc dài hơn.

- Đối với khu vực kinh doanh ngoài trời và khu kinh doanh vắng lai, thu giá dịch vụ theo lượt và có bảng giá niêm yết mức thu phí theo quy định hiện hành.

*** 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 phải được sự đồng ý của các cấp có thẩm quyền nhằm đảm bảo lợi ích hài hòa giữa các bên để ổn định hoạt động kinh doanh, buôn bán tại chợ và cùng sự phát triển của các bên.

- 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 cho các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ và tổ chức họp các tổ tiểu thương tạo sự đồng thuận trong quá trình tổ chức thực hiện, đồng thời có văn bản báo cáo với UBND xã Thọ Sơn và UBND huyện Triệu Sơn (qua ban chuyên đổi mô hình chợ huyện Triệu Sơn) 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 UBND xã Thọ Sơn sẽ chủ trì phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn của huyện 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 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 giá dịch vụ khác thực hiện theo quy định của UBND tỉnh Thanh Hóa và quy định của pháp luật hiện hành.

- 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 Chủ tịch UBND huyện phê duyệt.

9. Phương án quản lý, sử dụng đất đai.

- Đơn vị được giao quản lý, kinh doanh, khai thác chợ phải sử dụng diện tích đất chợ được bàn giao đúng mục đích và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về đất theo quy định của nhà nước.

- Lập hồ sơ thuê đất trình UBND tỉnh, lập hồ sơ để tiến hành đầu tư xây dựng chợ. Trình tự, thủ tục bàn giao cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản có liên quan.

- Thời gian sử dụng đất: 50 năm.

- Phần diện tích đất chợ sau khi quy hoạch lại là: 2.590m² (đã trừ từ tim đường TL.506 vào là 46m và trừ từ tim đường TL 514 là 21m), phần diện tích này doanh nghiệp lập hồ sơ thuê đất và đầu tư xây dựng;

- Đối với phần diện tích đất 2.658,79m² nằm trong phạm vi quy hoạch đường TL 506 (phía phải tuyến tính từ tim đường vào là 46m), doanh nghiệp không được đầu tư xây dựng thêm các công trình mà phải giữ nguyên hiện trạng các công trình hiện có. Sau khi doanh nghiệp tiếp nhận chợ, thực hiện việc hoàn trả giá trị tài sản còn lại của chợ cho Ngân sách xã Thọ Sơn và cá nhân ông Thiều Ngọc Hải, doanh nghiệp được phép quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên phần diện tích đất trên bình thường cho đến khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng thì doanh nghiệp phải có trách nhiệm tự tháo dỡ công trình và bàn giao lại phần diện tích đất trên theo quy định.

III. TRÁCH NHIỆM, NGHĨA VỤ, QUYỀN LỢI CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN KHI THỰC HIỆN CHUYỂN ĐỔI CHỢ.

1. Trách nhiệm của đơn vị tiếp nhận:

- Sau khi chuyển đổi chợ, doanh nghiệp, hợp tác xã đã trúng thầu quản lý kinh doanh, khai thác chợ phải hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã; phải thành lập ban quản lý và các bộ phận phục vụ công tác điều hành trực tiếp hoạt động chợ thực hiện công việc dọn vệ sinh trong ngày, trông giữ xe, bốc xếp, bảo vệ hàng hóa qua đêm khi tiểu thương có nhu cầu gửi lại; đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy, nổ, cấp điện cấp nước đầy đủ.

- Doanh nghiệp, hợp tác xã trúng thầu 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.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất chợ theo quy định hiện hành của Chính phủ và quy định của UBND tỉnh.

- Thành lập Ban quản lý chợ theo quy định, quản lý chợ 24/24 giờ mỗi ngày, tự hạch toán thu, chi từ quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên cơ sở quy định hiện hành của nhà nước.

- Thực hiện quản lý chợ theo Nội quy chợ đã được UBND huyện phê duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước về quản lý chợ.

- Trực tiếp quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ của các tiểu thương, hộ kinh doanh trong chợ theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

- Từng bước sắp xếp, bố trí lại các lô, gian hàng trong chợ phù hợp với từng ngành hàng, tạo mỹ quan, văn minh trong hoạt động kinh doanh thương mại.

- Nộp thuế và nghĩa vụ tài chính; thu phí chợ và các khoản thu dịch vụ trong chợ theo quy định hiện hành của nhà nước.

- Thông báo công khai các khoản thu, giá thuê điểm kinh doanh, phương án đầu tư bổ sung, cải tạo chợ, mặt bằng bố trí các khu vực kinh doanh và các nội dung liên quan đến quản lý, khai thác chợ cho các hộ kinh doanh trong chợ biết để thực hiện.

- Đối với các hộ kinh doanh cố định hiện có trong chợ: Đơn vị trúng thầu phải đảm bảo vị trí và diện tích cho các hộ kinh doanh ổn định và lâu dài. Đồng thời thu hút các hộ vào chợ kinh doanh để tăng quy mô hoạt động chợ lên tối đa các điểm kinh doanh cố định.

- Phát triển thêm các loại hình dịch vụ để tăng nguồn thu cho đơn vị tiếp nhận góp phần quản lý tốt hoạt động của chợ như: dịch vụ cho thuê mặt bằng, kho bãi...

- Thường xuyên đảm bảo công tác PCCC, vệ sinh môi trường, đảm bảo ATVSTP, an ninh trật tự trong chợ, duy tu, sửa chữa thường xuyên các công trình xuống cấp để đảm bảo điều kiện kinh doanh tốt nhất cho các tiểu thương;

- Thực hiện chế độ thông tin báo cáo theo quy định.

- Chủ động đầu mối, phối hợp với UBND xã Thọ Sơn, các phòng, ngành của huyện; sở ngành liên quan của tỉnh giải quyết các công việc về thủ tục đầu tư, đất đai, quản lý chợ và các công việc liên quan khác đến quản lý khai thác chợ.

2. Ban chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác chợ huyện.

- Công bố công khai phương án chuyển đổi chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn đến tổ quản lý chợ, các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ; các đơn vị liên quan và nhân dân địa phương trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại trụ sở UBND xã, website của UBND huyện để các tổ chức, doanh nghiệp, hộ kinh doanh và nhân dân biết và thực hiện.

- Tuyên truyền, giải thích các chủ trương, chính sách có liên quan đến công tác chuyển đổi chợ; phối hợp cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan cho các đơn vị có nhu cầu tìm hiểu để tham gia đấu thầu, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.

- Chỉ đạo, hướng dẫn UBND xã Thọ Sơn triển khai thực hiện công tác chuyển đổi chợ; tổng hợp kết quả thực hiện và những khó khăn vướng mắc báo cáo Chủ tịch UBND huyện xem xét và giải quyết.

- Tổ chức mời thầu, đấu thầu lựa chọn doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý kinh doanh, khai thác chợ đối với trường hợp 1 chợ có từ 2 đơn vị cùng đăng ký tham gia quản lý theo quy trình tại Quyết định 08/2018/QĐ- UBND ngày 19/03/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa; Bàn giao Chợ cho chủ đầu tư trúng thầu hoặc được lựa chọn tiếp nhận đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác chợ theo phương án chuyển đổi chợ đã được Chủ tịch UBND huyện phê duyệt.

- Chỉ đạo, kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện các nội dung theo phương án chuyên đổi; chỉ đạo công tác sắp xếp, bố trí vị trí kinh doanh cho các hộ tiểu thương trong quá trình thực hiện dự án và sau khi hoàn thành.

- Thực hiện các nhiệm vụ theo quy định tại khoản 2 điều 6 Quyết định số 08/2018/QĐ - UBND ngày 19/03/2018 của UBND tỉnh và các quy định khác có liên quan của nhà nước.

3. UBND xã Thọ Sơn

- Tuyên truyền và phối hợp triển khai thực hiện các nội dung tại Phương án chuyển đổi Chợ xã Thọ Sơn nhằm đảm bảo đúng kế hoạch và yêu cầu của các cấp có thẩm quyền.

- Thực hiện niêm yết công khai phương án chuyển đổi đã được duyệt tại trụ sở UBND xã và tại Chợ để tổ chức, doanh nghiệp, hộ kinh doanh và các cá nhân có liên quan biết, thực hiện cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan cho các đơn vị có nhu cầu tìm hiểu để tham gia đấu thầu, quản lý, kinh doanh và khai thác chợ.

- Tổ chức bàn giao chợ, diện tích nguyên trạng của chợ cho doanh nghiệp hoặc hợp tác xã trúng thầu trong vòng 30 ngày kể từ ngày cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu thầu hoặc kết quả chỉ định thầu.

- Phối hợp với các cơ quan, ban ngành chức năng đôn đốc, kiểm tra việc triển khai đầu tư, kinh doanh khai thác chợ của doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu hoặc được lựa chọn quản lý chợ theo đúng các nội dung tại phương án chuyển đổi chợ được phê duyệt.

- Thực hiện các nghĩa vụ theo quy định tại Quyết định số 08/2018/QĐ- UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa và các quy định khác có liên quan của nhà nước.

4. Đơn vị, cá nhân đang được giao thầu quản lý, khai thác chợ hiện tại

- Có trách nhiệm bảo vệ tài sản chợ và phối hợp bàn giao chợ cho doanh nghiệp/hợp tác xã được lựa chọn đầu tư đúng với giá trị, hiện trạng đã được thẩm định trong biên bản kiểm kê tài sản Chợ Thọ Sơn và Bảng kê chi tiết giá trị tài sản còn lại của tổ kiểm kê, xác định tài sản còn lại.

- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại Quyết định số 08/2018/QĐ- UBND ngày 19/03/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa và các quy định khác có liên quan của Nhà nước.

5. Các hộ kinh doanh tại chợ

- Có trách nhiệm hỗ trợ, ủng hộ công tác chuyển đổi và nâng cấp, cải tạo chợ để sớm đưa chợ xã Thọ Sơn đi vào hoạt động ổn định; thực hiện việc bố trí sắp xếp vị trí theo ngành hàng, nhóm hàng sau khi được tổ chức bốc thăm vị trí.

- Các hộ kinh doanh được đảm bảo vị trí kinh doanh trong chợ sau khi chuyển đổi tương xứng với lợi thế tại vị trí cũ; đồng thời được hưởng các chính sách ưu đãi khác của nhà nước, của tỉnh và đơn vị trúng thầu đầu tư, quản lý, kinh doanh khai thác chợ theo quy định. Trong quá trình nâng cấp, cải tạo 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 thi công xây dựng các hạng mục mới trong giai đoạn đầu tư.

- Cùng với chính quyền xã Thọ Sơn tham gia kiểm tra các hoạt động của doanh nghiệp/hợp tác xã 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.

IV. KINH PHÍ CHO HOẠT ĐỘNG CHUYỂN ĐỔI CHỢ.

- Các khoản chi phí: Kinh phí kiểm kê định giá tài sản chợ, chi phí liên quan đến việc lập, phê duyệt, triển khai phương án chuyển đổi chợ Thọ Sơn, chi phí liên quan đến công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn và các chi phí có liên quan khác.

- Nguồn kinh phí: Được lấy từ ngân sách huyện; nguồn kinh phí bán hồ sơ mời thầu của dự án và nguồn hợp pháp khác.

- Tổng Kinh phí dự kiến: 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng)

Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ trình Chủ tịch UBND huyện xem xét phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn làm cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Kinh tế và HT;
- Phòng Tài nguyên và MT;
- Phòng TC-KH;
- Lưu BCD chợ.

TRƯỞNG BAN



PHÓ CHỦ TỊCH UBND HUYỆN
Hồ Trường Sơn

Số: 3169/PA-CĐC

Triệu Sơn, ngày 15 tháng 10 năm 2019

PHƯƠNG ÁN

Chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Xã Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn

Nhằm đổi mới mô hình tổ chức quản lý chợ, tạo môi trường thuận lợi khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư kinh doanh khai thác nâng cao hiệu quả của mạng lưới chợ trên địa bàn, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã của xã Thọ Sơn nói riêng và huyện Triệu Sơn nói chung; thực hiện theo tinh thần Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Tỉnh lần thứ XVIII và Kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2017-2020, đã được Chủ tịch UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 23/3/2017; Ban chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác Chợ huyện Triệu Sơn xây dựng phương án chuyển đổi mô hình tổ chức quản lý Chợ Thọ Sơn với các nội dung sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT PHẢI CHUYỂN ĐỔI MÔ HÌNH

1. Căn cứ pháp Lý

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; Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng theo luật xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của UBND tỉnh, V/v 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 08/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh 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 850/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2017-2020;

Căn cứ Quyết định số 3375/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 của Chủ tịch UBND huyện về kiện toàn lại Ban chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn huyện Triệu Sơn;

Căn cứ Kế hoạch số 3626/KH-UBND ngày 23/12/2016 của UBND huyện Triệu Sơn về việc Chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn huyện Triệu Sơn giai đoạn 2016-2020;

Căn cứ Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn huyện Triệu Sơn năm 2018;

Căn cứ Biên bản kiểm kê tài sản chợ Thọ Sơn ngày 20/9/2018;

Căn cứ Bản kê chi tiết giá trị tài sản chợ Thọ Sơn đến tháng 12 năm 2018;

Căn cứ mặt bằng hiện trạng chợ Thọ Sơn do Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ lập;

2. Sự cần thiết phải chuyển đổi

Chợ xã Thọ Sơn là chợ dân sinh, chợ được hình thành từ lâu đời và được đầu tư xây dựng lại năm 2013 từ nguồn Ngân sách xã và cá nhân ông Thiều Ngọc Hải (đầu tư thêm một số nhà chợ phục vụ nhu cầu của tiểu thương). Hiện nay cơ sở hạ tầng chợ đã đã được đầu tư tương đối ổn định, tuy nhiên các công trình chưa đảm bảo được các tiêu chí của chợ loại III; hệ thống gian hàng, quây hàng trong chợ chật hẹp, mất an toàn; hệ thống tiêu thoát nước thải chưa đảm bảo, gây ô nhiễm môi trường, 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, hơn nữa mô hình quản lý chợ hiện nay vẫn là kiêm nhiệm (*từ cán bộ công chức UBND xã*), không chuyên trách dẫn đến hiệu quả trong quản lý, kinh doanh khai thác chợ không cao do không có chuyên môn, nghiệp vụ.

Vì vậy, chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác Chợ Thọ Sơn gắn với đầu tư thêm các hạng mục công trình phụ trợ đảm bảo tiêu chuẩn chợ loại III cho doanh nghiệp/Hợp tác xã quản lý là hết sức cần thiết, cấp bách, phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của huyện nhằm phục vụ tốt hơn cho nhu cầu mua bán trao đổi hàng hóa của nhân dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế thương mại chung trên địa bàn huyện.

II. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CHỢ THỌ SƠN

1. Hồ sơ pháp lý về việc thành lập chợ

Chợ xã Thọ Sơn là trung tâm mua bán hàng hóa của nhân dân trong xã nói riêng và các xã lân cận nói chung, là điểm giao thương hàng hóa với các xã khác trên trục TL.506, Chợ được xây dựng lại từ năm 2013, hoàn thành đưa vào sử dụng năm 2013,

2014, từ năm 2016 đến nay cá nhân nhận thầu chợ đã bỏ kinh phí đầu tư thêm nhiều công trình phụ trợ và các dãy nhà chợ chính;

*** Vốn đầu tư xây dựng:**

Tổng giá trị tài sản (nguyên giá): 3.393.258.000 đồng (Bao gồm tài sản đầu tư từ nguồn Ngân sách Nhà nước tài sản đã đầu tư của các nhân thầu chợ ông Thiều Ngọc Hải).

Hình thức quản lý: Từ khi công trình hoàn thành đi vào hoạt động đến nay Chợ Thọ Sơn do UBND xã quản lý, giao thầu hàng năm do tổ quản lý chợ (**Đại diện là ông Thiều Ngọc Hải**) chịu trách nhiệm thu, chi và có trích nộp một phần kinh phí về ngân sách xã.

Theo kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại 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, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2020”, Chợ Thọ Sơn được quy hoạch là chợ hạng III.

Từ thực trạng Chợ xã Thọ Sơn và nhu cầu quy hoạch phát triển hệ thống chợ của địa phương, của tỉnh, việc chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ xã Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn gắn với việc đầu tư xây dựng mới là cần thiết, phù hợp với sự phát triển kinh tế xã hội của xã, huyện và nguyện vọng của nhân dân.

2. Hồ sơ về đất đai và quy mô xây dựng chợ.

2.1. Hồ sơ về đất đai:

- Vị Trí: Khu đất chợ Thọ Sơn nằm tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 12 (BĐDC xã Thọ Sơn đo vẽ năm 2011), tỷ lệ 1/2000, diện tích nguyên thửa: 6.328,6m². Địa chỉ: Thôn 14, xã Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá; Ranh giới khu đất: Phía Tây Bắc giáp khu dân cư, phía Đông Nam giáp khu dân cư, phía Tây Nam giáp TL 514B, phía Đông Bắc giáp TL: 506;

- Diện tích đất chợ: Đo đạc thực tế ngày 20/3/2018 là: 5.248,79 m² (diện tích đã trừ từ tìm đường TL 514 vào 21m);

- Các thủ tục về đất: Hiện tại diện tích đất 5.248,79 m² chưa được cấp Quyền sử dụng đất; UBND xã Thọ Sơn quản lý (trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện triệu sơn đến năm 2020 vị trí khu đất trên có chức năng là đất chợ), hiện tại đang cho cá nhân nhận thầu chợ quản lý hoạt động trên cơ sở hợp đồng ký hàng năm với UBND xã. Cá nhân quản lý chợ có trách nhiệm tổ chức thu phí chợ, bố trí các ngành hàng kinh doanh trong chợ, các dịch vụ tại chợ, đảm bảo an ninh trật tự trong chợ.

2.2. Quy mô xây dựng:

- Quy mô xây dựng chợ: Theo mặt bằng hiện trạng chợ tỷ lệ 1/500; được công ty CP Tư vấn và Đầu tư XDTM An Phát lập ngày 10/10/2018;

3. Hồ sơ về tài sản chợ và tài chính.

a) Tài sản chợ gồm: Được thể hiện trong mặt bằng hiện trạng xây dựng chợ, Biên bản kiểm kê, Quyết định quyết toán công trình hoàn thành, Quyết định số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn.

Giá trị tài sản còn lại của chợ: **2.481.390.000** (Hai tỷ, bốn trăm tám một triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng)

Trong đó:

- + Giá trị tài sản đầu tư từ nguồn ngân sách Nhà nước là **1.300.833.326** đồng.
- + Giá trị tài sản do cá nhân quản lý chợ (ông Thiều Ngọc Hải) đầu tư xây dựng là: **1.180.556.674** đồng.

(Kèm theo Quyết định số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn)

b) Tình hình thu chi tài chính: Hiện tại, Chợ đang được UBND xã Thọ Sơn ký hợp đồng giao khoán thầu cho cá nhân ông Thiều Ngọc Hải quản lý, kinh doanh, khai thác với mức thu thầu là 45.000.000 đồng/năm được nộp vào ngân sách xã.

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

4. Tình hình quản lý chợ.

Hiện nay Chợ xã Thọ Sơn do BQL chợ Thọ Sơn được thành lập từ cán bộ công chức xã quản lý và ký hợp đồng với cá nhân ông Thiều Ngọc Hải nhận thầu khoán và tổ chức quản lý, kinh doanh, khai thác trực tiếp tại chợ.

5. Tình hình hoạt động kinh doanh chợ.

Chợ xã Thọ Sơn họp vào buổi sáng các ngày lẻ trong tháng. Tính đến 31/11/2018, chợ có 66 hộ kinh doanh cố định, 60 - 90 hộ kinh doanh không cố định.

Trong đó:

- Kinh doanh hàng quần áo, giày dép, mũ nón: 16 hộ.
- Kinh doanh hàng rau: 09 hộ.
- Kinh doanh hàng thịt: 11 hộ
- Kinh doanh hàng đồ khô: 03 hộ
- Kinh doanh hàng ăn (bún, bánh xèo, cuốn): 05 hộ
- Kinh doanh hàng hoa quả: 05 hộ
- Kinh doanh hàng khác: 17 hộ.

Hàng hóa kinh doanh chủ yếu tại chợ là thực phẩm và đồ gia dụng thiết yếu phục vụ nhu cầu cuộc sống hàng ngày của nhân dân trong vùng.

III PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI CHỢ.

1. Phương thức chuyển đổi: Áp dụng hình thức giao cho doanh nghiệp hoặc hợp tác xã đủ năng lực, điều kiện theo quy định để tiếp nhận quản lý, kinh doanh, khai thác chợ gắn với đầu tư (*chợ họp phiên 2 ngày họp một phiên vào buổi sáng các ngày lẻ trong tháng*). Tuy nhiên, trường hợp 01 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 quy định tại Khoản 1 Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc ban hành quy định về quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ trên địa bàn tỉnh.

Hồ sơ, quy trình thực hiện theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/03/2018 của UBND tỉnh Thanh Hoá; Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và các quy định hiện hành liên quan của Nhà nước.

Thời hạn giao thầu: 50 năm.

2. Phương án xử lý tài sản, tài chính, công nợ.

2.1. Tài sản:

Tài sản hiện tại của Chợ Thọ Sơn được hình thành từ nguồn vốn ngân sách xã và cá nhân nhận thầu chợ (ông Thiệu Ngọc Hải) với tổng giá trị tài sản còn lại đã được phê duyệt tại Quyết định số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn là: **2.481.390.000** (*Hai tỷ, bốn trăm tám một triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng*)

Trong đó:

+ Giá trị tài sản đầu tư từ nguồn ngân sách Nhà nước là **1.300.833.326** đồng.

+ Giá trị tài sản do cá nhân quản lý chợ (ông Thiệu Ngọc Hải) đầu tư xây dựng là: **1.180.556.674** đồng.

(Kèm theo chi tiết tại Quyết định số 6357/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn)

2.2. Về tài chính.

Phương án xử lý tài sản: sau khi giao thầu cho đơn vị đủ năng lực, điều kiện quản lý, kinh doanh, khai thác chợ thì nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị tài sản còn lại theo Quyết định số 6356/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt giá trị tài sản còn lại của chợ Thọ Sơn vào Ngân sách UBND xã Thọ Sơn và cá nhân thầu chợ đã đầu tư (ông Thiệu Ngọc Hải). Hình thức trả một lần, thời điểm hoàn trả trong vòng 30 ngày kể từ ngày Quyết định công nhận đơn vị trúng thầu, chỉ định thầu có hiệu lực.

UBND xã Thọ Sơn có trách nhiệm thanh lý hợp đồng giao khoán chợ với cá nhân ông Thiều Ngọc Hải chậm nhất trong vòng 10 ngày sau khi có Quyết định công nhận đơn vị trúng thầu. Phối hợp cùng Ban chuyên đổi chợ huyện, đơn vị tiếp nhận chợ tổ chức chi trả giá trị tài sản còn lại của chợ Thọ Sơn cho Ngân sách xã và cá nhân ông Thiều Ngọc Hải theo quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Phương án đầu tư chợ.

3.1. Diện tích đất đầu tư xây dựng chợ sau chuyển đổi.

Đất quy hoạch xây dựng chợ Thọ Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa là: 2.590m².

3.2. Quy mô xây dựng.

Sau khi hồ sơ thiết kế dự toán được phê duyệt, Chợ xã Thọ Sơn được đầu tư xây dựng mới một số hạng mục không đảm bảo như: khu bán hàng thực phẩm tươi sống, bể nước, bể cát PCCC, rãnh thoát nước, nhà vệ sinh, nhà điều hành và một số công trình phụ trợ khác bảo đảm các tiêu chuẩn thiết kế chợ hạng III quy mô 1 tầng, nhà sử dụng hệ thống khung cột "BTCT, mái khung thép lợp tôn, móng cọc BTCT kiên cố hiện đại theo tiêu chuẩn kỹ thuật chợ của Bộ Xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế 9211:2012 của Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành tại Quyết định 3621/QĐ-BKHCN ngày 28/12/2012; Tiêu chuẩn TCVN 11856:2017 chợ kinh doanh thực phẩm, để đảm bảo tiêu chí chợ vệ sinh an toàn thực phẩm.

Hệ thống PCCC thực hiện theo Quyết định số 1436/2017/QĐ-UBND ngày 3/5/2017 về tiêu chí, quy trình công nhận chợ, siêu thị, TTTM đạt chuẩn về PCCC và Kế hoạch số 71/KH-UBND ngày 3/5/2017 về việc triển khai xây dựng mô hình chợ, siêu thị, TTTM đạt chuẩn về PCCC trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

* Tổng diện tích đất chợ sau chuyển đổi: 2.590m²;

* Hạng chợ sau chuyển đổi: Chợ loại III. Tính chất kinh doanh: Chợ kinh doanh tổng hợp.

* Cấp công trình: cấp IV.

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

* Số điểm kinh doanh cố định tối thiểu: 180 điểm; diện tích tối thiểu 4m²/điểm (đáp ứng cho hộ kinh doanh hiện tại và dự kiến phát triển thêm hộ kinh doanh trong chợ);

- Ngoài các hạng mục công trình đã được đầu tư năm 2015; Đơn vị tiếp nhận chợ phải đầu tư thêm các hạng mục công trình phụ trợ để đảm bảo điều kiện kinh doanh cho tiểu thương theo tiêu chí chợ loại III.

- Ngoài ra, các công trình hiện có phải được thường xuyên duy tu, sửa chữa để đảm bảo điều kiện tốt nhất cho hoạt động kinh doanh của các hộ tiểu thương tại chợ.

* Các công trình xây mới gồm:

+ Nhà chợ chính số 1 bán thịt và thực phẩm tươi sống: Quy mô 1 tầng, bàn bán thịt được ốp mặt inox, tổng diện tích xây dựng 250 m², gồm 30 điểm kinh doanh, mỗi điểm kinh doanh có diện tích khoảng từ 5m² - 7 m² phục vụ buôn bán các mặt hàng thịt, thực phẩm tươi sống hàng ngày,

+ Dãy nhà chợ chính số 2: Quy mô 1 tầng, khu kinh doanh cá được xây bê, dạng thuyền kính thước 1,5mx2m cao 35cm, bê làm thịt cá kích thước 50cmx50cm được ốp gạch men; tổng diện tích xây dựng 150 m², gồm 25 điểm kinh doanh, mỗi điểm kinh doanh có diện tích khoảng từ 3m² - 6 m² phục vụ buôn bán các mặt hàng thủy hải sản tươi sống,

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

+ 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.

TT	Hạng mục	ĐVT	Hình thức đầu tư	Số lượng	Kết cấu chính
1	Nhà chợ chính số 1 Khu bán thịt	m2	Xây mới	250	Không xây, bố trí khung cột thép hình, mái lợp tôn, kiểu mái vòm, nền bê tông đá dăm mác 200, nền nhà chợ cao hơn đường giao thông nội bộ 30cm.
2	Nhà chợ chính số 2 Khu bán cá	m2	Xây mới	150	Không xây, bố trí khung cột thép hình, mái lợp tôn, kiểu mái vòm, nền bê tông đá dăm mác

					200, nền nhà chợ cao hơn đường giao thông nội bộ 30cm.
3	Nhà điều hành ban quản lý chợ	m ²	Xây mới	24	Cấp công trình cấp IV; Mái tôn xộp lợp trên hệ thống xà gỗ bằng thép U và vì kèo thép hình, tường xây 220, nền lát gạch bát
4	Khu kinh doanh ngoài trời	m ²	Xây mới	150	Nền đổ bê tông M 200#, dày 15cm.
5	Khu tập kết thu gom rác thải	m ²	Xây mới	25	Tường xây bao 220 bằng gạch ximang đá, bổ trụ cao 0,5m, đáy BT, xây rãnh thu nước đầu nối vào rãnh thoát nước chung của chợ
6	Bể nước (02 bể) Mỗi bể 20m ³	m ³	Xây mới	40	Tường xây gạch chi D220, kích thước bể 5x2 chiều cao bể 2m. đáy + Nắp bằng BTCT.
7	Bể rửa dụng cụ	m ³	Xây mới	3	Tường xây 220, kích thước bể 3mx2m chiều cao bể 0,5m. Đáy bằng BTCT.
8	Hệ thống rãnh thoát nước trong chợ	m	Xây mới	100	Khẩu độ 1m, tường xây gạch 220, đáy BT + nắp

					BTCT, đảm bảo tiêu thoát nước trong chợ. Hồ ga thu, xử lý nước được xây bằng gạch, đáy nắp BTCT
9	Tường rào bảo vệ	m	Xây mới	200	Xây gạch chi D220 bổ trụ, móng xây đá hộc, cao 2m
10	Cổng chợ	Cái	Xây mới	02	Xây gạch kết hợp trụ BTCT, mái BTCT; cách cửa cổng chợ làm dạng cửa đẩy bằng thép hình.
11	Hệ thống điện, nước phục vụ kinh doanh chiếu sáng trong chợ		Xây mới	Đảm bảo theo qui định	Hệ thống điện được thiết kế đồng bộ, đảm bảo phục vụ kinh doanh, chiếu sáng và an toàn phòng chống cháy nổ. Nước dùng trong sản xuất kinh doanh, PCCC sẽ sử dụng nguồn nước từ 02 bể nước tại chợ.
12	Hệ thống trang thiết bị PCCC		Xây mới	Đảm bảo về PCCC	Xây dựng phương án phòng cháy, trang bị các bình chữa cháy, phương tiện chữa cháy, khoan 02 giếng đ/kính 110mm để lấy nước PCCC.

13	Nhà vệ sinh	m2	Xây mới	40	Xây gạch chi tường 220, khung cột BTCT mái đổ BTCT, ốp lát gạch men kính, trên mái xây bể nước D110 cao 1,8m.
----	-------------	----	---------	----	---

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

Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng **5.095.390.000 đồng** (Bằng chữ: Năm tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng).

Trong đó:

- Phần đầu tư xây dựng: 2.614.000.000 đồng;
- Phần bồi thường GPMB: 2.481.390.000 đồng;

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

Bảng khái toán tổng mức đầu tư xây dựng

Đơn vị tính: 1.000 VNĐ

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Đơn vị	Diện tích (m2)	Tầng cao	Suất đầu tư/1000 VNĐ	Thành tiền
A	Chi phí xây dựng						2.614.000
1	Nhà chợ chính bán thịt		m2	250	1	2.000	500.000
2	Nhà chợ chính bán thủy hải sản		m2	150	1	2.000	300.000
3	Nhà vệ sinh		m2	40	1	2.000	80.000
4	Nhà điều hành		m2	24	1	3.500	84.000
5	Trạm điện						500.000
6	Bể nước		m3	40		2.000	80.000
7	Thu gom rác		m2	25		1.000	25.000

8	Xây bổ sung rãnh thoát nước	m	100	850	85.000
9	Khu kinh doanh ngoài trời bê tông M#200	m2	150	800	120.000
10	Tường rào	m2	400	500	300.000
11	Cổng chợ	cái	2	20.000	40.000
12	Hệ thống điện nước phục vụ kinh doanh trong chợ				200.000
13	Hệ thống trang thiết bị PCCC				300.000
B	Chi phí hoàn trả giá trị tài sản còn lại của chợ	Chi tiết kèm theo bảng kê xác định giá trị tài sản còn lại của chợ Thọ Sơn			2.481.390
Tổng vốn đầu tư					5.095.390

5. Thời gian đầu tư xây dựng.

Thời gian hoàn thành dự án: 12 tháng kể từ ngày doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu được cấp có thẩm quyền giao đất, thuê đất.

6. Phương án giải quyết lao động quản lý tại chợ

- Đơn vị trúng thầu đầu tư quản lý chợ có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ số nhân viên lao động của tổ 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.

7. Phương án bố trí chợ tạm

- Ngoài các hạng mục đầu tư thêm thì các nhà chợ chính vẫn giữ nguyên, hơn nữa chợ hợp phiên nên doanh nghiệp sẽ tổ chức thi công vào các ngày không họp chợ và buổi chiều sau khi tan phiên chợ, tổ chức thi công cuốn chiếu các công trình phụ trợ, phải có biện pháp che chắn không để vật liệu, khói bụi làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của tiểu thương trong chợ.

- Trong phương án quản lý, kinh doanh, khai thác chợ DN, HTX phải xây dựng phương án cụ thể, có tính khả thi nhất việc tổ chức thi công và sắp xếp, bố trí chỗ ngồi cho các tiểu thương kinh doanh ổn định, thuận tiện trong quá trình thi công.

8. Phương án quản lý, kinh doanh, khai thác chợ

8.1. Phương án quản lý, kinh doanh trong quá trình thực hiện dự án

Trong thời gian kinh doanh tại chợ tạm để thực hiện dự án, 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.

8.2. Phương án quản lý chợ sau khi chuyển đổi

a) Phương án quản lý

Sau khi chuyển đổi, doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu thành lập ban quản lý và các bộ phận phục vụ công tác điều hành trực tiếp hoạt động chợ thực hiện công việc dọn dẹp vệ sinh trong ngày, trông giữ xe, bốc xếp, bảo vệ hàng hóa qua đêm (khi có nhu cầu), đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, cấp điện, nước.

b) Phương án sắp xếp vị trí kinh doanh tại chợ

- UBND xã Thọ Sơn phối hợp cùng với doanh nghiệp/hợp tác xã tiếp nhận chợ có trách nhiệm sắp xếp, bố trí vị trí kinh doanh cho các hộ kinh doanh cố định tại chợ mới. Việc sắp xếp vị trí kinh doanh tại chợ sau chuyển đổi phải đảm bảo chợ hoạt động bình thường, không làm xáo trộn việc kinh doanh. Điểm kinh doanh phải sắp xếp, phân loại phù hợp với từng vị trí, phù hợp với từng quy hoạch từng ngành hàng, nhóm hàng, đảm bảo các điều kiện để thuận tiện mua và bán, bảo đảm VSMT, vệ sinh ATTP, an toàn PCCC, đảm bảo mỹ quan chợ.

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

- Đơn vị trúng thầu quản lý, kinh doanh khai thác chợ có trách nhiệm phối hợp UBND xã Thọ Sơn tổ chức đánh giá phân loại từng vị trí kinh doanh tại chợ theo ngành hàng, nhóm hàng theo thứ tự thuận lợi đến ít thuận lợi (tương ứng xếp theo A, B, C....) để làm căn cứ bố trí, sắp xếp.

Vị trí xếp loại được lấy ý kiến của các hộ tiểu thương kinh doanh cố định hiện tại.

+ Vị trí sau chuyển đổi của các hộ tiểu thương được bố trí tương xứng như chợ cũ theo từng ngành hàng, ví dụ: trong cùng ngành hàng, vị trí tại chợ cũ xếp loại A sau khi chuyển đổi cũng được xếp vị trí loại A.

+ Từng ngành hàng, căn cứ vào xếp loại vị trí tại chợ cũ và xếp loại vị trí tại chợ mới, các hộ tiến hành bốc thăm vị trí chợ sau chuyển đổi theo từng nhóm vị trí xếp

loại của từng ngành hàng, ví dụ: chợ cũ xếp loại vị trí nhóm A thì sau khi chuyển đổi sẽ bốc thăm ở vị trí nhóm A.

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

TT	Ngành hàng	Số lượng kiểm kê	Phương án chuyển đổi	Chênh
1	Quần áo, giày dép	16	30	14
2	Hoa quả	5	10	5
3	Rau, củ quả	9	25	16
4	Đồ khô, lương thực	3	15	12
5	Thịt, thực phẩm	11	25	14
6	Hàng ăn	5	10	5
7	Mặt hàng khác	17	45	28
8	Thủy hải sản	0	20	20
	Tổng	66	180	114

- Việc bố trí vị trí kinh doanh và mặt hàng kinh doanh phải thống nhất đồng bộ theo quy hoạch trình UBND huyện phê duyệt.

8.3. Phương án thu giá sử dụng dịch vụ tại chợ.

Mức giá dịch vụ tại chợ được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 3351/2017/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Khuyến khích doanh nghiệp, hợp tác xã trúng thầu quản lý, kinh doanh, khai thác chợ có mức thu giá dịch vụ tại chợ thấp hơn mức quy định, nhất là 3 năm đầu sau khi tiếp nhận quản lý chợ.

*** Trong vòng 3 năm đầu sau khi tiếp nhận**

- Năm thứ nhất và năm thứ hai: Sau khi đầu tư nâng cấp, cải tạo chợ doanh nghiệp/HTX không được tăng giá dịch vụ mà chỉ được thu bằng với giá thu tại thời điểm năm trước khi bàn giao chợ.

- Khuyến khích doanh nghiệp/HTX thực hiện việc hỗ trợ đối với tất cả các hộ tiểu thương đang kinh doanh tại chợ cũ sau khi chuyển đổi: Giá thuê quầy phải thấp hơn hoặc bằng giá thuê quầy tại thời điểm năm trước khi chuyển đổi chợ hoặc chi thu

30.000đ/m²/tháng (mỗi quầy thuê được tính theo m² thực tế), giá này chỉ bằng 15% giá thuê quầy đối với chợ loại III tại khu vực xã và nguồn vốn đầu tư do doanh nghiệp tự bỏ vốn đầu tư, được quy định tại Quyết định số 3351/2017/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

- *Năm thứ ba*: Sau khi đầu tư nâng cấp chợ, 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 quầy nhưng mỗi năm không tăng quá 20% so với năm trước đó và mỗi năm không tăng 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 chuyên đổi mô hình quản lý chợ cấp huyện trước 01 tháng.

- Đối với các hộ kinh doanh cố định có hợp đồng, yêu cầu đơn vị trúng thầu quản lý, khai thác chợ có nhiều phương án thu giá thuê quầy, để các hộ lựa chọn như: Phương án thu theo ngày, tháng, năm; phương án thu thời gian dài như: 03 năm, 05 năm hoặc dài hơn.

- Đối với khu vực kinh doanh ngoài trời và khu kinh doanh vắng lai, thu giá dịch vụ theo lượt và có bảng giá niêm yết mức thu phí theo quy định hiện hành.

*** 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 phải được sự đồng ý của các cấp có thẩm quyền nhằm đảm bảo lợi ích hài hòa giữa các bên để ổn định hoạt động kinh doanh, buôn bán tại chợ và cùng sự phát triển của các bên.

- 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 cho các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ và tổ chức họp các tổ tiểu thương tạo sự đồng thuận trong quá trình tổ chức thực hiện, đồng thời có văn bản báo cáo với UBND xã Thọ Sơn và UBND huyện Triệu Sơn (qua ban chuyên đổi mô hình chợ huyện Triệu Sơn) 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 UBND xã Thọ Sơn sẽ chủ trì phối hợp cùng các phòng ban chuyên môn của huyện 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 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 giá dịch vụ khác thực hiện theo quy định của UBND tỉnh Thanh Hóa và quy định của pháp luật hiện hành.

- 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 Chủ tịch UBND huyện phê duyệt.

9. Phương án quản lý, sử dụng đất đai.

- Đơn vị được giao quản lý, kinh doanh, khai thác chợ phải sử dụng diện tích đất chợ được bàn giao đúng mục đích và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về đất theo quy định của nhà nước.

- Lập hồ sơ thuê đất trình UBND tỉnh, lập hồ sơ để tiến hành đầu tư xây dựng chợ. Trình tự, thủ tục bàn giao cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản có liên quan.

- Thời gian sử dụng đất: 50 năm.

- Phần diện tích đất chợ sau khi quy hoạch lại là: 2.590m² (đã trừ từ tim đường TL.506 vào là 46m và trừ từ tim đường TL 514 là 21m), phần diện tích này doanh nghiệp lập hồ sơ thuê đất và đầu tư xây dựng;

- Đối với phần diện tích đất 2.658,79m² nằm trong phạm vi quy hoạch đường TL 506 (phía phải tuyến tính từ tim đường vào là 46m), doanh nghiệp không được đầu tư xây dựng thêm các công trình mà phải giữ nguyên hiện trạng các công trình hiện có. Sau khi doanh nghiệp tiếp nhận chợ, thực hiện việc hoàn trả giá trị tài sản còn lại của chợ cho Ngân sách xã Thọ Sơn và cá nhân ông Thiều Ngọc Hải, doanh nghiệp được phép quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên phần diện tích đất trên bình thường cho đến khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng thì doanh nghiệp phải có trách nhiệm tự tháo dỡ công trình và bàn giao lại phần diện tích đất trên theo quy định.

IV. TRÁCH NHIỆM, NGHĨA VỤ, QUYỀN LỢI CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN KHI THỰC HIỆN CHUYÊN ĐỔI CHỢ.

4.1. Trách nhiệm của đơn vị tiếp nhận:

- Sau khi chuyển đổi chợ, doanh nghiệp, hợp tác xã đã trúng thầu quản lý kinh doanh, khai thác chợ phải hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã; phải thành lập ban quản lý và các bộ phận phục vụ công tác điều hành trực tiếp hoạt động chợ thực hiện công việc dọn vệ sinh trong ngày, trông giữ xe, bốc xếp, bảo vệ hàng hóa qua đêm khi tiêu thương có nhu cầu gửi lại; đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy, nổ, cấp điện cấp nước đầy đủ.

- Doanh nghiệp, hợp tác xã trúng thầu 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.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất chợ theo quy định hiện hành của Chính phủ và quy định của UBND tỉnh.

- Thành lập Ban quản lý chợ theo quy định, quản lý chợ 24/24 giờ mỗi ngày, tự hạch toán thu, chi từ quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên cơ sở quy định hiện hành của nhà nước.

- Thực hiện quản lý chợ theo Nội quy chợ đã được UBND huyện phê duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước về quản lý chợ.

- Trực tiếp quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ của các tiểu thương, hộ kinh doanh trong chợ theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

- Từng bước sắp xếp, bố trí lại các lô, gian hàng trong chợ phù hợp với từng ngành hàng, tạo mỹ quan, văn minh trong hoạt động kinh doanh thương mại.

- Nộp thuế và nghĩa vụ tài chính; thu phí chợ và các khoản thu dịch vụ trong chợ theo quy định hiện hành của nhà nước.

- Thông báo công khai các khoản thu, giá thuê điểm kinh doanh, phương án đầu tư bổ sung, cải tạo chợ, mặt bằng bố trí các khu vực kinh doanh và các nội dung liên quan đến quản lý, khai thác chợ cho các hộ kinh doanh trong chợ biết để thực hiện.

- Đối với các hộ kinh doanh cố định hiện có trong chợ: Đơn vị trúng thầu phải đảm bảo vị trí và diện tích cho các hộ kinh doanh ổn định và lâu dài. Đồng thời thu hút các hộ vào chợ kinh doanh để tăng quy mô hoạt động chợ lên tối đa các điểm kinh doanh cố định.

- Phát triển thêm các loại hình dịch vụ để tăng nguồn thu cho đơn vị tiếp nhận góp phần quản lý tốt hoạt động của chợ như: dịch vụ cho thuê mặt bằng, kho bãi...

- Thường xuyên đảm bảo công tác PCCC, vệ sinh môi trường, đảm bảo ATVSTP, an ninh trật tự trong chợ, duy tu, sửa chữa thường xuyên các công trình xuống cấp để đảm bảo điều kiện kinh doanh tốt nhất cho các tiểu thương;

- Thực hiện chế độ thông tin báo cáo theo quy định.

- Chủ động đầu mối, phối hợp với UBND xã Thọ Sơn, các phòng, ngành của huyện; sở ngành liên quan của tỉnh giải quyết các công việc về thủ tục đầu tư, đất đai, quản lý chợ và các công việc liên quan khác đến quản lý khai thác chợ.

4.2. Ban chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác chợ huyện.

- Công bố công khai phương án chuyển đổi chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn đến tổ quản lý chợ, các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ; các đơn vị liên quan và nhân dân địa phương trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại trụ sở UBND xã, website của UBND huyện để các tổ chức, doanh nghiệp, hộ kinh doanh và nhân dân biết và thực hiện.

- Tuyên truyền, giải thích các chủ trương, chính sách có liên quan đến công tác chuyển đổi chợ; phối hợp cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan cho các đơn vị có nhu cầu tìm hiểu để tham gia đấu thầu, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.

- Chỉ đạo, hướng dẫn UBND xã Thọ Sơn triển khai thực hiện công tác chuyển đổi chợ; tổng hợp kết quả thực hiện và những khó khăn vướng mắc báo cáo Chủ tịch UBND huyện xem xét và giải quyết.

- Tổ chức mời thầu, đấu thầu lựa chọn doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý kinh doanh, khai thác chợ đối với trường hợp 1 chợ có từ 2 đơn vị cùng đăng ký tham gia quản lý theo quy trình tại Quyết định 08/2018/QĐ- UBND ngày 19/03/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa; Bàn giao Chợ cho chủ đầu tư trúng thầu hoặc được lựa chọn tiếp nhận đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác chợ theo phương án chuyển đổi chợ đã được Chủ tịch UBND huyện phê duyệt.

- Chỉ đạo, kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện các nội dung theo phương án chuyển đổi; chỉ đạo công tác sắp xếp, bố trí vị trí kinh doanh cho các hộ tiểu thương trong quá trình thực hiện dự án và sau khi hoàn thành.

- Thực hiện các nhiệm vụ theo quy định tại khoản 2 điều 6 Quyết định số 08/2018/QĐ - UBND ngày 19/03/2018 của UBND tỉnh và các quy định khác có liên quan của nhà nước.

4.3. UBND xã Thọ Sơn

- Tuyên truyền và phối hợp triển khai thực hiện các nội dung tại Phương án chuyển đổi Chợ xã Thọ Sơn nhằm đảm bảo đúng kế hoạch và yêu cầu của các cấp có thẩm quyền.

- Thực hiện niêm yết công khai phương án chuyển đổi đã được duyệt tại trụ sở UBND xã và tại Chợ để tổ chức, doanh nghiệp, hộ kinh doanh và các cá nhân có liên quan biết, thực hiện cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan cho các đơn vị có nhu cầu tìm hiểu để tham gia đấu thầu, quản lý, kinh doanh và khai thác chợ.

- Tổ chức bàn giao chợ, diện tích nguyên trạng của chợ cho doanh nghiệp hoặc hợp tác xã trúng thầu trong vòng 30 ngày kể từ ngày cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu thầu hoặc kết quả chỉ định thầu.

- Phối hợp với các cơ quan, ban ngành chức năng đôn đốc, kiểm tra việc triển khai đầu tư, kinh doanh khai thác chợ của doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu hoặc được lựa chọn quản lý chợ theo đúng các nội dung tại phương án chuyển đổi chợ được phê duyệt.

- Thực hiện các nghĩa vụ theo quy định tại Quyết định số 08/2018/QĐ- UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa và các quy định khác có liên quan của nhà nước.

4.4. Đơn vị, cá nhân đang được giao thầu quản lý, khai thác chợ hiện tại

- Có trách nhiệm bảo vệ tài sản chợ và phối hợp bàn giao chợ cho doanh nghiệp/hợp tác xã được lựa chọn đầu tư đúng với giá trị, hiện trạng đã được thẩm định trong biên bản kiểm kê tài sản Chợ Thọ Sơn và Bảng kê chi tiết giá trị tài sản còn lại của tổ kiểm kê, xác định tài sản còn lại.

- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/03/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa và các quy định khác có liên quan của Nhà nước.

4.5. Các hộ kinh doanh tại chợ

- Có trách nhiệm hỗ trợ, ủng hộ công tác chuyển đổi và nâng cấp, cải tạo chợ để sớm đưa chợ xã Thọ Sơn đi vào hoạt động ổn định; thực hiện việc bố trí sắp xếp vị trí theo ngành hàng, nhóm hàng sau khi được tổ chức bốc thăm vị trí.

- Các hộ kinh doanh được đảm bảo vị trí kinh doanh trong chợ sau khi chuyển đổi tương xứng với lợi thế tại vị trí cũ; đồng thời được hưởng các chính sách ưu đãi khác của nhà nước, của tỉnh và đơn vị trúng thầu đầu tư, quản lý, kinh doanh khai thác chợ theo quy định. Trong quá trình nâng cấp, cải tạo 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 thi công xây dựng các hạng mục mới trong giai đoạn đầu tư.

- Cùng với chính quyền xã Thọ Sơn tham gia kiểm tra các hoạt động của doanh nghiệp/hợp tác xã 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.

V. KINH PHÍ CHO HOẠT ĐỘNG CHUYỂN ĐỔI CHỢ.

- Các khoản chi phí: Kinh phí kiểm kê định giá tài sản chợ, chi phí liên quan đến việc lập, phê duyệt, triển khai phương án chuyển đổi chợ Thọ Sơn, chi phí liên quan đến công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Thọ Sơn xã Thọ Sơn và các chi phí có liên quan khác.

- Nguồn kinh phí: Được lấy từ ngân sách huyện; nguồn kinh phí bán hồ sơ mời thầu của dự án và nguồn hợp pháp khác.

- Tổng Kinh phí dự kiến: 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*)

VI. BIỆN PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Căn cứ chức năng nhiệm vụ của các phòng: Kinh tế và hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Lao động TBXH, UBND xã Thọ Sơn và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện triển khai các bước tiếp theo của quy trình chuyển đổi chợ xã Thọ Sơn; 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 19/03/2018.

Trình Chủ tịch UBND huyện ban hành Quyết định công nhận đơn vị trúng thầu chợ; bàn giao tài sản chợ cho đơn vị trúng thầu quản lý, đầu tư cải tạo, nâng cấp chợ theo Phương án chuyển đổi đã được duyệt và theo quy định của nhà nước về đầu tư, quản lý chợ.

VII. KIẾN NGHỊ ĐỀ XUẤT

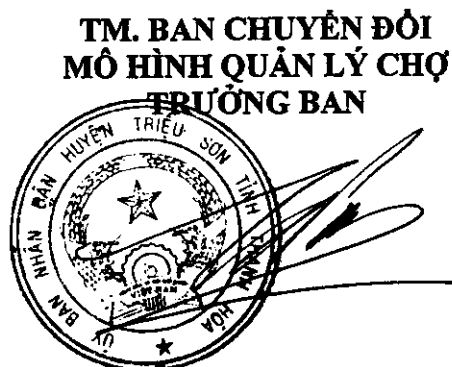
Đề nghị Chủ tịch UBND huyện xem xét phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý chợ xã Thọ Sơn để thực hiện các bước theo quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ theo Quyết định số 08/2018/QĐ - UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

VIII. HỒ SƠ, TÀI LIỆU KÈM THEO:

1. Biên bản kiểm kê tài sản chợ;
2. Bảng xác định giá trị tài sản chợ;
3. Danh sách Ban quản lý chợ;
4. Danh sách các hộ kinh doanh cố định tại chợ;
5. Mặt bằng hiện trạng chợ;
6. Trích sơ đồ đất chợ;
7. Quyết định phê duyệt giá trị tài sản còn lại trên đất chợ Thọ Sơn;
8. Biên bản họp lấy ý kiến về Phương án chuyển đổi mô hình quản lý chợ.

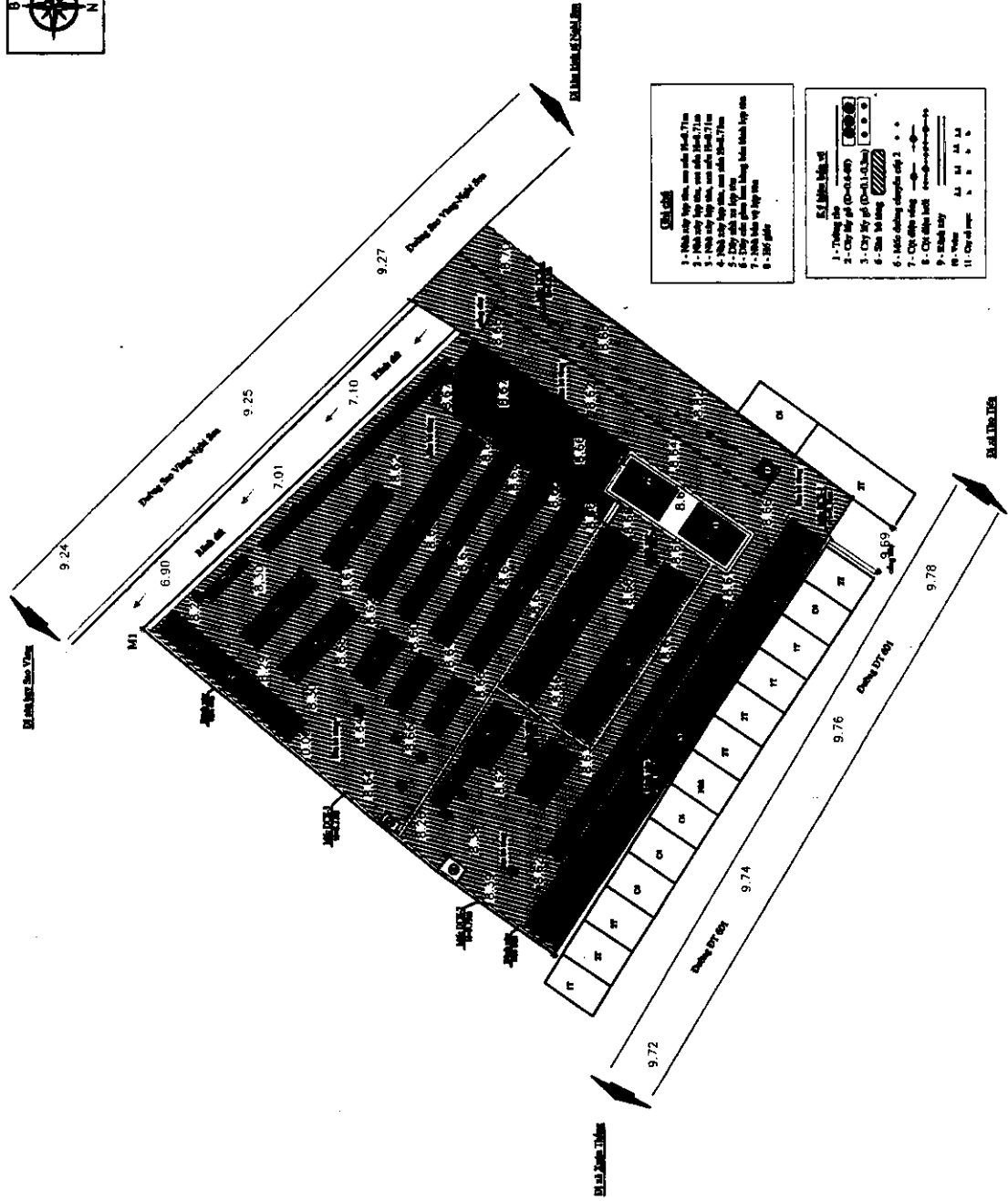
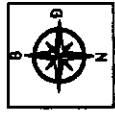
Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND huyện;
- UBND xã Thọ Sơn;
- Thành viên Ban CĐ chợ của huyện;
- Các phòng liên quan của UBND huyện;
- Đài truyền thanh huyện;
- Lưu BCĐ chợ.



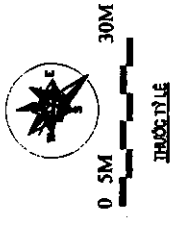
**Phó Chủ tịch UBND huyện
Hồ Trường Sơn**

MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG CHỢ XÃ THỌ SƠN, HUYỆN TRIỆU SƠN, TỈNH THANH HOÁ
MẶT BẰNG ĐO ĐƯỢC GIỚI HẠN QUY HOẠCH BỞI CÁC MỐC M1, M2, M3, M4=5524M2=0.55HA
Tỷ Lệ: 1/500



- CHỈ ĐẠO**
- 1 - Nhà cấp 4 tầng 1 trệt, sàn bê tông 10x4,71m
 - 2 - Nhà cấp 4 tầng 1 trệt, sàn bê tông 10x4,71m
 - 3 - Nhà cấp 4 tầng 1 trệt, sàn bê tông 10x4,71m
 - 4 - Nhà cấp 4 tầng 1 trệt, sàn bê tông 10x4,71m
 - 5 - Nhà cấp 4 tầng 1 trệt, sàn bê tông 10x4,71m
 - 6 - Nhà cấp 4 tầng 1 trệt, sàn bê tông 10x4,71m
 - 7 - Nhà cấp 4 tầng 1 trệt, sàn bê tông 10x4,71m
 - 8 - Nhà cấp 4 tầng 1 trệt, sàn bê tông 10x4,71m
 - 9 - Nhà cấp 4 tầng 1 trệt, sàn bê tông 10x4,71m
 - 10 - Nhà cấp 4 tầng 1 trệt, sàn bê tông 10x4,71m
 - 11 - Nhà cấp 4 tầng 1 trệt, sàn bê tông 10x4,71m

- LEGENDA**
- 1 - Trục đường
 - 2 - Chướng ngại vật
 - 3 - Chướng ngại vật
 - 4 - Chướng ngại vật
 - 5 - Chướng ngại vật
 - 6 - Chướng ngại vật
 - 7 - Chướng ngại vật
 - 8 - Chướng ngại vật
 - 9 - Chướng ngại vật
 - 10 - Chướng ngại vật
 - 11 - Chướng ngại vật



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN
 SỐ QUẢN LÝ: ...

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ - HẠ TẦNG H. TRIỆU SƠN
 SỐ QUẢN LÝ: ...

BAN CHUYÊN ĐỘI HUYỆN TRIỆU SƠN
 SỐ QUẢN LÝ: ...

CÔNG TRÌNH: CHỢ XÃ THỌ SƠN - HUYỆN TRIỆU SƠN
 CHỦ ĐẦU TƯ: ...

THI CÔNG

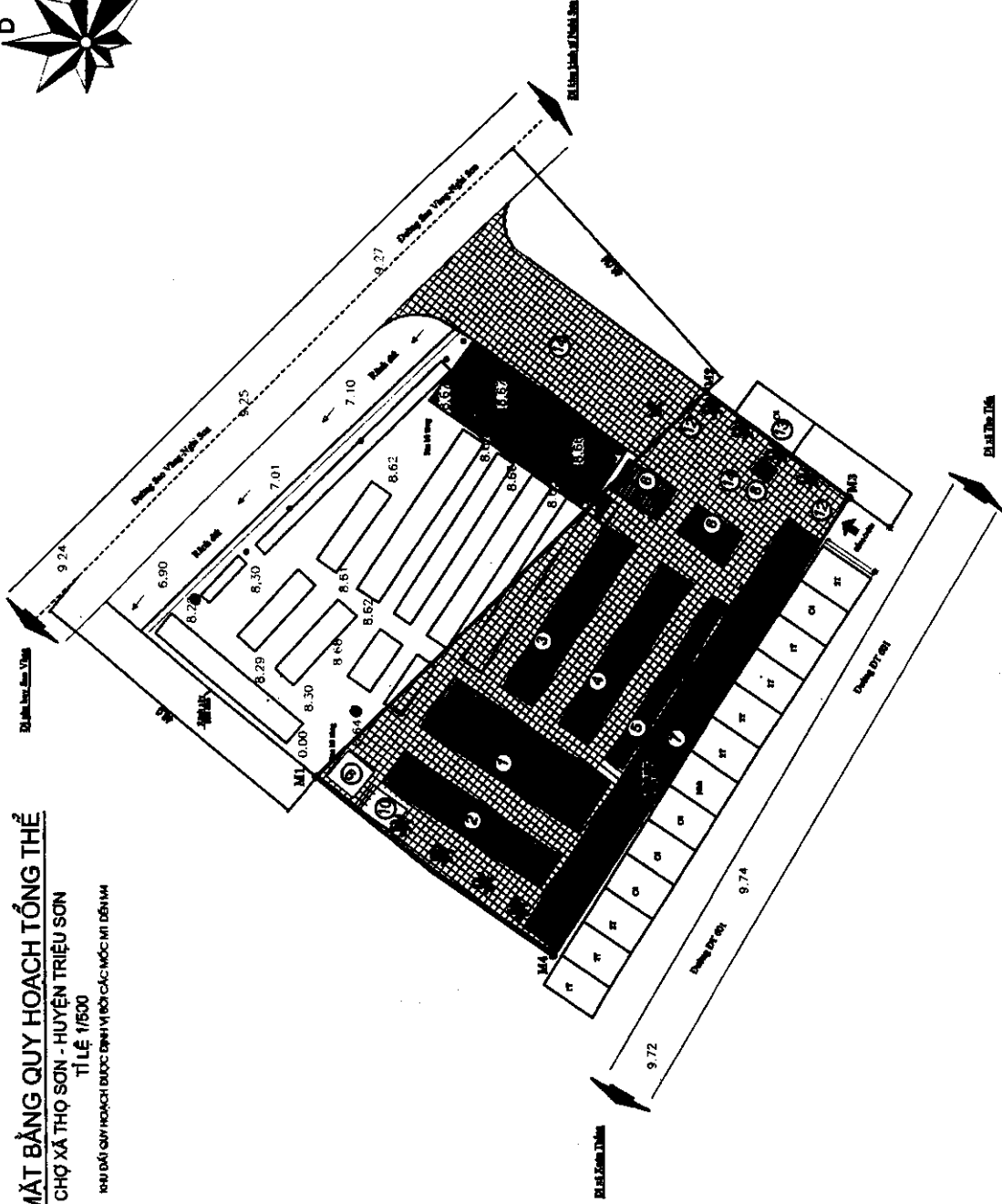
HỌ TÊN	QUÊ TỈNH	QUÊ HUYỆN	QUÊ TỈNH
...

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ TƯ VẤN KIẾN TRÚC VIỆT NAM
 SỐ QUẢN LÝ: ...

MẶT BẰNG QUY HOẠCH TỔNG THỂ CHỢ XÃ THẠM SƠN - HUYỆN TRIỆU SƠN

TỶ LỆ 1/500

KHU ĐẤT QUY HOẠCH ĐƯỢC ĐỊNH VÀ BỐ CÁC MỐC MÃ ĐẾN NHƯ



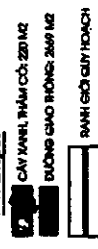
(CHỖ) TỶ MẠCH

Trên đây quy hoạch các khu vực: 00m x 00m x 00m

- 1- KHU CHỢ CHỢ CÁI LẬM
- 2- KHU CHỢ CHỢ CÁI LẬM
- 3- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 4- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 5- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 6- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 7- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 8- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 9- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 10- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 11- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 12- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 13- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 14- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 15- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 16- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 17- KHU CHỢ CÁI LẬM

- 1- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 2- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 3- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 4- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 5- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 6- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 7- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 8- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 9- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 10- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 11- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 12- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 13- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 14- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 15- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 16- KHU CHỢ CÁI LẬM
- 17- KHU CHỢ CÁI LẬM

MÃ MỐC



TT	T. MỐC	Tọa độ X (m)	Tọa độ Y (m)
1	M1	976825.0731	2229578.7894
2	M2	977682.7497	2229620.8611
3	M3	977896.9173	2229599.4199
4	M4	977729.5981	2229613.2691



CƠ QUAN THÉ DƯỚI CỬY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN
 Địa chỉ: ...
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KHÁM TẾ - HỒ TANG H. TRIỆU SƠN
 Địa chỉ: ...
BAN CHUYỂN ĐỔI HUYỆN TRIỆU SƠN
 Địa chỉ: ...
CHỢ XÃ THẠM SƠN - HUYỆN TRIỆU SƠN
 Địa chỉ: ...
CHỖ XÃ THẠM SƠN - HUYỆN TRIỆU SƠN
 Địa chỉ: ...

