

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc Phê duyệt phương án chuyển đổi mô hình  
quản lý chợ, kinh doanh, khai thác Chợ Hối Đào xã Nga Liên,  
huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NGA SƠN**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương công bố ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Quyết định số 08/2018/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 Thanh Hóa về việc phê duyệt “Kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017-2020”;

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

Căn cứ Văn bản số: 1103/UBND-KTTC ngày 24/01/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Thống nhất điều chỉnh Quy hoạch Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa và xác định vị trí đầu tư, xây dựng mới chợ Hối Đào, xã Nga Liên, huyện Nga Sơn;

Căn cứ Quyết định số: 859/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2018, huyện Nga Sơn;

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

Căn cứ Quyết định số: 1846 ngày 11 tháng 07 năm 2018 của Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn về việc thành lập Ban chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Hối Đào xã Nga Liên, huyện Nga Sơn.

Căn cứ Văn bản số: 2896/SCT-QLTM ngày 22/11/2018 của Sở Công Thương tỉnh Thanh Hóa ý kiến thỏa thuận về Phương án chuyển đổi mô hình quản lý kinh doanh và khai thác chợ Hối Đào, xã Nga Liên, huyện Nga Sơn.

Căn cứ Báo cáo thẩm định số: 08/BCTĐ-KTHT ngày 30/01/2019 của Phòng Kinh tế & Hạ tầng về việc thẩm định Phương án chuyển đổi mô hình quản lý kinh doanh và khai thác chợ Hối Đào, xã Nga Liên.

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1:** Phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý kinh doanh và khai thác chợ Hói Đào, xã Nga Liên với những nội dung chủ yếu sau:

**I. Sự cần thiết và hồ sơ pháp lý của chợ cũ:**

**1. Sự cần thiết:** Chợ Hói Đào xã Nga Liên được xây dựng từ năm 1990 có quy mô khuôn viên nhỏ công trình xây dựng nhà cấp 4, trong quá trình quản lý; sử dụng tài sản chợ đã hư hỏng xuống cấp nghiêm trọng, UBND xã Nga Liên đã quan tâm cải tạo sửa chữa nhiều lần nhưng hệ thống gian hàng, quầy hàng trong chợ chật hẹp, hệ thống tiêu thoát nước thải không đảm bảo gây ô nhiễm môi trường trầm trọng, mất an toàn vệ sinh thực phẩm; đặc biệt là nguy cơ về cháy nổ cao. Mặt khác, khu vực phía Đông chợ thường xuyên diễn ra tình trạng lấn chiếm lòng, lề đường để kinh doanh, buôn bán gây mất an ninh trật tự và an toàn giao thông, gây ách tắc giao thông cho người và phương tiện tham gia giao thông và mất cảnh quan môi trường.

Với vị trí chợ là trung tâm giao lưu mua bán, trao đổi hàng hóa của Nga Liên nói riêng và của huyện nói chung. Tuy nhiên, hiện nay quy mô hoạt động của chợ chỉ phục vụ một phần nhu cầu mua bán của nhân dân Nga Liên và các xã lân cận; không phù hợp với định hướng quy hoạch phát triển kinh tế thương mại và không gian của Nga Liên trong thời gian tới.

Vì vậy, chuyển đổi mô hình kinh doanh, khai thác, quản lý chợ Hói Đào xã Nga Liên gắn với việc di dời sang vị trí mới thành Trung tâm thương mại kết hợp với chợ truyền thống là hết sức cần thiết; cấp bách, phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế-xã hội của xã, định hướng không gian của Nga Liên; phục tốt 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.

Theo quy hoạch điều chỉnh phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, chợ Hói Đào xã Nga Liên là chợ hạng III tại Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh.

**2. Hồ sơ pháp lý về thành lập chợ:**

Chợ Hói Đào xã Nga Liên hình thành từ những năm 1945, được đầu tư xây dựng năm 1990, phía Đông giáp tỉnh lộ 524, phía Nam giáp tỉnh lộ 527 B, Tổng diện tích đất đang quản lý, sử dụng là 1.120 m<sup>2</sup>, trừ lưu không hành lang ATGT 21,0 m tính từ tim đường, diện tích còn lại là 172,6 m<sup>2</sup>(*hiện tại có một phần diện tích đất chợ đang nằm trong hành lang ATGT*); hoàn thành đưa vào sử dụng năm 2005 bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước với tổng giá trị quyết toán là: 260.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi triệu đồng*).

Hình thức quản lý: Từ khi đi hoàn thành và vào hoạt động đến nay chợ Hói Đào do UBND xã Nga Liên quản lý, giao thầu hàng năm cho Tổ quản lý chợ chịu trách nhiệm thu, chi (Do ông Ninh Xuân Tiếp đại diện) và có trích nộp một phần kinh phí về ngân sách UBND Nga Liên.

**3. Hồ sơ về tài sản chợ cũ.**

Nguồn tài sản đầu tư chợ được hình thành từ nguồn vốn nhà nước, hiện nay chợ Hói Đào không có khoản nợ đầu tư nào. Theo Quyết định số: 116/QĐ-UBND ngày 31/12/2017 của Chủ tịch UBND xã Nga Liên, giá trị tài sản còn lại

của Chợ Hói Đào là 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng). Trong đó:

+ Ngân sách Nhà nước: 260.000.000 đồng

+ Kinh phí của các hộ tiểu thương (tự sửa chữa coi nói): 0 đồng

Tính đến thời điểm phê duyệt phương án chuyển đổi, Tổ quản lý chợ Hói Đào không có công nợ.

#### **4. Hồ sơ về đất đai, quy mô xây dựng.**

##### **4.1. Đất đai**

Chợ Hói Đào thuộc xóm 6 xã Nga Liên; chợ có diện tích sử dụng đất đang sử dụng và khai thác là 1.120 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 762, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính xã Nga Liên, tỷ lệ 1/2.000 đo vẽ năm 2001, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang do UBND Nga Liên quản lý.

Diện tích khu đất của chợ theo Quy hoạch chung phát triển xã Nga Liên được quy hoạch là trung tâm chuyên tổ chức các sự kiện của xã.

##### **4.2. Vị trí, quy mô các công trình xây dựng**

Vị trí, quy mô các công trình xây dựng

- Diện tích xây dựng: 560 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng nhà chợ kiên cố: 60 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng ki ốt bán kiên cố: 160 m<sup>2</sup>
- Diện tích còn lại là lều chợ tạm bợ và đường bê tông.

- Ranh giới chợ cũ:

+ Phía Đông: Giáp đường Tỉnh lộ 254;

+ Phía Nam: Giáp đường Tỉnh lộ 527 B;

+ Phía Bắc: Giáp đường dân sinh và khu dân cư;

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư.

#### **5. Tình hình quản lý chợ.**

- Mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ hiện nay: Giao khoán thầu hàng năm cho tổ quản lý thực hiện thu phí chợ theo lượt người kinh doanh và ngày kinh doanh. Thực hiện bảo vệ tài sản chợ, dọn dẹp vệ sinh và đảm bảo an ninh trật tự trong chợ đó là:

TT	Họ và Tên	Năm Sinh	Địa chỉ	Chức vụ	Ghi chú
1	Ninh Xuân Tiếp	1949	xã Nga Liên	Tổ trưởng	
2	Phạm Bá Khái	1958	xã Nga Liên	Tổ viên	

- Mức khoán thầu chợ là: 96.000.000 đồng/năm, được nộp về ngân sách UBND xã theo tháng, mỗi tháng: 8.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do việc quản lý chợ theo kinh nghiệm, chưa qua đào tạo chuyên môn nghiệp vụ, do đó hiệu quả còn thấp.

Công tác quản lý nhà nước về chợ của UBND xã còn nhiều bất cập.

#### **6. Tình hình hoạt động kinh doanh của chợ.**

Chợ Hói Đào họp tất cả các ngày trong tuần, trong tháng.



Các mặt hàng buôn bán, trao đổi tại chợ chủ yếu là hàng hóa thiết yếu, các mặt hàng nông sản, thủy hải sản phục vụ đời sống và tiêu dùng hàng ngày của nhân dân trên địa bàn và vùng phụ cận.

Nhìn chung, hàng hóa kinh doanh tại chợ Hói Đào tương đối đa dạng, xong công tác quản lý hoạt động của chợ còn nhiều hạn chế như sắp xếp vị trí kinh doanh, bố trí ngành hàng, nhóm hàng kinh doanh, công tác vệ sinh an toàn thực phẩm; công tác xử lý môi trường, xử lý rác thải, nước thải trong và ngoài khu vực chợ.

#### **7. Cá nhân, hộ kinh doanh tại chợ.**

Tổng số hộ kinh doanh tại chợ gồm: 71 hộ kinh doanh thường xuyên, cố định (có danh sách hộ kinh doanh cố định kèm theo) ngoài ra còn có gần 129 hộ kinh doanh không thường xuyên của bà con nhân dân trên địa bàn và kinh doanh vãng lai cùng tham gia kinh doanh, mua bán trao đổi hàng hóa.

#### **8. Ý kiến đồng thuận.**

- Ngày 18/10/2018 Ban chuyển đổi chợ và UBND xã Nga Liên đã tổ chức lấy ý kiến của các đoàn thể, cán bộ chủ chốt trong xã, với 100% ý kiến thống nhất phương án chuyển đổi mô hình tổ chức, quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Hói Đào xã Nga Liên, huyện Nga Sơn.

- Ngày 25/10/2018 Ban chuyển đổi chợ phối hợp với UBND xã Nga Liên đã tổ chức lấy ý kiến của các hộ kinh doanh cố định tại chợ, với 61/71 hộ tiểu thương có mặt, bằng 85,9 %. Sau khi thông qua phương án chuyển đổi mô hình tổ chức, quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Hói Đào, tại hội nghị có 61 người thống nhất, đạt 100%.

### **II. PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI CHỢ.**

#### **1. Phương thức chuyển đổi chợ.**

- Áp dụng hình thức giao cho Doanh nghiệp/Hợp tác xã đủ năng lực, điều kiện theo quy định để tiếp nhận quản lý, kinh doanh, khai thác chợ. Trường hợp có 02 doanh nghiệp/Hợp tác xã trở lên đăng ký tham gia quản lý, kinh doanh, khai thác sau khi Phương án chuyển đổi chợ được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công khai theo quy định thì thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo Điều 14, Quyết định: 08/2012/QĐ-UBND ngày 19/03/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

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

+ Năng lực tài chính: Có vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn tối thiểu bằng tổng vốn đầu tư xây dựng chợ.

+ Năng lực quản lý: Kết quả hoạt động kinh doanh có lãi của Doanh nghiệp/Hợp tác xã trong 01 năm gần nhất thông qua báo cáo Tài chính, báo cáo thuế phù hợp theo quy định; Có bộ máy quản lý, hoạt động đầy đủ theo quy định.

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

+ Phương án quản lý, kinh doanh khai thác chợ sau khi chuyển đổi: Có kế hoạch bố trí nhân sự quản lý, lao động tại chợ hợp lý; kế hoạch tiếp nhận hàng

hóa; kế hoạch về giá thu các dịch vụ tại chợ (giá sử dụng điện tích bán hàng, giá điện, nước, vệ sinh môi trường); vệ sinh an toàn thực phẩm, xác định nguồn gốc xuất xứ hàng hóa; an toàn phòng cháy chữa cháy; an ninh trật tự; văn minh thương mại; kế hoạch quản lý về Tài chính, tài sản; quản lý hàng hóa, thương nhân trong chợ.

Sau khi có Quyết định công nhận giao cho Doanh nghiệp tiếp nhận đầu tư xây dựng, quản lý, kinh doanh và khai thác chợ từ Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn. Doanh nghiệp tiến hành hoàn tất các thủ tục đền bù, GPMB, đầu tư xây dựng, nâng cấp chợ Hói Đào đạt tiêu chí chợ hạng 3, di dời đầu tư xây dựng tại vị trí chợ mới.

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

### **2.1. Về tài sản:**

Tài sản của chợ được hình thành từ nguồn Ngân sách nhà nước để sửa chữa, cải tạo nâng cấp. Nếu giá trị tài sản còn lại của chợ được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiến hành thanh lý tài sản theo quy định.

### **2.2. Về Tài chính:**

- UBND huyện Nga Sơn thành lập Hội đồng kiểm kê tài sản, giá trị còn lại của chợ (nếu có) trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và thanh lý theo quy định.

- UBND xã Nga Liên có trách nhiệm thanh lý hợp đồng giao khoán chợ với tổ quản lý, hộ gia đình, cá nhân đang được giao khoán thầu.

### **3.3. Về công nợ:** Công nợ phải thu, phải trả: Không có

## **3. Phương án đầu tư chợ:**

### **3.1. Diện tích đầu tư chợ.**

Đầu tư xây dựng chợ thực hiện di dời ra vị trí mới, tại khu đất Quy hoạch đất chợ Hói Đào là 0,51 ha (Tại điểm 1, mục X, khoản A, phụ biểu 05 ban hành kèm theo Quyết định 859/QĐ-UBND ngày 09/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa), phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của UBND huyện Nga Sơn, đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt, được thể hiện tại các thửa số: 510, tờ bản đồ số 6, tỷ lệ 1/2.000, bản đồ địa chính xã Nga Liên đo vẽ năm 2001.

Vị trí, ranh giới khu đất cụ thể như sau:

Dự kiến Khoảng 4.671,8 m<sup>2</sup>

- Phía Đông giáp đường quy hoạch;
- Phía Tây giáp đường giao thông nội đồng;
- Phía Bắc giáp đường quy hoạch;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch.

### **3.2. Quy mô xây dựng.**

Đầu tư xây dựng mới chợ Hói Đào xã Nga Liên, Nga Sơn đạt quy mô chợ hạng 3; Cấp công trình chợ cấp III, IV, thiết kế theo tiêu chuẩn Quốc gia hiện hành về chợ (hiện nay là TCVN- 9211: 2012 CHỢ-TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ). Việc đầu tư xây dựng chợ phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng nông thôn mới

chung của xã Nga Liên, đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn hiện hành về hạ tầng kỹ thuật theo quy định hiện hành của pháp Luật.

Chợ được xây dựng trên diện tích đất khoảng 4.671,8 m<sup>2</sup>; diện tích xây dựng nhà có mái che khoảng: 1.868 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng khoảng: 39,9 % (chưa bao gồm diện tích kinh doanh ngoài trời, sân bê tông, giao thông nội bộ và cây xanh.....). Xây dựng các hạng mục công trình chợ đáp ứng tiêu chuẩn thiết kế chợ hạng 3 với quy mô từ 358 ki ốt, Shop house, quầy, điểm kinh doanh.

*Trong đó:*

- Xây dựng tòa nhà các ki ốt 03 tầng với 12 ki ốt, Shop house, quầy kinh doanh phục vụ cho hộ kinh doanh dịch vụ.

- Xây dựng tòa nhà 02 tầng với 120 ki ốt, điểm kinh doanh phục vụ nhu cầu kinh doanh cố định (*khu kinh doanh tổng hợp bao gồm: kinh doanh vải vóc, quần áo, giấy dép và hàng tiêu dùng khác*).

- Xây dựng nhà chợ chính phục vụ nhu cầu kinh doanh đồ ăn chín, thực phẩm tươi sống, hoa quả của 180 hộ kinh doanh cố định.

- Xây dựng các điểm kinh doanh ngoài trời phục vụ nhu cầu kinh doanh rau, củ, quả đáp ứng được 46 điểm kinh doanh ngoài trời không thường xuyên, vắng lại.

- Xây dựng bến bãi tập kết hàng hóa, rác thải, vệ sinh.

- Quy hoạch khu kinh doanh vắng lại (ngoài trời phục vụ nhu cầu kinh doanh của các hộ nông dân, hộ sản xuất cá thể trên địa bàn đối với các hàng nông sản).

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

- Đầu tư xây dựng chợ thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư xây dựng, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.

*(Có trích vị trí, hiện trạng khu đất kèm theo)*

### 3.3. Dự toán và nguồn vốn đầu tư.

- Nguồn vốn đầu tư xây dựng của Doanh nghiệp/Hợp tác xã được giao đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ và nguồn vốn xã hội hóa hợp pháp khác của nhà đầu tư.

- Tổng mức dự toán đầu tư khoảng: 18,5 tỷ đồng.

*Trong đó:*

+ Phần xây lắp: 14.013.750.000 đồng;

+ Phần bồi thường GPMB: 1.250.000.000 đồng.

+ Chi phí khác,...: 3.236.250.000 đồng.

### BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHỢ

TT	Nội dung	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tỷ suất đầu tư XD (1.000đ/m <sup>2</sup> sân)	Chi phí xây dựng sau thuế (1.000đ)
I	Chi phí xây dựng				14.013.750,00



1	Nhà chợ chính	820,0	820,0	1.850	1.517.000,00
2	Nhà chợ dân sinh	320,0	320,0	1.300	416.000,00
3	Khu vực bán đồ ăn, uống giải khát	185,0	185,0	1.300	240.500,00
4	Nhà ki ốt 2 tầng phía Bắc	420,0	840,0	4.000	3.360.000,00
5	Nhà ki ốt 2 tầng phía Nam	395,0	790,0	4.000	3.160.000,00
6	Nhà ki ốt 3 tầng (04 góc viên)	105,0	420,0	4.000	1.680.000,00
7	Khu vực bán hàng vắng lai (KD ngoài trời)	905,0	905,0	550	497.750,00
8	Khu vực giết mổ	65,0	65,0	1.550	100.750,00
9	Bãi để xe máy, xe đạp	190,0	190,0	750	142.500,00
10	Cổng tường rào	14		4.000	56.000,00
11	Sân, đường nội bộ	1.150		1.050	1.207.500,00
12	Kho gửi hàng	48,0		2.500	120.000,00
13	Trạm biến áp	1		250.000	250.000,00
14	Bể nước ngầm	65,0		2.500	162.500,00
15	Khu tập kết rác thải	25,0		550	13.750,00
16	Bồn hoa, cây xanh	650,0		230	149.500,00
17	Hệ thống cấp thoát nước	1		220	220.000,00
18	Hệ thống cấp điện	1		170	170.000,00
19	Chi phí khác		Tạm tính		550.000,000
<b>II</b>	<b>Chi phí thiết bị</b>				<b>522.000,00</b>
1	Máy bơm nước	Cái	02	11.000	22.000,00
2	Máy phát điện dự phòng	Cái	01	300.000	300.000,00
3	Chi phí PCCC		Tạm tính		200.000,00
<b>III</b>	<b>Chi phí GPMB</b>		Tạm tính		<b>1.250.000,00</b>
<b>IV</b>	<b>Chi phí quản lý dự án</b>	1,537%	x(XD+TB)		<b>223.414,48</b>
<b>V</b>	<b>Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng</b>				<b>741.911,66</b>
<b>A</b>	<b>Giai đoạn chuẩn bị đầu tư xây dựng</b>				<b>150.148,34</b>
1	Khảo sát địa chất công		Tạm tính		80.000,00

	trình				
2	Chi phí khảo sát địa chất		Tạm tính		20.000,00
3	Lập dự án đầu tư xây dựng	0,345%	x(XD+TB)		50.148,34
<b>B</b>	<b>Giai đoạn thực hiện đầu tư</b>				<b>591.763,32</b>
4	Thiết kế BVTC, lập tổng dự toán	2,290%	x XD		320.914,88
5	Thẩm tra thiết kế kỹ thuật BVTC	0,206%	x XD		28.868,32
6	Thẩm tra tổng dự toán	0,203%	x XD		28.447,92
7	Chi phí giám sát thi công công trình	1,512%	x XD		211.887,90
8	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	0,315%	x TB		1.644,30
<b>VI</b>	<b>Chi phí khác</b>				<b>52.653,72</b>
1	Lệ phí thẩm định lập dự án đầu tư	0,012%	x TMĐT		2.099,00
2	Chi phí kiểm toán	0,169%	x TMĐT		29.563,14
3	Chi phí phê duyệt quyết toán	0,12%	x TMĐT		20.991,58
<b>VII</b>	<b>Dự phòng</b>				<b>877.282,00</b>
1	Dự phòng khối lượng	5%	x(XD+TB+GPMB+TV+QLDA+CK)		877.282,00
	<b>Tổng cộng</b>				<b>18.422.923,60</b>
	<b>Làm tròn số</b>				<b>18.500.000,00</b>

*Bằng chữ: Mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng.*

- Khuyến khích doanh nghiệp/ Hợp tác xã đầu tư khai thác chợ tăng tổng mức đầu tư và xã hội hóa nguồn vốn đầu tư, vận động các hộ kinh doanh tham gia góp vốn, góp cổ phần cùng doanh nghiệp để đầu tư xây dựng chợ.

### **3.4. Thời gian đầu tư xây dựng.**

Sau khi phương án chuyển đổi chợ Hói Đào được Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn phê duyệt. Doanh nghiệp/Hợp tác xã được giao tiếp nhận đầu tư xây dựng, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ tiến hành hoàn tất các hồ sơ, thủ tục đầu tư xây dựng với các phòng ban chức năng; Phối hợp với UBND huyện Nga Sơn; UBND xã Nga Liên tiến hành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và có trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng, hoàn thành công trình, đưa dự án vào hoạt động 12 tháng kể từ ngày được bàn giao đất.



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

#### **4. Phương án giải quyết lao động quản lý tại chợ.**

Đơn vị được giao tiếp nhận đầu tư xây dựng, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ có trách nhiệm ưu tiên tiếp nhận số nhân viên lao động của ban quản lý chợ cũ, nếu số lao động này có nhu cầu và có đủ chuyên môn đáp ứng được yêu cầu của Doanh nghiệp/Hợp tác xã. Các chế độ về: Lương, BHXH, BHYT của cán bộ, nhân viên được tiếp nhận thực hiện theo quy định của Luật Lao động hiện hành.

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

##### **5.1. Phương án quản lý, kinh doanh trong quá trình thực hiện dự án.**

Sau khi phương án chuyển đổi mô hình đầu tư xây dựng, quản lý kinh doanh, khai thác chợ Hối Đào được Chủ tịch UBND huyện Nga Sơn phê duyệt, thực hiện thu phí bằng 50% mức phí quy định đã thu trước đây trong thời gian xây dựng chợ. Các hộ kinh doanh được đảm bảo các điều kiện thuận lợi nhất để hoạt động kinh doanh như: Vệ sinh, giao thông, điện, nước....

##### **5.2. Phương án quản lý khi chợ mới được đưa vào hoạt động.**

- Tổ chức quản lý: Sau khi chuyển đổi chợ, Doanh nghiệp/Hợp tác xã được giao thực hiện việc đầu tư xây dựng, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ thành lập các bộ phận phục vụ công tác điều hành trực tiếp hoạt động chợ: dọn vệ sinh trong ngày, trông giữ xe, bốc xếp, bảo vệ hàng hóa qua đêm (khi có nhu cầu); bảo đảm an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, cấp điện, nước.

- Bố trí hộ kinh doanh:

+ Việc bố trí các hộ kinh doanh trong chợ mới được bố trí theo ngành hàng, tránh ô nhiễm chéo đối với các mặt hàng thực phẩm.

+ Ưu tiên bố trí các hộ kinh doanh cố định hiện theo danh sách các hộ trong phương án chuyển đổi được duyệt đang kinh doanh tại chợ.

+ Hộ có vị trí kinh doanh tại các nhà chợ cũ, khi chuyển sang nhà chợ mới, được bố trí vị trí kinh doanh có mức độ thuận lợi tương ứng, thích hợp nhất.

- Đơn vị được giao tiếp nhận, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ có trách nhiệm hỗ trợ các hộ trong việc di dời vào chợ mới.

- Giải quyết lao động quản lý: Ưu tiên tiếp nhận lao động đang ký kết hợp đồng lao động với 02 người nếu họ có nhu cầu và đáp ứng được yêu cầu kinh doanh của doanh nghiệp được giao tiếp nhận, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.

##### **5.3. Phương án kinh doanh.**

Các hộ tiểu thương ký hợp đồng thuê quầy kinh doanh với Doanh nghiệp/Hợp tác xã được phê duyệt đầu tư xây dựng, quản lý kinh doanh, khai thác chợ, Doanh nghiệp được phê duyệt đảm bảo bố trí đủ số lượng quầy cho các hộ kinh doanh cố định tại chợ. Giá cả dịch vụ trong chợ thực hiện theo quy định và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền (*Theo quyết định số: 3351/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa*). Khuyến khích các doanh nghiệp/Hợp tác xã quản lý, khai thác chợ có mức thu thấp hơn quy định.

- 03 năm đầu: Mức thu chợ quầy hàng trong nhà cầu chợ truyền thống, ki ốt 30.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (đã bao gồm cả phí an ninh, trật tự và môi trường)

- *Từ năm thứ 4 trở đi:* Tuỳ thuộc vào điều kiện thực tế và hiệu quả kinh doanh, giá thuê ki ốt và các quầy hàng cố định có thể tăng. Trong trường hợp tăng, Doanh nghiệp/ Hợp tác xã phải xin ý kiến và nhận được sự đồng thuận của 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 Nga Liên và UBND huyện Nga Sơn (qua ban chuyển đổi mô hình chợ huyện Nga 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 Nga Liên sẽ chủ trì để giải quyết và thống nhất trên cơ sở quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi hài hòa giữa các bên.

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 phí, để các hộ lựa chọn như:

- Phương án thu phí theo ngày, theo tháng, theo năm.
- Phương án thu phí thời gian dài như: 03 năm, 05 năm, hoặc dài hơn.
- Đối với khu kinh doanh ngoài trời và khu kinh doanh chợ vắng lại, thu phí theo lượt và có bảng giá niêm yết mức thu phí theo quy định hiện hành.

#### **5.4. Các hoạt động khác.**

- Bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cho hộ kinh doanh, ban quản lý chợ.
- Niêm yết bảng giá thu phí chợ theo quy định của nhà nước, giá thuê quầy ki ốt, bảng nội quy hoạt động của chợ và các tiêu lệnh phòng chống cháy nổ tại chợ theo quy định.

#### **6. Phương án quản lý, sử dụng đất đai.**

Nhu cầu sử dụng đất là 4.671,8 m<sup>2</sup> phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của xã Nga Liên, huyện Nga Sơn. Được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2018, huyện Nga Sơn tại Quyết định số 859/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2018. Sử dụng đất đúng mục đích, hiệu quả, yêu cầu phải đảm bảo tỷ lệ đất dùng cho các mục đích theo quy định như xây dựng các công trình chợ, sân đường nội bộ, cây xanh và các hoạt động khác theo quy định.

Doanh nghiệp/Hợp tác xã được giao tiếp nhận, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ được giao đất hoặc thuê đất theo nhu cầu của nhà đầu tư và các quy định hiện hành của Nhà nước, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và các chính sách ưu đãi của Nhà nước, của huyện nếu có.

Trình tự xin giao đất, thuê đất thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật đất đai.

#### **7. Kinh phí lập Phương án:**

Kinh phí lập hồ sơ Phương án chuyển đổi mô hình quản lý kinh doanh khai thác chợ Hối Đào xã Nga Liên huyện Nga Sơn được sử dụng trong chi phí quản lý đầu tư xây dựng chợ.

#### **Điều 2: Tổ chức, thực hiện:**

##### **1. Phân công trách nhiệm thực hiện**

##### **1.1. Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện.**

- Công bố công khai Phương án chuyển đổi chợ 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 Nga Liên và tại chợ để tổ chức, cá nhân có liên quan 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 đầu tư, kinh doanh, khai thác chợ.

- Chỉ đạo UBND xã Nga Liên 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 để xem xét, giải quyết.

- Tổ chức giao hoặc lựa chọn nhà đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác chợ theo quy định tại Điều 5, Quyết định số 08/2012/QĐ-UBND ngày 19/03/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa Ban hành Quy định về quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

### **1.2. UBND xã Nga Liên.**

- Tuyên truyền và phối hợp triển khai thực hiện các nội dung tại Phương án chuyển đổi chợ, đảm bảo đúng Kế hoạch và yêu cầu của các cấp có thẩm quyền.

- Phối hợp với Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện tổ chức hội nghị lấy ý kiến đồng thuận của các hộ tiểu thương kinh doanh cố định tại chợ về Phương án chuyển đổi trước khi trình Chủ tịch UBND huyện phê duyệt, trong đó phải có tối thiểu 70% ý kiến các hộ tiểu thương đồng thuận.

- Thực hiện niêm yết công khai Phương án chuyển đổi đã được phê duyệt tại trụ sở UBND xã và tại chợ Nga Liên để các tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình và các cá nhân liên quan biết, thực hiện; cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan cho các đơn vị có nhu cầu tìm hiểu để tham gia đầu tư, kinh doanh, khai thác chợ.

- Thông báo phương án chuyển đổi mô hình tổ chức, kinh doanh khai thác chợ đã được phê duyệt đến các hộ, cá nhân kinh doanh tại chợ để các hộ chủ động trong việc kinh doanh. Mức thu phí và lệ phí bằng 50% mức thu cũ cho đến khi chợ mới đi vào hoạt động, mức phí và lệ phí tiếp theo do chủ đầu tư quản lý, kinh doanh chợ thỏa thuận với các hộ, cá nhân kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành.

- 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 theo đúng các nội dung phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ đã được phê duyệt.

### **1.3. Trách nhiệm của các hộ kinh doanh tại chợ.**

- Có trách nhiệm hỗ trợ, ủng hộ công tác chuyển đổi và đầu tư xây dựng sớm đưa chợ vào hoạt động; thực hiện việc di dời và chuyển đến vị trí kinh doanh mới theo đúng với vị trí đã được thỏa thuận, sắp xếp.

- Kết hợp cùng với chính quyền xã Nga Liên tham gia kiểm tra các hoạt động của doanh nghiệp/Hợp tác xã được lựa chọn đầu tư xây dựng kinh doanh khai thác chợ. Nếu có sai phạm thì phản ánh lên các cấp có thẩm quyền để xem xét, giải quyết kịp thời.

### **1.4. Doanh nghiệp được lựa chọn đầu tư kinh doanh khai thác chợ.**

- Doanh nghiệp/Hợp tác xã phải có trách nhiệm đầu tư xây dựng chợ theo quy mô, thiết kế phù hợp với quy hoạch và phương án chuyển đổi được phê



duyet. Cam kết đầu tư theo đúng lộ trình đã được đề ra trong phương án. Trong trường hợp sau 12 tháng kể từ ngày nhận quyết định được giao tiếp nhận, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ, nếu doanh nghiệp, hợp tác xã vẫn chưa tổ chức khởi công xây dựng chợ hoặc chậm hơn 12 tháng so với lộ trình trong phương án, Ban chỉ đạo chuyển đổi mô hình chợ sẽ tiến hành thẩm tra và tham mưu cho Chủ tịch UBND huyện thu hồi quyết định giao doanh nghiệp/Hợp tác xã quản lý, kinh doanh, khai thác chợ để giao cho doanh nghiệp/Hợp tác xã khác.

- Xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý chợ, ưu tiên tiếp nhận Cán bộ, nhân viên quản lý chợ cũ. Thực hiện các nghĩa vụ theo Luật Lao động, đảm bảo quyền lợi của người lao động. Chăm lo đào tạo kiến thức, kỹ năng cho cán bộ nhân viên quản lý, tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ tiểu thương trong việc kinh doanh tại chợ.

- Thực hiện quản lý, điều hành các hoạt động kinh doanh tại chợ theo Phương án, Nội quy chợ do UBND cấp huyện phê duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước. Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng và UBND xã Nga Liên trong việc quản lý, sắp xếp các hộ kinh doanh trong chợ, ngoài khu vực chợ cho phù hợp với các yêu cầu về văn minh thương mại, trật tự an toàn xã hội.

- Có trách nhiệm tạo mọi điều kiện thuận lợi cho các cơ quan chức năng trong công tác kiểm tra các hoạt động kinh doanh tại chợ về kiểm soát thị trường, chống hàng giả, hàng kém chất lượng, kiểm tra vệ sinh an toàn thực phẩm, phòng chống dịch và phối hợp trong công tác xử lý vi phạm theo nội quy, quy chế của chợ.

- Phổ biến, hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc những đối tượng mua bán tại chợ thực hiện đúng và đầy đủ theo Nội quy của chợ và các quy định của Nhà nước về hoạt động tại chợ. Phát hiện, xử lý kịp thời hoặc đề xuất với các cơ quan chức năng xử lý các trường hợp kinh doanh vi phạm Nội quy chợ và các quy định của pháp luật.

- Doanh nghiệp/Hợp tác xã quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Hối Đào được phép thu các khoản thu theo quy định hiện hành của nhà nước, phải thông báo công khai các khoản thu này; sử dụng các phiếu thu theo mẫu đã đăng ký với cơ quan thuế và lưu giữ đầy đủ sổ sách kế toán thu, chi và các chứng từ theo quy định nhà nước, đăng ký với cơ quan thuế theo đúng chế độ hiện hành; đồng thời phải có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất chợ Hối Đào, xã Nga Liên theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; nộp thuế đối với các khoản thu từ hoạt động chợ (tiền bãi giữ xe, tiền nhà vệ sinh..).

- Có phương án Bảo đảm an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và các vấn đề khác liên quan đến hoạt động của chợ. Báo cáo định kỳ 06 tháng, hàng năm, đột xuất lên các cơ quan chức năng theo quy định của nhà nước

#### **1.5. Ban quản lý chợ hiện tại.**

- Tiếp tục tham gia quản lý chợ trước và trong thời gian thực hiện chuyển đổi mô hình quản lý kinh doanh, khai thác chợ.

- Có trách nhiệm tập hợp đầy đủ hệ thống hồ sơ tài liệu về chợ đang quản lý để cung cấp cho cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ xây dựng Phương án chuyển đổi.

- Có trách nhiệm bảo vệ tài sản chợ, hiện trạng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt về tài chính, tài sản để được thanh lý theo quy định.

- Đơn vị đang đấu thầu có trách nhiệm tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động đang ký kết hợp đồng nếu có nhu cầu tiếp tục làm việc tại chợ sau khi chuyển đổi chợ sang Doanh nghiệp/Hợp tác xã được giao tiếp nhận, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.

**Điều 3:** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh văn phòng UBND; Trưởng các phòng: Tài chính-Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Kinh tế và Hạ tầng; Lao động Thương binh và xã Hội; Ban chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Hới Đào xã Nga Liên có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Sở Công Thương (b/c);
- TT Huyện ủy (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Thành viên BCD chợ;
- Lưu: VT, BCD.



**CHỦ TỊCH**

**Trần Ngọc Quyết**