

Số: 4088/QĐ-UBND

Yên Định, ngày 11 tháng 11 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Cầu Hạ Mã, xã Định Hưng, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UBND HUYỆN YÊN ĐỊNH

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

Căn cứ Quyết định Số: 4388/QĐ-UBND ngày 19/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định Số: 850/QĐ-UBND ngày 23/03/2017 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: 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quy định về Quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số: 2617/QĐ-UBND ngày 8/7/2019 của Chủ tịch UBND huyện Yên Định về việc kiện toàn Ban chỉ đạo chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh và khai thác chợ trên địa bàn huyện Yên Định;

Căn cứ Kế hoạch số: 98/KH-UBND ngày 27/3/2019 của UBND huyện Yên Định về Kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý chợ và chợ ATTP năm 2019 trên địa bàn huyện.

Căn cứ công văn số: 2341/CV-QLTM ngày 17/10/2019 của Giám đốc Sở Công thương tỉnh Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Cầu Hạ Mã, xã Định Hưng, huyện Yên Định.

Xét đề nghị của Trưởng ban Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện Yên Định tại tờ trình số: 03/TTr-BCĐ ngày 11/11/2019 và đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án Chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Cầu Hạ mã, xã Định Hưng, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa với những nội dung chính sau:

I. HIỆN TRẠNG CHỢ CẦU HẠ MÃ, XÃ ĐỊNH HƯNG, HUYỆN YÊN ĐỊNH

1. Hồ sơ pháp lý về thành lập chợ cầu Hạ Mã, xã Định Hưng.

- Quá trình hình thành: Chợ cầu Hạ Mã có lịch sử từ lâu đời là nơi giao thương buôn bán trao đổi hàng hóa của nhân dân xã Định Hưng và các vùng lân cận, chợ được đầu tư xây dựng vào năm 2003 và đi vào hoạt động năm 2004, trên diện tích đất được cấp quyền sử dụng khoảng 2200 m².

- Theo Quyết định số: 4388/QĐ-UBND ngày 19/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025, chợ cầu Hạ mã xã Định Hưng được quy hoạch là chợ hạng III, thuộc diện giữ nguyên tại vị trí cũ;

- Theo Kế hoạch số: 98/KH-UBND ngày 27/3/2019 về việc chuyển đổi mô hình quản lý chợ và chợ ATTP trên địa bàn huyện, chợ Cầu Hạ Mã thực hiện chuyển đổi hình thức sang doanh nghiệp hoặc HTX trong năm 2019.

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

+ Chợ cầu Hạ mã thuộc địa bàn xã Định Hưng, có vị trí khá thuận lợi cho các hoạt động giao thương, trao đổi, mua bán hàng hóa. Theo mặt bằng hiện trạng thì chợ có diện tích 2.200 m², tại thửa đất số 471 tờ Cầu Hạ Mã đồ số 22, Cầu Hạ Mã đồ địa chính xã Định Hưng năm 2013.

+ Theo quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt tại Quyết định số: 1583/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Yên Định; khu đất trên là đất chợ.

+ Vị trí khu đất hiện do UBND xã Định Hưng quản lý và không có tranh chấp.

+ Ranh giới khu đất:

- Phía Bắc giáp khu dân cư.

- Phía Đông giáp đường tỉnh 516D.

- Phía Tây giáp đất nông nghiệp.

- Phía Nam giáp đất nông nghiệp.

- Hiện trạng chợ có các hạng mục đã xây dựng như sau:

+ 02 Nhà chợ chính công trình cấp IV (kết cấu). Cột bê tông mái prôxi măng, tường xây gạch 220, diện tích 289,82 m², do UBND xã Định Hưng xây dựng năm 2003, tu sửa lại năm 2017 và hiện đang cho các hộ tiểu thương thuê, hợp đồng hàng năm.

+ 01 Nhà bán bình lợp prôximãng do hộ tiểu thương xây dựng năm 2017.

+ Ngoài ra, hệ thống các công trình phụ trợ khác như công, tường rào, đường giao thông nội bộ... được xây dựng năm 2017 do UBND xã Định Hưng đầu tư.

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

Hộ kinh doanh cố định: 14 hộ. Hộ kinh doanh không thường xuyên 25 hộ.

Vị trí kinh doanh: Trong nhà chợ chính: 14 hộ, chủ yếu kinh doanh mặt Hàng như: Bán thịt các loại: 7 hộ; bán hàng ăn: 2 hộ; bán cá các loại: 1 hộ; bán quần áo: 2 hộ; bán tạp hóa các loại: 2 hộ.

3. Hồ sơ về tài sản

- Tài sản chợ gồm:

- Giá trị tài sản còn lại của chợ là: **257.927.000** đồng (theo Quyết định số 1625/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của Chủ tịch UBND huyện Yên Định).

Trong đó:

+ Tài sản do ngân sách đầu tư : 250.815.000 đồng.

- + Tài sản dự án LIFSAP : 0 đồng
- + Tài sản của các hộ tiểu thương đầu tư: 7.112.000 đồng.

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

Hiện nay chợ họp ½ ngày, phục vụ nhu cầu thiết yếu của đời sống nhân dân trong xã. Hàng hóa kinh doanh tại chợ chủ yếu là hàng hóa thiết yếu phục vụ đời sống và tiêu dùng hàng ngày của nhân dân trên địa bàn.

5. Tình hình quản lý chợ

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

- Chợ cầu Hạ Mã xã Định Hưng do UBND xã Định Hưng trực tiếp quản lý, điều hành (*giao cho ban quản lý chợ xã Định Hưng*). Hàng năm, UBND xã Định Hưng chủ trì, phối hợp với ban quản lý chợ thu, chi và trích nộp vào ngân sách nhà nước tiền thu quây, kiốt và các vị trí kinh doanh.

TT	Nội dung	Tổng thu	Nộp NS nhà nước
I	Năm 2018	14.000.000	4.000.000
1	Thu các vị trí kinh doanh	10.000.000	
2	Thu phí, lệ phí	4.000.000	4.000.000
II	6 tháng đầu năm 2019	7.000.000	2.000.000
1	Thu các vị trí kinh doanh	5.000.000	
2	Thu phí, lệ phí	2.000.000	2.000.000

- Ban quản lý chợ gồm: 17 người: (*Có phụ lục danh sách kèm theo*).

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

Hiện nay, chợ có 14 hộ kinh doanh cố định và thường xuyên hoạt động
(*Có phụ lục danh sách kèm theo*).

II. PHƯƠNG ÁN CHUYỂN ĐỔI CHỢ CẦU HẠ MÃ, XÃ ĐỊNH HƯNG, HUYỆN YÊN ĐỊNH

1. Phương thức chuyển đổi:

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

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

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

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

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

+ Phương án quản lý, kinh doanh khai thác chợ sau khi chuyển đổi: Có kế hoạch bố trí nhân sự quản lý, lao động tại chợ; kế hoạch tiếp nhận; kế hoạch về giá thu các dịch vụ tại chợ (giá sử dụng diện tích bán hàng, giá điện, nước, vệ sinh môi trường); vệ sinh an toàn thực phẩm; an toàn phòng cháy chữa cháy; an ninh trật tự; văn minh thương mại; kế hoạch quản lý về Tài chính, tài sản; quản lý hàng hóa, thương nhân trong chợ.

1.1. Tài sản đưa ra đấu thầu:

Tổng giá trị tài sản còn lại theo đánh giá thực tế đã được phê duyệt của cấp có thẩm quyền đưa ra đấu thầu là: **257.927.000** đồng.

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

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

2. Phương án đầu tư chợ:

2.1. Diện tích đất đầu tư chợ:

Giữ nguyên hiện trạng về diện tích đất chợ theo thực tế và quy hoạch của địa phương (tổng diện tích đất xây dựng chợ cầu Hạ Mã khoảng 1758,18 m²), đầu tư xây dựng mới chợ đạt chuẩn chợ hạng III, chợ vệ sinh an toàn thực phẩm, sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả.

2.2 Quy mô xây dựng:

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

Chợ được xây dựng trên tổng diện tích đất 1758,18 m², diện tích xây dựng khoảng 947,45 m², mật độ xây dựng khoảng 53,88% bao gồm các hạng mục công trình: nhà chợ chính, nhà chợ dân sinh, công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu kinh doanh của 100 hộ tiểu thương, với khoảng 100 vị trí kinh doanh. Cụ thể như sau:

- Chợ chính: xây dựng 1 tầng, tổng diện tích sàn 638,25 m².
- Nhà bán hàng mái che số 1 (*Khu thực phẩm chín*) có diện tích 40 m².
- Nhà bán hàng mái che số 2 (*Khu bán rau củ quả*) có diện tích 40 m².
- Nhà bán hàng mái che số 3 (*Khu bán thực phẩm sống*) có diện tích 40 m².
- Nhà bán hàng mái che số 4 (*Khu bán thủy hải sản*) có diện tích 40 m².
- Khu trợ ngoài trời bố trí phía Đông khu đất có diện tích 810,73 m²
- Các hạng mục công trình phụ trợ: Nhà để xe, bãi để xe, nhà quản lý, khu WC, bể nước ngầm, bể nước PCCC, bể thu gom rác thải,...

- Hạ tầng kỹ thuật: Cấp điện ngoài nhà, cấp thoát nước, sân đường nội bộ, bồn hoa cây xanh...

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

2.3. Dự kiến tổng mức đầu tư:

Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng **3.158.921.000** đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm năm mươi tám triệu, chín trăm hai mươi một nghìn đồng).

Trong đó:

- + Phần xây lắp: 2.322.127.500 đồng
- + Phần thiết bị: 150.000.000 đồng.
- + Chi phí tài sản còn lại của chợ: 257.927.000 đồng.
- + Chi phí GPMB: 200.000.000 đồng.
- + Chi phí Quản lý dự án: 73.759.000 đồng
- + Chi phí tư vấn ĐTXD: 278.561.000 đồng.
- + Chi phí khác: 77.698.000 đồng.
- + Chi phí dự phòng: 155.107.000 đồng.

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

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

Thời gian hoàn thành dự án: Sau khi Phương án được UBND huyện phê duyệt và có quyết định bàn giao chợ cho doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu thuê đất, thời gian công trình hoàn thành dự án đưa vào sử dụng không quá 60 tháng (kể từ khi có Giấy phép xây dựng) như sau:

*** Giai đoạn 1(khoảng 12 tháng):**

- Xây dựng các hạng mục chợ ATTP (rãnh thoát nước, sân đường nội bộ, khu thực phẩm chín..)

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

*** Giai đoạn 2 (khoảng 48 tháng):**

- Xây dựng chợ tạm, di chuyển tiểu thương ra chợ tạm: Thực hiện theo phương thức thi công cuốn chiếu.

- Xây dựng chợ chính.

- Xây dựng các công trình phụ trợ (Khu thực phẩm sống, hải sản, sân công và tường rào xung quanh...).

- Di chuyển tiểu thương vào chợ mới, tháo dỡ chợ tạm và hoàn thiện các hạng mục phụ trợ của dự án.

- Thời gian thực hiện dự kiến: Năm 2020 -:- 2024.

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

3. Phương án bố trí chợ tạm

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

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

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

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

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

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

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

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

Ba năm đầu sau chuyển đổi; không tăng giá thuê so với thời điểm trước khi bàn giao chợ. Khi điều chỉnh giá thuê quầy, vị trí kinh doanh, đơn vị quản lý kinh doanh, khai thác chợ phải thông báo với các hộ kinh doanh và Ban chuyển đổi mô hình chợ trước 01 tháng. Đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ chỉ được điều chỉnh giá thuê quầy, vị trí kinh doanh đối với những hạng mục, công trình đã đầu tư xây dựng.

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

Giá thuê quầy, vị trí kinh doanh do đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ và các hộ tiểu thương thỏa thuận trên cơ sở các quy định của nhà nước nhằm đảm bảo lợi ích hài hòa giữa các bên để ổn định tình hình hoạt động kinh doanh, buôn bán tại chợ để cùng nhau phát triển.

Việc điều chỉnh mức giá thuê quầy, vị trí kinh doanh hàng năm đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ phải căn cứ vào tình hình thực tế và hiệu quả kinh doanh của các hộ tiểu thương. Trong trường hợp điều chỉnh giá, đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ phải thông báo với các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ và phải họp các hộ tiểu thương tạo sự đồng thuận trong quá trình tổ chức thực hiện, đồng thời có văn Cầu Hạ Mã báo cáo với Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện Yên Định trước 01 tháng. Nếu việc thỏa thuận mức giá thuê quầy giữa đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ và các hộ tiểu thương không đi đến thống nhất thì Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện Yên Định sẽ chủ trì để giải quyết và thống nhất trên cơ sở quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi hài hòa giữa các bên.

Để đảm bảo cho các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ, đối với các cá nhân, tập thể lần đầu đăng ký thuê quầy kinh doanh tại chợ, giá thuê quầy trên cơ sở thỏa thuận với đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.

Các khoản thu phí khác thực hiện theo quy định của UBND tỉnh Thanh Hóa và quy định của pháp luật hiện hành.

4.3. Phương án thu phí chợ:

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

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

- Các hộ kinh doanh cô định trong chợ cũ (*có hợp đồng thuê điểm kinh doanh với Ban quản lý chợ*) nếu có nhu cầu tiếp tục kinh doanh tại chợ mới phải làm đơn đăng ký với đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ để làm cơ sở cho nhà đầu tư bố trí, sắp xếp.

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

+ Đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ phối hợp với UBND xã Định Hưng tổ chức đánh giá, phân loại từng vị trí kinh doanh tại chợ cũ và chợ mới theo ngành hàng, nhóm hàng theo thứ tự từ thuận lợi đến không thuận lợi để làm căn cứ bố trí sắp xếp.

+ Vị trí sắp xếp được công khai lấy ý kiến của các hộ tiểu thương và theo nguyên tắc vị trí tại chợ mới của các hộ được bố trí tương xứng như vị trí cũ theo từng ngành hàng.

+ Các hộ có nhu cầu chuyển đổi sang vị trí khác, sau khi bố trí, sắp xếp xong vị trí cho các hộ khi chuyển về chợ mới, nếu còn dôi dư, đơn vị trúng thầu mới xem xét giải quyết.

+ Sau khi bố trí toàn bộ các tiểu thương hiện đang kinh doanh tại chợ cũ, nếu số quầy hàng, kiốt còn dôi dư, đơn vị quản lý, kinh doanh, khai thác chợ có thể thỏa thuận hoặc tổ chức đấu thầu giá thuê ki ốt theo quy định của pháp luật.

- Việc bố trí vị trí kinh doanh và mặt hàng kinh doanh phải thống nhất đồng bộ theo quy hoạch trong phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Việc sắp xếp, bố trí vị trí kinh doanh như trên được áp dụng cho cả chợ chính và chợ dân sinh.

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

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

Đơn vị trúng thầu đầu tư xây dựng, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ số nhân viên lao động của Ban quản lý chợ cũ (nếu họ có nhu cầu tiếp tục làm việc tại đơn vị trúng thầu), đồng thời bố trí công việc phù hợp và đảm bảo các chế độ về lương, BHXH, BHYT, ... theo quy định của Luật Lao động.

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

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

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

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

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

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

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

- Bàn giao toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng chợ cho doanh nghiệp/hợp tác xã để đầu tư xây dựng lại chợ theo đúng Phương án và quy hoạch đã được phê duyệt. Doanh nghiệp hoặc hợp tác xã thực hiện đúng trình tự quy định về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; sử dụng đất đúng mục đích, đúng diện tích, đảm bảo môi trường và chấp hành các quy định khác của pháp luật về đất đai.

- Doanh nghiệp/hợp tác xã trúng thầu đầu tư, quản lý chợ được giao đất 50 năm, trả tiền thuê đất hàng năm hoặc một lần theo quy định.

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

6. Kinh phí thực hiện.

Kinh phí thực hiện chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Cầu Hạ Mã xã Định Hưng, huyện Yên Định được sử dụng trong chi phí quản lý đầu tư xây dựng chợ. Tổng kinh phí thực hiện chuyển đổi chợ được sử dụng trong chi phí quản lý đầu tư xây dựng chợ khoảng 60.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu mươi triệu đồng*), gồm: Chi phí đăng tải thông tin chuyển đổi chợ trên báo chí, truyền hình; Chi phí điều tra, khảo sát, lập phương án; Lập MBQH; Chi phí hội nghị cán bộ chủ chốt UBND xã Định Hưng, chi phí hội nghị tham gia xây dựng phương án của Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện; Chi phí công khai phương án, tổ chức hội nghị lấy ý kiến các hộ tiểu thương, lựa chọn doanh nghiệp, hợp tác xã tiếp nhận quản lý chợ và hướng dẫn doanh nghiệp trúng thầu hoàn thiện hồ sơ.

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

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

7.1. Ban chuyển đổi mô hình chợ huyện.

- Triển khai thực hiện đúng các nội dung Phương án chuyển đổi chợ đã được phê duyệt; chỉ đạo, hướng dẫn UBND xã Định Hưng triển khai thực hiện công tác chuyển đổi chợ; tổng hợp kết quả thực hiện và những khó khăn vướng mắc phản ánh về Chủ tịch UBND huyện và Ban chỉ đạo chợ cấp huyện xem xét, giải quyết.

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

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

7.2. UBND xã Định Hưng.

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

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

- Thực hiện niêm yết công khai Phương án chuyển đổi đã được phê duyệt tại trụ sở UBND xã, tại chợ Cầu Hạ Mã, trên phương tiện thông tin đại chúng để các tổ chức cá nhân có liên quan biết. Thực hiện cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan cho các đơn vị, cá nhân có nhu cầu tìm hiểu để tham gia đầu tư, kinh doanh, khai thác chợ.

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

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

- Có trách nhiệm hỗ trợ, ủng hộ công tác chuyển đổi và đầu tư xây dựng, cải tạo chợ để sớm đưa chợ cầu Hạ Mã xã Định Hưng mới vào hoạt động; thực hiện việc di dời và chuyển đến vị trí kinh doanh tạm theo kế hoạch để đầu tư xây dựng chợ mới;

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

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

7.4. Doanh nghiệp/Hợp tác xã tiếp nhận quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.

- Thực hiện đúng các nội dung kế hoạch, Phương án đã được phê duyệt và thực hiện nghĩa vụ kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật; Tổ chức quản lý, kinh doanh, khai thác chợ theo quy định của Nhà nước.

- Nhà đầu tư trúng thầu phải hoàn thiện hồ sơ về đầu tư xây dựng, hồ sơ về sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành của pháp luật; thực hiện đúng quy hoạch của cấp có thẩm quyền phê duyệt, không được tự ý điều chỉnh coi nói, che lều bạt làm mất mỹ quan của chợ. Trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch phải báo cáo với UBND xã Định Hưng và Ban chuyển đổi mô hình chợ huyện đồng ý mới được thực hiện.

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

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

- Xây dựng phương án kinh doanh, nội quy, quy chế hoạt động của chợ rõ ràng, công khai, minh bạch đến tất cả các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ.

- Sau khi tiếp nhận chợ chủ đầu tư phải tổ chức thực hiện phương án đầu tư theo đúng tiến độ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu việc thực hiện không đúng phương án phê duyệt và không đáp ứng được tiến độ đầu tư, Ban chuyển đổi mô hình chợ huyện sẽ lập hồ sơ đề nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Căn cứ các nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Tài Nguyên - Môi trường, phòng Thư Pháp; Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ huyện, Chủ tịch UBND xã Định Hưng và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo của quy trình chuyển đổi chợ cầu Hạ Mã, xã Định Hưng đảm bảo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và quy trình chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 19/3/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

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

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

Nơi nhận:

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



CHỦ TỊCH

Lưu vũ Lâm

PHỤ LỤC TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHỢ CÀ HẠ MÃ XÃ ĐỊNH HUNG

*(kèm theo Quyết định số: 4088 /QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2019
của UBND huyện Yên Định)*

TT	Nội dung	Diện tích	Tổng DT xây dựng (m2 sàn)	Suất đầu tư XD (triệu đồng/m2)	Chi phí xây dựng sau thuế (triệu đồng)
I	Chi phí xây dựng				2322,1275
1	Nhà chợ chính	638,25	638,25	1,85	1180,7625
2	Khu vực bán thực phẩm chín	40	40	1	40
3	Khu vực bán thực phẩm sống	40	40	1	40
4	Khu bán rau củ quả	40	40	1	40
5	Khu vực bán thủy hải sản	40	40	1	40
6	Nhà điều hành 1 tầng	24	24	3,5	84
7	Nhà để xe máy, xe đạp	60	60	1	60
8	Công, tường rào	161,5	161,5	0,8	129,2
9	Sân đường nội bộ	810,73	810,73	0,5	405,365
10	Bê PCCC	12	12	2	24
11	Bê thu gom rác thải	40	40	0,3	12
12	Rãnh thoát nước	7,2	7,2	1	7,2
13	Nhà vệ sinh	12	12	0,8	9,6
14	Hệ thống cấp điện	Bộ			50
15	Hệ thống cấp nước	Bộ			50
16	Chi phí xây dựng chợ tạm		Tạm tính		150
II	Chi phí thiết bị				150
1	Máy bơm nước	cái	2	5	10
2	Máy phát điện dự phòng	cái	1	40	40
3	Chi phí PCCC		Tạm tính		100
III	Chi phí tài sản còn lại	Theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng năm 2018 của Chủ tịch UBND huyện			257,927
IV	Chi phí GPMB (chi phí hỗ trợ các tiêu thương di chuyển khi xây dựng chợ tạm)		Tạm tính		200
V	Chi phí quản lý dự án	3282%	x (Gxd + Gtb)/1.1		73,759
VI	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				278,561
A	Giai đoạn chuẩn bị xây dựng				28,529
1	Khảo sát địa hình		Tạm tính		20
2	Lập dự án đầu tư xây dựng	0,345%	x (Gxd + Gtb)		8,529
B	Giai đoạn thực hiện đầu tư				250,033
1	Lập BCKTKT	6,5%	x (Gxd + Gtb)		160,688
2	Thẩm tra thiết kế kỹ thuật	0,258%	x Gxd		5,991
3	Thẩm tra dự toán	0,250%	x Gxd		5,805

4	Giám sát thi công	3,285%	x Gxd	76,281888
5	Giám sát thiết bị	0,844%	x Gxd	1,266
VII	Chi phí khác			77,698
1	Lệ phí thẩm định lập dự án đầu tư	0,019%	x TMĐT	0,575
2	Chi phí kiểm toán	1,6%	x TMĐT	48,391
3	Chi phí quyết toán	0,95%	x TMĐT	28,732
VIII	Dự phòng	5%	x(I+II+IV+V+VI+VII+VIII)	155,107
	Tổng cộng (I+II+III+IV)			3158,921