

Số: 19 /2017/QĐ-UBND

Bến Tre, ngày 30 tháng 3 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định quy trình đầu tư và chính sách ưu đãi đầu tư
xây dựng mới các chợ trên địa bàn tỉnh Bến Tre**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Công Thương tại Tờ trình số 348/TTr-SCT ngày 03 tháng 3 năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quy trình đầu tư và chính sách ưu đãi đầu tư xây dựng mới các chợ trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 4 năm 2017 và thay thế Quyết định số 02/2013/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định quy trình đầu tư và chính sách ưu đãi đầu tư xây dựng mới các chợ trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện và thành phố, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Website Chính phủ; ✓
- Bộ Công Thương;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- TT-TU, TT-HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ và các Đoàn thể tỉnh;
- Sở Tư pháp "tự kiểm tra"
- Website tỉnh Bến Tre;
- Báo Đồng Khởi; Đài PTTH Bến Tre;
- Chánh, các PCVP UBND tỉnh;
- NC: KT, TCDT, TH, NC, Ban TCD; TT TTĐT;
- Lưu: VT, LHT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Cao Văn Trọng

QUY ĐỊNH

**Quy trình đầu tư và chính sách ưu đãi đầu tư
xây dựng mới các chợ trên địa bàn tỉnh Bến Tre**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 19 /2017/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định các hoạt động về đầu tư xây dựng, kinh doanh, khai thác và quản lý chợ, bao gồm: chợ đầu mối, chợ chuyên doanh, chợ tổng hợp, chợ dân sinh, chợ tạm và chợ nông thôn (sau đây gọi chung là chợ) của các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp và hợp tác xã, bao gồm các hoạt động như: đầu tư xây dựng mới bằng 100% nguồn vốn của tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp và hợp tác xã; đầu tư xây dựng mới bằng nguồn vốn của tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp và hợp tác xã có vốn góp của các thương nhân kinh doanh trong chợ và các nguồn vốn huy động khác (sau đây gọi chung là đầu tư xây dựng chợ).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp và hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng mới, kinh doanh, khai thác và quản lý chợ trên địa bàn tỉnh Bến Tre (sau đây gọi chung là nhà đầu tư).

**Chương II
QUY TRÌNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHỢ**

Điều 3. Chủ trương đầu tư

1. Hàng năm Ủy ban nhân dân (UBND) cấp huyện có trách nhiệm lập kế hoạch đầu tư xây dựng mới các chợ trên địa bàn trong năm và tổ chức lấy ý kiến của các thương nhân đang kinh doanh tại chợ về chủ trương kêu gọi đầu tư xây dựng các chợ này, nếu được sự đồng thuận từ 80% trở lên của tổng số các thương nhân kinh doanh tại chợ, thì UBND cấp huyện phối hợp với các ngành có liên quan lập danh sách chợ cần đầu tư trong năm để kêu gọi đầu tư.

a) Khi có 01 (một) nhà đầu tư đăng ký đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác và quản lý chợ thì UBND cấp huyện hỗ trợ nhà đầu tư lập phương án kinh doanh và tổ chức lấy ý kiến của các thương nhân kinh doanh trong chợ. Phương án kinh doanh khi lấy ý kiến phải thể hiện đầy đủ quyền lợi, nghĩa vụ của nhà đầu tư và của các thương nhân kinh doanh trong chợ, bao gồm một số nội dung cơ bản như: phương án thiết kế, diện tích quây, cách bố trí vị trí kinh doanh cho các thương nhân kinh doanh tại chợ cũ khi hoạt động trong chợ mới, mức thu,

hình thức thu giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ; tiền thuê sử dụng địa điểm kinh doanh tại chợ (nếu có). Trong các trường hợp cụ thể như sau:

- Trường hợp xây dựng mới trên nền chợ cũ, UBND cấp huyện chủ trì phối hợp với nhà đầu tư lấy ý kiến của các thương nhân kinh doanh trong chợ về phương án kinh doanh, nếu được sự đồng thuận 100% thương nhân trong chợ thì tổ chức thực hiện dự án. Trong trường hợp các chợ xuống cấp nghiêm trọng, không an toàn trong kinh doanh, không đảm bảo vệ sinh môi trường mà lấy ý kiến các thương nhân đang kinh doanh trong chợ không đảm bảo tỉ lệ đồng thuận 100%, thì giao UBND cấp huyện phối hợp với các ngành có liên quan để xem xét, quyết định đầu tư hay không đầu tư.

- Trường hợp xây dựng trên diện tích mới nhằm thay thế chợ cũ không phù hợp quy hoạch, UBND cấp huyện chủ trì phối hợp với nhà đầu tư lấy ý kiến của thương nhân kinh doanh tại chợ cũ về phương án kinh doanh, di dời sang chợ mới, nếu được ý kiến đồng thuận 100% số thương nhân kinh doanh trong chợ cũ thì triển khai dự án.

b) Trường hợp có từ 2 (hai) nhà đầu tư trở lên cùng đăng ký đầu tư xây dựng, khai thác và quản lý cùng 01 (một) chợ, thì UBND cấp huyện tổ chức lấy ý kiến của thương nhân kinh doanh tại chợ về phương án kinh doanh của các nhà đầu tư để thương nhân quyết định lựa chọn nhà đầu tư phù hợp.

2. Trình tự, thời gian cấp quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Trên cơ sở danh mục kêu gọi đầu tư chợ của UBND cấp huyện và kết quả tổ chức lấy ý kiến của các thương nhân đang kinh doanh tại chợ về phương án kinh doanh của nhà đầu tư, nhà đầu tư nộp hồ sơ dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 1, Điều 33, Luật Đầu tư tại Sở Kế hoạch và Đầu tư theo hình thức trực tiếp hoặc qua đường bưu điện.

b) Trình tự, thời gian cụ thể thực hiện theo quy tại Điều 33, Luật Đầu tư và các quy định của UBND tỉnh Bến Tre.

3. UBND cấp huyện có trách nhiệm chủ trì phối hợp với nhà đầu tư công bố rộng rãi để nhân dân biết về quyết định chủ trương đầu tư xây dựng chợ.

Điều 4. Trình tự các bước thực hiện chủ trương đầu tư

Sau khi có quyết định chủ trương đầu tư, nhà đầu tư phải thực hiện trình tự các bước, cụ thể như sau:

Bước 1: Đăng ký doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (nếu nhà đầu tư là cá nhân chưa thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã), đăng ký cấp giấy chứng nhận đầu tư (nếu cần) theo quy định của pháp luật tại Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch thuộc UBND cấp huyện.

Bước 2: Nhà đầu tư lập hồ sơ thiết kế; dự toán công trình; phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có). Trong đó:

- Hồ sơ thiết kế, dự toán công trình (có cơ quan Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy thẩm duyệt thiết kế và đơn vị chuyên môn độc lập thẩm tra thiết kế và dự toán) và phải được sự thống nhất của UBND cấp huyện.

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có) phải lấy ý kiến của nhân dân trong vùng dự án (trường hợp đất dân), nếu có từ 80% trở lên số hộ dân trong vùng dự án có ý kiến đồng thuận thì triển khai dự án.

Bước 3: Sau khi Nhà đầu tư thực hiện xong các bước trên và phải nộp tiền ký quỹ theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư để đảm bảo thực hiện dự án theo hướng dẫn của Sở Kế hoạch và Đầu tư và Nhà đầu tư liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn lập thủ tục trình UBND tỉnh cho thuê đất theo quy định.

Bước 4: Nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng tại Sở Xây dựng hoặc UBND cấp huyện nơi xây dựng chợ theo phân cấp.

Điều 5. Ký kết hợp đồng dự án đầu tư

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng chợ đáp ứng đủ điều kiện thực hiện theo hình thức đối tác công tư quy định tại Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư, UBND cấp huyện và nhà đầu tư tổ chức ký kết và thực hiện hợp đồng dự án đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 15/2015/NĐ-CP.

Chương III

MỘT SỐ CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHỢ

Điều 6. Chính sách về đất đai

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng chợ nông thôn thuộc lĩnh vực nông nghiệp đặc biệt ưu đãi đầu tư nếu được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, nhà đầu tư được hưởng chính sách ưu đãi về đất đai theo quy định tại Quyết định số 04/2015/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Quy định chính sách ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

2. Nhà đầu tư được xây dựng chợ kết hợp với kinh doanh phân lô đất ở trên cơ sở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phát triển thương mại và các qui định của pháp luật khác có liên quan.

3. Thời gian thuê đất để kinh doanh, khai thác chợ

Trường hợp nhà đầu tư được UBND tỉnh cho thuê đất thì thời gian cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh chợ được xem xét quyết định theo dự án đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư nhưng không quá 50 (năm mươi) năm.

Điều 7. Thời gian kinh doanh, khai thác chợ

1. Trường hợp chưa hết thời gian thuê đất mà nhà đầu tư không muốn tiếp tục kinh doanh, khai thác và quản lý chợ thì được phép chuyển nhượng tài sản cho doanh nghiệp, hợp tác xã khác để tiếp tục kinh doanh, quản lý chợ. Nhà đầu

tư phải thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng với các thương nhân kinh doanh trong chợ trước khi chuyển nhượng tài sản cho doanh nghiệp, hợp tác xã khác.

2. Nếu hết thời hạn thuê đất mà nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục kinh doanh, khai thác thì có văn bản đề nghị UBND tỉnh để gia hạn thời gian kinh doanh, khai thác và quản lý chợ. Trường hợp nhà đầu tư không muốn gia hạn thời gian thuê đất để tiếp tục kinh doanh chợ thì nhà đầu tư chuyển giao hiện trạng tài sản lại cho cơ quan có thẩm quyền quản lý chợ theo phân cấp quản lý.

Điều 8. Các chính sách ưu đãi khác

1. Nhà đầu tư được quyền kêu gọi góp vốn của thương nhân kinh doanh tại chợ, trên cơ sở thỏa thuận với thương nhân bằng văn bản, phải công khai và phải được UBND cấp huyện phê duyệt, nhưng không vượt hơn giá trị đăng ký sử dụng hoặc thuê điểm kinh doanh tại chợ của từng thương nhân và huy động các nguồn vốn khác theo quy định tại điểm a, khoản 5, Điều 5, Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ. Việc góp vốn thực hiện theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và số vốn huy động không được vượt quá 70% tổng vốn đầu tư xây dựng chợ (vốn huy động là phần vốn góp của các thương nhân kinh doanh tại chợ; không phải là các khoản thu từ hoạt động của chợ, hiện nay khoản thu này được quy định tại Thông tư số 67/2003/TT-BTC ngày 11 tháng 8 năm 2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn cơ chế tài chính áp dụng cho Ban Quản lý chợ, doanh nghiệp kinh doanh, khai thác và quản lý chợ).

2. Nhà nước hỗ trợ tập huấn, bồi dưỡng kiến thức ngắn hạn về nghiệp vụ kinh doanh, quản lý chợ cho cán bộ, nhân viên của doanh nghiệp, hợp tác xã.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Công Thương

a) Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành có liên quan kêu gọi đầu tư các chợ trên địa bàn tỉnh.

b) Theo dõi và hỗ trợ UBND cấp huyện, nhà đầu tư trong suốt quá trình triển khai thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý và khai thác chợ trên địa bàn tỉnh.

c) Tổ chức tập huấn, bồi dưỡng kiến thức ngắn hạn về nghiệp vụ quản lý chợ cho cán bộ, nhân viên của các doanh nghiệp, hợp tác xã quản lý chợ.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc bổ sung ngành nghề kinh doanh cho các doanh nghiệp tham gia khai thác, kinh doanh chợ; xem xét cấp giấy chứng nhận đầu tư (nếu có).

b) Hướng dẫn và tiếp nhận hồ sơ đăng ký đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư.

c) Quản lý, hướng dẫn việc tổ chức đấu thầu theo quy định của Luật Đấu thầu.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

Hướng dẫn thủ tục cho thuê đất đối với dự án đầu tư xây dựng chợ, hướng dẫn thủ tục nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất đối với việc phân lô bán nền kết hợp đầu tư xây dựng chợ.

4. Sở Xây dựng

Cấp phép xây dựng theo thẩm quyền phân cấp và cung cấp thông tin quy hoạch khi có yêu cầu.

5. Sở Tài chính

Xác định các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất (nếu có) theo quy định.

6. Cục Thuế tỉnh

a) Đề xuất trình UBND tỉnh phê duyệt giá thuê đất để nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

b) Hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện các chính sách ưu đãi về giá thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Tuyên truyền, hỗ trợ cho nhà đầu tư thực hiện đăng ký tự khai, tự nộp thuế, xác định thời gian được miễn, giảm thuế theo quy định hiện hành.

7. Liên minh Hợp tác xã tỉnh

Hướng dẫn hồ sơ và quy trình thành lập Hợp tác xã kinh doanh, khai thác và quản lý chợ theo đúng quy định hiện hành.

8. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Tuyên truyền, vận động các thương nhân kinh doanh trong chợ về chủ trương xã hội hóa đầu tư chợ, trách nhiệm và nghĩa vụ trong việc chấp hành các qui định của pháp luật.

b) Có trách nhiệm di dời, bố trí địa điểm kinh doanh tạm cho các thương nhân kinh doanh trong chợ cũ để giao mặt bằng cho nhà đầu tư thực hiện dự án; hỗ trợ nhà đầu tư bố trí, sắp xếp thương nhân vào kinh doanh tại chợ mới và đảm bảo an ninh trật tự trong suốt quá trình đầu tư.

c) Theo dõi quản lý và kiểm tra; tiếp nhận và giải quyết kịp thời các khiếu nại của nhân dân, các hộ kinh doanh tại chợ trong suốt quá trình đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý và khai thác chợ trên địa bàn theo phân cấp.

d) Phê duyệt phương án kinh doanh của nhà đầu tư; Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có).

đ) Hàng năm có trách nhiệm xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng mới và cải tạo, nâng cấp các chợ trên địa bàn và tổ chức lấy ý kiến của các thương nhân đang kinh doanh tại chợ về chủ trương kêu gọi đầu tư xây dựng các chợ này và

báo cáo về Sở Công Thương, Sở Kế hoạch và Đầu tư để phối hợp kêu gọi đầu tư.

e) Tổ chức lấy ý kiến của các thương nhân, các hộ dân có liên quan trong việc đầu tư xây dựng chợ. Chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã, nhà đầu tư tổ chức lấy ý kiến của các thương nhân kinh doanh tại chợ về phương án kinh doanh trước khi thực hiện thủ tục cấp quyết định chủ trương đầu tư. Ký kết và thực hiện hợp đồng dự án đầu tư xây dựng chợ quy định tại Điều 5 của Quyết định này.

g) Hỗ trợ nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư, tổ chức giám sát công đồng và tham gia nghiệm thu các hạng mục công trình, thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước có liên quan đến việc xây dựng chợ.

h) Khi nhà đầu tư có thay đổi nội dung hồ sơ thiết kế, dự toán công trình, phương án kinh doanh, phương án đền bù giải phóng mặt bằng đã được phê duyệt, trước khi UBND cấp huyện phê duyệt nội dung thay đổi của nhà đầu tư UBND cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến của thương nhân kinh doanh tại chợ về nội dung thay đổi, đồng thời báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Công Thương) để theo dõi.

i) Cấp phép xây dựng theo thẩm quyền phân cấp và cung cấp thông tin quy hoạch khi có yêu cầu. Theo dõi việc cấp giấy chứng nhận đăng ký hoặc bổ sung ngành nghề kinh doanh cho các hợp tác xã tham gia khai thác, kinh doanh chợ.

9. Nhà đầu tư

a) Có trách nhiệm lấy ý kiến các thương nhân kinh doanh tại chợ trước khi được cấp chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư; thực hiện đầy đủ các thủ tục có liên quan đến việc đầu tư xây dựng chợ, các hạng mục công trình phải được tổ chức nghiệm thu và hoàn công trước khi đưa vào khai thác.

b) Trong quá trình đầu tư xây dựng chợ, nhà đầu tư muốn thay đổi nội dung hồ sơ thiết kế, dự toán công trình, phương án kinh doanh, phương án đền bù giải phóng mặt bằng đã được phê duyệt, nhà đầu tư phải có văn bản xin ý kiến UBND cấp huyện về nội dung thay đổi và phải được UBND cấp huyện phê duyệt trước khi triển khai thực hiện. Ký kết và thực hiện hợp đồng dự án đầu tư xây dựng chợ quy định tại Điều 5 của Quyết định này.

c) Trước khi đưa chợ mới đi vào hoạt động, nhà đầu tư phải xây dựng, đăng ký Nội quy hoạt động của chợ theo quy định và công bố rộng rãi cho các thương nhân kinh doanh tại chợ; trang bị đầy đủ các trang thiết bị cần thiết theo quy định, đảm bảo thực hiện đầy đủ các tiêu chuẩn của tiêu chí số 7 tiêu chí xây dựng nông thôn mới để chợ hoạt động được ổn định, trật tự, đảm bảo an toàn, có hiệu quả.

d) Trong quá trình hoạt động quản lý chợ, mỗi lần điều chỉnh giá dịch vụ sử dụng điện tích bán hàng tại chợ, nhà đầu tư phải thực hiện theo quy định hiện hành và công khai tạo sự đồng thuận của các thương nhân kinh doanh tại chợ.

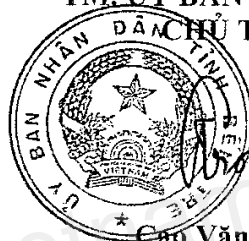
Điều 10. Điều khoản thi hành

Các doanh nghiệp, hợp tác xã đầu tư xây dựng chợ được hưởng chính sách ưu đãi theo Quy định này và các chính sách ưu đãi theo các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

Trường hợp các nhà đầu tư được UBND cấp huyện cấp chủ trương đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, thì vẫn có giá trị thực hiện và được áp dụng theo các quy định của Quyết định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc các cơ quan có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Công Thương hoặc cơ quan có thẩm quyền để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Cao Văn Trọng