UBND PHƯỜNG HẢI DƯƠNG
TRUNG TÂM DỊCH VỤ SỰ NGHIỆP CÔNG

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

Số: 01 /ĐA-TTDVSNC

Hải Dương, ngày 22 tháng 10 năm 2026

ĐỀ ÁN
Khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng
(Phương thức: Cho thuê quyền khai thác tài sản)

I. SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

1. Cơ sở pháp lý

Đề án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ theo phương thức cho thuê quyền khai thác được xây dựng trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể như sau:

- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017;

- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;

- Nghị định số 125/2025/NĐ-CP ngày 11/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Tài chính;

- Nghị định số 139/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Công Thương;

- Quyết định số 237/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quy định một số nội dung về phát triển và quản lý chợ trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 29/01/2026 của UBND phường Hải Dương về việc giao tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con, phường Hải Dương cho Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường Hải Dương quản lý, khai thác;

- Kế hoạch số 75/KH-UBND ngày 04/3/2026 của UBND phường Hải Dương về chuyển đổi mô hình quản lý chợ Con, phường Hải Dương; Phương án chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh chợ Con được UBND phường phê duyệt tại Quyết định số 1154/QĐ-UBND ngày 31/8/2026.

2. Cơ sở thực tiễn

2.1. Thông tin về cơ quan lập Đề án

Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường Hải Dương là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân phường Hải Dương, thực hiện chức năng phục vụ công tác quản lý nhà nước của Ủy ban nhân dân phường về các lĩnh vực: văn hóa, thông tin; phát thanh và truyền hình; thể dục, thể thao; tổ chức hoạt động thiếu nhi; hoạt động du lịch; hoạt động bảo tồn, phát huy giá trị văn hóa của 02 di tích lịch sử; khuyến nông; dịch vụ công ích; quản lý trật tự xây dựng - trật tự đô thị; phát triển quỹ đất; giải phóng mặt bằng; quản lý dự án; quản lý chợ...

Cơ cấu tổ chức bộ máy: Trung tâm có tổng số 10 người, gồm 01 Giám đốc, 01 Phó Giám đốc, 03 viên chức và 05 hợp đồng lao động.

Thực hiện Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 29/01/2026 của UBND phường Hải Dương, Trung tâm được giao quản lý, khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con.

Theo quy định tại Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ; Quyết định số 237/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành quy định một số nội dung về phát triển và quản lý chợ trên địa bàn thành phố; đơn vị được giao quản lý tài sản kết cấu hạ tầng chợ có trách nhiệm lập Đề án khai thác tài sản trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt trước khi tổ chức thực hiện.

Việc xây dựng Đề án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ theo phương thức cho thuê quyền khai thác nhằm cụ thể hóa các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; phát huy hiệu quả khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con; nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước; đồng thời huy động nguồn lực xã hội tham gia quản lý, khai thác chợ theo hướng chuyên nghiệp, văn minh, hiện đại, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các hộ kinh doanh, góp phần phát triển thương mại, dịch vụ và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn phường.

Vì vậy, Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường Hải Dương xây dựng Đề án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con theo phương thức cho thuê quyền khai thác tài sản, trình UBND phường Hải Dương xem xét, phê duyệt theo quy định.

2.2. Hồ sơ pháp lý về tài sản

Căn cứ Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc xác lập quyền sở hữu toàn dân cho phần mở rộng.

Tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con là tài sản công thuộc phạm vi quản lý của Nhà nước, đã được UBND phường Hải Dương giao cho Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường trực tiếp quản lý, khai thác theo Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 29/01/2026.

2.3. Đánh giá thực trạng quản lý và khai thác tài sản

Chợ Con là chợ truyền thống có vai trò quan trọng trong hoạt động giao thương, trao đổi hàng hóa của Nhân dân trên địa bàn phường Hải Dương và khu vực lân cận, góp phần thúc đẩy phát triển thương mại, dịch vụ, tạo việc làm, tăng thu nhập cho người dân và đóng góp nguồn thu cho ngân sách địa phương.

Kết cấu hạ tầng chợ Con tại Phố Phạm Sư Mệnh, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng có tổng diện tích đất 3.334,5 m^2 (theo trích lục bản đồ địa chính khu đất) trong đó:

- Công trình chợ cũ có diện tích đất 1.928 m^2, diện tích nhà 903m^2 được UBND thành phố Hải Dương (cũ) đầu tư xây dựng năm 2012, đưa vào sử dụng từ tháng 4/2013;

Giá trị tài sản (nguyên giá): 15.948.751.000 đồng;

- Công trình chợ được mở rộng có diện tích đất 1.406,5 m^2, diện tích nhà 490m^2 (khu tập thể Liên Cơ cũ) do Công ty TNHH MTV Núi Đỏ tự bỏ chi phí đầu tư xây dựng năm 2019, đưa vào sử dụng năm 2020, đã được xác lập quyền sở hữu toàn dân theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương.

Giá trị tài sản (nguyên giá): 648.255.000 đồng;

Chợ hiện gồm 01 dãy ki-ốt và 09 lán chợ, với 191 điểm kinh doanh đang sử dụng, hoạt động chủ yếu vào buổi sáng từ 5 giờ đến 12 giờ hàng ngày.

- Hệ thống phòng cháy, chữa cháy: gồm 20 bình chữa cháy, máy bơm 01 chiếc, hệ thống báo cháy, bể nước phòng cháy, chữa cháy 10m^2.

- Các công trình phụ trợ như nhà vệ sinh 15m^2; nhà điều hành 2 tầng khoảng 30 m^2 ; khu vực để xe 150m^2.

Về tình hình quản lý, khai thác: từ tháng 5/2015 đến tháng 6/2025, UBND thành phố Hải Dương (trước sắp xếp đơn vị hành chính) ký hợp đồng với Công ty TNHH Núi Đỏ để kinh doanh, khai thác, quản lý chợ. Từ tháng 7/2025, UBND phường Hải Dương giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Văn phòng HĐND&UBND phường ký hợp đồng tạm giao quản lý, khai thác và kinh doanh chợ Con với Công ty TNHH Núi Đỏ để tiếp tục kinh doanh, khai thác, quản lý chợ Con với số tiền 38.299.000 đồng/tháng. Đến tháng 2/2026, Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công ký phụ lục hợp đồng tạm giao quản lý, khai thác và kinh doanh chợ Con với Công ty TNHH Núi Đỏ để tiếp tục kinh doanh, khai thác, quản lý chợ Con với số tiền 38.299.000 đồng/tháng.

Kết quả khai thác trong 02 năm gần nhất:

- Năm 2024:

Tổng doanh thu: 693.000.000 đồng/năm;

Tổng chi phí quản lý, vận hành: 415.000.000 đồng/năm;

Số tiền nộp ngân sách nhà nước: 278.000.000 đồng/năm;

- Năm 2025:

Tổng doanh thu: 909.228.000 đồng/năm;

Tổng chi phí quản lý, vận hành: 449.640.000 đồng/năm;

Số tiền nộp ngân sách nhà nước: 459.588.000 đồng/năm;

Qua thực tế quản lý, khai thác cho thấy còn một số tồn tại, hạn chế:

- Việc quản lý, khai thác thông qua hợp đồng tạm giao chưa bảo đảm tính ổn định, lâu dài; thủ tục ký kết, gia hạn hợp đồng theo từng giai đoạn ngắn gây khó khăn cho công tác quản lý và cho các hộ kinh doanh trong việc yên tâm đầu tư, ổn định kinh doanh;

- Một số hạng mục công trình đã đưa vào sử dụng nhiều năm (từ năm 2012, 2019), cần được kiểm tra, đánh giá, có kế hoạch duy tu, sửa chữa, cải tạo để bảo đảm an toàn, mỹ quan, phòng cháy chữa cháy;

- Việc quản lý hoạt động kinh doanh, thu tiền cho thuê, sắp xếp ngành hàng đối với 191 điểm kinh doanh còn phát sinh khối lượng công việc lớn, trong khi nhân lực của Trung tâm còn hạn chế, hiện chỉ có 10 người, kiêm nhiệm nhiều lĩnh vực.

2.4. Sự cần thiết lựa chọn phương thức cho thuê quyền khai thác

Căn cứ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định số 60/2024/NĐ-CP và Quyết định số 237/2025/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng, tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con có thể được khai thác theo nhiều phương thức khác nhau. Trên cơ sở đánh giá hiện trạng tài sản, điều kiện tổ chức quản lý và thực tiễn đã và đang thực hiện (*ký hợp đồng với doanh nghiệp để kinh doanh, khai thác, quản lý*), Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường Hải Dương đề xuất lựa chọn phương thức cho thuê quyền khai thác tài sản đối với chợ Con.

Việc lựa chọn phương thức này phù hợp với điều kiện thực tế: Trung tâm mới được giao quản lý tài sản, nhân lực còn hạn chế trong khi công tác quản lý chợ đòi hỏi lực lượng thường xuyên, chuyên trách để quản lý hoạt động kinh doanh, bảo đảm an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, an toàn thực phẩm.

Thông qua phương thức cho thuê quyền khai thác, Nhà nước vẫn giữ nguyên quyền sở hữu đối với tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con, đồng thời lựa chọn được tổ chức có đủ năng lực tài chính, kinh nghiệm để tổ chức khai thác chợ theo hướng chuyên nghiệp, ổn định, duy trì hoạt động liên tục của 191 điểm kinh doanh hiện có. Việc tổ chức cho thuê quyền khai thác thông qua đấu giá công khai theo quy định của pháp luật bảo đảm tính công khai, minh bạch, cạnh tranh bình đẳng trong lựa chọn đơn vị khai thác; tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước và giảm áp lực quản lý trực tiếp đối với Trung tâm.

Từ những cơ sở pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc xây dựng Đề án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con theo phương thức cho thuê quyền khai thác là cần thiết, phù hợp với quy định của pháp luật, Kế hoạch số 75/KH-UBND ngày 04/3/2026 của UBND phường Hải Dương.

II. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA ĐỀ ÁN

1. Thông tin chủ yếu về tài sản

a) Hồ sơ pháp lý về đất đai

Chợ Con được xây dựng trên khu đất do Nhà nước quản lý, với tổng diện tích 3.334,5 m^2, được sử dụng đúng mục đích đất chợ theo quy định của pháp luật.

b) Thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Tên tài sản: Kết cấu hạ tầng chợ Con.

- Địa điểm: Phố Phạm Sư Mệnh, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng.

- Loại hình công trình: Kết cấu hạ tầng chợ truyền thống, gồm các dãy ki-ốt và các lán chợ cùng các hạng mục phụ trợ (hệ thống phòng cháy, chữa cháy; nhà vệ sinh; nhà điều hành; khu vực để xe);

- Năm xây dựng/đưa vào sử dụng: Công trình chợ cũ xây dựng năm 2012, đưa vào sử dụng từ tháng 4/2013; công trình mở rộng xây dựng, đưa vào sử dụng năm 2020.

- Diện tích: 3.334,5 m^2 (gồm 1.928 m^2 công trình chợ cũ và 1.406,5 m^2 công trình mở rộng).

- Số điểm kinh doanh: 191 điểm (01 dãy ki-ốt và 09 lán chợ).

- Giá trị tài sản (nguyên giá): 15.948.751.000 đồng;

- Giá trị còn lại: 2.429.019.133 đồng;

- Hiện trạng tài sản: các ki-ốt, lán chợ, điểm kinh doanh đang sử dụng tốt, hoạt động kinh doanh bình thường.

Phạm vi tài sản cho thuê quyền khai thác: toàn bộ diện tích 3.334,5 m^2 nêu trên, bao gồm cả phần công trình chợ cũ (1.928 m^2) và phần công trình mở rộng (1.406,5 m^2) đã được xác lập quyền sở hữu toàn dân theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương.

2. Thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản

Thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản 05 năm kể từ ngày hoàn thành việc bàn giao tài sản trên thực địa. Trong thời gian thuê, việc gia hạn hoặc tiếp tục khai thác sau khi hết thời hạn được thực hiện theo quy định của pháp luật và phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Phương thức khai thác tài sản và tổ chức thực hiện

Việc cho thuê quyền khai thác được thực hiện thông qua đấu giá công khai theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan, cạnh tranh.

Đơn vị trúng đấu giá được quyền tổ chức quản lý, vận hành và khai thác chợ Con trong phạm vi tài sản, thời hạn và các điều kiện quy định tại Hợp đồng thuê quyền khai thác tài sản; đồng thời có trách nhiệm duy trì hoạt động ổn định của chợ, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các hộ kinh doanh, các yêu cầu về vệ sinh an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, an toàn lao động, an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy, mỹ quan đô thị, văn minh thương mại và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành. Thực hiện việc mua bảo hiểm chợ và vận động các hộ kinh doanh mua bảo hiểm để đảm bảo quyền lợi khi xảy ra rủi ro.

4. Điều kiện tham gia đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản

a) Có quyết định quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của cơ quan, người có thẩm quyền đối với đơn vị sự nghiệp công lập; hoặc có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã đối với doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định tại khoản 13, khoản 14 Điều 3 Nghị định số 60/2024/NĐ-CP.

b) Có khả năng tài chính, có năng lực, kinh nghiệm quản lý, vận hành và khai thác chợ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 24 Nghị định số 60/2024/NĐ-CP.

c) Đáp ứng các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 37/2024/QH15 và các quy định pháp luật có liên quan.

d) Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

4. Cơ sở và phương pháp xác định giá khởi điểm để cho thuê quyền khai thác tài sản

Cơ sở xác định giá khởi điểm: Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường Hải Dương (đơn vị được giao quản lý tài sản) lựa chọn thuê doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá để xác định giá tài sản theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam (hoặc thành lập Hội đồng xác định giá theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị định số 60/2024/NĐ-CP trong trường hợp không thuê thẩm định giá), làm cơ sở xác định giá khởi điểm; trình UBND phường Hải Dương xem xét, phê duyệt giá khởi điểm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 60/2024/NĐ-CP; sau khi giá khởi điểm được phê duyệt, Trung tâm tổ chức đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

5. Phương thức thanh toán

a) Hình thức thanh toán

Tiền thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con được thanh toán theo hình thức trả tiền hằng năm, trong thời hạn cho thuê 05 năm.

Số tiền thuê quyền khai thác tài sản phải thanh toán hằng năm được xác định theo kết quả trúng đấu giá và ghi cụ thể trong Hợp đồng thuê quyền khai thác tài sản được ký kết giữa các bên.

b) Thời hạn thanh toán

- Đối với năm đầu tiên: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng thuê quyền khai thác tài sản, tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán đủ 100% tiền thuê quyền khai thác tài sản của năm đầu tiên, sau khi khấu trừ khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc hoặc được xử lý theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và thỏa thuận hợp pháp trong hợp đồng.

- Đối với các năm tiếp theo (từ năm thứ hai đến năm thứ năm): Tổ chức thuê quyền khai thác tài sản có trách nhiệm thanh toán đủ 100% tiền thuê của từng năm, chậm nhất 15 ngày trước ngày bắt đầu năm thuê tương ứng.

c) Phương thức nộp và quản lý tiền thuê

Tiền thuê quyền khai thác tài sản được thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước; việc quản lý, sử dụng số tiền thu được từ cho thuê quyền khai thác tài sản thực hiện theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ.

d) Xử lý trường hợp chậm thanh toán

Trường hợp tổ chức thuê quyền khai thác tài sản không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, không đúng thời hạn theo quy định tại Hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu và các nghĩa vụ phát sinh theo quy định của pháp luật và Hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến mức phải chấm dứt Hợp đồng, việc chấm dứt Hợp đồng, xử lý tiền đặt cọc và các nghĩa vụ tài chính có liên quan được thực hiện theo quy định của pháp luật và các điều khoản hợp pháp trong Hợp đồng thuê quyền khai thác tài sản.

6. Dự kiến hiệu quả khai thác tài sản

a) Dự kiến doanh thu khai thác tài sản

Căn cứ mặt bằng giá thuê tại các chợ hạng 3 trên địa bàn và khu vực lân cận, doanh thu khai thác chợ dự kiến như sau:

- Doanh thu:

Ki-ốt kiên cố (14 ki-ốt, diện tích 119 m^2): giá thuê bình quân 50.000 – 60.000 đồng/m^2/tháng; doanh thu ước tính 71.400.000 - 85.680.000 đồng/năm;

Điểm kinh doanh (177 điểm, tổng diện tích 1.273,4 m^2): giá thuê bình quân 50.000 – 55.000 đồng/m^2/tháng; doanh thu ước tính 764.040.000 – 840.444.000 đồng/năm;

Khu vực không có mái che (67,5 m^2) giá thuê bình quân 15.000 đồng/m^2/tháng

Tổng doanh thu từ cho thuê điểm kinh doanh: khoảng 835.452.000 – 927.136.000 đồng/năm.

b) Các khoản chi phí được xác định, phê duyệt và thanh toán theo quy định của pháp luật.

+ Chi phí quản lý, vận hành: dự kiến khoảng 423.000.000 đồng/năm;

+ Số tiền duy tu, sửa chữa, bảo dưỡng chợ: dự kiến khoảng: 25.000.000 đồng/năm.

c) Dự kiến số tiền nộp ngân sách nhà nước: khoảng từ 437.452.000 đồng/ năm đến 479.136.000 đồng/năm.

d) Dự kiến chi phí liên quan đến việc cho thuê quyền khai thác tài sản

- Tổng chi phí liên quan đến việc cho thuê quyền khai thác tài sản dự kiến: **70.000.000 đồng**, gồm:

+ Chi phí xác định giá khởi điểm: 10.000.000 đồng;

+ Chi phí tổ chức đấu giá: 50.000.000 đồng;

+ Chi phí kiểm kê và các chi phí hợp pháp khác: 10.000.000 đồng.

Số tiền thu được từ cho thuê quyền khai thác tài sản được nộp vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước. Việc quản lý, sử dụng, thanh toán các chi phí liên quan và nộp ngân sách nhà nước thực hiện theo Điều 32 Nghị định số 60/2024/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

Việc cho thuê quyền khai thác tài sản góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản công, tạo nguồn thu ngân sách, huy động nguồn lực xã hội tham gia quản lý, khai thác chợ, bảo đảm hoạt động kinh doanh ổn định và văn minh thương mại.

7. Nguyên tắc xử lý khi kết thúc thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản

Khi kết thúc thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ theo hợp đồng, Bên thuê quyền khai thác tài sản có trách nhiệm:

- Chuyển giao lại quyền khai thác tài sản cho Bên cho thuê kể từ ngày kết thúc thời hạn theo hợp đồng, kể cả trường hợp chưa hoàn thành việc thanh lý hợp đồng, chưa bàn giao lại tài sản cho Bên cho thuê;

- Có trách nhiệm bàn giao toàn bộ mặt bằng, tài sản khi chấm dứt hợp đồng thuê khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con nếu mặt bằng cơ sở vật chất có thiệt hại, mất mát, hư hỏng thì phải bồi thường giá trị tài sản vật chất đó theo quy định của pháp

luật. Trong quá trình quản lý khai thác và kinh doanh chợ nếu để xảy ra cháy nổ, chịu trách nhiệm trước pháp luật đồng thời phải đền bù làm lại hiện trạng chợ.

- Phối hợp với Bên cho thuê thực hiện kiểm kê, xác định tình trạng sử dụng của tài sản; việc kiểm kê, xác định tình trạng sử dụng của tài sản phải được lập thành biên bản;

- Khắc phục các hư hại (nếu có) của tài sản;

- Phối hợp với Bên cho thuê thực hiện việc thanh lý đồng theo quy định của pháp luật sau khi hoàn thành khắc phục các hư hại (nếu có) của tài sản, hoàn thành việc thanh toán tiền thuê quyền khai thác tài sản và có văn bản cam kết tài sản không trong tình trạng cầm cố, thế chấp hoặc thực hiện các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ nợ khác;

- Thực hiện bàn giao lại tài sản cho Bên cho thuê khi kết thúc thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ theo hợp đồng, Bên cho thuê có trách nhiệm:

+ Tiếp nhận để quản lý, sử dụng và khai thác tài sản theo quy định tại Nghị định số 60/2024/NĐ-CP kể từ thời điểm Bên thuê chuyển giao lại quyền khai thác tài sản;

+ Thực hiện việc bảo trì tài sản theo quy định tại Nghị định số 60/2024/NĐ-CP kể từ thời điểm Bên thuê chuyển giao lại quyền khai thác tài sản (trừ thời gian Bên thuê phải khắc phục hư hại của tài sản theo quy định);

+ Đối với các hạng mục sửa chữa, cải tạo, đầu tư bổ sung trong quá trình khai thác, việc bàn giao và xử lý thực hiện theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường Hải Dương

- Chủ trì tổ chức thực hiện toàn bộ trình tự, thủ tục cho thuê quyền khai thác tài sản theo Đề án được phê duyệt;

- Tổ chức xác định giá khởi điểm cho thuê quyền khai thác tài sản, trình UBND phường Hải Dương phê duyệt;

- Lựa chọn, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

- Phối hợp, kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, bảo đảm đúng quy định của pháp luật;

- Ký hợp đồng thuê quyền khai thác tài sản với tổ chức trúng đấu giá; bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý, hồ sơ tài sản, hồ sơ kỹ thuật, hồ sơ quản lý và các tài liệu liên quan cho tổ chức trúng đấu giá theo quy định;

- Chủ trì, phối hợp cùng Phòng Kinh tế; Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường rà soát, giám sát việc thực hiện Hợp đồng thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ của tổ chức trúng đấu giá; định kỳ 06 tháng và hằng năm tổng hợp, báo cáo UBND phường Hải Dương về tình hình thực hiện hợp đồng, hiệu quả khai thác tài sản và các vấn đề phát sinh;

- Phối hợp với Ban chuyển đổi mô hình quản lý chợ và các cơ quan có liên quan thực hiện các quy trình, trình tự chuyển đổi mô hình quản lý chợ Con bảo đảm quy định của pháp luật;

- Trường hợp đơn vị khai thác vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, chủ trì phối hợp các cơ quan liên quan kiểm tra, lập hồ sơ và tham mưu UBND phường Hải Dương xử lý theo quy định;

- Thực hiện quản lý, theo dõi, hạch toán, cập nhật biến động tài sản công; thực hiện chế độ thống kê, báo cáo định kỳ, đột xuất theo quy định; tiếp nhận, bảo quản và quản lý tài sản khi hết thời hạn cho thuê hoặc khi hợp đồng chấm dứt, tham mưu UBND phường Hải Dương quyết định phương án quản lý, khai thác tài sản trong thời gian tiếp theo.

2. Doanh nghiệp/tổ chức trúng đấu giá thuê quyền khai thác tài sản

Ngoài các quyền, nghĩa vụ thực hiện theo quy định tại khoản 7, khoản 8 Điều 24 Nghị định số 60/2024/NĐ-CP, tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm:

- Tổ chức quản lý, vận hành chợ liên tục, ổn định trong toàn bộ thời gian thuê quyền khai thác; bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của các hộ kinh doanh đang hoạt động hợp pháp tại chợ;

- Xây dựng và thực hiện Nội quy chợ, phương án bố trí ngành hàng, phương án bảo đảm an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và an toàn thực phẩm;

- Công khai các khoản thu, giá dịch vụ và các quy định liên quan đến hoạt động kinh doanh tại chợ;

- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ, đột xuất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Không được chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc giao quyền khai thác tài sản cho tổ chức, cá nhân khác dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;

- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê quyền khai thác tài sản; thực hiện duy tu, bảo dưỡng tài sản theo hợp đồng và quy định của pháp luật.

- Trong suốt thời hạn thuê quyền khai thác (05 năm), chịu trách nhiệm tự bảo đảm kinh phí đầu tư sửa chữa, bảo trì, kết cấu hạ tầng chợ; duy trì thường xuyên hệ thống phòng cháy, chữa cháy, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, công trình vệ sinh và công tác thu gom, xử lý rác thải bảo đảm hoạt động ổn định, an toàn, đúng

quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan; chi phí này do tổ chức trúng đấu giá tự chi trả, không được tính trừ vào tiền thuê quyền khai thác tài sản, trừ trường hợp được cấp có thẩm quyền chấp thuận khác.

- Trường hợp có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc đầu tư bổ sung làm thay đổi kết cấu, công năng tài sản, tổ chức trúng đấu giá phải có văn bản đề nghị và được Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường Hải Dương thẩm tra, báo cáo UBND phường Hải Dương chấp thuận trước khi thực hiện; nội dung chấp thuận phải xác định rõ quyền sở hữu, giá trị, việc hạch toán tăng tài sản (nếu có) và phương án xử lý phần tài sản đầu tư bổ sung khi kết thúc hoặc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn (thanh lý, hoàn trả, đền bù hoặc bàn giao không hoàn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng), bảo đảm không phát sinh tài sản không xác định được chủ sở hữu, không có cơ sở xử lý khi hết hợp đồng.

3. Phòng Kinh tế

- Tham mưu UBND phường Hải Dương thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với hoạt động chợ trên địa bàn phường; theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các quy định pháp luật về phát triển và quản lý chợ, bảo đảm phù hợp với quy hoạch phát triển thương mại và các quy định tại Nghị định số 60/2024/NĐ-CP.

- Phối hợp với Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công và các cơ quan liên quan tham mưu UBND phường trong việc hướng dẫn, thực hiện Hợp đồng thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ.

4. Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường

- Phối hợp kiểm tra việc sử dụng tài sản đúng mục đích, công năng; kịp thời phát hiện, xử lý hoặc tham mưu xử lý các hành vi tự ý xây dựng, cải tạo, cơi nới làm thay đổi hiện trạng tài sản;

- Phối hợp với các cơ quan liên quan trong công tác bảo đảm vệ sinh môi trường, trật tự đô thị và xử lý hoạt động kinh doanh tự phát xung quanh khu vực chợ.

5. Công an phường

- Phối hợp với Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công trong quá trình quản lý và khai thác chợ Con nhằm bảo đảm an ninh trật tự, an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy;

- Phối hợp với Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công thường xuyên kiểm tra, chấn chỉnh, xử lý vi phạm (nếu có) đối với các chợ cóc, điểm kinh doanh tự phát, vỉa hè theo quy định của pháp luật, nhằm phát huy tối đa công năng, diện tích sử dụng của chợ Con.

6. Đối với các tiểu thương kinh doanh tại chợ

- Chấp hành nghiêm Nội quy chợ và các quy định có liên quan;

- Đăng ký thuê địa điểm kinh doanh tại chợ đối với các mặt hàng kinh doanh thường xuyên; chấp hành việc sắp xếp vị trí bày bán của tổ chức được giao quản lý, khai thác chợ đối với trường hợp kinh doanh không thường xuyên;

- Giữ gìn vệ sinh môi trường chung, bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy; bày bán hàng hóa ngăn nắp, gọn gàng, khoa học, có nguồn gốc xuất xứ rõ ràng; bảo đảm vệ sinh an toàn thực phẩm;

- Không lấn chiếm lối đi, hành lang, khu vực công cộng và các vị trí không được phép kinh doanh.

IV. KIẾN NGHỊ

Để việc triển khai Đề án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con theo phương thức cho thuê quyền khai thác được thực hiện đúng quy định của pháp luật, bảo đảm hiệu quả trong quản lý và sử dụng tài sản công, Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường Hải Dương kính đề nghị:

- UBND phường Hải Dương xem xét, quyết định phê duyệt Đề án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con theo phương thức cho thuê quyền khai thác để Trung tâm có cơ sở triển khai các bước tiếp theo theo quy định của pháp luật;

- Phòng Kinh tế và các phòng, ban, đơn vị liên quan phối hợp, hướng dẫn Trung tâm trong quá trình xác định giá khởi điểm, tổ chức đấu giá, ký kết hợp đồng, bàn giao và giám sát việc khai thác tài sản đồng thời hướng dẫn, kiểm tra về quản lý tài sản công, phát triển và quản lý chợ, phòng cháy, chữa cháy, an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự và các nội dung có liên quan.

Trên đây là Đề án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ Con, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng./.

XÁC NHẬN CỦA CƠ QUAN CHUYÊN MÔN VỀ TÀI SẢN KẾT CẤU HẠ TẦNG CHỢ	THỦ TRƯỞNG ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN
CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM P. HẢI DƯƠNG T.P HẢI PHÒNG PHÒNG KINH TẾ	U.B.N.D PHƯỜNG HẢI DƯƠNG T.P HẢI PHÒNG TRUNG TÂM DỊCH VỤ SỰ NGHIỆP CÔNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG	GIÁM ĐỐC
NGUYỄN NGHĨA	NGUYỄN ĐỨC HÀ