

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN KBANG**

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

Số: 218 /UBND-KT

Kbang, ngày 21 tháng 02 năm 2019

V/v khắc phục các tồn tại trong
XDCB tại Chợ Kbang và hoàn chỉnh
Phương án giá và đấu giá Chợ Kbang.

Kính gửi: Công ty TNHH xây dựng và phát triển hạ tầng Kbang.

Ủy ban nhân dân huyện nhận được Công văn số 132/SXD-QLCL ngày 25/01/2019 của Sở Xây dựng “Về việc thông báo kết quả kiểm tra công trình: Chợ Thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai”; và 07 văn bản tham gia góp ý về Phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang của 07 sở, ngành tỉnh: Công văn số 120/SXD-QLXD ngày 24/01/2019 của Sở Xây dựng; Công văn số 107/CT-THNVDT ngày 22/01/2019 của Cục thuế tỉnh; Công văn số 125/SCT-QLTM ngày 24/01/2019 của Sở Công thương; Công văn số 324/STNMT-ĐKTK ngày 29/01/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Công văn số 274/STC-QLGCS ngày 31/01/2019 của Sở Tài chính; Công văn số 213/SKHĐT-DN ngày 24/01/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Công văn số 145/STP-BTTP ngày 13/02/2019 của Sở Tư pháp (kèm theo văn bản này). Ủy ban nhân dân huyện có ý kiến như sau:

1/ Về công tác đầu tư xây dựng Chợ Kbang: Đề nghị Công ty TNHH xây dựng và phát triển hạ tầng Kbang khẩn trương khắc phục 03 tồn tại theo yêu cầu của Sở Xây dựng tại Công văn số 132/SXD-QLCL ngày 25/01/2019 “Về việc thông báo kết quả kiểm tra công trình: Chợ Thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai”; hoàn thành, nghiệm thu và báo cáo Sở Xây dựng, UBND huyện trước khi tổ chức đấu giá Chợ Kbang.

2/ Về Phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang:

Trên cơ sở ý kiến tham gia của 07 sở ngành tỉnh tại 07 văn bản (nêu trên) và nội dung thống nhất tại cuộc họp giữa Huyện với Công ty vào chiều ngày 20/02/2018. UBND huyện đề nghị Công ty TNHH xây dựng và PHTT Kbang tiếp thu đầy đủ các ý kiến tham gia của các sở ngành tỉnh để bổ sung, hoàn chỉnh vào Phương án giá và đấu giá Chợ Kbang cho phù hợp; sớm triển khai thực hiện hoàn thành để thông qua, lấy ý kiến thống nhất của các hộ tư thương trước khi UBND huyện thẩm định Phương án.

Trường hợp Công ty TNHH xây dựng và phát triển hạ tầng Kbang không thống nhất với nội dung nào thì có văn bản giải trình cụ thể và nêu rõ lý do, gửi cho UBND huyện và Sở, ngành có ý kiến tham gia để biết được, xem xét.

Nhận được văn bản này, đề nghị Công ty TNHH xây dựng và phát triển hạ tầng Kbang sớm triển khai thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên; TT: Huyện ủy;
- TT UBND huyện;
- 07 Sở ngành của tỉnh;
- Phòng KT&HT;
- Phòng TC-KH;
- Lưu: VT, VP, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN



Nguyễn Văn Dũng

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 132/SXD-QLCL

Gia Lai, ngày 25 tháng 01 năm 2019

V/v thông báo kết quả kiểm tra công
trình: Chợ thị trấn Kbang, huyện
Kbang, tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển hạ tầng Kbang

Ngày 21/01/2019, Sở Xây dựng đã thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu của Chủ đầu tư đối với công trình xây dựng Chợ thị trấn Kbang, trên cơ sở báo cáo hoàn thành thi công xây dựng công trình số 09/BCGSĐGĐT ngày 14/01/2019 của Chủ đầu tư và báo cáo của các bên liên quan.

Sau khi kiểm tra hồ sơ quản lý chất lượng và thực tế công trình, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- Đề nghị chủ đầu tư tháo dỡ các phần mái xây dựng không phù hợp với hồ sơ thiết kế và giấy phép xây dựng nhằm đảm bảo mật độ xây dựng.
- Bổ sung lan can tay vịn phần bậc cấp lên xuống để đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng.
- Xây dựng thêm bể dự phòng xử lý chất thải dung tích 100m³ theo đúng với hệ thống ĐTM đã được phê duyệt (theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường).

Ghi chú: Có biên bản kiểm tra hiện trường công trình kèm theo.

Sau khi hoàn thiện và bổ sung các nội dung trên, chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu công trình và gửi biên bản nghiệm thu về Sở Xây dựng để có ý kiến về kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị chủ đầu tư triển khai thực hiện. / *Đỗ*

Với nhận:
Như trên;
Số: VT; QLCL.



Đỗ Việt Hưng

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH GIA LAI

Số 107 /CT-THNVDT

V/v góp ý Dự thảo phương án giá và đấu
giá chợ thị trấn Kbang.

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

Gia Lai, ngày 22 tháng 01 năm 2019

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Kbang.

Cục Thuế tỉnh Gia Lai nhận được Công văn số 103/UBND-KT ngày 18/01/2019 của UBND huyện Kbang về việc tham gia góp ý Dự thảo phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang, Cục Thuế tỉnh Gia Lai tham gia góp ý kiến như sau:

Cục Thuế tỉnh Gia Lai thống nhất các nội dung tại dự thảo phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang của Công ty TNHH xây dựng và phát triển Hạ tầng Kbang.

Trên đây là ý kiến tham gia của Cục Thuế tỉnh Gia Lai./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, THNVDT.(3b)



Số: 38/SKHĐT-DN

Gia Lai, ngày 27 tháng 01 năm 2019

Về: Phương án đấu giá, cho thuê ki-ốt, lô sạp tại Chợ thị trấn Kbang, huyện Kbang

Người ký: Hồ Phước Thành
Email: thanhhp.skhd@gialai.gov.vn
Cơ quan: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tỉnh Gia Lai
Thời gian ký: 24/01/2019
09:30:10 +07:00



Kính gửi:

- UBND huyện Kbang;
- Công ty TNHH XD & PT Hạ tầng Kbang.

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được văn bản số 103/UBND-KT ngày 18/01/2019 của UBND huyện Kbang về việc tham gia góp ý Dự thảo phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang.

Sau khi xem xét nội dung Phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang, Sở Kế hoạch và Đầu tư có một số ý kiến sau:

- Phương án đấu giá lô sạp tại Chợ thị trấn Kbang đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn tại các văn bản số 38/SKHĐT-DN ngày 05/01/2019, 70/SKHĐT-DN ngày 09/01/2019. Đề nghị UBND huyện Kbang, Công ty bổ sung cụ thể vào phương án.

- Tại mục VI, phương án hỗ trợ các thương nhân: đề nghị nêu cụ thể hình thức, phương án hỗ trợ.

- Đề nghị UBND huyện Kbang tổ chức tuyên truyền, công khai phương án giá và đấu giá lô sạp tại chợ, để các hộ tiểu thương, nhân dân tham gia, góp ý tạo sự đồng thuận cao; đồng thời giám sát quá trình thực hiện việc bốc thăm, đấu giá lô sạp tại chợ.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị UBND huyện Kbang, Công ty TNHH XD & PT Hạ tầng Kbang khẩn trương thực hiện, báo cáo kết quả về UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, các Sở, ngành có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lưu VT-DN (TAT).

GIÁM ĐỐC



Hồ Phước Thành



Numerical: Số tài chính
 Limited: giới hạn ngân sách
 Code: mã tài chính
 Date: ngày 31/01/2019
 Phone: 08.44.07.00

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ TÀI CHÍNH

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

Số: *274* /STC-QLGCS
 Về việc tham gia góp ý dự
 thảo phương án giá và đấu
 giá Chợ thị trấn Kbang.

Gia Lai, ngày *31* tháng *01* năm *2019*

642
01/02/19

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Kbang.

Sở Tài chính nhận được Công văn số 103/UBND-KT ngày 18/01/2019 của UBND huyện Kbang đề nghị tham gia góp ý dự thảo phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang (Kèm theo phương án đấu giá cho thuê ki ốt, lô sạp bán hàng tại Chợ Kbang - Giai đoạn 1 và Biên bản làm việc ngày 16/01/2019 giữa Công ty TNHH xây dựng và phát triển hạ tầng Kbang với UBND huyện Kbang), Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Đề nghị chủ đầu tư chợ (Công ty TNHH xây dựng và phát triển hạ tầng Kbang) nên thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá, tổ chức đấu giá tài sản để xây dựng phương án giá và đấu giá cho thuê ki ốt, lô sạp bán hàng tại Chợ Kbang - Giai đoạn 1. Trên cơ sở phương án giá và đấu giá cho thuê ki ốt, lô sạp bán hàng tại Chợ Kbang - Giai đoạn 1, UBND huyện Kbang tổ chức thẩm định trước khi triển khai thực hiện.

Trên đây là ý kiến tham gia góp ý của Sở Tài chính về dự thảo phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/c);
- GD, PGD sở TC;
- Lưu: VT, QLGCS.

GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ TÀI CHÍNH
Đặng Công Lâm



Người lý Sở Tài nguyên
và Môi trường
Email:
stnmt@gia.lai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Gia Lai
Thời gian ký: 31/01/2019
09:19:29 +07:00

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG

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

Số: 324 /STNMT-ĐKTK

Gia Lai, ngày 29 tháng 01 năm 2019

V/v: Góp ý dự thảo phương án giá
và đấu giá chợ thị trấn Kbang

Kính gửi: UBND huyện Kbang.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 103/UBND-KT của UBND huyện Kbang ngày 18/01/2019 về việc tham gia góp ý dự thảo phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang.

Sau khi xem xét, nghiên cứu nội dung dự thảo, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Về căn cứ để xây dựng phương án: Đề nghị điều chỉnh thành Thông tư số 67/2003/TT-BTC ngày 11/7/2003.

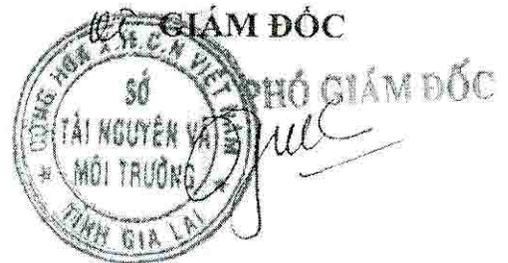
Tại phương án chi phí xây dựng chợ tạm được tính vào chi phí để xác định giá khởi điểm: Đề nghị xem xét không tính vào chi phí.

Tại mục 8, trang 12 của phương án: Đề nghị bỏ "Việc chuyển nhượng kiot, lô/sạp bán hàng trong khu vực chợ Kbang phải được sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển hạ tầng Kbang mới có hiệu lực thi hành". Việc này là vi phạm quyền lợi của người trúng đấu giá.

Trên đây là ý kiến góp ý vào dự thảo, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi UBND huyện Kbang xem xét tổng hợp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, ĐKTK.



Huỳnh Minh Sở

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ CÔNG THƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 537/SCT-QLTM

Gia Lai, ngày 24 tháng 01 năm 2019

V/v tham gia góp ý về dự thảo phương
án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang

Kính gửi: UBND Huyện Kbang

Thực hiện công văn số 103/UBND-KT ngày 18 tháng 01 năm 2019 của Ủy
ban nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai về việc tham gia góp ý dự thảo phương
án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang, huyện Kbang. Sở Công Thương tham gia
góp ý như sau:

Qua xem xét nội dung phương án đấu giá cho thuê ki ốt, lô/sạp bán hàng tại
chợ thị trấn Kbang, huyện Kbang do Công ty TNHH xây dựng và phát triển hạ
tầng Kbang làm chủ đầu tư. Sở Công Thương cơ bản thống nhất quan điểm của
Ủy ban nhân dân huyện Kbang về giá trị đầu tư tạm tính để xây dựng phương án
đấu giá, sớm đưa chợ vào hoạt động. Sau này nhà đầu tư cần sớm hoàn thiện toàn
bộ hồ sơ dự án đầu tư, đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức kiểm toán, quyết
toán vốn đầu tư dự án theo quy định

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cần quan tâm:

+ Phải căn cứ công văn số 38/SKHĐT-DN ngày 05/01/2019 và công văn
số 70/SKHĐT-DN ngày 09/01/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai, vì
đây là các ý kiến tham gia của các Sở, ngành và UBND huyện Kbang qua các
cuộc họp bàn thống nhất cách tính toán với chủ đầu tư

+ Vấn đề quan tâm là thời gian thuê, nên xem xét cho thuê 20 năm, bởi vì:
Giảm được tiền thuê bình quân hàng năm cho các hộ tiểu thương kinh
doanh phải trả, tạo điều kiện thuận lợi về nguồn tài chính khó khăn cho các hộ
tiểu thương, tạo đà phát triển chợ khá hơn trong quá trình kinh doanh, buôn bán

Nhà đầu tư có quyền quản lý và khai thác chợ suốt 20 năm sẽ có hiệu quả
kinh tế cao hơn, tạo việc làm ổn định cho người lao động của Công ty, tạo nguồn
thu NSNN

+ Phương án giá khởi điểm được thống nhất để đấu giá, trong đó đã tính
giá trị đầu tư, lãi suất ngân hàng và lợi nhuận cho Công ty (nhà đầu tư đã thu hồi
vốn đầu tư). Như vậy, sau khi hết hạn hợp đồng cho thuê, thị chợ Kbang thuộc
quyền quản lý của UBND huyện Kbang. Thời điểm này thực hiện theo quy trình
chuyển đổi mô hình quản lý và khai thác chợ trên địa bàn tỉnh Gia Lai, đồng thời
có ưu tiên cho Công ty TNHH xây dựng và phát triển hạ tầng Kbang nếu có
nguyện vọng tiếp tục quản lý và khai thác chợ Kbang

Trên đây là những ý kiến tham gia góp ý đề nghị UBND huyện KBang
nghiên cứu bổ sung và hoàn chỉnh triển khai thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lãnh đạo Sở
- Lưu VT-QLTM

GIÁM ĐỐC



Bàn Kbang



Người ký: Sở Xây dựng
 Email: sxd@gialai.gov.vn
 Cơ quan: Tỉnh Gia Lai
 Thời gian ký: 25/01/2019
 14.27:00 +07:00

**UBND TỈNH GIA LAI
 SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 120/SXD-QLXD

Gia Lai, ngày 24 tháng 01 năm 2019

V/v tham gia góp ý Dự thảo phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Kbang

500
 25/01/19

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 103/UBND-KT ngày 18/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Kbang về việc tham gia góp ý Dự thảo phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang.

Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng Gia Lai có ý kiến như sau:

- Giá đưa vào tính giá khởi điểm: Cơ bản thống nhất theo giá Nhà đầu tư đề xuất trên cơ sở giá dự toán công trình, tuy nhiên đề nghị Nhà đầu tư sớm thực hiện kiểm toán, quyết toán dự án hoàn thành trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở xác định giá trị thực tế của công trình.
- Phương án đấu giá: Thực hiện theo quy định hiện hành, tuy nhiên cần có chính sách ưu tiên đối với 37 hộ dân bị thiệt hại do cháy chợ cũ.

Trên đây ý kiến tham gia của Sở Xây dựng, đề nghị UBND huyện Kbang xem xét tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
 PHÓ GIÁM ĐỐC**

 Trịnh Văn Sang

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ TƯ PHÁP

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

Số: 145/STP-BTTP
V/v góp ý dự thảo phương án
đấu giá cho thuê ki ốt, lô/sạp
chợ thị trấn Kbang

Gia Lai, ngày 13 tháng 02 năm 2019

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Kbang

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 103/UBND-KT ngày 18/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Kbang về việc tham gia góp ý dự thảo phương án giá và đấu giá chợ thị trấn Kbang (sau đây gọi tắt là dự thảo Phương án đấu giá). Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo Phương án đấu giá và các văn bản kèm theo, đối chiếu các quy định pháp luật, Sở Tư pháp có ý kiến góp ý như sau:

I. Về hình thức

Đối với dự thảo Phương án đấu giá, đề nghị hoàn chỉnh theo bố cục cơ bản sau đây:

Phần I. Mục đích, yêu cầu và căn cứ xây dựng Phương án

- I. Mục đích, yêu cầu
- II. Căn cứ xây dựng phương án

Phần II. Phương án sắp xếp, bố trí, giá cho thuê các ki ốt, lô/sạp.

- I. Tổng số, diện tích các ki ốt, lô/sạp (Có bản vẽ kèm theo).
- II. Phương án sắp xếp, bố trí ki ốt, lô/sạp (Có bản vẽ thiết kế ki ốt, sạp của phương án kèm theo).
- III. Phương án giá cho thuê ki ốt, lô/sạp (Có phụ lục chi tiết kèm theo).

Phần III. Tổ chức thực hiện

Phần này là nội dung rất quan trọng, khi xây dựng phương án đấu giá cần bám sát các nội dung thỏa thuận giữa các bên được ghi nhận trong biên bản cuộc họp.

Lưu ý trong phần tổ chức thực hiện: Không đưa vào trong phần tổ chức thực hiện nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh tại Điều 1 Luật Đấu giá tài sản, vì không cần thiết. Ngoài ra, trong Phương án đấu giá cần ghi rõ hình thức, phương thức đấu giá theo quy định tại Điều 40 Luật Đấu giá tài sản và các nội dung khác khi nhận thấy cần thiết.

II. Về nội dung

1. Đối với nội dung biên bản cuộc họp

- Ủy ban nhân dân huyện Kbang và Công ty TNHH xây dựng và phát triển hạ tầng Kbang đã thống nhất trong biên bản làm việc ngày 16/01/2019 nhưng chỉ ghi tạm thống nhất về nội dung phương án đấu giá. Vì vậy, đề nghị các bên cần

phải thảo luận kỹ và thống nhất về các nội dung thông qua trong biên bản cuộc họp, nhằm có cơ sở xây dựng Phương án đấu giá và tránh phát sinh tranh chấp sau này về mặt câu chữ.

- Trong mục nguyên tắc ưu tiên, các bên đã thỏa thuận “37 hộ được ưu tiên đấu giá riêng” là trái với nguyên tắc đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 6 Luật Đấu giá tài sản. Vì vậy, cần bỏ nội dung này.

2. Đối với dự thảo Phương án đấu giá:

- Đề nghị cơ quan xây dựng Phương án xem xét lại tên gọi của Phương án để đảm bảo tính thống nhất với nội dung của Phương án.

- Tại mục II của dự thảo Phương án (Căn cứ để xây dựng Phương án), đề nghị cơ quan xây dựng Phương án, trình bày các căn cứ theo thứ bậc hiệu lực của văn bản.

- Tại mục III của dự thảo Phương án, đề nghị cơ quan xây dựng Phương án đối chiếu với các thông tin của dự án theo Quyết định số 492/QĐ-UBND ngày 15/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng quản lý và khai thác chợ thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 15/6/2017 để đảm bảo tính thống nhất của Phương án.

- Tại mục IV của dự thảo Phương án, đề nghị cơ quan xây dựng Phương án rà soát, sử dụng thống nhất cụm từ “*đấu giá*” và “*bán đấu giá*” để đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Đấu giá tài sản.

- Những hộ được ưu tiên bốc thăm theo biên bản cuộc họp thì không được đưa 37 ki ốt, lô/sạp trong phương án đấu giá. Vì vậy, đề nghị loại bỏ 37 ki ốt, lô/sạp cho các hộ để bốc thăm. Nếu khi nào những người ưu tiên trong số 37 hộ này từ bỏ quyền ưu tiên không bốc thăm thì lô/sạp đó mới đưa ra đấu giá.

Trên đây là ý kiến của Sở Tư pháp về dự thảo phương án đấu giá ki ốt, lô/sạp chợ thị trấn Kbang, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Kbang xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BTPP.



Lê Thị Ngọc Lam