

PHỤ LỤC IV
KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2019
(Ban hành kèm theo Nghị định số 81/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ)

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH NHÀ
MST: 0200156068

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

Hải Phòng, ngày 29 tháng 03 năm 2020

Số: 05/QL&KDN-KHTC

(Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển năm 2019 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số ngày.....tháng.....năm 2020)

I. TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM TRƯỚC

Trong những năm trước Công ty đã xây dựng được một hệ thống quản lý nhà chuyên nghiệp với các nội dung, tiêu chí ngày càng mở rộng, chuyên sâu, ứng dụng công nghệ cao tới các cơ sở trên địa bàn Thành phố; Nắm bắt được mọi diễn biến thay đổi về nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên từng địa bàn; có mối liên hệ hợp tác thường xuyên mật thiết với các cơ quan quản lý Nhà nước: các quận, phường trong công tác quản lý.

Hoàn thành tốt các chỉ tiêu, kế hoạch đề ra, thực hiện được các nhiệm vụ, chức năng của Công ty được Thành phố giao. Công ty là Doanh nghiệp đạt loại A theo tiêu chí xếp loại doanh nghiệp. Quản lý và vận hành quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước; Làm chủ đầu tư, quản lý đầu tư, tư vấn đầu tư, tiếp nhận và quản lý khai thác sau đầu tư các dự án, công trình xây dựng và phát triển nhà. Cải tạo và sửa chữa nhà thuộc sở hữu Nhà nước bằng nguồn vốn ngân sách, đồng thời cung cấp các dịch vụ này đối với các chủ sở hữu và các nguồn vốn khác trên thị trường.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2020

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh

- Kế hoạch chỉ tiêu sản lượng chính:

Công ty quản lý toàn bộ quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hải Phòng; Tiếp nhận và quản lý vận hành các khu chung cư mới xây dựng, đồng thời đẩy mạnh công tác tiếp nhận nhà theo Quyết định 31/2018/QĐ-UBND ngày 25/10/2018 của UBND Thành phố nhằm nâng cao chỉ tiêu diện tích quản lý.

Đổi mới, ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản lý và vận hành các khu chung cư.

- Kế hoạch và kết quả sản xuất kinh doanh cả năm

Kế hoạch và kết quả sản xuất kinh doanh cả năm của công ty thể hiện ở “Biểu các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển năm 2020” bên dưới của phụ lục.

- Kế hoạch phát triển và thị trường sản phẩm

Công ty mở rộng lĩnh vực xây dựng cơ bản, phát triển lĩnh vực này quy mô hơn nhằm tìm kiếm, khai thác việc làm cải thiện đời sống cho người lao động trong công ty



2. Kế hoạch đầu tư phát triển

Lập kế hoạch quản lý cho từng khu nhà ở, xây dựng cơ chế quản lý chính sách (Hợp đồng thuê nhà tạm cư; Hợp đồng thuê nhà cho các hộ tái định cư ; Hợp đồng tái thuê), đúng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật về việc di chuyển tạm cư đối với các hộ dân thuộc dự án cải tạo chung cư cũ để phục vụ công tác cải tạo, sửa chữa, xây dựng lại chung cư cũ theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Xây dựng. Đảm bảo đầy đủ cơ sở hạ tầng, điều kiện sử dụng cho các hộ dân ngay tại thời điểm di chuyển tới. (Điện, nước....)

Thường xuyên cập nhật các quy định của Nhà nước đối với công tác quản lý nhà trên địa bàn thành phố, trên cơ sở đó đề xuất các phương án xử lý cho phù hợp với quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty chủ động tiếp cận và tìm kiếm nguồn vốn đầu tư trên thị trường vốn và thị trường tài chính. Với tiêu chí đầu tư về vốn là một phần hiệu quả đầu tư và sản xuất kinh doanh.

Việc đầu tư phát triển của Công ty đảm bảo tính hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành

Xây dựng trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê tại số 5 Hai Bà Trưng quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng với tổng mức đầu tư dự kiến trong năm là 10.000 triệu từ nguồn vốn tự có của Công ty và nguồn vốn huy động.

III. CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Giải pháp về tài chính

Đề nghị UBND Thành phố và các sở ban ngành quan tâm hơn nữa trong việc cải tạo chỉnh trang đô thị gắn với việc xây dựng lại các khu chung cư bị hư hỏng cấp độ B,C và các khu nhà cũ xuống cấp; Có cơ chế chính sách linh hoạt, bổ sung nguồn vốn và các giải pháp phù hợp để giải quyết được hết các nhà nguy hiểm và góp phần chỉnh trang đô thị của Thành phố.

Đảm bảo thực hiện các chế độ quy định của Nhà nước về công tác tài chính kế toán, tiết kiệm chi phí; Thực hiện kiểm tra, kiểm soát việc chấp hành chế độ quản lý tài sản, vật tư, nguồn vốn, các dự toán chi phí sản xuất, chi phí quản lý, các định mức kinh tế kỹ thuật.

Thực hiện việc kiểm kê tài sản và đánh giá lại tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

2. Giải pháp về sản xuất.

Sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt giá thuê nhà, giá bán nhà, giá vận hành các tòa nhà sau khi cải tạo, xây dựng lại công ty sẽ chủ động xây dựng phương án quản lý vận hành.

Từng bước bắt nhịp và xây dựng được phương án quản lý vận hành quỹ nhà chung cư mới có sở hữu đặc biệt là sở hữu Nhà nước dưới hình thức ban quản lý chứ không phải ban quản trị của dân. Năm 2020, xây dựng hoàn thiện cơ chế chính sách

quản lý nhà chung cư mới có nguồn gốc xây dựng lại chung cư cũ thuộc sở hữu Nhà nước.

Đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố và các ngành chức năng ban hành quyết định quy định giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước mới xây dựng trên địa bàn Thành phố với mức giá phù hợp với điều kiện hiện tại, vừa đảm bảo chính sách an sinh xã hội, vừa cân đối được thu chi, tự quản trong hoạt động quản lý nhà và đặc biệt nâng cao chất lượng dịch vụ quản lý vận hành để khi sử dụng, người dân thuê nhà nhận rõ sự khác biệt đáng kể giữa quỹ nhà ở cũ và quỹ nhà ở mới thuộc sở hữu Nhà nước, giữa ở nhà thuộc sở hữu Nhà nước với ở nhà thuộc sở hữu khác.

Xây dựng kế hoạch, quy trình bảo trì đối với các chung cư mới

Đưa quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước vào thị trường bất động sản thông qua hoạt động cho thuê, hợp tác đầu tư kinh doanh hoặc chuyển quyền thuê nhà đảm bảo hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

3. Giải pháp về Marketing

Xây dựng các chương trình quảng cáo mở rộng về công tác quản lý nhà cho thuê với các dịch vụ phù hợp với nhu cầu của từng đối tượng thuê nhà và thuê mặt bằng kinh doanh tầng 1 tại các khu chung cư. Mở rộng phương thức, phạm vi cung cấp dịch vụ quản lý nhà trên địa bàn Thành phố.

4. Giải pháp về nguồn nhân lực

Thực hiện quy hoạch các chức danh cán bộ lãnh đạo; Tổ chức luân chuyển và đào tạo cán bộ trong thực tiễn hoạt động của đơn vị. Lấy kết quả hoàn thành nhiệm vụ được giao chủ trì, tập sự để đánh giá cán bộ.

* Tái cấu trúc lực lượng lao động

- Tinh giảm bộ máy và nhân sự: Giảm sự trùng lặp về nhân sự trung gian tại các đơn vị, bộ phận;

- Tạo thị trường việc làm nội bộ nhằm thu hút các nhân sự có năng lực cho các đơn vị/bộ phận chức năng. Ưu tiên sắp xếp nhân lực nội bộ.

- Xây dựng quy trình thị trường việc làm nội bộ thông qua hoạt động xây dựng hồ sơ nhân sự, hồ sơ việc làm, quy trình khớp hồ sơ, đánh giá hiệu quả công việc, mô tả và yêu cầu năng lực vị trí, xác định nhiệm vụ tạm thời và dài hạn.

* Đào tạo:

- Đánh giá năng lực đào tạo đối với nhân sự, tạo ra một môi trường làm việc hiệu quả. Nâng cao năng lực chuyên môn đối với các nhóm nhân sự: Cán bộ quản lý, kỹ sư/chuyên gia và nhân viên/công nhân.

- Thực hiện một số chương trình đào tạo về quản lý: Lập, thực hiện chiến lược kinh doanh, phát triển khả năng lãnh đạo hiệu quả.

- Phát triển kỹ năng chuyên môn như tài chính, nhân sự, marketing, kỹ thuật.

- Quản lý đánh giá hiệu quả công việc: Xây dựng hệ thống các chỉ số đánh giá hiệu quả hoạt động cụ thể và đủ mạnh.

- Mục tiêu chiến lược công ty: Trên cơ sở mục tiêu chung toàn doanh nghiệp xác định mục tiêu của từng phòng ban đạt được sự liên kết và hòa hợp với mục tiêu chung của doanh nghiệp nhằm hỗ trợ hoàn thành mục tiêu chung đề ra.

- Xây dựng hệ thống các mục tiêu và các chỉ số đo lường hiệu quả công việc và đánh giá hiệu quả công việc.

- Xây dựng cơ cấu lương thưởng theo kết quả công việc (3P: Vị trí, cá nhân, kết quả hoàn thành công việc).

Xây dựng mô hình tổ chức hoạt động linh hoạt để nhanh chóng thích ứng với biến động của thị trường.

5. Giải pháp về công nghệ kỹ thuật

Công khai, minh bạch các thông tin quản lý diện tích và sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước với bên thuê: về hiện trạng nhà, diện tích nhà, tiền thuê nhà, thủ tục thanh toán tiền thuê nhà, nợ tiền thuê nhà, diễn biến quản lý khác (nếu có), ... để bên thuê có thể tra cứu.

- Hướng dẫn các thủ tục, đơn giản hóa thủ tục hành chính: thủ tục mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, thủ tục ký đổi Hợp đồng thuê nhà, thủ tục chuyển dịch Hợp đồng, ...

- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong các công tác quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước đối với tất cả các quỹ nhà: phần mềm quản lý nhà, hóa đơn điện tử; thanh toán tiền thuê nhà; nộp đơn mua nhà ở, đơn xin cải tạo sửa chữa, ... và các khoản thu có liên quan đến nhà thuộc sở hữu Nhà nước qua giao dịch điện tử hoặc hệ thống ngân hàng; thẻ quản lý người ra vào các tòa nhà chung cư; vé gửi xe điện tử;

6. Giải pháp về quản lý điều hành

Thiết lập hồ sơ pháp lý cho quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước, trước mắt trong năm 2020 thực hiện đối với một số điểm thuê.

Quản lý và vận hành quỹ nhà thuộc Sở hữu Nhà nước, tạm cư, tái định cư bằng việc cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước, phục vụ tốt công tác di chuyển, giải phóng mặt bằng cho các dự án cải tạo chung cư cũ nguy hiểm, các dự án cải tạo phát triển cảnh quan của Thành phố.

Thực hiện đúng các cơ chế, chính sách của Nhà nước đối với công tác quản lý vận hành quỹ nhà, qua đó xây dựng thương hiệu, uy tín của Công ty.

Tiếp tục hoàn thiện, nâng cấp các phần mềm quản lý doanh thu quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước để từng bước đáp ứng yêu cầu của cuộc cách mạng công nghệ 4.0.

Giải quyết các vướng mắc đề nghị của bên thuê, hoàn thiện thủ tục pháp lý của từng loại hồ sơ; giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật hiện hành không loại trừ cả biện pháp khởi kiện.

Xử lý các hành vi vi phạm trong việc thực hiện hợp đồng thuê nhà của bên thuê (đục phá, coi nói, lấn chiếm, xây dựng trái phép...)

BIỂU CÁC CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2020

TT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ TÍNH	KẾ HOẠCH 2020
1	Sản phẩm sản xuất kinh doanh chính	m²	433.625,0
1.1	Diện tích nhà cho thuê để ở	m ²	368.167,0
1.2	Diện tích nhà cho thuê sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ	m ²	65.458,0
2	Doanh thu, trong đó:	Triệu đồng	94.000,0
2.1	Thu tiền cho thuê nhà và thu khác	Triệu đồng	66.800,0
2.2	Thu thuế GTGT hoạt động thuê nhà và thu khác	Triệu đồng	5.600,0
2.3	Thu tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước	Triệu đồng	11.000,0
2.4	Thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh khác	Triệu đồng	10.600,0
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	400,0
4	Tổng nộp ngân sách	Triệu đồng	84.400,0
4.1	Nộp tiền thuê nhà và thu khác	Triệu đồng	55.550,0
4.2	Nộp tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước	Triệu đồng	11.000,0
4.3	Nộp thuế và các khoản khác theo quy định	Triệu đồng	17.850,0
5	Các khoản chi từ nguồn ngân sách cấp	Triệu đồng	76.850,0
5.1	Chi từ nguồn thuê nhà (chi hoạt động quản lý nhà thường xuyên; hoạt động quản lý vận hành các khu chung cư; hoạt động sửa chữa nhà)	Triệu đồng	55.550,0
5.2	Chi từ nguồn bán nhà (thanh toán dự án đầu tư)	Triệu đồng	21.300,0
6	Tổng vốn đầu tư	Triệu đồng	10.000,0
7	Số lao động	Người	167,0
8	Thu nhập bình quân	Triệu đồng/người/tháng	7,9



CHỦ TỊCH CÔNG TY

Nguyễn Văn Quang

PHÒNG KẾ HOẠCH - TÀI CHÍNH

(Signature)

Phan Thị Mai Sa