

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH NHÀ HẢI PHÒNG**

**PHƯƠNG ÁN
TÁI CƠ CẤU DOANH NGHIỆP
GIAI ĐOẠN 2016-2020**

(đã chỉnh sửa theo Văn bản số 2766/KHĐT-DNKTTTN
ngày 14/9/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư)

Hải Phòng, Năm 2017

MỤC LỤC

STT	Nội dung	Trang
PHẦN I	GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY	1
1	Thông tin chung về công ty	2
2	Căn cứ pháp lý và quá trình thành lập	3
3	Ngành nghề kinh doanh chính	3
PHẦN II	THỰC TRẠNG CÔNG TY	4
1	Bộ máy tổ chức	4
1.1	Cơ cấu tổ chức	5
1.2	Thực trạng công tác quản trị nhân sự	5
1.3	Nguồn nhân lực	6
2	Tình hình tài chính	6
3	Công tác quản lý nhà	9
3.1	Đánh giá thực trạng quỹ nhà	9
3.2	Đặc điểm của quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước	10
3.3	Tình trạng quản lý	10
4	Công tác Đầu tư – Sửa chữa – Thi công xây dựng	17
4.1	Dự án vốn ngân sách	17
4.2	Dự án vốn huy động	18
4.3	Công tác cải tạo chung cư	20
4.4	Công tác quản lý sửa chữa	22
4.5	Công tác triển khai thi công	23
PHẦN III	NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH TÁI CƠ CẤU	24
I	Mục tiêu	24
II	Nội dung của chương trình tái cơ cấu DNNN	25
1	Công tác tổ chức - hành chính	25
1.1	Cơ cấu tổ chức	25

1.2	Quản trị nhân sự	26
1.3	Nguồn nhân lực	27
1.4	Công tác hành chính	27
2	Công tác kế hoạch tài chính	28
3	Công tác quản lý nhà	31
3.1	Quỹ nhà cho thuê ở	32
3.2	Quỹ nhà cho thuê mục đích sản xuất kinh doanh	34
3.3	Chính sách quản lý	37
3.4	Công tác Kiểm tra xử lý	37
4	Công tác Đầu tư - Sửa chữa – Thi công	38
4.1	Các dự án công ty đang được giao làm chủ đầu tư	38
4.2	Công tác cải tạo chung cư cũ	38
4.3	Công tác sửa chữa	39
4.4	Công tác tổ chức thi công xây dựng	39
4.5	Khai thác quỹ đất	42
PHẦN IV	KIẾN NGHỊ	43

PHẦN I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Tên công ty: Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng

- Địa chỉ: Số 24 Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng, Hải Phòng

2. Căn cứ pháp lý và quá trình thành lập

Thực hiện Nghị định số 25/2010/NĐ-CP ngày 19/3/2010 của Chính phủ về việc chuyển đổi Công ty Nhà nước thành Công ty TNHH một thành viên và tổ chức quản lý Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu. Ngày 29/6/2010 UBND thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 1017/QĐ-UB về việc chuyển Công ty Kinh doanh nhà thành Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 02 tháng 7 năm 2010.

Căn cứ Quyết định số 58/2016/QĐ-TTg ngày 28/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chí phân loại doanh nghiệp Nhà nước, Doanh nghiệp có vốn nhà nước và danh mục doanh nghiệp thực hiện sắp xếp giai đoạn 2016-2020. Theo Quyết định Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà tiếp tục hoạt động theo mô hình công ty TNHH 100% vốn Nhà nước.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

- Quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước (*cung cấp dịch vụ quản lý nhà*).
- Duy tu, cải tạo sửa chữa nhà thuộc sở hữu nhà nước.
- Đầu tư, thực hiện dự án nhà thuộc sở hữu nhà nước, quỹ nhà ở xã hội (*bằng nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước, chủ yếu từ tiền bán nhà theo Nghị định 61/CP, Nghị định 30/NĐ-CP, Nghị định 99/NĐ-CP...*) và phát triển nhà ở thương mại bằng nguồn vốn huy động.

PHẦN II. THỰC TRẠNG CÔNG TY

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng là một doanh nghiệp nhà nước được UBND thành phố Hải Phòng thành lập tại Quyết định số 139/QĐ-TCCQ ngày 26/02/1994. Công ty có Quyết định từ năm 1994 xong thực tế Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng chính là Ty Thị chính từ giai đoạn 1956 đến 1974; Công ty Nhà cửa từ năm 1974 đến 1994 theo Quyết định số 456/TCCC của Ủy ban nhân dân thành phố. Năm 2010 Công ty được chuyển sang Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng theo Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 29/6/2010. Công

ty có nhiệm vụ được thành phố giao là quản lý, khai thác quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước; là chủ đầu tư phục vụ công tác sửa chữa, duy tu, bảo trì quỹ nhà này; thực hiện công tác bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo nghị định 61/CP và là chủ đầu tư quản lý nhiệm vụ phát triển quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước từ nguồn vốn bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo nghị định 61/CP. Các nhiệm vụ này mang tính quản lý toàn diện và là nhiệm vụ thường xuyên, liên tục đối với Công ty. Bên cạnh đó, Công ty còn thực hiện phát triển sản xuất kinh doanh các ngành nghề như: Xây dựng, phá dỡ, tư vấn giám sát xây dựng, tư vấn thiết kế xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông và cơ sở hạ tầng kỹ thuật; Xây dựng, sửa chữa và phát triển nhà ở, trang trí nội thất; Kinh doanh vật liệu xây dựng.

1. Bộ máy tổ chức:

1.1 Cơ cấu tổ chức

+ Ban Tổng Giám đốc.

+ Kiểm soát viên.

+ Các đơn vị thành viên gồm:

* 06 phòng nghiệp vụ: - Phòng Tổ chức hành chính

- Phòng Kế hoạch – Tài chính

- Phòng Quản lý nhà

- Phòng Quản lý sửa chữa

- Phòng Dự án đầu tư

- Phòng Kiểm tra Xử lý

* 04 Xí nghiệp:

- Xí nghiệp Quản lý nhà ở

- Xí nghiệp Quản lý nhà chuyên biệt

- Xí nghiệp Kinh doanh phát triển nhà

- Xí nghiệp xây dựng phát triển nhà.

* Tổng số cán bộ, nhân viên: 186 người

- Phân theo chức danh hành chính:

Chủ tịch kiêm tổng giám đốc:	1
Kiểm soát viên	1
Phó Tổng giám đốc	1
Kế toán trưởng	1
Trưởng phòng, Giám đốc XN	10
Phó trưởng phòng, Phó giám đốc XN	16
Trưởng ban, Phó ban, Đội trưởng, Tổ trưởng	25
Cán bộ nhân viên thừa hành, phục vụ	131

- Phân theo chức danh chuyên môn, nghiệp vụ

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh	2
Thạc sỹ Kinh tế	1
Thạc sỹ (Kiến trúc sư)	1
Kỹ sư chính	3
Chuyên viên chính	3
Kỹ sư xây dựng	30
Kiến trúc sư	3
Kỹ sư kinh tế xây dựng	1
Kỹ sư môi trường	02
Kỹ sư địa chính	3
Cử nhân kinh tế	67
Cán sự	29
Kỹ thuật viên	11
Nhân viên	34

1.2 Thực trạng công tác quản trị nhân sự

- Công ty đã xây dựng hệ thống quy chế hoạt động nội bộ và quy chế hoạt động của các đơn vị thành viên. Theo đó, ở các phòng nghiệp vụ trong quy chế có bảng mô tả các công việc và chức trách, nhiệm vụ, quyền hạn và mối quan hệ công tác từ nhân viên đến thủ trưởng đơn vị. Căn cứ quy chế hoạt động của các lao động chủ động thực hiện công việc thường xuyên. Với các công việc đột xuất của công ty tổ chức mô hình làm việc nhóm theo Tổ công tác để giải quyết, phát huy tối đa năng lực của các lao động trong công ty, tiết kiệm lao động tạo điều kiện nâng cao thu nhập.

- Công ty đã ban hành quy chế công tác cán bộ, quy chế luân chuyển và điều động cán bộ.

- Hệ thống tiền lương đang áp dụng tại Công ty:

+ Với các phòng nghiệp vụ, lãnh đạo công ty hưởng lương thời gian theo hệ thống thang bản lương chuyên môn nghiệp vụ và điều chỉnh bằng hệ số lương công việc.

+ Với khối xí nghiệp sản xuất hưởng lương theo sản phẩm hoàn thành tương đối phù hợp với lãnh đạo xí nghiệp và đội sản xuất xong còn chưa phù hợp với lao động gián tiếp ở đơn vị sản xuất.

1.3 Nguồn nhân lực

- Từ năm 2015, Công ty tiến hành tiếp nhận các quỹ nhà, quỹ nhà chung cư cao tầng do Ủy ban nhân dân thành phố giao để quản lý vận hành. Thực tiễn này đặt ra hàng loạt các vấn đề quản lý khai thác, năng lực cán bộ, tổ chức bộ máy, quản trị tài chính... Trong đó việc điều chỉnh tư duy quản lý, bồi dưỡng, nâng cấp nguồn nhân lực hiện có để đáp ứng yêu cầu thực tiễn là vấn đề nổi trội, cấp bách cần gấp rút có phải pháp thực hiện.

- Với các xí nghiệp thành viên tự chủ về tài chính, thực hiện các công trình dự án tự thực hiện của công ty thì nhân lực thực hiện trực tiếp chủ yếu là thuê ngoài thị trường nên không chủ động về lực lượng và khó kiểm soát về chất lượng, tay nghề.

- Với các phòng nghiệp vụ, trong sự thay đổi mạnh mẽ về cơ chế, chính sách pháp luật của chính phủ, công ty chưa có cơ chế thúc đẩy việc tự học tập, cập nhật để đáp ứng yêu cầu công việc của các lao động ở lĩnh vực này;

- Việc tái cấu trúc công ty thì vấn đề đầu tiên và quan trọng nhất là giải pháp tái cấu trúc về nguồn nhân lực và năng lực của các lao động trong công ty để đáp ứng các yêu cầu công việc.

- Đánh giá chung: Cơ cấu tổ chức bộ máy đáp ứng các yêu cầu nhiệm vụ của chủ sở hữu giao. Tuy nhiên trong giai đoạn tới cần bố trí hợp lý đội ngũ cán bộ, CNVC quản lý thu ngân sách. Tăng cường đào tạo và đào tạo lại kiến thức quản lý nhà, quản lý nhà chuyên biệt. Thực hiện luân chuyển cán bộ nhằm nâng cao tính năng động, sáng tạo, chống bảo thủ, trì trệ và ngăn ngừa các sai phạm của cán bộ trong công tác quản lý địa bàn, quản lý quỹ nhà kinh doanh. Kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm khắc các tổ chức, cá nhân vi phạm.

2. Tình hình tài chính

Mặc dù trải qua nhiều lần chuyển đổi khác nhau cho phù hợp với quy định hiện hành về loại hình hoạt động nhưng về cơ bản Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng vẫn mang những đặc điểm đặc thù của một đơn vị sự nghiệp có thu với nhiệm vụ chủ yếu là quản lý toàn bộ quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố. Việc quản lý, thu tiền cho thuê nhà công ty thực hiện theo phương thức sự nghiệp có thu, hoàn toàn không hạch toán kinh doanh.

- Quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty quản lý có đại diện chủ sở hữu là UBND Thành phố Hải phòng. Trải qua nhiều thời kỳ, hoạt động quản lý và cho thuê nhà của Công ty nhằm phục vụ lợi ích tối cần thiết của xã hội (*mang tính chất “an sinh xã hội”, đảm bảo quyền sinh sống ổn định của các hộ dân sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước*); khác biệt với hoạt động dịch vụ cho thuê nhà thông thường trước tiên là về giá cho thuê nhà theo quyết định của UBND Thành phố ban hành trên cơ sở Quyết định của Thủ tướng Chính phủ; và đây hoàn toàn là hoạt

động không phát sinh lợi nhuận cho Công ty (*tiền cho thuê nhà thu được nộp đủ 100% vào Ngân sách thành phố*).

- Dịch vụ quản lý nhà không thông qua quan hệ thị trường (*không thỏa thuận giá thuê, không đàm phán Hợp đồng thuê nhà, bố trí đơn vị thuê bởi đại diện chủ sở hữu là UBND Thành phố Hải Phòng*); cung ứng dịch vụ này không nhằm mục đích lợi nhuận.

- Hoạt động quản lý nhà của Công ty trực tiếp phục vụ cho việc quản lý quỹ tài sản công của Nhà nước, phục vụ cho hoạt động quản lý của cơ quan hành chính Nhà nước là UBND Thành phố Hải Phòng trong việc quản lý vận hành khối tài sản này.

- Hoạt động dịch vụ quản lý nhà mang nguồn thu cho Ngân sách nhà nước và chi phí hoạt động của doanh nghiệp được cấp theo kế hoạch được duyệt từ Ngân sách.

Chính vì vậy, khi chuyển đổi loại hình doanh nghiệp với tên doanh nghiệp là Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng nhưng hoạt động chủ yếu của Công ty là quản lý (hành chính) về nhà thuộc sở hữu Nhà nước (tài sản công) và hạn chế việc kinh doanh (trong phạm vi nguồn kinh phí được cấp và giá cho thuê nhà theo quy định) như một đơn vị hoạt động sự nghiệp và do đặc thù của Công ty cơ bản là một đơn vị sự nghiệp, hoạt động quản lý còn trừu tượng và diễn biến phức tạp, chưa thể định mức được, cơ chế khoán quản lý cũng chưa được áp dụng vì vậy chưa phát huy được hết năng lực của CB.CNV; thu nhập CB.CNV còn thấp.

Sự hỗ trợ của Nhà nước còn hạn chế khi công ty gặp khó khăn trong thực hiện dịch vụ quản lý nhà. Cụ thể: Chưa phê duyệt điều chỉnh giá thuê nhà kịp thời khi có sự thay đổi mức lương tối thiểu hiện hành và biến động về giá cả hàng hóa trên thị trường; Chưa giải quyết các thủ tục để cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với những diện tích đất hiện nay công ty đang quản lý; chứng nhận ủy quyền quản lý sử dụng đất đối với quỹ nhà sở hữu Nhà nước giao Công ty quản lý cho thuê theo quy định.

Chưa 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. Không có vốn hoạt động để bảo toàn và phát triển quỹ nhà.

Hoạt động cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước chưa được thực hiện theo cơ chế thị trường, trong khi thu không đủ chi nhưng cũng không được cấp bù để bảo toàn quỹ nhà. Toàn bộ nguồn thu phải nộp vào ngân sách; chi phí được duyệt theo kế hoạch và cấp phát hàng quý thông qua Kho bạc nhà nước do đó chính sách đối với người lao động không đảm bảo theo qui định của Luật Lao động đối với người lao động trong doanh nghiệp, không chủ động trong các hoạt động của công ty.

Kết quả tài chính thực hiện trong ba năm gần đây:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2014			Năm 2015			Năm 2016		
		KH	TH	Tỷ lệ HT (%)	KH	TH	Tỷ lệ HT (%)	KH	TH	Tỷ lệ HT (%)
1	Doanh thu	78.185	103.424	132%	169.500	245.324	144%	205.525	375.026	182%
1.1	Doanh thu hoạt động sự nghiệp	54.300	42.539	78%	142.900	213.229	149%	173.125	331.626	191%
1.1.1	Thu tiền cho thuê nhà và thu khác	34.300	32.696	95%	32.900	47.203	143%	38.125	51.938	136%
1.1.2	Thu tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước	20.000	9.843	49%	110.000	166.026	150%	135.000	279.688	207%
1.2	Doanh thu hoạt động kinh doanh	23.400	60.191	257%	26.150	31.572	120%	32.000	42.602	133%
1.3	Doanh thu hoạt động tài chính	485	651	134%	450	524	116%	400	799	199%
1.4	Doanh thu khác	0	43		0	0		0	0	
2	Chi phí	41.074	48.141	117%	43.762	47.463	108%	53.082	60.743	114%
2.1	Chi phí quản lý hoạt động sự nghiệp	17.674	15.939	90%	17.612	15.833	89%	21.032	18.124	86%
2.2	Chi phí quản lý hoạt động kinh doanh	23.300	32.037	137%	26.030	31.372	120%	31.950	42.402	132%
2.3	Chi phí hoạt động tài chính	100	127	127%	120	257	214%	100	176	176%
2.4	Chi phí khác	0	38		0	0			41	

3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	485	568	117%	450	466	103%	350	821	234%
4	Lợi nhuận trước thuế	485	573	118%	450	466	103%	350	781	223%
5	Nợ phải trả	x	57.128		x	64.708		x	81.567	
6	Vốn chủ sở hữu	x	148.810		x	161.644		x	209.165	

Các chỉ số tài chính cơ bản

1	Biên lợi nhuận thuần	2,03%	0,94%		1,69%	1,45%		1,08%	1,80%	
2	Nợ phải trả/vốn chủ sở hữu		38,39%			40,03%			39,00%	
3	Tỷ suất sinh lợi tài sản (ROA)		0,28%			0,21%			0,27%	
4	Tỷ suất sinh lợi vốn (ROE)		0,38%			0,29%			0,37%	

Kết quả thu nợ tiền thuê nhà

Bằng các biện pháp quản lý tại địa bàn, các biện pháp quản lý về mặt chính sách, từng bước Công ty đã thực hiện việc thu hồi nợ tồn đọng thông qua công tác bán nhà, thông qua hoạt động quản lý thường xuyên. Kết quả đạt được như sau:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Nội dung	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
1	Nợ đã thu từ quỹ nhà cho thuê để ở	1.268	1.200	1.270
2	Nợ đã thu từ quỹ nhà cho thuê để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh dịch vụ	2.169	6.765	11.686
	Tổng cộng	3.438	7.966	12.957

3. Công tác quản lý nhà

3.1. Đánh giá thực trạng quỹ nhà:

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng là đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước bao gồm:

- Quỹ nhà ở (*Quỹ nhà cho các hộ dân thuê để sử dụng vào mục đích ở*): Số hộ Công ty đang quản lý tính đến tháng 7/2017: 9.156 hộ; diện tích thuê: 266.780,45m². Giá thuê: 1.550.135.646đ (chưa bao gồm thuế VAT và giảm trừ diện chính sách).

- Quỹ nhà kinh doanh (*Quỹ nhà cho các tổ chức/cá nhân thuê để sử dụng vào mục đích kinh doanh*): Tổng số: 330 địa điểm; diện tích: 64.918m²; giá thuê: 3.241.961.000đ;

(Số liệu tính đến Tháng 7/2017)

3.2. Đặc điểm của quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước:

a. Ưu điểm:

- Là quỹ nhà có chủ sở hữu hết sức đặc biệt – chủ sở hữu là Nhà nước – mà đại diện là Ủy ban nhân dân Thành phố cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

- Hầu hết nhà thuộc sở hữu Nhà nước tập trung ở vị trí trung tâm, thuận tiện cho việc giao dịch, kinh doanh, giao thông.

b. Hạn chế:

- Nhà thuộc sở hữu Nhà nước có thời gian sử dụng từ lâu (*đa phần trước tiếp quản thành phố*), việc cải tạo đầu tư không đáp ứng được việc khắc phục tình trạng xuống cấp về chất lượng.

- Trải qua thời gian dài quản lý và bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (từ năm 1994), những nhà có vị trí tốt, có lợi thế sinh lời đã dần được bán cho những người đang thuê, nhà còn lại hạn chế về điều kiện sử dụng.

- Nhà thuộc sở hữu Nhà nước tập trung ở khu vực trung tâm có quy hoạch nhà ở từ nhiều năm nên không có nhiều điều kiện để có thể tu sửa, thay đổi, bổ sung điều kiện sử dụng, khó có cơ hội để cải tạo lối đi. Cũng do hạn chế này, nhiều nhà còn sử dụng chung ngôi, nhiều tầng, nhiều hộ, khó phân định do sở hữu hữu hợp và không đủ điều kiện để phân định rạch ròi khi cải tạo, sửa chữa.

- Nhà thuộc sở hữu Nhà nước nằm xen kẽ, sở hữu công tư lẫn lộn.

3.3. Tình trạng quản lý:

a. Căn cứ pháp lý và các chính sách quản lý:

Nhà thuộc sở hữu Nhà nước có nguồn gốc chủ yếu là nhà thuộc sở hữu tư nhân từ trước tiếp quản thành phố của các đối tượng bỏ đi vắng, đối tượng thuộc diện cải tạo, đối tượng tự nguyện hiến cho Nhà nước... thông qua chính sách quốc hữu hóa khi giải phóng thành phố. Vì vậy, hồ sơ nguồn gốc nhà không rõ ràng, biên bản giao nhận không có đủ thủ tục pháp lý, không có dấu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và không có chữ ký của người đại diện. Trong khi đó, bằng khoán điền thổ là một trong những giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu hợp pháp về tài sản hiện còn “trôi nổi” trong dân cư không kiểm soát được hết. Hồ sơ về nhà đất chưa thiết lập và chưa được cập nhật, thay đổi mặc dù chính sách quản lý đất đai, nhà ở, tài sản thuộc sở hữu Nhà nước đã nhiều lần thay đổi. Tuy nhiên trong số các đơn vị: đại diện chủ sở hữu, đơn vị quản lý nhà, đơn vị quản lý vận hành hay bên thuê nhà được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà.

Nhà thuộc sở hữu Nhà nước không có các quy định của pháp luật điều chỉnh riêng. Từ khi xuất hiện, tồn tại và phát triển từ nhiều năm, nhà thuộc sở hữu Nhà nước (kể cả khối nhà cho thuê để sử dụng vào mục đích kinh doanh) cũng được áp dụng tương tự các quy định của pháp luật về nhà ở mà trước đây là Pháp lệnh nhà ở, đến nay là Luật nhà ở, Luật nhà ở sửa đổi và bổ sung theo từng thời kỳ. Các văn bản quản lý quỹ nhà này cũng không đồng nhất theo thời gian, ban đầu là Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về Mua bán và kinh doanh nhà ở. Tiếp đó đến Nghị định 34/2013/NĐ – CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý và sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, đây có lẽ được xem như là văn bản quy phạm pháp luật chuyên biệt nhất về việc quản lý nhà (“ở”) thuộc sở hữu Nhà nước. Hiện tại, hai Nghị định nói trên hoàn toàn được thay thế bởi Nghị định 99/2015/NĐ – CP ngày 20/10/2015 về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi

hành một số điều của Luật nhà ở được Chính phủ ban hành nhưng lại gộp việc điều chỉnh với các nhà (“ở”) thuộc bất cứ hình thức sở hữu nào khác chung theo Luật nhà ở. Trong khi nhà thuộc sở hữu Nhà nước có một chủ thể sở hữu hết sức đặc thù.

Đặc biệt, quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho thuê để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh – dịch vụ không có các quy định của pháp luật để điều chỉnh trong quá quản lý nên thường xuyên phải áp dụng tương tự các quy định (*vốn cũng không đầy đủ*) của pháp luật về nhà ở và nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Việc quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước là hoạt động giao thoa giữa quản lý hành chính nhà nước về nhà, tài sản thuộc sở hữu Nhà nước (*quan hệ pháp luật hành chính*) và quan hệ dân sự thông qua hợp đồng (*cho thuê nhà ở*) hoặc quan hệ kinh doanh thương mại thông qua hợp đồng (*cho thuê nhà để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh – dịch vụ*). Đồng thời, đơn vị trực tiếp quản lý vận hành quỹ nhà không phải là cơ quan hành chính nên không có chế tài hành chính và cưỡng chế hành chính khi thực hiện việc quản lý, xử lý vi phạm đối với các trường hợp vi phạm Hợp đồng thuê nhà.

b. Hiện trạng quản lý:

Quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng hiện tại được chia thành hai bộ phận theo mục đích sử dụng của Bên thuê nhà, cụ thể như sau:

** Nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho thuê để ở:*

- Quỹ nhà này được ký Hợp đồng cho các hộ dân thuê để sử dụng vào mục đích ở thông qua Hợp đồng thuê nhà ở với giá thuê nhà hiện tại đang được áp dụng theo Quyết định 17/2008/QĐ – TTg ngày 20/02/2008 của Thủ tướng Chính phủ và cụ thể hóa tại địa bàn thành phố Hải Phòng bằng Quyết định 644/QĐ – UBND ngày 23/3/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng.

- Theo đó, giá thuê nhà được thu bao gồm cả tiền thuế đất phi nông nghiệp hàng năm do đơn vị cho thuê nhà trích nộp từ tiền thuê nhà cho đơn vị thuế.

- Tổ chức quản lý:

+ Phòng Quản lý nhà: Triển khai chính sách quản lý, thực hiện các giao dịch.

+ Xí nghiệp Quản lý nhà ở: Thực hiện quản lý trực tiếp tại địa bàn, phát hiện vi phạm, thu tiền thuê nhà đối với nhà ở cũ, nhà ở do các đơn vị tự quản chưa chuyển giao xong.

+ Xí nghiệp Quản lý nhà Chuyên biệt: Thực hiện trực tiếp quản lý vận hành tại địa bàn, phát hiện vi phạm, thu tiền thuê nhà đối với Quỹ nhà cho thuê sử dụng vào mục đích sản xuất- kinh doanh dịch vụ và quỹ nhà ở chung cư mới xây dựng.

+ Phòng Quản lý – Sửa chữa: Thực hiện công tác quản lý sửa chữa, cải tạo, khắc phục tình trạng nguy hiểm, xuống cấp của quỹ nhà.

+ Phòng Kiểm tra – Xử lý: Thực hiện việc giải quyết kiến nghị, khiếu nại, kiểm tra, xử lý hoặc đề xuất xử lý đối với những trường hợp vi phạm tại nhà thuê.

- Quỹ nhà ở này tạm thời phân chia thành 03 loại như sau:

+ Thứ nhất: Nhà ở thuộc quyền quản lý, ký Hợp đồng (*hoặc chưa hoàn tất thủ tục ký Hợp đồng nhưng quản lý và thu tiền thuê nhà ở*) của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng: Hiện tại Công ty đang trực tiếp tác nghiệp quản lý, cơ bản các hộ dân tuân thủ chính sách quản lý, có tình trạng vi phạm Hợp đồng chủ yếu ở những lỗi sau: nợ tiền thuê nhà (*hai dạng: nợ khó đòi do Bên thuê nhà không có khả năng kinh tế và chậm thanh toán*); xây dựng lấn chiếm trong khuôn viên/trên nhà thuê mà không được cấp phép xây dựng; cá biệt có những trường hợp tự ý tháo dỡ để xây dựng lại/xây dựng hợp khối nhà thuê với nhà thuộc sở hữu tư nhân... Công ty thực hiện việc quản lý nhưng không có đủ thẩm quyền để xử lý vi phạm, chỉ có thể phát hiện và đề xuất cơ quan hành chính xử lý vi phạm hành chính theo quy định hoặc đề xuất đơn vị quản lý có biện pháp (*thường là đề xuất thu hồi*) song không khả thi do việc xâm phạm chỗ ở và chấm dứt quyền có chỗ ở của mọi người là hành vi vi phạm hiến pháp. Bởi vậy, từ nhiều năm, đa số các trường hợp vi phạm đều được Công ty lựa chọn phương pháp động viên, thuyết phục Bên thuê nhà tự nguyện chấm dứt và khắc phục hậu quả do vi phạm và đồng thời phối hợp với cấp có thẩm quyền có biện pháp xử lý triệt để.

+ Thứ hai: Nhà ở do các đơn vị tự quản (*có nguồn gốc hình thành từ nguồn ngân sách Nhà nước*) nay đã được UBND Thành phố ban hành Quyết định bàn giao cho ngành xây dựng (*giao Công ty quản lý, ký hợp đồng cho thuê nhà ở...*) theo Quyết định số 1074/QĐ – UB ngày 25/02/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng.

Quỹ nhà này rất khó khăn cho việc tác nghiệp quản lý do các hộ sử dụng chưa ý thức được việc đây là nhà thuộc sở hữu Nhà nước chứ không phải là nhà thuộc sở hữu của tư nhân (*đặc biệt đối với các hộ đã trả tiền thanh lý – bản chất là thanh lý vật kiến trúc – cho đơn vị tự quản từ nhiều năm*). Nay đưa vào quản lý dưới hình thức phải ký Hợp đồng thuê nhà, trả tiền thuê nhà ở/ ký Hợp đồng mua bán, trả tiền mua bán nhà ở là điều rất khó giải thích và vận động. Đặc biệt trong bối cảnh trước

khi Luật nhà ở và Luật đất đai sửa đổi ra đời, nhà trên vẫn được xem xét trực tiếp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà như đối với những trường hợp chưa xác định nguồn gốc (*mặc dù nguồn gốc là nhà hình thành từ ngân sách Nhà nước từ các đơn vị sự nghiệp, cơ quan hành chính, doanh nghiệp Nhà nước...*) sử dụng ổn định, lâu dài từ trước khi Luật đất đai (*tháng 10/1993*) có hiệu lực pháp luật.

+ Thứ ba: Nhà ở mới xây dựng: Đây là nhà ở mới xây dựng, cải tạo lại từ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, nhà chung cư mới xây dựng bằng nguồn ngân sách Nhà nước do các đơn vị khác chuyển giao cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng theo Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố: Quỹ nhà này được quản lý và sử dụng tương đối độc lập với quỹ nhà ở cũ, không áp dụng giá thuê nhà ở cũ theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng kể trên nhưng lại chưa có giá quy định cụ thể cho trường hợp này. Mặt khác, nhà chung cư mới được quản lý/quản lý vận hành theo quy định về việc quản lý nhà chung cư mới nhưng do yếu tố đặc thù về chủ sở hữu là Nhà nước nên việc quản lý cũng cần có những đặc thù riêng biệt, khẳng định và bảo đảm được quyền quản lý, quyền và lợi ích hợp pháp của Bên thuê nhà phải đi đôi với việc bảo toàn, phát triển nguồn vốn đầu tư từ Ngân sách Nhà nước, khai thác có hiệu quả nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

- Việc thay đổi chủ thể ký hợp đồng thuê nhà hiện tại được thực hiện thông qua quy trình chuyển dịch Hợp đồng thuê nhà theo Quyết định 120/QĐ – UBND ngày 18/01/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng: Thừa nhận việc trao đổi quyền sử dụng nhà thuê, Công ty ký đổi Hợp đồng thuê nhà thay đổi chủ thể trên cơ sở sự tự nguyện thực hiện giao dịch chuyển đổi của hai bên.

** Nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho thuê để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh – dịch vụ:*

- Quỹ nhà này được ký hợp đồng thuê nhà cho các tổ chức/cá nhân thuê để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh – dịch vụ theo giá quy định tại Quyết định 1445/2014/QĐ – UBND ngày 01/7/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. So với quỹ nhà ở, quỹ nhà này không chỉ không có chế định pháp luật điều chỉnh riêng mà còn không có Quyết định giá cho thuê như nhà ở trên địa bàn toàn quốc ban hành bởi Thủ tướng Chính phủ. Vì vậy, giá cho thuê nhà được áp dụng theo quyết định được ban hành bởi đại diện chủ sở hữu là Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng.

- Theo đó, giá thuê nhà không bao gồm tiền thuê đất phi nông nghiệp và tiền thuê đất. Hai khoản này, đơn vị quản lý thuế thu hộ đơn vị quản lý nhà thông qua việc đơn vị thuê nhà trực tiếp nộp tại cơ quan thuế. Tuy nhiên, đây không phải là khoản thu thuế hay có tính chất như thuế của đơn vị/cá nhân thuê nhà.

Hiện tại giá thuê nhà đang được Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo thực hiện thủ tục xây dựng để ban hành Quyết định điều chỉnh giá cho thuê nhà để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ. Theo đó, giá thuê nhà sẽ bao gồm tiền thuê đất để quy về một đầu mối quản lý và thu tiền cho thuận tiện việc quản lý.

- Tổ chức quản lý:

Việc tổ chức quản lý tương tự như đối với quỹ nhà ở, ngoại trừ bộ phận quản lý địa bàn là Xí nghiệp quản lý nhà Chuyên biệt thay thế Xí nghiệp quản lý nhà ở để phân rõ nhiệm vụ khác biệt và chính sách quản lý của hai khối nhà.

- Quỹ nhà này tạm thời được phân chia thành các nhóm sau:

+ Thứ nhất: Quỹ nhà sử dụng vào mục đích kinh doanh do các cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp sử dụng nhưng vướng mắc quản lý, chưa thực hiện được việc bàn giao theo Quyết định 20/1999/QĐ – BTC ngày 25/02/1999 của Bộ Tài chính: Công an quận Hồng Bàng: Số 135 tầng 1 phố Quang Trung, Công an Thành phố Hải phòng: Số 9 Hồ Xuân Hương, Đài khí tượng thủy văn khu vực Đông Bắc: Số 60 Cầu Đất.

+ Thứ hai: Các đơn vị thuê nhà là tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp hoạt động phi lợi nhuận, trước đây được cấp chi phí trả tiền thuê nhà từ ngân sách nên không có khả năng thanh toán tiền thuê nhà theo giá kinh doanh – dịch vụ: Liên minh Hợp tác xã HP: Số 35 – 37 – 39 phố Điện Biên Phủ, Hội đồng y Hải phòng: Số 195 tầng 1 Quang Trung, Liên hiệp các hội khoa học kỹ thuật: Số 19 Trần Hưng Đạo

+ Thứ ba: Các tổ chức/doanh nghiệp ký hợp đồng thuê nhà kinh doanh: Có 264 trường hợp, có khoảng 50 đơn vị vi phạm Hợp đồng thuê nhà loại trừ lỗi nợ tiền thuê nhà (30 trường hợp) hầu hết các đơn vị vi phạm các lỗi: Bố trí hộ dân sử dụng một phần hoặc trong khuôn viên nhà thuê; tự ý chuyển quyền thuê nhà; cải tạo xây dựng không có phép trong trường hợp bắt buộc phải xin giấy phép xây dựng... đều là các lỗi đã tồn tại từ nhiều năm, từ chế độ thực hiện chính sách quản lý trước đây: Trong đó, có rất nhiều trường hợp mắc nhiều lỗi tại một điểm nhà thuê và nhiều điểm nhà thuê.

+ Thứ tư: Các cá nhân thuê nhà kinh doanh: Có 65 trường hợp là cá nhân ký Hợp đồng thuê nhà để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh – dịch vụ. Đa phần những nhà dạng này có diện tích nhỏ, manh mún, xen kẽ trong khu nhà ở, khu dân cư, được các hộ thuê nhà tận dụng hết diện tích nên cũng khai thác được tương đối hiệu quả, thanh toán tiền thuê nhà tương đối đầy đủ, cá biệt có những hiện tượng vi phạm.

- Nhà thuê thuộc sở hữu Nhà nước cho thuê để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh – dịch vụ không được khuyến khích chuyển quyền thuê nhà, việc chuyển quyền thuê nhà, đơn vị trước thanh lý Hợp đồng thuê nhà và đơn vị sau ký Hợp đồng thuê nhà phải được sự đồng ý của đại diện chủ sở hữu là Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng.

- Công tác thu tiền thuê nhà và thu nợ:

Trong toàn bộ quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước (*cả nhà ở và nhà kinh doanh*) luôn luôn tồn tại một bộ phận các tổ chức/đơn vị/ cá nhân nợ tiền thuê nhà cơ bản được chia thành 03 dạng nợ tiền thuê nhà như sau:

- + Do khó khăn về kinh tế không có khả năng thanh toán tiền thuê nhà
- + Do cố tình không thanh toán tiền thuê nhà vì đề nghị được giao tự quản.
- + Do vướng mắc về quản lý.

Một số đơn vị chậm thanh toán do thời hạn thanh toán vào cuối kỳ hoặc thanh toán cuốn chiếu từ kỳ thanh toán trước kéo đến kỳ thanh toán sau.

Trong quá trình quản lý, trên cơ sở báo cáo vi phạm của Công ty, Ủy ban nhân dân Thành phố đã thành lập Đoàn công tác liên ngành theo Quyết định 69a/2006/QĐ – UBND ngày 11/02/2006 để xử lý nhưng đến nay tình trạng nợ đọng vẫn xảy ra, chưa giải quyết được dứt điểm, chưa có biện pháp xử lý và nhà số 18 phố Cù Chính Lan là một trường hợp điển hình.

Thực hiện Kết luận của Ban kinh tế Ngân sách - HĐND thành phố tại Thông báo số 16/TB - HĐND ngày 04/4/2012 Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà đã có Báo cáo số 37/2012/BC-QL&KDN ngày 24/8/2012 báo cáo, đề xuất với UBND thành phố Hải Phòng, Sở xây dựng thành phố Hải Phòng cho phép rà soát lại toàn bộ hồ sơ pháp lý, quản lý, đo vẽ, xác định ranh giới chủ quyền toàn bộ nhà và đất trong khuôn viên kèm theo nhà thuộc sở hữu Nhà nước trình cơ quan quản lý nhà nước thẩm định xác nhận hoặc cấp giấy chứng nhận quản lý. Trên cơ sở hồ sơ pháp lý đã được xác lập sẽ thực hiện các bước tiếp theo để xác định giá trị tài sản quỹ nhà đất công này.

Tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố Dương Anh Điền tại Thông báo số 111/TB-UBND ngày 25/4/2013 về công tác quản lý, sử dụng quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Hải Phòng quản lý, ngày 31/5/2013, Công ty có Báo cáo số 26/2013/BC-QL&KND Báo cáo rà soát, phân loại, đề xuất biện pháp quản lý, sử dụng đối với quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước cho thuê để sản xuất kinh doanh, dịch vụ gửi UBND thành phố, Sở Xây dựng, sở Tài Chính.

Thực hiện Kết luận số 5526/KL-UBND ngày 31/7/2014 của UBND thành phố Hải Phòng về " Kết luận về việc kiểm tra công tác quản lý, sử dụng quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước do Công ty TNHH MTV quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng quản lý, cho thuê sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ". Theo đó công ty đã chủ động bằng các biện pháp quản lý tại địa bàn, các biện pháp quản lý về mặt chính sách, từng bước đã thực hiện việc thu hồi nợ tồn đọng thông qua công tác bán nhà, thông qua hoạt động quản lý thường xuyên. Kết quả đạt được như sau:

Năm 2015: Số thu nợ tiền thuê nhà: 6.765.511.368 đồng

Năm 2016: Thu thu nợ tiền thuê nhà: 11.686.844.948 đồng

Năm 2017: Đến tháng 7/2017, thu nợ được: 8.613.992.684 đồng

Tuy nhiên số điểm nợ tiền thuê nhà cơ bản không tăng nhưng số tiền nợ tăng do thời gian kéo dài, các địa điểm cũ tiếp tục tăng nợ do giá thuê nhà điều chỉnh tăng, một số đơn vị không có khả năng chi trả, một số đơn vị vướng mắc về mặt quản lý. Vì vậy, ở các kỳ thanh toán, Công ty đã thực hiện việc đối chiếu nợ tiền thuê nhà, giấy báo trả tiền thuê nhà, thông báo yêu cầu trả nợ... Mặt khác, ở bất kỳ kỳ thanh toán nào Công ty cũng chủ động lập Biên bản vi phạm, đặc biệt trong kỳ rà soát vi phạm tổng thể tháng 8/2016.

Đến nay, cơ bản có các trường hợp nợ đọng chủ yếu như sau:

+ Các trường hợp là tổ chức xã hội, tổ chức xã hội – nghề nghiệp không thanh toán tiền thuê nhà đề nghị được bàn giao tự quản theo Quyết định 20/1999/QĐ – BTC ngày 25/02/1999 của Bộ tài chính về việc ban hành quy chế trụ sở làm việc của cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp (10 điểm)+ Các trường hợp nợ lâu, không có khả năng thanh toán nợ (17 điểm).

+ Các trường hợp mắc quản lý (03 điểm).

Với từng trường hợp, Công ty cũng đã thực hiện việc phân nhóm trong báo cáo đề xuất biện pháp xử lý vi phạm, trong đó có nhóm nợ tiền thuê nhà, cũng có

những đơn vị nợ thuộc nhóm lỗi hỗn hợp do còn vi phạm nhiều lỗi khác.

Một đặc điểm nổi bật của cả hai quỹ nhà là nhiều năm qua, nhà nước không có nhà trống để bố trí, sắp xếp cho các cá nhân/đơn vị nên khi được sử dụng. Đặc biệt, đối với cả hai quỹ nhà, trong trường hợp vi phạm Hợp đồng thuê nhà kéo dài, có biện pháp cả về mặt hành chính quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước hoặc bằng biện pháp tố tụng kiện đòi nhưng nếu không thực hiện được cũng không có chế tài cưỡng chế thực hiện hành chính (*hành vi không hành động*) hoặc phải thông qua trình tự tố tụng rất dài mới có thể thực hiện được bằng con đường cưỡng chế thi hành án.

4. Công tác Đầu tư – Sửa chữa – Thi công xây dựng.

Công ty được Ủy ban nhân dân thành phố giao làm chủ đầu tư của 2 dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách đã bàn giao công trình đưa vào sử dụng trong tháng 4/2017 và 02 Dự án phát triển nhà bằng nguồn vốn huy động, cụ thể như sau.

4.1. Dự án vốn ngân sách

a. Dự án nhà B tái định cư 11 tầng thuộc chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền (Nguồn vốn: Ngân sách thành phố).

- Dự án đã được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 2174/QĐ-UB 04/10/2006 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1595/QĐ-UBND ngày 26/9/2008; Phê duyệt điều chỉnh (lần 3) tại Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 11/02/2014; phê duyệt điều chỉnh (lần 4) tại số 2582/QĐ-UBND ngày 27/10/2016; phê duyệt điều chỉnh (lần 5) tại Quyết định số 662/QĐ-UBND ngày 24/3/2017.

+ Mục tiêu đầu tư: Xây dựng công trình nhà ở cao tầng để bố trí tái thuê cho các hộ dân có hợp đồng thuê nhà tại nhà nguy hiểm Đ2 Đồng Quốc Bình và tạo quỹ nhà phục vụ mục đích tạm cư trong công tác cải tạo chung cư cũ xuống cấp trên địa bàn thành phố (tái thuê + tạm cư). Tầng 1 gồm khu để xe, phòng trực, dịch vụ công cộng. Tầng 2 đến tầng 11 mỗi tầng gồm 8 căn hộ A diện tích 45,5 m²; 02 căn hộ B diện tích 59 m²; 04 căn hộ C diện tích 34 m²; 02 căn hộ D diện tích 46,5 m² và 02 căn hộ E diện tích 52 m².

+ Theo đó:

Tổng mức đầu tư: 161.121 triệu đồng

+ Tiến độ: từ năm 2006-20127.

- Tình hình thực hiện:

Đơn vị thi công đã thi công xong công trình, đã tạm bàn giao để bố trí cho các hộ dân vào sử dụng theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 4342/UBND-QH ngày 20/7/2017 về việc chính sách tái thuê cho các hộ dân tại khu chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền, theo đó Ủy ban nhân dân giao Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền chủ trì cùng Sở Xây dựng, Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức bốc thăm cho các hộ dân quay trở lại chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình hoàn thành xong trong tháng 7/2017.

b. Dự án xây dựng khu nhà ở tái định cư Khu T, phường Thành Tô, quận Hải An.

Dự án đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định 362/QĐ-UBND 07/3/2005 và phê duyệt điều chỉnh lần 2 tại Quyết định 1261/QĐ-UBND ngày 03/7/2009, UBND thành phố đã phê duyệt điều chỉnh (lần 3) tại Quyết định số 2666/QĐ-UBND ngày 24/11/2015, phê duyệt điều chỉnh (lần 5) tại Quyết định số 663/QĐ-UBND ngày 24/3/2017

- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng quỹ nhà tái định cư cho các hộ thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước tại khu T Cát Bi để thực hiện theo Quy hoạch cải tạo, nâng cấp khu nhà ở Cát Bi.

- Quy mô: 165 căn hộ

- Tổng mức đầu tư: 86.639 triệu đồng

- Tiến độ: từ năm 2005-2017

- *Tình hình thực hiện:*

Đã thi công xong công trình, đang làm các thủ tục bàn giao công trình đưa vào sử dụng và quyết toán vốn đầu tư theo quy định.

Dự án được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chấp thuận tại Thông báo số 374/TB-UB ngày 03/6/2003, giao đất cho chủ đầu tư tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 9/7/2003;

4.2. Dự án vốn huy động

a. Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, biệt thự tại xã Nam Sơn, huyện An Dương, Hải Phòng (Nguồn vốn: Huy động).

Dự án được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chấp thuận tại Thông báo số 374/TB-UB ngày 03/6/2003, giao đất cho chủ đầu tư tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 9/7/2003;

Dự án được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư với một số nội dung chính như sau:

- Diện tích sử dụng đất: 36.442, 2 m²; Quy mô đầu tư: Tổng số 92 lô, trong đó: 23 nhà chia lô, 43 biệt thự đơn lập, 26 biệt thự song lập.

- Tổng mức đầu tư: 43.649.175.000 đồng

- Nguồn vốn: Vốn tự có, vốn vay, vốn đặt cọc trước của người mua nhà

- Mục tiêu đầu tư: Chủ đầu tư có trách nhiệm huy động vốn thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng, các căn hộ để bán theo cơ chế thị trường theo quy hoạch được duyệt.

Tình hình thực hiện dự án.

Đến nay dự án đã hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt. Đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách thành phố với số tiền là: 7.031.764.800 đồng và chuyển giao 10% diện tích đất xây dựng nhà ở (tương đương 10 lô) để sử dụng vào mục đích chung của thành phố. Đã ký hợp đồng nguyên tắc về việc mua bán toàn bộ 82 lô nhà với các khách hàng; bên mua đã nộp đầy đủ tiền theo hợp đồng.

Sau khi xây dựng xong cơ sở hạ tầng, Công ty đã quyết toán dự án giai đoạn I, nộp thuế giá trị gia tăng, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính khác với Nhà nước theo quy định; Đã được thanh tra quyết toán thuế đến hết năm 2014.

Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Dự án năm 2014.

Bộ Xây dựng đã có Công văn số 1121/BXD-PTĐT về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án xây dựng nhà ở thương mại tại xã Nam Sơn, huyện An Dương, Hải Phòng.

Hiện nay, Công ty đang hoàn thiện thủ tục pháp lý theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 2742/VP-XD ngày 07/8/2015 trên để chuyển giao toàn bộ đất đã có cơ sở hạ tầng cho khách hàng.

b. Dự án xây dựng văn phòng làm việc để bán theo cơ chế kinh doanh tại số 7 Nguyễn Tri Phương (Nguồn vốn: Huy động).

Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chấp thuận đầu tư tại Thông báo số 720/TB-UB ngày 21/11/2002, giao đất cho chủ đầu tư tại Quyết định giao đất số 1436/QĐ-UB ngày 08/7/2004;

Dự án được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư với một số nội dung chính như sau:

- Diện tích sử dụng đất: 540 m²; Quy mô đầu tư: Xây dựng tòa nhà 12 tầng, tổng diện tích sàn: 4.300 m² gồm một tầng hầm và một tầng trệt.

- Tổng mức đầu tư: 69.377.250 đồng
- Nguồn vốn: Vốn huy động từ đối tác có nhu cầu về văn phòng làm việc.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hoàn chỉnh công trình để bán

Tình hình thực hiện dự án

Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách thành phố với số tiền là: 5.400.000.000 đồng và hoàn thành nghĩa vụ tài chính khác theo quy định. Đến nay dự án đã thi công xong phần khung BTCT 12 tầng và đang trong giai đoạn cuối thi công điện nước, lắp đặt thiết bị và trang trí hoàn thiện.

4.3 Công tác cải tạo chung cư

Trong những năm trước 1991, thực hiện chính sách bao cấp về nhà ở, cùng với quỹ nhà tiếp quản từ chế độ cũ, Nhà nước đã đầu tư xây dựng các nhà ở chung cư. Trong giai đoạn 1960 – 1970, các công trình chủ yếu là chung cư từ 2 – 4 tầng, sử dụng kết cấu tường gạch chịu lực, thi công bằng phương pháp thủ công; giai đoạn 1970 – 1980 ngoài loại nhà ở chung cư với kết cấu tường gạch chịu lực đã phát triển thêm loại hình nhà ở chung cư với kết cấu bê tông lắp ghép có chiều cao tối đa là 5 tầng; giai đoạn 1980-1990 phát triển thêm loại hình nhà ở chung cư với kết cấu khung bê tông cốt thép chịu lực với chiều cao tối đa 5 tầng.

Đến nay, trên địa bàn thành phố có khoảng 200 chung cư cũ, tập trung nhiều nhất ở các quận nội thành. Ngoài ra còn các khu nhà tập thể đơn lẻ, quy mô nhỏ, khu nhà do các cơ quan tự quản nằm rải rác, xen kẽ trong các khu phố. Sau nhiều năm sử dụng, do sự gia tăng dân số cùng với sự thiếu quan tâm trong công tác quản lý dẫn đến quy hoạch, kiến trúc và chất lượng công trình nhà ở các khu chung cư cũ đã bị biến dạng và xuống cấp nghiêm trọng. Quy hoạch toàn khu và hình thức kiến trúc công trình bị thay đổi do tình trạng xây dựng lấn chiếm, coi nới tự do, tùy tiện; Hệ thống hạ tầng đã bị quá tải và xuống cấp trầm trọng gây ô nhiễm, mất vệ sinh môi trường, thiếu điều kiện sinh hoạt... cần được sớm thực hiện cải tạo và xây mới để đảm bảo chất lượng cuộc sống và diện mạo cảnh quan đô thị.

Được sự quan tâm của Thành Ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố: Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ nguy hiểm trên địa bàn thành phố đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 521/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 gồm các chung cư: U19 Lam Sơn, A48, A49 Lán Bè, quận Lê Chân; Quyết định 3373/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ U1, U2, U3 Lê Lợi, quận Ngô Quyền, Công văn số 3414/UBND-QH ngày 23/12/2016 về việc nhận nhà tại khu chung cư nguy hiểm U1, U2, U3 Lê Lợi, quận Ngô Quyền; Quyết định

số 2094/QĐ-UBND ngày 23/9/2016 về việc phê duyệt Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ Đ52, Đ54, Đ56, Đ58 Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền. Quyết định số 2227/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 về việc thành lập Ban Chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Quyết định số 525/QĐ-UBND ngày 09/3/2017 về việc Phê duyệt Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền;

a. Theo đó, trước mắt Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng được Ủy ban nhân dân thành phố giao thực hiện các nhiệm vụ:

- Phối hợp với các cơ quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố về công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện công tác kiểm kê lập phương án bồi thường vật kiến trúc, hỗ trợ di chuyển các hộ tạm cư, quản lý và chuẩn bị quỹ nhà tạm cư, lập phương án tạm cư và tiếp nhận tạm cư, quản lý và chuẩn bị quỹ tạm cư, lập phương án tạm cư đảm bảo ổn định sinh hoạt cho các hộ tạm cư phục vụ việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố.

- Tổ chức xây dựng phương án quản lý vận hành, giá thuê nhà, giá bán nhà, giá vận hành các tòa nhà sau khi cải tạo xây dựng lại trình các ban ngành, Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo quy định.

b. Tình hình triển khai

* Chung cư nguy hiểm U19 Lam Sơn, quận Lê Chân

- Phối hợp, tổ chức xây dựng cơ chế chính sách hỗ trợ 43 hộ dân đang sinh sống tại nhà nguy hiểm U19 Lam Sơn sang khu tạm cư 5 tầng Khúc Thừa Dụ

- Phối hợp tổ chức kiểm kê, lên phương án đền bù, hỗ trợ vật kiến trúc 43 hộ dân và hoàn thành di chuyển các hộ dân để phục vụ phá dỡ đảm bảo an toàn; Bàn giao mặt bằng cho Nhà đầu tư – Tổng Công ty Xây dựng Bạch đằng triển khai thi công xây dựng chung cư 6 tầng mới trên nền đất chung cư U19 cũ.

- Xây dựng cơ chế quản lý vận hành, giá thuê trình cấp có thẩm quyền phê duyệt cho các hộ tái thuê trở lại

* Chung cư U1, U2, U3 Lê Lợi:

- Phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức kiểm kê, lên phương án hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ vật kiến trúc, xây dựng phương án tạm cư để di chuyển 103 hộ dân sang tạm cư tại khu 9 tầng Đông Khê.

- Phối hợp tổ chức phá dỡ, bàn giao mặt bằng cho Nhà đầu tư – Công ty CP Tập đoàn Tài chính Hoàng Huy triển khai xây dựng lại 02 đơn nguyên 6 tầng trên nền đất cũ để bố trí cho các hộ dân quay trở lại.