

## KẾ HOẠCH

### **Khắc phục tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ, trụ sở làm việc và các mục đích khác không phải để ở trên địa bàn thành phố Hà Nội**

Quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ, trụ sở làm việc và các mục đích khác không phải để ở trên địa bàn thành phố Hà Nội (*sau đây gọi là quỹ nhà chuyên dùng*) chủ yếu được xác lập khi thực hiện chính sách cải tạo nhà cửa của Nhà nước những năm 1960, một phần quỹ nhà được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước. Toàn Thành phố hiện còn 838 địa điểm với diện tích nhà là 178.148m<sup>2</sup>, diện tích đất là 155.156m<sup>2</sup>, trong đó: có 801 địa điểm (803 hợp đồng), chủ yếu tập trung tại 04 quận nội thành: Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Ba Đình, Đống Đa do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội quản lý cho thuê; các địa điểm còn lại do UBND quận Hà Đông, UBND thị xã Sơn Tây và Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Dịch vụ nhà Hà Nội quản lý, sử dụng cho thuê.

Trong thời gian qua, công tác quản lý nhà nước đối với việc quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ, trụ sở làm việc và các mục đích khác không phải để ở đã được các cấp, các ngành Thành phố triển khai thực hiện theo quy định pháp luật. Nhiều tổ chức, cá nhân đã được ký hợp đồng, gia hạn hợp đồng thuê nhà chuyên dùng theo quy định, đáp ứng một phần nhu cầu về diện tích kinh doanh dịch vụ cho các tổ chức, cá nhân; tăng thu ngân sách hàng năm địa phương. Tuy nhiên, việc quản lý, sử dụng còn nhiều tồn tại, hạn chế trong thời gian dài, nhiều trường hợp sai phạm phải xử lý theo quy định của pháp luật; hiệu quả sử dụng, hiệu quả kinh tế thấp không tương xứng với giá trị và số lượng nhà đất.

Để khắc phục các hạn chế, khuyết điểm được chỉ ra sau Hội nghị kiểm điểm năm 2021, trong đó có nội dung khắc phục những bất cập, tình trạng khai thác, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng sai mục đích; Thực hiện Kế hoạch số 258/KH-UBND ngày 04/10/2022 của UBND Thành phố về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 16/2022/NQ-HĐND ngày 08/7/2022 của HĐND Thành phố (*về việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công là nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước của Thành phố*); Nhằm khai thác có hiệu quả quỹ nhà chuyên dùng trên địa bàn Thành phố, UBND Thành phố ban hành Kế hoạch khắc phục tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ, trụ sở làm việc và các mục đích khác không phải để ở trên địa bàn thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

## **I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU**

### **1. Mục đích:**

- Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách về quản lý, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng của Thành phố; đáp ứng yêu cầu phát triển trong tình hình mới, phòng, chống thất thoát, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí.

- Xử lý, khắc phục dứt điểm các tồn tại, hạn chế trong quản lý, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng trên địa bàn Thành phố; sử dụng hiệu quả quỹ nhà chuyên dùng của Thành phố.

- Đổi mới căn bản công tác quản lý của các Sở, ngành, Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội theo phương châm “rõ người – rõ việc – rõ trách nhiệm – rõ quy trình – rõ hiệu quả”.

### **2. Yêu cầu:**

- Thống kê toàn bộ quỹ nhà chuyên dùng hiện có, phân loại quỹ nhà chuyên dùng theo nhóm; theo mức độ vi phạm.

- Lập kế hoạch xử lý, khắc phục triệt để các tồn tại, hạn chế trong quản lý, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng trên địa bàn Thành phố; Truy thu toàn bộ các khoản nghĩa vụ tài chính còn nợ đọng, thu hồi toàn bộ các địa điểm nhà, đất bị chiếm dụng, cho thuê trái phép.

- Sử dụng có hiệu quả quỹ nhà; Kịp thời đề ra và triển khai các giải pháp quản lý cần thiết, đúng quy định của pháp luật, để chấn chỉnh và nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong công tác quản lý nhà chuyên dùng trên địa bàn Thành phố, góp phần tăng thu ngân sách hàng năm địa phương.

- Thời gian thực hiện Kế hoạch: Năm 2022 và những năm tiếp theo.

## **II. TỒN TẠI, HẠN CHẾ VÀ NGUYÊN NHÂN**

### **1. Tồn tại, hạn chế.**

Công tác quản lý quỹ nhà chuyên dùng trên địa bàn thành phố Hà Nội vẫn còn đang bộc lộ một số hạn chế, yếu kém, như:

- Việc theo dõi, ghi sổ các địa điểm nhà, đất đã ký hợp đồng thuê nhà, các địa điểm chưa ký hợp đồng thuê nhà chưa đảm bảo đầy đủ, không cập nhật kịp thời biến động. Việc thiết lập, bổ sung hoàn thiện hồ sơ đối với từng địa điểm nhà thuê chưa được quan tâm đúng mực, tiến độ chậm, đến nay nhiều điểm nhà, đất chưa có hồ sơ; Việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý quỹ nhà chuyên dùng chưa được áp dụng dẫn đến việc theo dõi, tổng hợp báo cáo không kịp thời, số liệu thiếu chính xác và nhất quán;

- Công tác kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng của Thành phố không được duy trì thường xuyên. Nhiều trường hợp có vi phạm (cho thuê lại, liên doanh liên kết, chuyển ở, cải tạo lại, coi nói, xây dựng thêm khi chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận); một số tranh chấp, vướng mắc diện tích. Đơn vị quản lý, vận hành chưa có biện pháp chấn chỉnh, chưa kịp thời báo cáo để xử lý theo quy định;

- Công tác cải tạo, sửa chữa quỹ nhà chuyên dùng của Thành phố đa phần do người sử dụng tự cải tạo sửa chữa cho phù hợp với nhu cầu sử dụng. Hiện nay, nhiều điểm nhà trong tình trạng xuống cấp chưa được lập kế hoạch và thực

hiện cải tạo, sửa chữa. Cơ chế quản lý, sử dụng diện tích nhà tăng thêm sau cải tạo, sửa chữa chưa có cơ chế xử lý (đặc biệt chi phí này đã được ghi nhận, xác định vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa hoặc các trường hợp đơn vị thuê đã phá dỡ nhà thuê cũ và xây dựng mới nhà);

- Việc ký hợp đồng cho thuê nhà, thu tiền cho thuê nhà, đất của quỹ nhà chuyên dùng của Thành phố đạt hiệu quả thấp, nợ đọng nghĩa vụ tài chính của các đơn vị còn nhiều, kéo dài chưa được xử lý dứt điểm; hầu hết các Hợp đồng thuê nhà, đất đã hết hạn; chậm triển khai trong việc giải quyết quỹ nhà chuyên dùng hiện đang trống.

## **2. Nguyên nhân**

### **2.1 Nguyên nhân khách quan**

- Quỹ nhà chuyên dùng trên địa bàn Thành phố có nhiều yếu tố đặc thù, tồn tại mang tính lịch sử, như: Có nhiều diện tích nhà do các đơn vị thuê xây dựng thêm trong quá trình sử dụng bằng nguồn vốn của đơn vị thuê, giá trị nhiều công trình do đơn vị thuê tự bỏ kinh phí xây dựng thêm được hạch toán và tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa; Đơn vị thuê bố trí cán bộ công nhân viên sử dụng một phần diện tích thuê vào mục đích ở...Do trải qua nhiều thời kỳ nên hồ sơ lưu trữ, quá trình quản lý không đầy đủ, nhiều điểm không có hồ sơ quản lý, chỉ theo dõi, thống kê trên sổ bộ và chưa có cơ chế, chính sách rõ ràng để giải quyết những tồn tại, vướng mắc nêu trên.

- Hiện nay, tuy Luật Quản lý và sử dụng tài sản công; Nghị định số 151/NĐ-CP ngày 26/12/2017 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý sử dụng tài sản công; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ về sắp xếp, quản lý tài sản công và được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 đã có hiệu lực thi hành; nhưng Chính phủ, các Bộ, ngành chưa có quy định, hướng dẫn cụ thể về việc quản lý, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng; do vậy, việc quản lý quỹ nhà này ở địa phương vẫn phải căn cứ vào các quy định của UBND Thành phố để quản lý gây khó khăn trong công tác quản lý, xử lý các vi phạm và việc bảo trì, sửa chữa các hư hỏng;

### **2.2 Nguyên nhân chủ quan**

- Các Sở, ngành của Thành phố: Chưa thường xuyên kiểm tra, thanh tra, hướng dẫn Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội trong công tác quản lý quỹ nhà chuyên dùng thuộc sở hữu Nhà nước.

- Một số tổ chức, cá nhân thuê nhà: Còn chưa chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chuyên dùng; Còn xây ra trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà tự ý liên doanh, liên kết, cho thuê lại nhà thuê của Nhà nước. Tự ý xây dựng, cải tạo trên diện tích đất của quỹ nhà chuyên dùng khi chưa được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Đơn vị quản lý vận hành: Bộ máy Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội thay đổi, tách nhập qua các thời kỳ (giai đoạn trước năm 1991, các Xí nghiệp Quản lý Nhà biên chế trực thuộc UBND các quận; năm 2005, Thành phố đã sát nhập 3 Công ty nhà thành Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội). Nhận thức của cán bộ tham gia công tác quản lý quỹ nhà chuyên dùng, đặc biệt là cán bộ cấp cơ sở, còn chưa nhận thức hết trách nhiệm

của mình. Sự phối hợp giữa Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội và các Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà trực thuộc với chính quyền địa phương chưa thực sự chặt chẽ. Dẫn đến công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn và công tác cưỡng chế thu hồi đối với quỹ nhà chuyên dùng chưa đạt được hiệu quả cao.

### **III. NỘI DUNG, BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC**

#### **1. Rà soát, ban hành, sửa đổi, bổ sung các quy định về quản lý, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng của Thành phố theo thẩm quyền đảm bảo quản lý đồng bộ, chặt chẽ, sử dụng hiệu quả:**

##### 1.1. Giao Sở Tài chính:

Chủ trì cùng Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành, Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội phối hợp với các đơn vị liên quan của Bộ Tài chính để sớm tham mưu trình Chính phủ ban hành nghị định quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý.

##### 1.2. Giao Sở Xây dựng:

Chủ trì, phối hợp cùng Sở Tài chính, các Sở, ngành, Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội và các đơn vị liên quan tham mưu UBND Thành phố sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2012/QĐ-UBND ngày 12/11/2012 của UBND Thành phố quy định về quản lý, sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ trên địa bàn Thành phố.

Rà soát lại Bảng giá cho thuê nhà chuyên dùng đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và yêu cầu thực tế quản lý, sử dụng.

Phối hợp với Sở Tài chính để hoàn thành Đề án quản lý, sử dụng tài sản công của Thành phố (trong đó có nhà chuyên dùng).

##### 1.3. Giao Sở Nội vụ:

Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan kiện toàn tổ chức, bộ máy chức năng nhiệm vụ của Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội đảm bảo tinh gọn và đủ năng lực trong công tác quản lý các quỹ nhà được UBND Thành phố giao quản lý.

#### **2. Tăng cường công tác quản lý; kiên quyết thu hồi để xử lý theo quy định các địa điểm nhà chuyên dùng sử dụng không đúng quy định; nợ đọng nghĩa vụ tài chính về nhà, đất kéo dài.**

##### 2.1. Công tác báo cáo kết quả kiểm tra, rà soát toàn bộ quỹ nhà đất chuyên dùng thuộc sở hữu Nhà nước

Giao Sở Xây dựng, Sở Tài chính: Hoàn thiện báo cáo, tổng hợp kết quả kiểm tra, rà soát toàn bộ quỹ nhà đất chuyên dùng thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội, Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội và các đơn vị khác đang quản lý, cho thuê trên địa bàn Thành phố.

2.2. Tổ chức xử lý vi phạm, thu hồi lại các địa điểm nhà chuyên dùng sử dụng không đúng quy định bị các tổ chức cá nhân chiếm dụng trái phép, các đơn

vị quản lý tổ chức cho thuê, bố trí sử dụng trái phép

Giao Sở Xây dựng, Sở Tài chính chủ trì cùng Công an Thành phố, Thanh tra Thành phố, Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố, Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội, UBND các quận, huyện, thị xã (nơi có nhà, đất) tổ chức xử lý vi phạm, thu hồi lại các địa điểm nhà chuyên dùng sử dụng không đúng quy định hoàn thành trong năm 2023 và báo cáo UBND Thành phố kết quả thực hiện.

2.3. Tổ chức truy thu toàn bộ các khoản nghĩa vụ tài chính do các tổ chức, cá nhân còn nợ đọng; lập hồ sơ xử lý theo quy định đối với các trường hợp chây ì:

Giao Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế Thành phố và các đơn vị, doanh nghiệp quản lý, khai thác quỹ nhà chuyên dùng của Thành phố rà soát, thống kê, phân loại các khoản nợ (tiền thuê nhà, thuê đất) từ hoạt động cho thuê quỹ nhà chuyên dùng do Thành phố giao quản lý, đề xuất biện pháp thu hồi nợ, báo cáo Sở Xây dựng, Sở Tài chính tổng hợp theo quy định hoàn thành trong năm 2023 và báo cáo UBND Thành phố kết quả thực hiện.

**3. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra định kỳ, chuyên đề và đột xuất việc chấp hành quy định về quản lý, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng thuộc phạm vi quản lý của Thành phố để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh, xử lý các vi phạm theo quy định pháp luật.**

*3.1. Giao UBND các quận, huyện, các đơn vị, doanh nghiệp được Thành phố giao quản lý, khai thác quỹ nhà chuyên dùng:*

Tăng cường kiểm tra, đôn đốc các tổ chức, cá nhân thuê nhà chấp hành các quy định và nội dung hợp đồng thuê nhà, đất. Khi phát hiện các vi phạm trong quản lý, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng do Thành phố giao quản lý của tổ chức thuê nhà, lập hồ sơ thực hiện xử lý, thu hồi theo thẩm quyền hoặc kịp thời báo cáo Sở Xây dựng xem xét, xử lý.

*3.2. Giao Sở Xây dựng, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp cùng Công an Thành phố, Thanh tra Thành phố, Cục Thuế Thành phố, Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội, UBND các quận, huyện, thị xã (nơi có nhà, đất):*

Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra chuyên đề về việc chấp hành quy định về quản lý, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng của tổ chức, cá nhân thuê nhà để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh, xử lý các vi phạm; đồng thời, tham mưu, kiến nghị cấp có thẩm quyền điều chỉnh những bất cập trong cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng quỹ nhà chuyên dùng.

*3.3. Giao Sở Tài chính chủ trì, thực hiện:*

Hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện quy định về giá cho thuê nhà chuyên dùng; Giám sát việc quản lý và sử dụng tiền thuê, bán nhà chuyên dùng, việc thực hiện chế độ hạch toán thu chi tài chính, chế độ báo cáo tài chính của đơn vị, doanh nghiệp kinh doanh nhà được giao quản lý, khai thác quỹ nhà chuyên dùng quỹ Thành phố.

Trong quá trình thực hiện các nội dung trên, nếu phát hiện các trường hợp vi phạm thì các Sở, ngành phải làm rõ trách nhiệm; tùy theo mức độ vi phạm, các Sở, ngành xử lý trách nhiệm hoặc đề xuất xử lý trách nhiệm đối với tổ chức,

cá nhân, vi phạm, để xảy ra vi phạm, trách nhiệm của người đứng đầu theo quy định của pháp luật.

Đối với các trường hợp vi phạm phải xử lý hình sự thì chuyển Công an Thành phố điều tra, xử lý đối với tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

#### **IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

##### **1. Giao Sở Xây dựng:**

- Là cơ quan thường trực, thường xuyên kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn các đơn vị thực hiện Kế hoạch này.

- Định kỳ 06 tháng, tổng hợp kết quả thực hiện Kế hoạch, báo cáo UBND Thành phố.

- Báo cáo tổng hợp tình hình, kết quả thực hiện sau khi kết thúc thời gian thực hiện Kế hoạch; kiến nghị, đề xuất UBND Thành phố.

2. Theo chức năng, nhiệm vụ, Giám đốc, thủ trưởng các sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan của Thành phố tổ chức thực hiện hiệu quả Kế hoạch này. Định kỳ 06 tháng, các sở, ban, ngành Thành phố, UBND quận, huyện, thị xã có liên quan báo cáo UBND Thành phố kết quả thực hiện Kế hoạch gửi Sở Xây dựng, Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố.

3. Trên cơ sở báo cáo của cơ quan thường trực, Văn phòng UBND Thành phố phối hợp với Sở Xây dựng báo cáo UBND Thành phố về tình hình triển khai, kết quả thực hiện Kế hoạch.

UBND Thành phố yêu cầu Giám đốc các Sở, ngành Thành phố, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan, Chủ tịch UBND quận, huyện, thị xã nghiêm túc triển khai và xây dựng Kế hoạch thực hiện của đơn vị mình. Quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc báo cáo về UBND Thành phố (qua Sở Xây dựng) để được hướng dẫn thực hiện./.

##### **Nơi nhận :**

- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Các Sở: TC, TN&MT;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND các quận, huyện, thị xã;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, PCVP Võ Tuấn Anh; DT
- Lưu : VT, DT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Dương Đức Tuấn**