

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: **5682**/UBND-CNXD

Quảng Ngãi, ngày **18** tháng 11 năm 2020

V/v đánh giá thực trạng
quản lý, sử dụng quỹ nhà,
đất đang giao cho Công ty
kinh doanh quản lý nhà địa
phương quản lý

Kính gửi: Bộ Tài chính

Thực hiện Công văn số 12748/BTC-QLCS ngày 16/10/2020 của Bộ Tài chính về việc đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng quỹ nhà, đất đang giao cho công ty quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, UBND tỉnh Quảng Ngãi báo cáo như sau:

1. Thực trạng quản lý sử dụng quỹ nhà đất đang giao cho tổ chức có chức năng kinh doanh nhà quản lý (UBND tỉnh Quảng Ngãi giao cho Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và Kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi (Công ty QISC) quản lý):

a) Thực trạng quỹ nhà, đất đang giao cho Công ty QISC quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ:

- Trong các nhà đang quản lý, cho thuê thực hiện thu hồi bán đấu giá gồm 15 căn, ngôi. Đến nay, Công ty QISC đã thu hồi và bàn giao được 6 căn, ngôi gồm: Nhà số 113 Phan Chu Trinh, nhà số 112 Phan Đình Phùng, nhà số 310 Quang Trung, nhà số 31 Phan Chu Trinh, nhà số 646 Quang Trung và nhà số 209 Lê Trung Đình (thuộc thành phố Quảng Ngãi). Các căn ngôi còn lại đang tiếp tục thực hiện.

- Nhóm nhà bán cho hộ liền kề để chỉnh trang đô thị thu hồi gồm 5 nhà và bàn giao nguyên trạng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh để thực hiện các bước tiếp theo. Đến nay, Công ty QISC đã thu hồi và bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh 3 nhà: Nhà số 315 đường Quang Trung, nhà số 55 đường Phan Đình Phùng, nhà số 01 Nguyễn Chánh (thuộc thành phố Quảng Ngãi); còn lại 02 nhà đang yêu cầu Công ty Phát hành sách và Văn hóa tổng hợp Quảng Ngãi và UBND phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi thu hồi và bàn giao cho Công ty QISC để giao lại cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh để thực hiện theo Quyết định của UBND tỉnh.

- Nhóm nhà bán cho người đang thuê đủ điều kiện bán theo Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ: Gồm có 25 căn trong đó: Đã hoàn thành các thủ tục bán nhà và đã bán nhà 19 căn; đã hoàn chỉnh hồ sơ

cho 5 hộ đủ điều kiện mua nhà đó là ông Đặng Hồng Minh nhà số 28/18 Hùng Vương; bà Phạm Thị Huyền nhà số 166 Trần Hưng Đạo; bà Nguyễn Thị Dung nhà số 24/8 Phạm Xuân Hòa; bà Nguyễn Thị Kim Ánh hẻm 15/3 Hùng Vương; ông Nguyễn Văn Cần hẻm 178/14 Trần Hưng Đạo; 01 nhà Hẻm 07/9 Lý Tự Trọng chưa ký được hợp đồng vì không thể liên lạc được với hộ gia đình này.

- Nhóm nhà vướng quy hoạch: Gồm 17 căn ngôi. Căn cứ vào quy hoạch hiện nay có 8 căn không bị vướng quy hoạch, Công ty QISC đã tiến hành lập thủ tục và đến nay đã bán 8 căn, gồm: 05 căn tại tổ 18, phường Chánh Lộ, thành phố Quảng Ngãi (hộ Trần Ngọc Trãi, Nguyễn Đắc Ánh, Phan Quang Hùng, Trần Văn Hồng, Trần Kim Châu) và 03 căn gồm hộ ông Nguyễn Diên Xương hẻm 159/21 Hùng Vương; hộ ông Nguyễn Hữu Quang hẻm 159/21 Hùng Vương; hộ bà Nguyễn Thị Thế hẻm 157/6/6 Hùng Vương.

- Nhóm các ngôi nhà đang tiếp tục xử lý vướng mắc: Có 10 căn và 01 khu tập thể.

- Nhóm nhà đã có Quyết định bán của UBND tỉnh: Có 07 căn ngôi đến nay đã bán được 04 căn gồm: Nhà số 06 Ngô Quyền; nhà số 04 Ngô Quyền; Căn số 1, nhà B Khu tập thể Trường Nội trú (hẻm Nguyễn Thông, phường Quảng Phú), nhà số 170 Trần Hưng Đạo (bà Trịnh Thị Lý); còn 03 hộ chỉ có hộ đã ký hợp đồng thuê nhà đó là hộ ông Nguyễn Trung Tư tại nhà số 102 Nguyễn Bình Khiêm còn lại hai hộ chưa thống nhất ký hợp đồng thuê nhà.

- Nhóm nhà bán trả dần 10 năm đang tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà: Có 4 căn ngôi trong đó có 02 căn ngôi đã trả xong tiền bán nhà đó là hộ bà Nguyễn Thị Hồng Hải nhà 173 Lê Trung Đình, thành phố Quảng Ngãi và hộ ông Lê Cao Ninh còn 02 hộ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà.

- Các Khu tập thể đã chuyển giao cho Công ty QISC quản lý gồm: 03 khu tập thể:

+ Khu tập thể Lương thực, tổ 18, phường Nghĩa Lộ (10 hộ): Đến nay Công ty QISC đã hoàn thành xong các thủ tục và đã bán cho các hộ gia đình đang ở.

+ Khu tập thể Công ty Cổ phần cơ khí và xây lắp An Ngãi: Công ty QISC đã hoàn thành các thủ tục và ký hợp đồng thuê nhà với 11 hộ.

+ Khu tập thể thủ công mỹ nghệ xuất khẩu: Gồm có 15 hộ, Công ty QISC đã hoàn thành thủ tục và ký hợp đồng thuê nhà với 15 hộ.

Hiện nay, số nhà còn lại Công ty QISC đang quản lý và cho thuê

(chi tiết tại phụ lục kèm theo)

b) Cơ chế quản lý, sử dụng, khai thác quỹ nhà, đất đang giao cho công ty quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý:

- Cơ chế, chính sách do Trung ương ban hành:

+ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

+ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở;

+ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật Nhà ở;

- Cơ chế, chính sách do địa phương ban hành: Quyết định số 22/2016/QĐ-UBND ngày 23/5/2016 của UBND tỉnh về việc Quy định tạm thời bàn giao, tiếp nhận, cho thuê và bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng quỹ nhà, đất đang giao cho công ty quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý:

a) Kết quả đã đạt được:

UBND tỉnh Quảng Ngãi đã thành lập Tổ công tác giúp UBND tỉnh xây dựng phương án xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước, nhà đất công sản thuộc tỉnh quản lý tại Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 09/8/2016 với thành phần là lãnh đạo các sở ngành do đồng chí Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh làm Tổ trưởng. Đến nay, Tổ công tác đã tham mưu UBND tỉnh thống nhất phương án xử lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại Công văn số 6545/UBND-CNXD ngày 14/11/2016. Đây là cơ sở để tháo gỡ những khó khăn vướng mắc, đưa công tác quản lý nhà thuộc sở hữu nhà nước ngày càng chặt chẽ, có hiệu quả, tránh tình trạng lãng phí tài sản của nhà nước. Ngoài ra, Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi thành lập Hội đồng bán nhà ở tỉnh tại Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 16/01/2017 để tham mưu, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

b) Tồn tại, hạn chế khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện công tác quản lý, vận hành quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước:

- Nguyên nhân khách quan:

Hiện nay, nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh được hình thành từ nhiều nguồn như: Tiếp nhận sau giải phóng (1975); nhà do nhà nước xây dựng; các ngôi nhà ở riêng lẻ chưa được cải tạo xây dựng lại... Đặc biệt, tỉnh Quảng Ngãi là một tỉnh được tách ra từ tỉnh Nghĩa Bình (cũ) nên việc quản lý, lưu trữ hồ sơ về nguồn gốc nhà, đất cũng rất phức tạp (thất lạc, các đơn vị được giao giải thể, cá nhân được phân nhà mất hồ sơ).

- Nguyên nhân chủ quan:

Trong quá trình quản lý, vận hành quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước thì việc xử lý vi phạm: Nhà sử dụng không đúng mục đích; tự ý sửa chữa coi nói, lấn chiếm, tự ý chuyển nhượng, cho thuê lại; nợ tiền thuê nhà gặp nhiều khó khăn vì khi xử lý đòi hỏi phải có sự tham gia phối hợp với nhiều cơ quan đơn

vị có liên quan, đặc biệt là các trường hợp phải thực hiện cưỡng chế. Ngoài ra còn gặp không ít khó khăn vướng mắc trong việc thực hiện tổ chức bán nhà cho người đang thuê khi chưa đủ điều kiện để bán nhà theo quy định: Nhà không khép kín, nhà có diện tích nhỏ (không còn bảo đảm những điều kiện sinh hoạt tối thiểu cho người dân), nhà có bề ngang nhỏ dưới 3m, nhà vướng quy hoạch... đồng thời chất lượng nhà ở thì ngày càng xuống cấp, kinh phí bảo trì sửa chữa các hư hỏng chưa đáp ứng đầy đủ dẫn đến nhà xuống cấp.

3. Kiến nghị

Để kịp thời hướng dẫn các vấn đề có liên quan đến công tác quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phù hợp với tình hình hiện nay, UBND tỉnh Quảng Ngãi kiến nghị một số nội dung như sau:

- Đối với kinh phí sửa chữa nhà hư hỏng, đề nghị ban hành hướng dẫn cụ thể trình tự, thủ tục, nguồn kinh phí thực hiện, kịp thời đáp ứng việc bảo trì các ngôi nhà để đảm bảo điều kiện cho thuê.

- Đề nghị hướng dẫn cụ thể chi phí quản lý của đơn vị vận hành để đơn vị vận hành thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật về tài chính.

Kính báo cáo Bộ Tài chính xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;
- Công ty QISC;
- VPUB: CVP, PCVP, KT, CB-TH;
- Lưu: VT, CNXD (Vũ 571).



CHỦ TỊCH

Đặng Văn Minh

PHỤ LỤC

**BẢO ĐÀO/CHI TIẾT THỰC TRẠNG NHÀ, ĐẤT ĐANG GIAO CHO TỔ CHỨC
CÓ CHỦC NANG QUẢN LÝ, KINH DOANH NHÀ QUẢN LÝ TẠI THỜI ĐIỂM NGÀY 31/12/2019**

(Kèm theo Công văn số 5692/UBND-CNXD ngày 18/11/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)



STT	Loại nhà đất/Mô hình quản lý	Số lượng cơ sở nhà, đất	Tổng diện tích đất (m ²)	Tổng diện tích nhà (m ²)	Số lượng CSND đã được phê duyệt theo 09.167	Tiền thu cho thuê/bán nhà (Năm 2019)		Ghi chú
						Phải nộp theo quy định (đồng)	Thực tế thu nộp (đồng)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Tổng cộng								
A	Mô hình Doanh nghiệp nhà nước quản lý							
1	Mục đích để ở							
1.1	Nhà đất							
1.2	Biệt thự							
1.3	Căn hộ tái định cư							
1.4	Nhà sinh viên							
1.5	Nhà công nhân							
1.6	Nhà công vụ							
1.7	Quy nhà ở khác	46 cơ sở nhà, đất	7036,1	5298,15		416.552.280	291.584.855	Quản lý vận hành theo Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ
2	Mục đích không phải để ở							
2.1	Diện tích kinh doanh dịch vụ tại các Chung cư							
2.2	Nhà xưởng sản xuất							
2.3	Kho, bãi							
2.4	Quy nhà, đất sử dụng mục đích không phải để ở khác							
B	Mô hình Đơn vị sự nghiệp công lập quản lý							
1	Mục đích để ở							
1.1	Nhà đất							
1.2	Biệt thự							

STT	Loại nhà đất/Mô hình quản lý	số lượng cơ sở nhà, đất	Tổng diện tích đất (m2)	Tổng diện tích nhà (m2)	Số lượng CSND đã được phê duyệt theo 09,167	Tiền thu cho thuê/bán nhà (Năm 2019)		Ghi chú
						Phải nộp theo quy định (đồng)	Thực tế thu nộp (đồng)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.3	Căn hộ tái định cư							
1.4	Nhà sinh viên							
1.5	Nhà công nhân							
1.6	Nhà công vụ							
1.7	Quỹ nhà ở khác							
2	Mục đích không phải để ở							
2.1	Diện tích kinh doanh dịch vụ tại các Chung cư							
2.2	Nhà xưởng sản xuất							
2.3	Kho, bãi							
2.4	Quỹ nhà, đất sử dụng mục đích không phải để ở khác							
C	Mô hình Cơ quan nhà nước quản lý							
1	Mục đích để ở							
1.1	Nhà đất							
1.2	Biệt thự							
1.3	Căn hộ tái định cư							
1.4	Nhà sinh viên							
1.5	Nhà công nhân							
1.6	Nhà công vụ							
1.7	Quỹ nhà ở khác							
2	Mục đích không phải để ở							
2.1	Diện tích kinh doanh dịch vụ tại các Chung cư							
2.2	Nhà xưởng sản xuất							
2.3	Kho, bãi							
2.4	Quỹ nhà, đất sử dụng mục đích không phải để ở khác							