

THÔNG TƯ LIÊN BỘ

*Hướng dẫn thực hiện quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 33/TTg ngày 5/2/1993 về
vhuynh việc quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước sang phương thức kinh doanh*

Ngày 5 tháng 2 năm 1993 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành quyết định số 33/TTg về chuyển việc quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước sang phương thức kinh doanh.

Liên Bộ xây dựng - Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

I. Quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

Quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bao gồm các loại nhà ở sau đây:

- Nhà ở tạo lập bằng vốn ngân sách Nhà nước (Trung ương, địa phương) dưới các hình thức:
 - Đầu tư xây dựng mới và giao cho ngành nhà đất địa phương quản lý cho thuê.
 - Đầu tư trực tiếp cho các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, tổ chức Đảng, đoàn thể quần chúng (sau đây gọi là các cơ quan hành chính sự nghiệp) để xây dựng mới nhà ở phân phối cho cán bộ, công nhân viên chức ở.
 - Đầu tư xây dựng mới nhà ở cho cán bộ, công nhân viên các nhà máy, xí nghiệp mới xây dựng (trong cơ cấu đầu tư xây dựng cơ bản) theo luật chứng kinh tế kỹ thuật xây dựng nhà máy, xí nghiệp).
 - Mua nhà ở để phân phối cho cán bộ, công nhân viên ở.
- Nhà ở tạo lập bằng các nguồn vốn của cơ quan hành chính sự nghiệp và các doanh nghiệp Nhà nước (trừ nhà ở được xây dựng từ nguồn vốn được xác định đích thực là bằng quỹ phúc

lợi của các doanh nghiệp Nhà nước thì thuộc sở hữu tập thể và sẽ có quy định riêng).

3. Nhà ở có nguồn gốc sở hữu khác được chuyển sang sở hữu Nhà nước theo pháp luật, gồm:

- Nhà ở do Nhà nước tiếp quản từ Chính quyền cũ sau khi giải phòng miền Bắc (đối với các tỉnh phía Bắc) và thống nhất đất nước (đối với các tỉnh phía Nam).
- Nhà ở được chuyển sang sở hữu Nhà nước khi thực hiện Quyết định số 297-CT ngày 2-10-1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng.
- Nhà ở do cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước hiến, tặng.
- Trường hợp nhà ở xây dựng bằng vốn ngân sách hoặc vốn của các doanh nghiệp Nhà nước nhưng có một phần tiền góp của cá nhân, của các tổ chức kinh tế ngoài quốc doanh thì nhà ở đó vẫn coi là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và được xử lý như sau:
 - Nếu thoả thuận xây dựng để bán thì phần tiền do cá nhân hoặc tổ chức kinh tế ngoài quốc doanh góp được xem là tiền mua nhà trả trước. Khi người mua nhà trả hết số tiền còn lại và hoàn tất các thủ tục mua bán theo quy định Pháp lệnh nhà ở thì nhà đó thuộc sở hữu của người mua.
 - Nếu thoả thuận xây dựng để cho thuê thì phần tiền do cá nhân hoặc tổ chức kinh tế ngoài quốc doanh góp được xem là tiền thuê nhà trả trước. Người ở không phải trả tiền thuê nhà cho đến khi số tiền đó góp trừ hết vào tiền thuê nhà.

II. Mô hình tổ chức và hoạt động của các đơn vị kinh doanh Nhà của ngành nhà đất địa phương

1. Kể từ ngày ban hành Thông tư hướng dẫn này quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các đơn vị thuộc ngành nhà đất địa phương như công ty, xí nghiệp, phòng, ban đang quản lý cho thuê tại các thành phố, thị xã, thị trấn, quận, huyện... đều phải làm thủ tục theo quy định chuyển sang phương thức kinh doanh.

2. Các đơn vị kinh doanh nhà thuộc ngành nhà đất địa phương là các doanh nghiệp nhà nước, thực hiện hạch toán kinh tế và hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực nhà.

Tên của doanh nghiệp thống nhất quy định là "Công ty kinh doanh nhà" chịu sự quản lý nhà nước của Sở xây dựng tỉnh. Riêng đối với các thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh là 2 thành phố có quỹ nhà lớn, Bộ trưởng Bộ Xây dựng sẽ thoả thuận với Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về hệ thống tổ chức các đơn vị kinh doanh nhà của hai thành phố.

3. Công ty kinh doanh nhà có nhiệm vụ quản lý duy trì quỹ nhà được giao và phát triển quỹ nhà mới. Cụ thể là:

a) Tổ chức ký hợp đồng cho thuê nhà cho các đối tượng theo đúng các quy định của pháp luật.
b) Tổ chức thu tiền thuê nhà đầy đủ, kịp thời theo giá do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng từ ngày 1-11-1992 bằng một trong hai phương thức sau đây:

- Thu trực tiếp của người thuê nhà,
- Ủy nhiệm thu thông qua cơ quan nơi người thuê nhà đang công tác.

Đồng thời thực hiện việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các đối tượng được miễn, giảm quy định tại Thông tư liên Bộ số 27-LBTT ngày 31-12-1992 và các hướng dẫn khác của Nhà nước.

c) Lập kế hoạch và tổ chức sửa chữa nhà cho thuê trên cơ sở nguồn thu từ tiền cho thuê nhà dành cho mục đích này và đảm bảo duy trì quỹ nhà ở hiện có.

d) Tổ chức thực hiện các quyết định về nhà của Ủy ban nhân dân tỉnh như tiếp nhận, quản lý, điều chỉnh, thu hồi giải tỏa, nhượng bán v.v...

e) Đầu tư và dịch vụ phát triển nhà bằng cách sử dụng nguồn vốn do ngân sách Nhà nước giao và huy động nguồn vốn tự có, vay vốn ngân hàng, liên doanh, liên kết với các đơn vị và cá nhân để hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực nhà thông qua các hình thức sau đây:

- Cải tạo, nâng cấp, mở rộng diện tích nhà hiện đang được giao quản lý để bán hoặc cho thuê.
- Mua nhà của các chủ sở hữu khác để sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, tăng thêm diện tích để bán hoặc cho thuê.
- Căn cứ quy hoạch được duyệt khai thác quỹ đất bị mặt bằng xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng cho thuê khu đất, xây dựng nhà mới để bán hoặc cho thuê.

h) Được kết hợp kinh doanh vật liệu xây dựng phục vụ cho nhu cầu sửa chữa, xây dựng công trình.

Việc thực hiện các nhiệm vụ ghi ở mục e và h phải theo đúng quy định của pháp luật Nhà nước.

Căn cứ điều kiện cụ thể của từng địa phương, Công ty kinh doanh nhà có thể đảm nhiệm các nhiệm vụ có liên quan đến kinh doanh nhà như đã ghi ở mục e, h nêu trên.