

THÔNG BÁO

Nội dung Hội nghị khách hàng lần thứ nhất ngày 12/9/2016

Căn cứ Giấy mời họp ngày 06/9/2016 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng NHS;

Căn cứ các ý kiến của khách hàng tại Hội nghị, ý kiến trả lời của đại diện Công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS tại Hội nghị;

Công ty cổ phần NHS thông báo kết quả một số nội dung chính tại Hội nghị như sau:

1. Về việc kiểm tra thực tế tại công trình:

Để đảm bảo tiến độ thi công cũng như an toàn của khách hàng khi vào công trường, thời gian chủ đầu tư cho vào thăm quan đo đạc diện tích căn hộ trước thời điểm bàn giao nhà, bắt đầu từ 30/11/2016, thời gian nhận đăng ký từ 1/10/2016.

2. Về các diện tích dịch vụ, văn phòng tại tầng 3 và tầng 4.

Theo thiết kế và các quyết định phê duyệt, CĐT đang xây dựng đúng theo mục đích sử dụng đã được phê duyệt tại tầng 3, tầng 4 với chức năng là dịch vụ và văn phòng cho thuê. Việc chúng tôi chia nhỏ diện tích các tầng này nhằm mục đích hướng tới khách hàng thuê văn phòng là những công ty vừa và nhỏ và người nước ngoài thuê làm văn phòng giao dịch. Đối với khách hàng này yêu cầu diện tích cho thuê không lớn. Do vậy, việc chúng tôi chia nhỏ diện tích không làm thay đổi chức năng của tầng 3, tầng 4.

Mặt khác, theo Phụ lục 1 kèm theo các Hợp đồng đã ký, toàn bộ diện tích văn phòng, dịch vụ từ tầng 1 đến tầng 4 của Nhà Chung Cư (trừ diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng tại tầng 1, tháp A của công trình) là thuộc sở hữu của Bên bán là CĐT. Lối đi cho khu văn phòng này được thiết kế riêng biệt, độc lập với lối ra vào căn hộ. Do vậy, việc chúng tôi chia nhỏ diện tích không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của cư dân.

Chủ đầu tư khẳng định sử dụng tầng 3 và tầng 4 để cho thuê với các chức năng dịch vụ và văn phòng là đúng theo công năng đã được phê duyệt.

3. Về mặt ngoài khối đế và một số thay đổi.

3.1. Về mặt ngoài khối đế.

Sau khi tổng hợp các ý kiến tại Hội nghị và đồng thời chủ đầu tư cũng nhận được các ý kiến khác sau buổi Hội nghị, chủ đầu tư đang nghiên cứu việc hoàn thiện mặt ngoài khối đế theo các hướng sau:

- Sử dụng vật liệu sơn sần cao cấp, chân tòa nhà và tại một số vị trí điểm nhấn của công trình sẽ vẫn ốp đá cao cấp để tăng tính thẩm mỹ (có thể tham khảo tòa nhà Platium tại 52 Nguyễn Công Hoan...). Ưu điểm phương án này là thời gian hoàn thiện nhanh, kinh phí bảo trì bảo dưỡng thấp, đảm bảo an toàn cho cư dân đồng thời dễ điều chỉnh màu sắc và làm mới.

- Ốp đá toàn bộ khối đế. Ưu điểm của phương án này là giai đoạn đầu đẹp, sang trọng. Tuy nhiên, việc ốp đá mặt ngoài có nhiều nhược điểm như: Kinh phí bảo trì lớn do với đặc điểm khí hậu tại Hà Nội có những giai đoạn quá hanh khô nên việc mặt đá có thể nứt, rơi vỡ, gây mất an toàn. Sau một khoảng thời gian sử dụng, đá có thể bị thấm nước và rêu mốc bên trong, xuống màu, khi thay đá thì khó tìm được đúng loại đá có cùng màu sắc và vân đá, dẫn đến mất hình ảnh đẹp do nhìn mảng đá như những miếng vá. Khi xảy ra sự cố thì việc thay thế và sửa chữa mất nhiều chi phí. Với kinh phí bảo trì thu 2% như hiện nay thì không đảm bảo việc bảo dưỡng, bảo trì toàn bộ mặt ngoài tòa nhà trong thời gian dài. Mặt khác, theo Hợp đồng đã ký, khối đế thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư, khi có nhu cầu cần thay đổi, sửa chữa có thể dẫn đến xung đột quyền lợi giữa chủ đầu tư và các cư dân đang quản lý kinh phí bảo trì. Hiện tại, những khu chung cư cao cấp trên địa bàn như Royal City, Times City... không sử dụng phương án này.

- Ốp gạch Inax cao cấp hoặc một số vật liệu khác cho toàn bộ khối đế. Ưu điểm của phương án này là đẹp, sạch, vẫn đảm bảo tính sang trọng của công trình, thời gian thi công nhanh, kinh phí bảo trì ở mức trung bình.

Hiện tại chúng tôi đang phân tích, cân nhắc lựa chọn phương án tối ưu nhất, để đảm bảo thẩm mỹ, chất lượng và thời gian thi công. Do cần bàn bạc cụ thể với các nhà cung cấp vật liệu, đồng thời phải phối hợp đồng bộ cùng các nhà thầu khác (nhôm kính, chống thấm...) nên phương án chính thức sẽ được công bố trên website của Công ty vào đầu tháng 10/2016.

3.2. Về Khu sảnh căn hộ tại tầng 1:

Sảnh khu chung cư và phần ốp đá sảnh thang máy tại tầng 1 của 2 tòa tháp, CĐT thiết kế và thi công cơ bản như bản vẽ minh họa khách hàng đã được xem.

3.3. Về bố trí cây xanh trên sân thượng.

Chủ đầu tư có bố trí cây xanh trên sân thượng và sẽ bàn giao cho cư dân.

3.4. Một số thay đổi khác.

Theo Hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt : Phần bể nước trên mái khi thiết kế chỉ có 1 hệ thống van phao dẫn vào từng bể, sau khi CĐT nghiên cứu và có bổ xung thêm hệ thống van, tê, nút, van khóa: Khi khóa bể nước mái 1 tháp để thu rửa thì phải dùng bể bên tháp kia dùng sinh hoạt cho cư dân, vẫn đảm bảo về kỹ thuật, đảm bảo khối tích tính toán cho sinh hoạt cũng như PCCC của cả công trình và không ảnh hưởng đến kết cấu mái, ngoài ra CĐT phải bỏ thêm nhiều kinh phí để công trình được đảm bảo vận hành tốt hơn nên không ảnh hưởng đến quyền lợi

của cư dân. Mặt khác, nội dung này cũng như nội dung thay đổi vật liệu đối với mặt ngoài tại mục 1.3, chúng tôi thực hiện không vi phạm với Hợp đồng đã ký.

4. Về tiến độ thi công, bàn giao và thanh toán tiền.

Chúng tôi đã và đang có các biện pháp đẩy nhanh tiến độ thi công, đảm bảo bàn giao căn hộ cho khách hàng theo đúng thời gian, chất lượng trong Hợp đồng đã ký kết.

Khi bàn giao căn hộ, các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua sẽ được hoàn thành theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

Tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ của khách hàng sẽ thực hiện theo đúng Hợp đồng và các thỏa thuận đã ký giữa chủ đầu tư và khách hàng. ***Đối với thanh toán lần 2 đợt cuối, nếu khách hàng thanh toán trước ngày 17/9/2016, chủ đầu tư sẽ không phạt lãi theo hợp đồng, sau thời điểm trên, chủ đầu tư sẽ tính lãi phạt chậm nộp.***

5. Đối với việc tháo dỡ vận thăng.

Hiện tại, công trường đang trong giai đoạn thi công những công tác cuối cùng của phần hoàn thiện, chủ đầu tư hiện đang sử dụng vận thăng (tự bỏ tiền mua) để chuyên nguyên vật liệu, đặc biệt là phục vụ các căn hộ có điều chỉnh theo đề nghị của khách hàng. Việc này nhằm đẩy nhanh tiến độ, giảm tải cho thang máy, đảm bảo độ bền thang máy sau khi đưa vào sử dụng.

Chủ đầu tư cam kết sẽ tháo dỡ vận thăng không quá 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo này.

6. Về vấn đề thuế VAT của hợp đồng.

Tại thời điểm bàn giao nhà, chủ đầu tư sẽ cùng khách hàng đo đạc, kiểm tra lại diện tích chính xác để bàn giao. Do đó, việc xác định thừa hoặc thiếu số thuế GTGT sẽ được bù trừ vào lần thanh toán cuối cùng. Đồng thời, chủ đầu tư cũng sẽ làm việc với cơ quan thuế để xác định chính xác số thuế GTGT phải nộp, trên cơ sở đó sẽ thông báo lại Bên mua được biết.

7. Về việc tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Chủ đầu tư đảm bảo việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sẽ được thực hiện trong thời gian 60 ngày kể từ ngày khách hàng hoàn thành nghĩa vụ tài chính, thanh lý hợp đồng mua bán, nhận bàn giao căn hộ và cung cấp đầy đủ hồ sơ theo quy định.

8. Về việc sử dụng tầng 4a.

Theo Phục lục 1 kèm theo Hợp đồng đã ký giữa chủ đầu tư và khách hàng: “*Tầng áp mái, tầng kỹ thuật, khu vực đỗ xe của khu thương mại, khu vực khối đế,*” là thuộc sở hữu riêng của Bên bán là chủ đầu tư, không thuộc sở hữu chung.

Hiện tại, tầng 4a đang là không gian kỹ thuật, để chuyển các hệ thống ống thoát nước sinh hoạt, thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống thông gió của toàn bộ khối nhà ở của cư dân phía trên xuống các trục kỹ thuật ở khối đế. Ngoài ra, không gian này còn bố trí hệ thống dàn nóng điều hòa cho các tầng, văn phòng, thương mại, dịch vụ ở khối đế và làm kho vật tư phục vụ công tác bảo trì của tòa nhà và chủ đầu tư hiện nay chỉ sử dụng với mục đích làm không gian kỹ thuật phục vụ tòa nhà.

Trong trường hợp được cấp có thẩm quyền cho phép sử dụng mục đích khác ngoài các vấn đề liên quan đến kỹ thuật, chủ đầu tư sẽ xem xét, cân đối phần diện tích còn lại (sau khi trừ các không gian kỹ thuật), trong đó ưu tiên sử dụng với chức năng sinh hoạt và phục vụ cộng đồng (ngoài diện tích sinh hoạt cộng đồng đã bố trí tại tầng 1).

9. Về các nội dung ghi trong Giấy thông báo nộp tiền.

Để đảm bảo việc thu tiền của khách hàng đúng thời hạn, kịp thời đối với tiến độ của công trình, và có thời gian để khách hàng chuẩn bị về tài chính, chúng tôi phải gửi thông báo nộp tiền cho khách hàng trước thời hạn nộp tiền 07 ngày. Do vậy, việc chúng tôi ghi “*dự kiến hoàn thành*” là hoàn toàn phù hợp.

Mặt khác, chỉ còn 1 đợt thanh toán cuối cùng thì thời gian sẽ chính xác tại thời điểm bàn giao nhà cho khách hàng.

10. Vấn đề quản lý tòa nhà.

Chủ đầu tư sẽ phối hợp cùng một đơn vị chuyên nghiệp, có đủ năng lực để quản lý tòa nhà.

11. Đối với việc điều chỉnh thiết kế tại căn hộ số 1-2 tầng 35 tòa tháp B.

Chủ đầu tư đã yêu cầu chủ nhà và đơn vị thi công phải thực hiện nghiêm túc theo quy định và chủ nhà đã điều chỉnh khắc phục để không làm ảnh hưởng đến các phần diện tích sử dụng chung. Đồng thời chủ đầu tư đã yêu cầu chủ căn hộ cam kết không để xảy ra tình trạng tương tự và chịu toàn bộ các chi phí phát sinh (nếu có).

Công ty chúng tôi rất ý thức được rằng nguyện vọng của khách hàng cũng là tâm nguyện của chúng tôi, sớm hoàn thành đồng bộ dự án để bàn giao nhà cho khách hàng đúng cam kết trong hợp đồng với chất lượng, kỹ thuật, tiện ích tốt nhất. Chủ đầu tư đã rất sát sao, tạo mọi điều kiện tốt nhất về mọi mặt cho các nhà thầu thi công. Tiến độ thi công của dự án hoàn toàn đúng theo kế hoạch đã đề ra. Mặt khác trong quá trình thi công dự án được sự quan tâm, hợp tác rất tích cực và hiệu quả của các khách hàng. Dự án cũng được sự quan tâm, hỗ trợ, giám sát thường xuyên của các cơ quan quản lý Thành phố và Nhà nước. Mọi vướng mắc liên quan đều được giải quyết kịp thời. Dự án khởi công từ tháng 3 năm 2014,

đến nay được 30 tháng, phần khối lượng còn lại chủ yếu là hoàn thiện và hạ tầng cảnh quan.

Để việc bàn giao nhà đồng bộ, đưa vào sử dụng, trước hết trách nhiệm của chủ đầu tư là phải nỗ lực hết sức mình, tuy nhiên không thể không có sự hỗ trợ có hiệu quả của khách hàng. Nếu được sự đồng thuận của khách hàng cả về tài chính lẫn sự chia sẻ trong giai đoạn nước rút này, chúng tôi tin chắc việc bàn giao nhà cho khách hàng là hoàn toàn khả thi và đúng theo các nội dung hợp đồng đã ký với khách hàng.

Trên đây là một số nội dung tại Hội nghị khách hàng lần thứ nhất ngày 12/9/2016. Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng NHS trân trọng thông báo.

Trân trọng cảm ơn!

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hoa Hồng Nhung