|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **BỘ HỎI ĐÁP THÔNG TIN DỰ ÁN VƯỜN VUA RESORT & VILLAS** |
| **STT** | **CÂU HỎI** | **GIẢI ĐÁP CỦA CHỦ ĐẦU TƯ** |
| **I** | **CHỦ ĐẦU TƯ:** |  |
| 1 | Mô tả chi tiết về Chủ đầu tư | Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long)Địa chỉ: Khu Vườn Vua, xã Đồng Trung , huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ Điện thoại: 0210.6538888 / Fax : 0210.3878464Website:www: vuonvua.vnMã số thuế:2600840484 do Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 28/7/2011, thay đổi lần 2 ngày 5/6/2018.Vốn điều lệ: 250.000.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi tỷ đồng).Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng, dịch vụ du lịch, lưu trú, nông nghiệp, khai thác khoáng sản |
| **II** | **DỰ ÁN:** |  |
| 2 | Tên Dự án?Ý nghĩa của tên và Slogan dự án | Tên dự án: Khu du lịch biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vườn Vua Resort & Villas) Ý nghĩa tên và Slogan : "Nơi thiên nhiên tái tạo giá trị cuộc sống" và "Ngôi nhà mơ ước đáng sống nhất" |
| 3 | Vị trí dự án ở đâu? | **Địa chỉ dự án:** Vườn Vua, xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ**Vị trí dự án:** Dự án có quy mô hơn 82,8 ha, nằm ở vị trí đắc địa, là món quà của thiên nhiên, một đặc ân của tạo hóa và một giá trị truyền lại của lịch sử tổ tiên với những giá trị to lớn hiếm nơi nào có được: Vùng đất vượng khí có tên “ Vườn Vua” từ xa xưa. Tương truyền Đức Hùng Vương chọn nơi đây làm nơi xây vườn Thượng uyển; Thung lũng xanh hút tài lộc, được bao bọc bởi dòng sông Đà và dựa vào đỉnh Tản Viên ban linh thiêng với lợi thế “ Tọa sơn hướng thủy”; Nằm giữa một đầm sen tự nhiên lâu đời lớn hàng đầu Việt Nam, nơi lưu giữ và bảo tồn Quốc hoa của Dân tộc; Sở hữu nguồn khoáng nóng Thanh Thủy quý giá tốt hàng đầu Đông Nam Á, có tính năng phục hồi, chăm sóc sức khỏe đặc biệt; Kiến trúc đặc sắc tạo nên một không gian sống đa sắc màu văn hóa, vừa hài hòa nghệ thuật vừa tiện nghi đẳng cấp và hiệu quả sử dụng khai thác kinh doanh tối ưu**Vị trí dự án** dễ dàng kết nối giao thông với Thủ Đô Hà Nội và các tỉnh lân cận với 60 phút di chuyển từ HN, 35 phút từ TP Việt Trì. |
| 4 | Quy mô dự án, tổng mức đầu tư dự án được phê duyệt | Tổng diện tích: 821.976m2Đất thương mai dịch vụ: 407.596,7m2Đất mặt nước: 421.379,3m2Mật độ xây dựng trung bình: 21,45% (trên toàn khu đất); khoảng 22% (trên diện tích nghiên cứu xây dựng).Tổng vốn đầu tư: 1.452,2 tỷ |
| 5 | Xung quanh dự án có những địa điểm du lịch, tham quan nào? | Hiện tại dự án gần một số các điểm tham quan du lịch như Đảo Ngọc Xanh, Thanh Lâm Resort, Ao Vua, Khoang Xanh….., tuy nhiên dự án Vườn Vua Resort & Villas là một dự án có quy mô lớn với hệ sinh thái đa dạng, là điểm đến thu hút nhất tại Tỉnh Phú Thọ nói riêng cũng như khu vực phía Bắc nói chung. |
| 6 | Dự án gồm những sản phẩm nào? | Thể hiện tại catologue và thông tin nội thất sản phẩm |
| 7 | Dự án có những tiện ích gì? | Vườn Vua Resort & Villas như một thành phố sinh thái thu nhỏ với một không gian xanh và tinh khôi đã được đầu tư đồng bộ tất cả các hạ tầng dịch vụ cao cấp như: Các khu Biệt thự nghỉ dưỡng phong cách ấn tượng đa sắc màu: Phố Tây, Phố Cổ, Phú Ông, Chị Dậu, Biệt thự Châu Âu, Đồng quê hay quần thể biệt thự "Tứ Liên" (Hồng Liên, Thanh Liên, Bích Liên, Kim Liên),...Trung tâm Hội nghị sức chứa 1000 người, Hệ thống Nhà hàng, Café & bar, Karaoke, Spa Massage & Gym, Phố ẩm thực và mua sắm, Trung tâm thương mại và chợ quê, Khu vui chơi Sân thể thao, trượt cỏ, câu cá, du thuyền hồ sen... và hàng trăm bể bơi lớn nhỏ. |
| 8 | Diện tích của các bể bơi, đối tượng sử dụng bể bơi chung… | Gồm 02 bể bơi lớn ngoài trời với thể tích trung bình 500m3/bể02 Bể bơi khoáng nóng trong nhà thể tích trung bình 250m3/bểVà hàng trăm bể bơi 4 mùa tại các khu Biệt thự nghỉ dưỡng |
| 9 | Nội thất bàn giao như thế nào? Tiêu chuẩn bàn giao | Có danh sách cụ thể kèm theo từng mẫu nhà |
| 10 | Mật độ xây dựng trung bình trên 01 Lô đất? | Trung bình khoảng 22% (trên diện tích nghiên cứu xây dựng).  |
| 11 | Đơn vị thi công | Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings |
| 12 | Các tiện ích chung được sử dụng như thế nào? | Có tiện ích chung như bể bơi, khu vui chơi, phòng tập gym, nhà hàng: Sử dụng miễn phí bể bơi chung, công viên, cảnh quản, cây xanh, đường dạo, phòng tập gym; phải trả tiền đối với hoạt động vui chơi có tính phí, nhà hàng, spa,… |
| 13 | Hình thức sở hữu lô đất | Sở hữu biệt thự và quyền thuê đất theo thời hạn dự án |
| 14 | Thời gian sở hữu lô đất | 42 năm đến 04/09/2062 |
| **III** | **PHƯƠNG THỨC VẬN HÀNH KHAI THÁC/ CHIA SẺ LỢI NHUẬN:** |  |
| 15 | Phương thức vận hành khai thác như thế nào ? | 1. Phương án 1: Khách hàng có thể tự khai thác kinh doanh, theo phương án này thì phí dịch vụ là 15.000 đ/m2 đất/ tháng. 2. Phương án 2: Được phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ Khách hàng hưởng 80%, Chủ đầu tư hưởng 20% ngay từ năm đầu tiên khai thác đưa vào bàn giao sử dụng. Theo phương án này thì phí dịch vụ được tính vào chi phí kinh doanh.Miễn phí 15 đêm nghỉ dưỡng/năm (không bao gồm tiền ăn sáng và các phí khác). |
| 16 | Đơn vị quản lý vận hành | Công ty TNHH Liên Doanh Đầu tư quản lý khách sạn TIH HOLIDAY |
| 17 | Nhà đầu tư có bắt buộc phải ký hợp tác cho thuê không? Nếu có thì bao nhiêu năm? | Như nêu tại mục 15, nếu ủy thác cho CĐT vận hành khai thác thì tối thiểu 1 năm, tối đa theo thỏa thuận. |
| 18 | Nhà đầu tư có được ở hoặc tự kinh doanh không? | Như nêu tại mục 15. Khách hàng có thể dùng biệt thự để ở tuy nhiên không được sử dụng địa chỉ để đăng ký Hộ khẩu thường trú. |
| 19 | Phí dịch vụ khi về ở hoặc tự kinh doanh như thế nào? | Phí Quản Lý và Bảo Trì Chung: (dự kiến: 15.000 VNĐ/tháng/m2 \* Tổng Diện Tích Đất)Phí này đã bao gồm phí bảo hiểm cho Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung. Ngoài ra, Chủ đầu tư, tùy theo quyết định của mình, có toàn quyền gộp chi phí bảo hiểm thuộc trách nhiệm của Khách hàng vào Phí Quản Lý và Bảo Trì Chung này và Khách hàng có nghĩa vụ đóng góp phí này cho Chủ đầu tư theo quy định. |
| 20 | Cam kết lợi nhuận tính như thế nào? | Hiện không có chương trình cam kết lợi nhuận. |
| 21 | Nhà đầu tư phải chịu những khoản thuế, phí nào đối với khoản tiền lợi nhuận thu về? | Khi tham gia Chương trình hợp tác, các Nhà đầu tư sẽ nhận được lợi nhuận hàng năm, sau khi có kết quả kiểm toán đã được phê duyệt, và sẽ phải trả khoản thuế thu nhập theo quy định của Luật Thuế  |
| 22 | Trong thời gian vận hành nếu xảy ra hỏng hóc, khấu hao nội thất + thiết bị không đạt đủ chất lượng 5\* và cần thay mới thì chi phí do bên nào chịu?  | Trong thời gian vận hành, mọi hỏng hóc do Bên thứ 3 gây ra sẽ được bảo hiểm trong Hợp đồng Bảo hiểm tài sản và phòng chống cháy nổ, các chi phí bảo trì thông thường thuộc về chi phí vận hành của Biệt thự (Đơn vị quản lý vận hành/chủ đầu tư). |
| 24 | Đơn vị kiểm toán là ai? Chủ sở hữu có được quyền thuê kiểm toán không? | Hiện tại Công ty TLPT đang thuê kiểm toán hàng năm là Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA).  Khách hàng có quyền tự mình và/hoặc sắp xếp cho một bên thứ ba xem xét/ kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm của Bên Cung Cấp Dịch Vụ liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê mà không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và các công việc liên quan khác của CĐT.  |
| 25 | Câu hỏi cho ĐVQLVH: Lợi nhuận là tính theo công suất phòng cho tất cả các Biệt thự cộng lại chia đều hay theo công suất riêng của từng Biệt thự? | Được phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ Khách hàng hưởng 80%, Chủ đầu tư hưởng 20% ngay từ năm đầu tiên khai thác đưa vào bàn giao sử dụng. => Lợi nhuận được tính theo từng Phân khu Biệt thự |
| 26 | Với phương án chia sẻ lợi nhuận, CĐT sẽ tính lợi nhuận Biệt thự như thế nào đối với các Biệt thự của khách hàng để tính lợi nhuận khi Chủ đầu tư cũng có các Biệt thự hiện hữu. | Công ty chủ trương là đưa đơn vị quản lý vận hành thứ 3 vào để quản lý toàn bộ Biệt thự được chia sẻ lợi nhuận với thỏa thuận tỷ lệ phân bổ khách lưu trú giữa Biệt thự của Chủ đầu tư và Biệt thự chia sẻ Lợi nhuận. |
| 27 | Khách hàng là người nước ngoài và khách hàng là người Việt nam sinh sống ở nước ngoài có được mua nhà tại Dự án? | Theo quy định của pháp luật, hiện chưa có quy định người nước ngoài được mua biệt thự du lịch (Đang dự thảo).  |
| 28 | Nếu chủ đầu tư không hoàn thành đúng tiến độ thì có chế tài gì không? Nó có thể hiện trong hợp đồng mua bán không? | Ngoại trừ trường hợp Bất Khả Kháng và/ hoặc Trở Ngại Khách Quan, nếu thời gian chậm bàn giao Biệt Thự vượt quá 90 (chín mươi) ngày theo thỏa thuận (khi Khách hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định) thì Khách hàng có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng và Chủ đầu tư phải hoàn trả cho Khách hàng toàn bộ khoản tiền đã thanh toán (tiền gốc) và khoản tiền lãi tính trên số tiền gốc theo mức lãi suất trần lãi suất huy động gửi tiền tiết kiệm do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm đó, tương ứng với thời hạn tính lãi suất. Thời hạn tính lãi suất được tính kể từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) đến Ngày Bàn Giao Biệt Thự.Sau khi Chủ đầu tư thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả cho Khách hàng toàn bộ khoản tiền đã thanh toán (tiền gốc) và khoản tiền lãithì Hai Bên làm thủ tục chấm dứt Hợp Đồng và Khách hàng không có quyền nhận Biệt Thự, Chủ đầu tư có toàn quyền bán Biệt Thự cho Bên Thứ Ba.  |
| **IV** | **PHÁP LÝ DỰ ÁN:** | Đã giao đầy đủ cho các bên  |
| **V** | **NGÂN HÀNG:** |   |
| 29 | Ngân hàng tài trợ dự án | Ngân hàng TMCP Quốc Dân  |
| 30 | Ngân hàng cho vay? | Chưa có Ngân hàng cho vay   |
| 31 | Khách hàng được vay tối đa bao nhiêu %? Trong thời gian bao lâu? | Hiện chỉ có chính sách cho vay qua Công ty tài chính Kim Lân. Cho vay tối đa 10 năm. Nếu vay 70% thì lãi suất 0% trong 18 tháng (không ân hạn gốc); nếu khách vay 50% thì ân hạn gốc và ls 0% trong 18 tháng. |
| 32 | Khách hàng vay bao nhiêu % thì phải chứng minh thu nhập? | Các khách hàng đều phải kê khai, chứng minh thu nhập cho ngân hàng. Tài chính càng tốt thì tỷ lệ được vay càng cao, nhưng không quá 70% giá trị biệt thự.  |
| **VI** | **CÁC NỘI DUNG LIÊN QUAN ĐẾN PHÁP LÝ DỰ ÁN****I** |
| 33 | Hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công được thẩm định.  | Dự án Vườn Vua Resort & Villas là dự án được triển khai thiết kế 2 bước, thiết kế 1/500 và thiêt kế bản vẽ thi công, không cần thiết kế cơ sở  |
| 34 | Bản vẽ hoàn công đóng dấu trên hồ sơ thiết kế được thẩm định | Khi nào công trình xong thì sẽ có hồ sơ hoàn công |
| 35 | Biên bản nghiệm thu hạ tầng và kiến trúc (nhà ở) | Đã bàn giao cho sàn (trong bộ Hồ sơ bàn giao, sales cần tham khảo vui lòng gặp QLSP)  |
| 36 | Thông báo mở bán | Theo quy định các dự án được miễn GPXD không phải thông báo mở bán. Tuy nhiên, CĐT vẫn đã gửi Thông báo mở bán lên Sở Xây dựng. |
| 37 | Xác nhận nghĩa vụ tài chính, đóng thuế | Đã nộp tiền sử dụng đất, tham khảo Phiếu nộp tiền  |
| 38 | Những căn đã hoàn thiện bàn giao đã có sổ chưa (nếu có thì chụp ảnh phôi sổ) | Sổ tổng cả dự án đã có.  , việc tách sổ cho khách hàng sẽ thực hiện sau. CĐT cam kết ra sổ đỏ cho khách hàng trong vòng tối đa 12 tháng kể từ ngày kể từ ngày Bàn Giao Thực Tế và Bên CĐT nhận được đầy đủ, đúng hạn hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận từ khách hàng theo văn bản thông báo của CĐT (tham khảo Điều 6.2 các Hơp đồng Mua bán). Nếu quá thời gian này thì CĐT sẽ hoàn trả lại tiền cho khách và cộng với tiền lãi tính trên số tiền gốc theo mức lãi suất trần lãi suất huy động gửi tiền tiết kiệm do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm đó, tương ứng với thời hạn tính lãi suất (tham khảo Điều 12.5 và 12.7 các Hợp đồng Mua bán). |
| 39 | Thời điểm nào khách có sổ (đất và tài sản trên đất) | Sổ tổng cả dự án đã có.  Việc tách sổ cho khách hàng sẽ thực hiện sau. CĐT cam kết ra sổ đỏ cho khách hàng trong vòng tối đa 12 tháng kể từ ngày kể từ ngày Bàn Giao Thực Tế và Bên CĐT nhận được đầy đủ, đúng hạn hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận từ khách hàng theo văn bản thông báo của CĐT (tham khảo Điều 6.2 các Hơp đồng Mua bán). Nếu quá thời gian này thì CĐT sẽ hoàn trả lại tiền cho khách và cộng với tiền lãi tính trên số tiền gốc theo mức lãi suất trần lãi suất huy động gửi tiền tiết kiệm do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm đó, tương ứng với thời hạn tính lãi suất (tham khảo Điều 12.5 và 12.7 các Hợp đồng Mua bán). |
| 40 | Phí bảo trì của dự án là bao nhiêu ? | Trường hợp Chủ Biệt thự tự vận hành, khai thác thì Phí bảo trì nằm trong Phí dịch vụ 15.000đ/m2. Còn trường hợp Chủ BT cho CĐT thuê lại thì Phí bảo trì được hạch toán vào Chi phí Kinh doanh. |
| 41 | Mỗi phòng được ở tối đa bao nhiêu người ? | 1 phòng (deluxe, suite) được ở tối đa 2 người lớn, 2 trẻ em. 1 phòng family thì được ở tối đa 4 người lớn. Tuy nhiên, có thể linh hoạt nếu số người lớn hơn quy định và thu thêm phụ phí: Người lớn phụ thu 500.000 đ/ đêm, trẻ em 400.000 đ/ đêm, nếu trẻ em ngủ cùng bố mẹ thì 300.000 đ/ đêm nghỉ |