**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

                                                          Hà Nội, Ngày 03 tháng 04 năm 2016

**ĐƠN KIẾN NGHỊ**

***Kính gửi****:*     - **Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Alaska**

- **Sàn giao dịch bất động sản World Star Land-CEN Group**

*- Căn cứ vào Luật Kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13* *được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*- Căn cứ Thông tư 07/2015/TT-NHNN* *ngày* *25/6/2015 quy định về bảo lãnh ngân hàng;*

*- Căn cứ hợp đồng vay vốn, phiếu đặt chỗ các căn hộ đã ký giữa chủ đầu từ (CĐT) là Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc Alaska và khách hàng mua Dự án chung cư FLC Garden City Đại Mỗ;*

*- Căn cứ vào tiến độ thực tế của dự án án chung cư FLC Garden City Đại Mỗ;*

*- Căn cứ phiếu hẹn trả hợp đồng mua bán các căn hộ đã tiến hành ký hợp đồng mua bán (HĐMB)*

Để bảo đảm quyền lợi của khách hàng tham gia mua nhà tại Dự án FLC Garden City Đại Mỗ - Từ Liêm – Hà Nội, tập thể các khách hàng có một số ý kiến đề nghị CĐT là Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Alaska xem xét, trả lời khách hàng, cụ thế như sau:

1. **Pháp lý của Dự án FLC Garden City Đại Mỗ**

- Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13 quy định về ***Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh*** như sau:

*“Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.*

*Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.*

*Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.”*

- Căn cứ Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13 quy định về **Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai** như sau:

*“Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.*

*Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.*

*Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 3 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.*

*Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua.*

*Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.*

*Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và quy định của pháp luật về bảo lãnh.”*

- Căn cứ vào tiến độ thực tế của Dự án FLC Garden City Đại Mỗ ngày 1/4/2016 (đã ép cóc nhồi, đập đầu cọc, đổ bê tông lót và đang đan thép đài móng) thì CĐT chưa đủ điều kiện bán bất động sản hình thành trong tương lai (Dự án HH2 FLC Garden City Đại Mỗ). Trong khi đó từ ngày 25/3/2016 – 30/3/2016, đơn vị phân phối độc quyền dự án là World Star Land và CEN Group đã yêu cầu khách hàng ký hợp đồng mua bán là hoàn toàn trái với quy định. Vì vậy, HĐMB đã ký kết không có hiệu lực trước pháp luật.

Qua sự việc nêu trên, nhóm khách hàng đề nghị chủ đầu tư xem xét và đề xuất hướng giải quyết theo đúng các quy định của pháp luật.

1. **Tiến độ đóng tiền của Dự án**

Căn cứ Hợp đồng góp vốn và Bản đăng ký mua căn hộ mà CĐT đã ký với khách hàng trước đó tại Điều 3.5 (Bản đăng ký mua căn hộ) có nêu rõ tiến độ đóng tiền phụ thuộc vào tiến độ dự án. Tuy nhiên, theo bản thảo HĐMB do World Star Land và CEN Group cung cấp tại Phụ lục số 3 Điều 2 lại đưa ra tiến độ đóng tiền của Dự án theo ngày chỉ định sẵn của CĐT. Việc này chưa thông qua ý kiến của khách hàng mua Dự án.

Mặt khác, căn cứ vào Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13 quy định rõ *“Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng,* ***những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản*** *nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng”*

Qua đó, CĐT đã vi phạm thỏa thuận với khách hàng tại phiếu đặt mua căn hộ và làm trái với quy định của luật bất động sản. Khách hàng yêu cầu CĐT sửa lại tiến độ đóng tiền của Dự án theo đúng tiến độ thi công thực tế tại HĐMB căn hộ.

1. **Về phí quản lý vận hành nhà chung cư**
   1. Yêu cầu CĐT làm rõ các dịch vụ mà khách hàng được sử dụng đối với dự án (có phụ lục riêng trong HĐMB căn hộ)
   2. Mức phí dự kiến quản lý vận hành Nhà chung cư mà CĐT đưa ra là quá cao so với mặt bằng của các chung cư trong tầm giá 17 – 18 triệu đồng/m2. Khách hàng có đề xuất phần phí dịch vụ được ấn đinh thông qua cuộc họp cư dân và thông qua Ban Quản trị tòa nhà.
   3. Đối với thời gian từ khi nhận bàn giao nhà cho đến khi hình thành Ban Quản trị, mức phí tạm thu phải được thông qua tối thiểu 50% cư dân đang sinh sống tại Dự án. Sau khi có mức giá cụ thể (được sự thông qua của Ban Quản trị tòa nhà), CĐT sẽ phải tiến hành thanh quyết toán chi phí trong thời gian tạm thu.
2. **Về Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung**

Tại Điều 1.4.2, Phụ lục 3 quy đinh chưa rõ ràng về phần đóng góp thêm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung. Khách hàng đề nghị: Ngoài 2% theo quy định của pháp luật thì tất cả các kinh phí bảo trì phát sinh phải có sự thống nhất của cư dân và được thông qua bởi ban Quản trị tòa nhà.

Vậy chúng tôi lập ra bản kiến nghị này gửi tới chủ đầu tư là công ty cổ phần đầu tư địa ốc Alaska và sàn giao dịch bất động sản World Star Land, CEN-Group yêu cầu công ty có văn bản giải đáp những ý kiến của khách hàng hoặc tổ chức cuộc họp để thông tin chính thức tới khách hàng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày chủ đầu tư nhận được bản kiến nghị này nếu chủ đầu tư không có phản hồi nhóm khách hàng sẽ ủy quyền cho bên thứ ba đứng ra bảo vệ quyền lợi cho khách hàng. Bản kiến nghị này được lập thành 3 bản và có chữ ký đầy đủ của các bên bao gồm đại diện công ty, đại diện sàn giao dịch và đại diện người mua nhà.

|  |  |
| --- | --- |
| ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ ( Ký tên ) | ĐẠI DIỆN WORLD STAR LAND , CEN-GROUP ( Ký tên ) |

DANH SÁCH NGƯỜI MUA NHÀ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Họ tên | Số điện thoại | Căn hộ | Ký tên |
| 1 | Bùi Quốc Long |  |  |  |
| 2 | Nguyễn Văn Bằng |  |  |  |
| 3 | Ngô Ngọc Thắng |  |  |  |
| 4 | Nguyễn Thị Ngát |  |  |  |
| 5 | Hoàng Thị Hồng Hạnh |  |  |  |
| 6 | Đào Trần Trung |  |  |  |
| 7 | Nguyễn Thành Long |  |  |  |
| 8 | Nguyễn Hoàng Công |  |  |  |
| 9 | Vũ Văn Thịnh |  |  |  |
| 10 | Nguyễn Văn Tùng |  |  |  |
| 11 | Trần Hông Hạnh |  |  |  |
| 12 | Nguyễn Đức Linh |  |  |  |
| 13 | Phan Trọng Thảo |  |  |  |
| 14 | Nguyễn Đăng Khoa |  |  |  |
| 15 | Nghiêm Ngọc Mai |  |  |  |
| 16 | Nguyễn Duy Hiển |  |  |  |
| 17 | Trương Đức Sử |  |  |  |
| 18 |  |  |  |  |
| 19 |  |  |  |  |
| 20 |  |  |  |  |