

# FAQ

## CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

DỰ ÁN ECOPARK GRAND – THE ISLAND



<b>A)</b>	<b>TỔNG QUAN DỰ ÁN (QUY HOẠCH THIẾT KẾ, PHÁP LÝ).....</b>	<b>1</b>
<b>B)</b>	<b>CHI TIẾT SẢN PHẨM .....</b>	<b>5</b>
<b>C)</b>	<b>TIỆN ÍCH DỊCH VỤ .....</b>	<b>10</b>
<b>D)</b>	<b>AN NINH .....</b>	<b>11</b>
<b>E)</b>	<b>CHÍNH SÁCH.....</b>	<b>13</b>

*Lưu ý: Thông tin dưới đây dựa trên Sales Manual, Hợp đồng mua bán và thông tin xác nhận của các bộ phận liên quan. Trường hợp có thiếu sót, vui lòng phản hồi để BKD rà soát và điều chỉnh.*

## A) TỔNG QUAN DỰ ÁN (QUY HOẠCH THIẾT KẾ, PHÁP LÝ)

### Q.1 - Đơn vị thiết kế của các Đảo?

Đơn vị thiết kế cho các nhánh đảo là:

- Đảo Jade và đảo Asteria: **Darkhorse (Úc)**
- Đảo Sapphire và đảo Emerald: **Humphreys & Partners (Mỹ)**
- Đảo Topaz và đảo Starlight: **KTS Niida Takashi (Nhật)**

### Q.2 - Tính pháp lý của dự án, cam kết về tiến độ xây dựng trong thời gian bao lâu?

CĐT đã có đầy đủ giấy phép được phê duyệt liên quan đến quy hoạch và xây dựng của dự án.

Tiến độ xây dựng của các đảo khác nhau sẽ là khác nhau, đối với các nhánh Đảo Jade, Sapphire và Topaz dự kiến sẽ bàn giao cho khách hàng vào tháng 12/2019.

### Q.3 - Tỷ lệ diện tích cây xanh và mặt nước là bao nhiêu ?

The Island có tổng diện tích 60,4ha với diện tích mặt nước chiếm 50% (29,6ha) và cây xanh chiếm 13% (7,9ha) bao phủ toàn bộ dự án.

### Q.4 - Quy hoạch hiện tại còn rất nhiều diện tích mặt nước liệu có sợ sau này CĐT thay đổi lấp hồ xây thêm nhà ở không?

Theo quy hoạch đã được phê duyệt về tỷ lệ xây dựng. Diện tích mặt nước CĐT không được phép thay đổi và san lấp để xây thêm nhà ở.

### Q.5 - Độ rộng của từng nhánh hồ?



Phối cảnh tổng mặt bằng Biệt thự đảo

**Q.6 - Độ sâu của lòng hồ là bao nhiêu?**

*Độ sâu của lòng hồ là 2,65m.*

**Q.7 - Dự kiến khi nào khu Biệt thự Đảo có thể về ở?**

*Dự kiến đến tháng 12/2019 sẽ tiến hành bàn giao thô, khách hàng có 1 năm để tự hoàn thiện. Dự kiến các nhánh đảo Jade, Sapphire và Topaz đủ điều kiện để ở từ tháng 12/2020.*

**Q.8 - Ngôn ngữ thiết kế giữa 2 khu đảo lớn và nhỏ có đồng nhất hay không?**

*Hai dự án thành phần của đảo sẽ có sự tương đồng và hài hòa về mặt ngôn ngữ thiết kế.*

**Q.9 - Phương thức xử lý nước trong tương lai (khoảng 20 năm tới)? Cơ chế hoạt động của Rừng sinh thái nổi Wetland và hệ thống lọc thủy sinh.**

*Việc tạo dòng chảy cho nước là vô cùng quan trọng bởi nhờ sự luân chuyển liên tục, nước mới có khả năng tự làm sạch, tránh được sự bùng phát của tảo, nguyên nhân chủ yếu gây ô nhiễm cho những ao hồ tù đọng.*

*Nước tại Ecopark Grand – The Island cũng được lấy từ những nguồn hoàn toàn tự nhiên như nước mưa hay nước từ đầu nguồn sông Bắc Hưng Hải. Dòng nước tự nhiên có lợi thế giàu vi sinh vật, không chứa hóa chất, có khả năng cải tạo môi trường sống.*

*Vì vậy “Vũ khí bí mật” của hệ thống làm sạch nước Ecopark Grand – The Island chính là khu Wetland, công nghệ xử lý nước và tạo hệ sinh thái nhân tạo trên mặt nước đặt tại tiểu khu Park River. Thay vì chỉ cần bỏ ra một diện tích nhỏ để xây một nhà máy xử lý nước cưỡng ép bằng hóa chất và cơ khí, CĐT Ecopark đã dành một diện tích đất rộng tới 5ha để áp dụng công nghệ xử lý nước sinh học hoàn toàn tự nhiên, sử dụng “quyền năng” đặc biệt của cây cỏ do chuyên gia danh tiếng người Nhật và công ty SCI (Mỹ) thiết kế.*

*Để tạo dòng chảy cho hệ thống, mặt nước tại từng khu vực được thiết kế giật cấp với nhiều độ cao khác nhau. Từ vùng cao nhất Wetland, nước lưu thông xuống Ecopark Grand – The Island, vòng qua vịnh Aqua Bay rồi dồn về khu vực vịnh liền kề sân golf 18 hố. Tại đây, hệ thống bơm hiện đại sẽ đẩy dòng nước theo ống ngầm ngược trở lại Wetland, hoàn thành một vòng tuần hoàn khép kín. (Xây dựng theo mô hình chuẩn được mua bản quyền từ Đan Mạch do CPG – Singapore và Cardno – Úc thiết kế)*

*Tại Wetland, những loài cây thủy sinh có tác dụng lọc, làm sạch môi trường nước như thủy trúc, bèo tây, vertiver ... được trồng theo thiết kế. Đây là những loài cây có khả năng hấp thụ và chuyển hóa những chất hữu cơ, kim loại nặng dư thừa trong nước, kể cả những chất độc hại như chì, thủy ngân... Nước sau khi chảy qua Wetland sẽ được làm sạch tự nhiên, còn bùn, đất, chất bẩn, kim loại nặng độc hại được chính cỏ cây lấy làm chất dinh dưỡng để phát triển.*

**Q.10 - Cây trồng trên BT Đảo là loại cây gì? Có mất phí chăm sóc không?**

*Cây trồng trên Biệt thự Đảo được trồng theo quy hoạch thiết kế cảnh quan. Chi phí việc chăm sóc cây trong khuôn viên chung của Khu Biệt thự sẽ bao gồm trong phí quản lý khách hàng phải nộp theo quy định trong HĐMB.*

*Với các cây trong khuôn viên của từng căn Biệt thự sẽ do khách hàng tự chăm sóc.*

**Q.11 - CĐT sẽ hoàn thiện phần cây xanh ở những khu vực nào, ví dụ cây ở sát mép nước trước mỗi căn biệt thự, CĐT có hoàn thiện phần cây xanh ở vị trí đó không?**

*CĐT sẽ chỉ hoàn thiện phần cây xanh trong khuôn viên chung của các nhánh Đảo. Với phần cây xanh trong Biệt thự, CĐT sẽ chỉ bàn giao cảnh quan cơ bản là thảm cỏ và cây bóng mát.*

**Q.12 - Thiết kế trong tương lai có đảm bảo thường xuyên được chất lượng nước hồ, có làm hồ câu cá như ý tưởng được không?**

*Mặt nước tại Khu đô thị Ecopark nói chung và khu biệt thự đảo Ecopark Grand nói riêng đều có sự lưu thông, tuần hoàn và lọc tự nhiên, đảm bảo vệ sinh, cảnh quan và góp phần mang tới không gian sống đặc biệt chỉ có tại đây.*

*Ngoài ra nước tuần hoàn được bơm lên khu vực Rừng sinh thái nổi Wetland, nơi nước được lọc sạch tự nhiên một lần nữa khỏi các tạp chất, giảm thiểu sự phát triển của tảo. Bên cạnh đó hệ thống nước thải của khu được thiết kế riêng biệt, đưa ngầm về nhà máy xử lý nước thải theo công nghệ của Nhật, đảm bảo vệ sinh môi trường. Vì vậy chất lượng nước hồ sẽ luôn được đảm bảo trong điều kiện tốt nhất.*

*Về việc sử dụng hồ để câu cá, theo nội quy đối với cư dân Biệt thự nêu trong HĐMB, cư dân không được nuôi thả cá và các loại động/thực vật nhưng được phép câu cá tại hồ.*

**Q.13 - Hệ thống kè bờ của toàn bộ khu như thế nào? Khu biệt thự trên đảo được xây dựng có lo ngại về vấn đề sụt, lún đất không? Khách hàng có được phép tự gia cố bằng bê tông phần mép nước hay không?**

*Hệ thống kè bờ của toàn bộ khu là kè mềm có taluy vươn ra hồ 14m. Trong đó, 50cm trên là đất với mặt đất được trồng cây chống xói mòn, 7m phía dưới là đất cát đầm chặt trong quá trình 7 năm làm nền công trình nên đã đạt độ lún ổn định giống như đất thổ cư. Do đó, khách hàng có thể yên tâm về việc không xảy ra sụt lún.*

*Đối với những công trình như bể bơi, phương án xây dựng sẽ phải ép cọc để đảm bảo tính ổn định do được xây sát bờ kè.*

*Để đảm bảo an toàn và mỹ quan, khách hàng không được phép tự gia cố thêm phần mép nước.*

**Q.14 - CĐT có phương án chống thấm đối với khe hở tường giữa các căn biệt thự song lập không?**

*CĐT đã nghiên cứu phương án xây tường dày 220mm có khe 3cm chống ồn với phần mặt trên mái được xử lý bằng mũ inox và xử lý silicon giữa 2 khe để chống thấm.*

**Q.15 - Hiên quay ra hồ sẽ đổ sập, sẽ gây ra lún không đều và nứt giống tình trạng Vườn Tùng, Vườn Mai, giải pháp như thế nào?**

*Rút kinh nghiệm từ khu Palm Spring, CĐT đã có những phương án gia cố nền đất ngay từ khi làm hạ tầng. Sau đó phủ bê tông phía trên để đảm bảo khu vực sân vườn xung quanh không còn tình trạng nứt lún.*

**Q.16 - Độ rộng các tuyến đường trong khu là bao nhiêu? Vĩa hè là bao nhiêu?**

*Trục đường chính của Ecopark Grand – The Island được thiết kế rộng rãi với độ rộng lên tới **30m**. Cư dân Biệt thự đảo vừa có thể bao quát được mặt đường giao thông rộng **15m** chia làm 4 làn xe đồng thời vẫn tạo được sự riêng tư cho các Biệt thự nhờ các dải cây rộng tán lớn trên mỗi bên vĩa hè rộng **7,5m**.*

*Phía trong các nhánh đảo nhằm tạo không gian gần gũi với cây xanh và thân thiện với không gian sống của cư dân Biệt thự đảo, trục đường nhánh được thiết kế hợp lý với độ rộng **14m**. Trong đó mặt đường giao thông rộng **6m** chia thành 2 làn đường giúp việc giao thông thuận tiện và đảm bảo an toàn với cư dân do các phương tiện không di chuyển được với vận tốc quá cao. Vĩa hè mỗi bên rộng **4m** gồm dải cây và lối đi bộ. Hàng cây được đặt sát tường bao Biệt thự để tạo 1 khối cây xanh cảnh quan liền mạch với không gian nhà và làm giảm bớt âm thanh từ làn đường giao thông.*

*(Mặt cắt trục đường chính và đường nhánh từng Đảo sẽ được cập nhật sau)*



Ảnh chụp nhà mẫu Biệt thự Đảo Topaz

## B) CHI TIẾT SẢN PHẨM

### Q.17 - Điều kiện bàn giao là nhà xây thô, có hoàn thiện hay ko hoàn thiện mặt ngoài?

Mặt ngoài Biệt thự được bàn giao cơ bản theo thiết kế kiến trúc của CĐT nhằm đảm bảo tính đồng bộ cho từng nhánh đảo.

Mặt trong Biệt thự được bàn giao thô không tường ngăn với mong muốn mang tạo điều kiện cho khách hàng được thỏa sức sáng tạo và thể hiện không gian sống theo các riêng của mình.

### Q.18 - Độ cao từng tầng của tất cả các căn Biệt thự là bao nhiêu?

Chiều cao (tính từ mặt sàn đến mặt sàn): tầng 1 là **4.1m**, tầng 2 là **3.6m**, tầng 3 sẽ tùy theo hình thức mái, yêu cầu để đạt chiều cao thông thủy tương tự tầng 2. Tổng chiều cao công trình so với cao độ vỉa hè không quá **12.5m**.

### Q.19 - Khi xây phần móng của Biệt thự, nhà thầu sử dụng phương thức ép cọc hay phương thức gì khác?

Phần móng của Biệt thự được xây theo phương thức ép cọc.

### Q.20 - Có file thiết kế và kích thước xây dựng hay không?

File thiết kế và kích thước xây dựng sẽ được đính kèm trong HDMB. File thiết kế sẽ được in 3 phần phối cảnh màu để cung cấp cho khách hàng.

### Q.21 - Khoảng cách tiêu chuẩn từ nhà ra mặt nước là bao nhiêu?

Ranh giới lô đất thường cách mặt nước khoảng 50cm do bờ kè thoải.

### Q.22 - Bể bơi có bao gồm trong điều kiện bàn giao thô không? Nếu khách hàng có nhu cầu, có thể thay đổi thành sân vườn được không?

Điểm nhấn tiện ích dành cho cư dân Biệt thự đảo chính là bể bơi vô cực ngoài trời 4 mùa với diện tích lên tới 600m<sup>2</sup> và luôn được duy trì ở chất lượng tốt nhất về vệ sinh, nguồn nước và các dịch vụ đi kèm.

Do đó bể bơi không nằm trong điều kiện bàn giao thô từ CĐT và vị trí bể bơi trên thiết kế được để linh hoạt cho khách hàng lựa chọn làm vườn cảnh quan hoặc bể bơi gia đình tùy theo nhu cầu.

### Q.23 - Khách hàng có thể mở rộng diện tích bể bơi so với thiết kế hay không?

Bể bơi không được phép thay đổi diện tích so với thiết kế của CĐT, chỉ có thể thay đổi về hình dạng hoặc có thể lựa chọn với mục đích khác như làm vườn trồng cây.

### Q.24 - Khách hàng có thể để được bao nhiêu xe ô tô trong nhà?

Theo thiết kế tiêu chuẩn, cư dân Biệt thự đảo sẽ để vừa 2 xe ô tô trong gara của mỗi căn Biệt thự của mình. Ngoài ra khi tổ chức tiệc tại nhà, khách mời của cư dân có thể gửi xe tại Club house của khu Biệt thự đảo.

**Q.25 - Bể nước để ở đâu và phương án thiết kế thẩm mỹ?**

*Đối với các căn song lập nhỏ, bể nước sẽ để ở trong khu vực sàn kỹ thuật tầng 3 (mái là mái dốc)  
Đối với các căn đơn lập, bể nước sẽ được để ở ngoài sân tầng 3 và được che bởi hệ thống nan gỗ.*

**Q.26 - Có phải căn biệt thự nào cũng có sàn ngắm cảnh? Khoảng cách giữa lầu vọng thủy của 2 căn cạnh nhau là bao nhiêu? Sàn ngắm cảnh có thuộc điều kiện bàn giao cho khách không?**

*Sàn ngắm cảnh sẽ có trong thiết kế tất cả các căn biệt thự đảo nhưng chưa có trong điều kiện bàn giao. Khoảng cách giữa sàn ngắm cảnh của 2 căn cạnh nhau dự kiến khoảng 5~15m.*

**Q.27 - Mỗi nhánh BT trên đảo có một thiết kế riêng. Vậy khách hàng mua ở nhánh này nhưng thích mẫu thiết kế ở nhánh khác thì có được thay đổi theo mẫu đó không?**

*Các mẫu biệt thự tại cùng nhánh đảo có thiết kế mặt ngoài gần giống nhau nhằm mang đến sự thống nhất về mặt cảnh quan chung cho từng tiểu khu Biệt thự. Vì vậy khách hàng mua ở nhánh này không được thay đổi mẫu thiết kế đã được quy định cho căn Biệt thự của mình theo mẫu thiết kế Biệt thự của nhánh khác.*

*Và theo quy định về thi công hoàn thiện Biệt thự, khách hàng không được thay đổi, sửa đổi ngoài thất của Biệt thự khác so với hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.*

**Q.28 - Khách hàng muốn tự thay đổi màu sơn theo ý muốn được không?**

*Theo quy định về thi công hoàn thiện Biệt thự trong HĐMB, khách hàng không được thay đổi màu sơn theo ý muốn nhằm mang lại sự thống nhất về cảnh quan cho Khu Biệt thự.*

**Q.29 - Khách hàng có được thay đổi một số chi tiết nhỏ của Biệt thự (điều chỉnh kích thước cửa ra vào, thay cửa kính bằng cửa khác, thêm ban công, cửa sổ) không?**

*Theo quy định nêu trong HĐMB, nhằm đảm bảo tính nhất quán về cảnh quan bên ngoài của khu Biệt thự khách hàng chỉ được phép điều chỉnh 1 vài chi tiết trong thiết kế mặt ngoài căn Biệt thự của mình nhưng phải được CĐT phê duyệt như sau:*

**Đối với căn Biệt thự <500m<sup>2</sup>:**

- Cửa chính vào nhà: được thay đổi kích thước, vật liệu trong phạm vi tương xứng chính;
- Được điều chỉnh lại bố trí công năng bên trong nhà tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng, tuy nhiên cần đảm bảo không ảnh hưởng đến hệ kết cấu chính của công trình (cột, dầm, sàn) và hình khối kiến trúc mặt ngoài công trình;
- Cầu thang bộ: được điều chỉnh vị trí và thiết kế cầu thang bộ tuy nhiên cần đảm bảo không ảnh hưởng đến hệ kết cấu chính của công trình;
- Thang máy: khách hàng có thể thay đổi vị trí so với gợi ý của CĐT, tuy nhiên cần cân nhắc việc ảnh hưởng đến hệ kết cấu chính của công trình;
- Khu vệ sinh: khách hàng được điều chỉnh nhưng hạn chế tối đa việc điều chỉnh vị trí, diện tích khu vệ sinh do ảnh hưởng đến vấn đề chống thấm WC;
- Sàn bê tông cốt thép các tầng: được điều chỉnh thiết kế để phù hợp với công năng bên trong công trình;

- Khung/mái gara: phải giữ nguyên vị trí theo thiết kế, được điều chỉnh hình thức khung/mái nhưng không được quây kín (cần sử dụng các vật liệu nhẹ);
- Tại sân vườn khách hàng được thiết kế cảnh quan và bồn bể cảnh trong khuôn viên sân vườn Biệt thự;
- Bể ngầm được thay đổi vị trí trong khuôn viên nhà, tuy nhiên cần đảm bảo việc đấu nối ra hệ thống hạ tầng chung của dự án được thuận tiện, dễ dàng;
- Cầu vồng thủy: hoàn thiện mặt cầu bằng vật liệu gỗ, diện tích mặt sàn không vượt qua ranh giới đất 2m về phía hồ, không rộng ngang quá 4m theo chiều lô đất. Không làm lan can cao quá 450mm và không làm mái.

**Đối với căn Biệt thự >500m<sup>2</sup>:**

Thiết kế điều chỉnh đáp ứng không gian chức năng theo yêu cầu của khách hàng và có sự tương quan về hình thái kiến trúc, vật liệu hoàn thiện với thiết kế đã được cung cấp bởi CĐT.

**Q.30 - Nếu khách hàng thay đổi thiết kế xây dựng thô mặt trong Biệt thự thì Bộ phận nào hỗ trợ và quy trình như thế nào?**

Trường hợp khách hàng muốn thay đổi thiết kế xây dựng thô mặt trong, khách hàng có thể liên hệ với bộ phận CSKH để được hỗ trợ về mặt quy trình và thủ tục.

Liên hệ: **Ms Vũ Thị Thảo**: 0943895333, email: thaovt@ecopark.com.vn; **Ms Đỗ Thị Ngọc**: 0976805327, email: ngocdt@ecopark.com.vn

**Đối với căn Biệt thự <500m<sup>2</sup>:**

- Khách hàng liên hệ với bộ phận CSKH để gửi yêu cầu điều chỉnh;
- Nộp các hồ sơ bao gồm: Đơn đề nghị điều chỉnh, Thiết kế sơ phác, Hồ sơ phục vụ phê duyệt theo yêu cầu của Sở Xây dựng Hưng Yên, Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công;
- Thời gian chuyển yêu cầu của khách hàng đến CĐT là trước ngày 30/12/2018 đối với thông tin về phạm vi điều chỉnh và trước ngày 30/02/2019 đối với bản vẽ thi công.

**Đối với căn Biệt thự >500m<sup>2</sup>:**

- Khách hàng liên hệ với bộ phận CSKH để gửi yêu cầu điều chỉnh;
- Căn cứ vào nội dung điều chỉnh thiết kế hoặc thiết kế mới của khách hàng, phòng QL QHTK sẽ có hướng dẫn chi tiết về thời hạn nộp hồ sơ để đáp ứng tiến độ nộp hồ sơ xin phê duyệt tới Sở Xây dựng Hưng Yên và triển khai thi công ngoài công trường.

**Q.31 - Các đảo khác nhau được bàn giao lan can khác nhau như thế nào?**

Đảo sử dụng thiết kế của Darkhorse được bàn giao lan can kính.

Đảo sử dụng thiết kế của Humphrey và Niida Takashi được bàn giao lan can thép.

**Q.32 - Hàng rào ngăn cách giữa hai nhà tháo bỏ có được không?**

Việc tháo bỏ hàng rào ngăn cách giữa 2 căn Biệt thự liền kề cần được sự đồng ý của CĐT và thống nhất của chủ sở hữu của 2 căn Biệt thự.



**Q.33 - Nếu mua 02 căn để đập thông, khách hàng có thể thay đổi thiết kế mặt ngoài cho hợp lý không?**

*Khách hàng liên hệ với bộ phận CSKH để gửi yêu cầu thay đổi;*

*Căn cứ vào nội dung điều chỉnh thiết kế hoặc thiết kế mới của khách hàng, phòng QL QHTK sẽ có hướng dẫn chi tiết về thời hạn nộp hồ sơ để đáp ứng tiến độ nộp hồ sơ xin phê duyệt tới Sở Xây dựng Hưng Yên và triển khai thi công ngoài công trường.*

**Q.34 - Những căn nào được làm thang máy và những căn nào được làm thông tầng?**

*Với điều kiện bàn giao thô không tường ngăn ở mặt trong của căn Biệt thự, khách hàng được thỏa sức sáng tạo trong không gian sống của mình.*

*Từ việc có nhà kho hay thay bằng thang máy, làm thông tầng hay không thông tầng... nhưng đảm bảo không ảnh hưởng đến hệ kết cấu chính của công trình.*

*Nếu có nhu cầu khách hàng chỉ cần liên hệ với bộ phận CSKH để được tư vấn hỗ trợ các thủ tục quy trình tương ứng với mong muốn điều chỉnh.*

**Q.35 - Các biệt thự đều có không gian mở, vậy CĐT có phương án nào quy định về tiếng ồn, tăng tính riêng tư cho khách hàng? Ví dụ nhà hàng xóm mở pool party tại mặt hồ, hát karaoke... sẽ ảnh hưởng đến các nhà xung quanh**

*Theo nội quy áp dụng với cư dân khu Biệt thự đảo:*

*"- Không gây ồn ào mất trật tự (bao gồm cả âm thanh to phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc các thiết bị khác trong biệt thự mà có khả năng gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu biệt thự hoặc sinh hoạt của các cư dân khác xung quanh), không cãi nhau, đánh nhau tại bất kỳ khu vực nào trong khu BTĐ.*

*- Không tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển,... mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho Cư dân xung quanh".*

*Khi có các trường hợp gây ồn ào, ảnh hưởng đến cư dân khác sẽ có nhân viên an ninh đến nhắc nhở chủ nhà.*

**Q.36 - Phía 2 đầu trục chính có các trường Quốc tế, khách hàng lo ngại các trường này làm khu vực này trở nên đông đúc, mất trật tự, không đảm bảo tính riêng tư cho Biệt thự Đảo.**

*P phía 2 đầu trục chính là Trường Quốc tế theo tiêu chuẩn, dự kiến mật độ học sinh sẽ thấp và diện tích sân trường rộng nên đảm bảo không gây tiếng ồn và mất trật tự ảnh hưởng đến tính riêng tư của cư dân trên các đảo.*

**Q.37 - Cần có phương án làm hàng rào cây xanh tại đường ven Biệt thự Đảo để tránh việc đứng từ đường ven có thể nhìn thấy hoạt động sinh hoạt tại các căn biệt thự góc đầu các ngón.**

*Hiện tại CĐT đã lên các phương án trồng cây hoặc xây hàng rào (có phủ cây dây leo) tạo khoảng đệm cây xanh nhằm đảm bảo tính riêng tư trong sinh hoạt cho cư dân của các căn Biệt thự mà vẫn giữ được mỹ quan khu vực xung quanh.*

**Q.38 - Khách hàng có quyền sử dụng hệ thống mặt nước trước nhà không? (Ví dụ như chèo thuyền, bơi lội ...)**

*Theo quy định áp dụng với cư dân khu Biệt thự Đảo, cư dân không được sử dụng hệ thống mặt nước trước nhà để chèo thuyền hay bơi lội.*

**Q.39 - Quy định về nuôi động vật ?**

*Khách hàng được phép nuôi vật nuôi nhưng phải tuân theo các quy định của CĐT hay Ban quản lý:*

- Không phóng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Biệt thự;
- Không thả rông vật nuôi trong khuôn viên Biệt thự;
- Vật nuôi ra đường phải có người dắt và đeo rọ mõm.

*(Tham khảo theo Phụ lục 4, chương IV, điều 12 khoản n)*

**Q.40 - Nếu Khách hàng nhận nhà nhưng vì chưa có nhu cầu về ở ngay, chỉ muốn hoàn thiện tối thiểu nhất có được không? Sau này sửa sang và hoàn thiện thêm thì thủ tục đăng ký có phức tạp không?**

*Theo HĐMB, khách hàng phải hoàn thiện hết mặt ngoài của Biệt thự tuân theo đúng thiết kế, màu sắc, chiều cao, vật liệu... được phê duyệt trong hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công CĐT bàn giao cho khách hàng và cảnh quan bên ngoài.*

*Bên trong Biệt thự, khách hàng có thể hoàn thiện sau khi chuyển về sinh sống. Các thủ tục liên quan đến việc sửa hoặc hoàn thiện nhà không phức tạp. Hiện tại công ty ECOPM của Ecopark là đầu mối giải quyết tất cả các vấn đề phát sinh trong quá trình hoàn thiện nhà của cư dân.*

**Q.41 - Trong quá trình sử dụng Biệt thự, phát sinh việc sửa chữa trong Biệt thự, có phải báo CĐT hay mất các khoản phí gì không?**

*Trong quá trình sử dụng nếu phát sinh sửa chữa, khách hàng sẽ phải tuân thủ các quy định và gửi yêu cầu cho CĐT hoặc đơn vị quản lý về việc sửa chữa và thi công xây dựng tại Khu Biệt thự đảo. Ngoài ra khách hàng phải đóng 1 khoản ký quỹ tương ứng 50.000.000 VNĐ để đảm bảo cho việc sửa chữa theo Phụ lục 2 Nội quy trong HĐMB.*

**Q.42 - Khi mua Biệt thự đảo sẽ phải đóng những loại phí nào, đóng theo hình thức như thế nào?**

*Khách hàng mua Biệt thự đảo sẽ phải đóng các loại phí như sau:*

- Phí bảo trì (tương ứng 0,5% giá bán Biệt thự chưa bao gồm VAT);
- Phí quản lý dịch vụ (trong năm đầu tiên là 10,000 VND/Tháng/m<sup>2</sup>);
- Khoản ký quỹ khi đăng ký thi công, hoàn thiện hoặc sửa chữa Biệt thự (được hoàn lại sau khi hoàn thành việc xây dựng hoặc sửa chữa) ;
- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm;
- Lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí theo quy định của Nhà nước khi là thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;
- Các khoản phí dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet và các dịch vụ tiện ích;
- Các khoản phí an ninh, vệ sinh, môi trường với mức thu theo quy định
- Các khoản thuế, phí theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

## C) TIỆN ÍCH DỊCH VỤ

**Q.43 - Tiện ích của khu BT Đảo có bể bơi 4 mùa hay không, có đẳng cấp hay thương hiệu về gym không? Chỉ phục vụ cho cư dân đảo hay cả cư dân ngoài đảo? Có phục vụ khách của cư dân đảo không?**

*Khu vực nhà CLB và công viên thể thao ngoài trời có tổng diện tích lên tới 10.000m<sup>2</sup>, được thiết kế bởi WATG và SCI (Mỹ, cảnh quan) sẽ cung cấp cho các chủ căn biệt thự các dịch vụ và tiện ích vượt trội.*

*Tại Clubhouse sẽ có bể bơi nước mặn, vô cực 4 mùa rộng 600m<sup>2</sup>.*

*Về phòng gym CĐT đang tìm đối tác phù hợp chuyên quản lý Gym.*

*Tiện ích của Club house và công viên thể thao chỉ phục vụ cho cư dân đảo. Với khách của cư dân đảo sẽ được sử dụng nhưng có tính phí.*

**Q.44 - Club house có phải là 1 điểm nổi bật của sản phẩm không? Nếu có, quy hoạch thiết kế như thế nào?**

*Club house tại Biệt thự Đảo là 1 tiện ích nổi bật của dự án. Club house có diện tích hơn 7000m<sup>2</sup> được quy hoạch bao gồm tổ hợp các tiện ích: bể bơi nước n mặn vô cực 4 mùa, phòng tập gym yoga, Cigar lounge, Business Center, Lầu vọng thủy...*

*(Tham khảo thêm về thiết kế trong sale manual)*



*Phối cảnh Club house tại Khu Biệt thự Đảo*

## D) AN NINH

### Q.45 - An ninh trong khu biệt thự đảo được quản lý ra sao khi phân khu này đi vào hoạt động?

The Island là khu biệt thự mặt hồ khép kín, hai cổng chính với an ninh 4 lớp 24/24, bao quanh 100% bởi mặt hồ rộng lớn đóng vai trò ngăn cách cư dân bên ngoài với khu biệt thự.

Lòng hồ khu biệt thự Ecopark Grand – The Island cũng được thiết kế hợp lý với độ cao khác nhau vừa tạo bước thoải đảm bảo an toàn cho cư dân vừa tạo được đủ độ sâu để tạo hình mặt nước tuần hoàn. Bước thoải đầu tiên của hồ có độ rộng lên tới 2m và chiều sâu chỉ 65cm nước đảm bảo an toàn cho cư dân biệt thự.

Hàng rào an ninh ảo: sử dụng hệ thống camera nhiệt tư động, lắp đặt xung quanh và ở vòng ngoài của khu biệt thự, tự động phát hiện/ bám bắt hình ảnh xâm nhập trái phép và báo động về phòng an ninh kèm các thông tin về đối tượng và vị trí xâm nhập.

Chốt an ninh 2 đầu khu được trang bị hệ thống kiểm soát ra vào sử dụng 2 công nghệ song song: hệ thống quét thẻ gần để kiểm soát khách ra vào nội khu, hệ thống quét thẻ từ xa tự động nhận diện và mở cổng cho xe của chủ biệt thự đi qua.

### Q.46 - Cơ chế quản lý về an ninh khu như thế nào (có dùng thẻ từ, chuông hình hay các thiết bị hiện đại nào khác thể hiện sự đẳng cấp của sản phẩm)

Chốt an ninh 2 đầu khu được trang bị hệ thống kiểm soát ra vào sử dụng 2 công nghệ song song: hệ thống quét thẻ gần để kiểm soát khách ra vào nội khu, hệ thống quét thẻ từ xa tự động nhận diện và mở cổng cho xe của chủ biệt thự đi qua.

Hệ thống chuông hình: được đầu tư cho toàn bộ các căn biệt thự, kết nối mạng lưới các biệt thự với nhau và với cổng bảo vệ. Khách đến thăm sẽ liên lạc video với chủ nhà tại cổng an ninh. Chủ nhà có thể xác nhận trực tiếp để mở cổng hoặc thông báo cho bộ phận an ninh mở cổng.

### Q.47 - CĐT có quản lý riêng từng nhánh đảo không? Cư dân các nhánh có được đi qua lại các khu không?

Chốt an ninh 2 đầu khu được trang bị hệ thống kiểm soát ra vào sử dụng 2 công nghệ song song: hệ thống quét thẻ gần để kiểm soát khách ra vào nội khu, hệ thống quét thẻ từ xa tự động nhận diện và mở cổng cho xe của chủ biệt thự đi qua. Vì vậy sẽ không có chốt an ninh cho từng ngón.

Cư dân của BTĐ được di chuyển nội khu giữa các ngón đảo.

### Q.48 - Khu biệt thự nhiều cây xanh thì hệ thống đèn chiếu sáng sẽ hoạt động trong thời gian cố định nào, camera bảo vệ đặt ở những đâu? Có mấy chốt bảo vệ?

- Hệ thống chiếu sáng sẽ được bật từ 18h00 hàng ngày
- Hệ thống camera được lắp đặt mật độ cao dọc theo các tuyến đường chính và nội bộ, quan sát và đối chiếu hành trình của khách đến thăm với thông tin đã đăng ký tại phòng bảo vệ
- Chốt an ninh 2 đầu khu được trang bị hệ thống kiểm soát ra vào sử dụng 2 công nghệ song song: hệ thống quét thẻ gần để kiểm soát khách ra vào, hệ thống quét thẻ từ xa tự động nhận diện và mở cổng cho xe của chủ biệt thự.

**Q.49 - Biệt thự đảo đều hướng ra mặt nước thì CĐT có biện pháp nào để đảm bảo an ninh trong khu? Các đảo nhỏ có cổng barie riêng không? Có an ninh đi tuần trên mặt nước không?**

*The Island là khu biệt thự mặt hồ khép kín, hai cổng chính với an ninh 4 lớp 24/24, bao quanh 100% bởi mặt hồ rộng lớn đóng vai trò ngăn cách cư dân bên ngoài với khu biệt thự.*

*Bên cạnh đó hệ thống camera nhiệt tự động, lắp đặt xung quanh và ở vòng ngoài của khu biệt thự, tự động phát hiện /bám bắt hình ảnh xâm nhập trái phép và báo động về phòng an ninh. Vì vậy sẽ không có nhân viên an ninh đi tuần.*

*Ở các đảo nhỏ không trang bị barrier vì đã có an ninh chốt 2 đầu.*

**Q.50 - Thiết kế khu vực ven hồ như thế nào để đảm bảo an ninh cho cư dân?**

*Lòng hồ 1 với độ rộng lên tới 2m và chiều sâu chỉ 1~1.5m nước đảm bảo an toàn cho cư dân biệt thự và kết hợp với hệ thống an ninh 3 lớp tạo nên một khu dân cư đảm bảo an ninh với công nghệ và mật độ thiết bị cao.*

*Các đảo nhỏ cách bờ bên kia 40m, các đảo lớn là 80m. Bên cạnh đó hệ thống camera nhiệt tự động, lắp đặt xung quanh và ở vòng ngoài của khu biệt thự, tự động phát hiện /bám bắt hình ảnh xâm nhập trái phép và báo động về phòng an ninh. Vì vậy cư dân Biệt thự đảo có thể hoàn toàn yên tâm với hệ thống an ninh của khu Biệt thự đảo.*

**Q.51 - Có được kinh doanh hay để biển công ty, văn phòng làm việc ở biệt thự không?**

*Các căn biệt thự chỉ được sử dụng cho mục đích để ở và để đảm bảo cảnh quan theo yêu cầu của CĐT, sẽ không được phép đặt biển bảng tại mặt ngoài của biệt thự.*

**Q.52 - Có biện pháp nào để đảm bảo an toàn khi nhà sát hồ lại có trẻ nhỏ? Làm hàng rào thép sát hồ có được không**

*CĐT không thiết kế hàng rào sát hồ tuy nhiên khách hàng có thể bổ sung thêm hàng rào mềm cao 80cm giữa nhà và hồ. Khách hàng sẽ cần nộp đơn yêu cầu và thiết kế lên CĐT để phê duyệt trước khi thực hiện.*

**Q.53 - CĐT có phương án cứu hộ trong trường hợp cư dân/khách của cư dân bị ngã đuối nước không?**

*Để đảm bảo an toàn cho cư dân và khách của cư dân, CĐT đã có phương án đào tạo cho các nhân viên an ninh trực tại Khu Biệt thự đảo các kỹ năng về phòng chống đuối nước và sơ cứu đuối nước.*

**Q.54 - Nếu mất điện, hệ thống an ninh sẽ được vận hành và duy trì như thế nào vì CĐT đưa ra các giải pháp an ninh sử dụng thiết bị điện rất nhiều?**

*CĐT đã có phương án điện dự phòng để đảm bảo hoạt động cho hệ thống an ninh.*

## E) CHÍNH SÁCH

**Q.55 - Nếu khách hàng thanh toán sớm có được hưởng chính sách gì của CĐT không. Nếu được hưởng chính sách của CĐT muốn chuyển nhượng luôn có được không?**

*Khách hàng thanh toán sớm sẽ được hưởng chiết khấu áp dụng theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng. Khoản tiền chiết khấu thanh toán sớm được trừ vào giá bán Biệt thự. Trường hợp chuyển nhượng, khách hàng không được hưởng chương trình hỗ trợ lãi suất nhưng vẫn được hưởng chiết khấu thanh toán sớm nếu thanh toán sớm hơn tiến độ quy định tại Hợp đồng.*

**Q.56 - Trong trường hợp Khách hàng nhận chiết khấu, không vay Ngân hàng của CĐT chỉ định cho từng đảo và lựa chọn 1 Ngân hàng khác có được không?**

*Theo chính sách của CĐT, khách hàng không được vay từ ngân hàng khác ngân hàng CĐT chỉ định.*

**Q.57 - Nếu Vay vốn ngân hàng mà được hỗ trợ lãi suất . Khi chuyển nhượng thì các chính sách có được chuyển đổi cho khách hàng mua chuyển nhượng nếu vẫn trong thời gian được hưởng chính sách ưu đãi ?**

*Khách hàng chuyển nhượng sẽ không được chuyển nhượng hỗ trợ lãi suất, hỗ trợ lãi suất chỉ áp dụng với khách hàng đứng tên đăng ký từ đầu.*

**Q.58 - Khách hàng được cấp sổ đỏ vào thời điểm nào?**

*Theo quy định tại HĐMB, sau khi khách hàng đã thanh toán đủ 95% Giá bán Biệt thự và các khoản nghĩa vụ tài chính, đã nhận Bàn giao kỹ thuật và đã thi công hoàn thiện Biệt thự theo đúng thời hạn quy định. CĐT trong vòng 50 ngày kể từ Ngày Bàn giao chính thức CĐT có trách nhiệm tiến hành các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp sổ đỏ cho khách hàng. Thời hạn để khách hàng được cấp sổ đỏ sẽ căn cứ theo quy định của pháp luật tại thời điểm xin cấp, sự xét duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thời gian khách hàng hoàn thành các thủ tục theo quy định pháp luật.*

**Q.59 - Nhà được bàn giao thô, cơ chế ép tiến độ hoàn thiện khu như thế nào?**

*Theo quy định trong HĐMB, khách hàng có 12 tháng kể từ ngày Bàn giao kỹ thuật để tiến hành hoàn thiện Biệt thự. Trong trường hợp quá thời hạn mà khách hàng chưa hoàn thiện xong Biệt thự, CĐT sẽ tiến hành phạt vi phạm tiến độ thi công hoàn thiện Biệt thự tương ứng với toàn bộ khoản ký quỹ đã nộp theo Nội quy thiết kế và thi công xây dựng tại dự án.*

**Q.60 - Phí dịch vụ của BT đảo có miễn phí cho khách hàng trong những năm đầu không?**

*Khách hàng không được miễn phí phí dịch vụ của Biệt thự Đảo. Tham khảo Phụ lục 04, điều 8 Phí dịch vụ và các tiện ích.*

**Q.61 - Căn nhà được bảo hành bao lâu sau khi bàn giao kỹ thuật?**

*CĐT có bảo hành 24 tháng về Chất lượng xây dựng kể từ Ngày bàn giao Kỹ thuật, đối với các hư về: Khung, cột, dầm và các hạng mục quy định trong phần B Điều kiện bàn giao.*

**Q.62 - Sau khi căn biệt thự xuống cấp, khách hàng tự hoàn thiện mặt ngoài hay CĐT hoàn thiện? Vẫn phải hoàn thiện theo thiết kế ban đầu?**

*Theo điều kiện bàn giao, Biệt thự được CĐT bàn giao thô nên khách hàng sẽ phải tự hoàn thiện mặt ngoài của Biệt thự theo thiết kế đã được phê duyệt (chi tiết trong hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Bên Bán bàn giao cho Bên Mua), thời hạn không quá 12 tháng kể từ ngày bàn giao kỹ thuật. Trong trường hợp căn Biệt thự xuống cấp sau 1 thời gian sử dụng, khách hàng sẽ tự triển khai sửa chữa và vẫn phải theo thiết kế ban đầu.*

**Q.63 - Chính sách hoa hồng cho nhân viên kinh doanh khi giới thiệu Khách hàng sử dụng gói vay như thế nào?**

*Liên quan đến chính sách của ngân hàng, không do CĐT Ecopark quyết định.*

**Q.64 - Khách đã mua Biệt thự tại 3 Đảo Jade, Sapphire và Topaz mong muốn CĐT hỗ trợ 24 tháng lãi vay ngân hàng như đối với 3 Đảo Asteria, Emerald và Starlight có được không?**

*Sản phẩm khách hàng mua tại 3 Đảo Asteria, Emerald và Starlight và sản phẩm tại 3 Đảo Jade, Sapphire và Topaz là 2 sản phẩm hoàn toàn khác nên các chính sách bán hàng áp dụng cho các sản phẩm này là khác nhau.*

*Nên khách hàng mua Biệt thự tại 3 Đảo Jade, Sapphire và Topaz sẽ không được hưởng CSBH giống như của 3 Đảo Asteria, Emerald và Starlight.*



*Không gian sang trọng phía trong Biệt thự Đảo Topaz*