

PHỤ LỤC 05

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:HĐMB-2019)

DANH MỤC

PHÂN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG; PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ SỞ HỮU KHÁC TẠI DỰ ÁN KHỐI CĂN HỘ THUỘC CỤM CÔNG TRÌNH CAO ỐC VĂN PHÒNG KẾT HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ VÀ NHÀ Ở TẠI SỐ 152 ĐƯỜNG ĐIỆN BIÊN PHỦ, PHƯỜNG 25, QUẬN BÌNH THẠNH, TP.HCM

Để làm rõ, trong phạm vi Phụ Lục này:

- “**Nhà Chung Cư**” được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh, bao gồm Khu Căn Hộ và Khu Dịch Vụ, Thương Mại.
- “**Khu Căn Hộ**” được hiểu là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/ quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/ quy hoạch cho mục đích khác như trung tâm thương mại (TTTM), khu dịch vụ khác ...
- “**Khu Dịch Vụ, Thương Mại**” là khu vực, diện tích được thiết kế/ quy hoạch cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại (như kinh doanh TTTM, ...) và không phải để ở;
- “**CSH Căn Hộ**” là chủ sở hữu từ một Căn Hộ trở lên trong Khu Căn Hộ;
- “**CSH Khu Dịch Vụ, Thương Mại**” là chủ sở hữu của các khu vực/ diện tích khác nằm ngoài Khu Căn Hộ trong Nhà Chung Cư;
- “**Chủ Đầu tư**” có nghĩa là Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số/ Mã số doanh nghiệp: 0309132548 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày, thay đổi lần thứ ...(hoặc bên thứ ba kế thừa hợp pháp các quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật);

PHẦN A. DANH MỤC CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG

1. Nguyên tắc phân chia:

Các phần diện tích và thiết bị (bao gồm cả các diện tích và các hệ thống kỹ thuật đi kèm) được phân chia theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật, theo nguyên tắc sau:

- (i) Các Phần Diện tích và Thiết bị thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn Hộ và thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ;
- (ii) Các Phần Diện tích và Thiết bị thuộc Sở Hữu Chung của Khu Dịch Vụ, Thương mại sẽ bao gồm các diện tích hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Dịch Vụ, Thương mại và thuộc sở hữu chung của các Chủ sở hữu Khu Dịch Vụ, Thương mại;
- (iii) Các Phần Diện tích và Thiết bị thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các diện tích hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung cho Nhà Chung Cư, thuộc sở hữu chung (theo thiết kế đã được phê duyệt) của các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu tư và các CSH Khu Dịch Vụ, Thương Mại.

2. Các công trình và tiện ích thuộc sở hữu chung

Stt	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ	Thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn Hộ với Chủ Đầu tư và các CSH Khu Dịch Vụ, Thương Mại)
	Khu vực công cộng trong Khu Căn Hộ		
1.	<ul style="list-style-type: none"> • Không gian trong Khu Căn Hộ; • Hành lang các tầng Khu Căn Hộ; • Sảnh Khu Căn Hộ; • Hệ thống cửa ở tầng hầm để ra vào riêng Khu Căn Hộ; • Nhà sinh hoạt cộng đồng; • Khu vực sân chung của Khu Căn Hộ; 	X	
	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng		
2.	<ul style="list-style-type: none"> • Cầu thang bộ, sân thượng, mái của Tòa nhà, khung, cột, tường chịu lực, tường bao Tòa nhà, đường thoát hiểm, móng, cột, dầm, sàn 		X
3.	<ul style="list-style-type: none"> • Tường ngăn, phân chia giữa các căn hộ, sân thuộc Khu Căn Hộ 	X	
	Nơi để xe		
4.	<ul style="list-style-type: none"> • Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh dành riêng cho Khu Căn Hộ theo bố trí của Chủ Đầu tư và phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật 	X	
	Hệ thống cấp điện		
5.	<ul style="list-style-type: none"> • Hệ thống chiếu sáng khu sảnh, hành lang và các khu công cộng trong Khu Căn Hộ 	X	
6.	<ul style="list-style-type: none"> • Hệ thống đèn sự cố trong Khu Căn Hộ 	X	
7.	<ul style="list-style-type: none"> • Hệ thống điện từ tủ tầng của Khu Căn Hộ tới từng căn hộ 	X	
8.	<ul style="list-style-type: none"> • Hệ thống trạm cắt, hệ thống trạm biến áp, hệ thống dây dẫn cao thế 		X
9.	<ul style="list-style-type: none"> • Hệ thống điện từ sau trạm biến áp đến tủ tầng của Khu Căn Hộ 	X	
	Hệ thống cấp thoát nước		
10.	<ul style="list-style-type: none"> • Các téc/bồn chứa nước cứu hỏa đặt tại tầng mái của Tòa nhà 		X

11.	• Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ ...) từ bể nước chung đến téc/bồn chứa nước của Tòa nhà		X
12.	• Hệ thống dẫn nước từ téc/bồn chứa nước của Tòa nhà về các căn hộ	X	
13.	• Hệ thống thoát nước từ căn hộ về bể thu gom nước thải	X	
14.	• Bể chứa nước chung của Nhà Chung Cư và hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của thành phố đến các bể chứa nước chung của Nhà Chung Cư		X
15.	• Hệ thống bể thu gom, xử lý nước thải của Tòa nhà		X
16.	• Hệ thống ống nước chính đi theo hệ thống giao thông nêu trên và hệ thống thoát nước từ bể xử lý nước thải của công trình ra hệ thống thoát nước chung của thành phố		X
17.	• Trạm xử lý nước thải của Nhà Chung Cư		X
	Hệ thống bể phốt		
18.	• Hệ thống bể phốt chung của Tòa nhà		X
	Hệ thống ĐHKK, thông gió		
19.	• Điều hòa, thông gió khu sảnh căn hộ, điều hòa hành lang Khu Căn Hộ (nếu có)	X	
20.	• Hệ thống hút mùi phòng rác, hút mùi bếp, thông gió nhà vệ sinh Khu Căn Hộ	X	
21.	• Hệ thống tăng áp cầu thang bộ, hút khói hành lang		X
	Hệ thống thông tin liên lạc nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt		
22.	• Hệ thống mạng truyền hình		X
23.	• Hệ thống mạng điện thoại, internet		X
24.	Hệ thống thang máy của Khu Căn Hộ	X	
	Hệ thống camera		
25.	• Hệ thống camera của Khu Căn Hộ	X	
26.	• Hệ thống camera của Tòa nhà		X
	Hệ thống âm thanh		
27.	• Hệ thống âm thanh của Khu Căn Hộ	X	
28.	• Hệ thống âm thanh của Tòa nhà		X
29.	Hệ thống chống sét		X
30.	Hệ thống tiếp địa của tủ điện		X
	Hệ thống PCCC		

31.	• Hệ thống PCCC của Khu Căn Hộ	X	
32.	• Hệ thống PCCC của Tòa nhà		X
	Hệ thống khác		
33.	• Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong và ngoài phạm vi Khu Căn Hộ và/hoặc Các phần Diện tích và Thiết bị thuộc Sở Hữu chung của Khu Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt (nếu có)	X	
34.	• Khu vực gom rác tại các tầng của Tòa nhà		X
35.	Hệ thống máy phát điện dự phòng		X
36.	Các phần diện tích khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu		X
	Hệ thống giao thông nội bộ		
37.	Hệ thống giao thông nội bộ cho 02 Khối căn hộ và Khối văn phòng thuộc sở hữu chung do đó sẽ không rào chắn riêng biệt cho từng Khối để việc lưu thông được thông thoáng và phục vụ cho công tác phòng cháy chữa cháy (khi cần thiết)		X

Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại mục 1 phần A trên phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng ... các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Các CSH Căn Hộ có trách nhiệm tuân theo quy định của Nội Quy liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì Các Phần Diện tích và Thiết bị thuộc Sở hữu Chung của Khu Căn Hộ.

3. Thỏa thuận khác:

Các Bên thống nhất:

- 3.1. Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số các diện tích, công trình, tiện ích thuộc sở hữu/sử dụng chung quy định tại mục 1 và 2 trên đây được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.
- 3.2. Trách nhiệm đóng góp chi phí để vận hành, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì đối với các diện tích, công trình và tiện ích được sở hữu chung được xác định như sau:
 - a. *Đối với Phần diện tích và Thiết bị thuộc Sở Hữu chung của Khu Căn Hộ:* sẽ do các CSH Căn Hộ và Chủ đầu tư (nếu còn phần diện tích sở hữu riêng trong Khu Căn Hộ) đóng góp, tương ứng với phần này có Quỹ bảo trì của Khu Căn Hộ, được Bên Bán quản lý phù hợp với quy định của pháp luật cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập hợp pháp. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, Chủ Đầu Tư sẽ bàn giao Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ cho Ban Quản Trị quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật.
 - b. *Đối với Các Phần Diện tích và Thiết bị Thuộc Sở Hữu chung của Khu Dịch vụ Thương mại:* sẽ do Chủ Đầu tư và/hoặc các Chủ sở hữu các khu vực này đóng góp, tương ứng với phần này có Quỹ bảo trì Khu Dịch Vụ, Thương mại do Chủ Đầu tư và/hoặc các Chủ Sở hữu Khu Dịch Vụ, Thương mại quản lý, sử dụng.

- c. *Đối với Các Phần Diện tích và Thiết bị Thuộc Sở Hữu chung của Nhà Chung Cư*: sẽ do tất cả các chủ thể cùng sở hữu/sử dụng chung đóng góp, tương ứng với phần này, chi phí bảo trì sẽ được phân bổ cho Quỹ Bảo trì Khu Căn Hộ và Quỹ Bảo trì Khu Dịch Vụ, Thương mại theo tỷ lệ giữa Diện tích Sàn xây dựng của từng khu và Tổng diện tích Sàn xây dựng của Nhà Chung Cư và được thu vào mỗi thời điểm phát sinh chi phí bảo trì.
- 3.3. Riêng các diện tích, công trình và tiện ích phải chuyển giao cho Nhà nước, các CSH Căn Hộ, Chủ Đầu tư và các Chủ sở hữu Khu Dịch Vụ, Thương Mại có trách nhiệm đóng góp chi phí để duy trì, bảo dưỡng, bảo trì các hạng mục này cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận, quản lý.
- 3.4. Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các CSH Căn Hộ, Chủ Đầu tư và Các CSH Khác (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet), Chủ Đầu Tư (và/hoặc nhà cung cấp do Chủ Đầu Tư chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các CSH Căn Hộ và CSH Khác) các hạng mục, hệ thống thuộc sở hữu chung/sử dụng chung tương ứng.
- 3.5. Chủ Đầu Tư (và/hoặc nhà cung cấp do Chủ Đầu Tư chỉ định hoặc do Ban Quản Trị thuê) được quyền quản lý Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của các CSH Căn Hộ hoặc sở hữu chung của Nhà Chung Cư.
- 3.6. Các CSH Căn Hộ có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (và các bảo hiểm khác nếu có) theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm và theo quy định sau:
- Đối với phần sở hữu riêng: tự chịu mua chi phí bảo hiểm theo Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật.
 - Đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung thì thực hiện theo nguyên tắc sau:
 - Chi phí mua bảo hiểm đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ tất cả các CSH Căn Hộ, cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu. Trường hợp CSH Căn Hộ không tự nguyện đóng góp thì sẽ xử lý theo thỏa thuận trong Hợp đồng.
 - Chi phí mua bảo hiểm đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Dịch vụ, Thương mại, tất cả các CSH Khu Dịch vụ, Thương mại cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu. Trường hợp CSH Khu Dịch Vụ, Thương Mại không tự nguyện đóng góp thì sẽ xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng.
 - Chi phí mua bảo hiểm đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Tòa nhà: tất cả các chủ thể cùng sở hữu, sử dụng chung các công trình, tiện ích này có trách nhiệm đóng góp theo tỷ lệ giữa Diện tích Sàn xây dựng của từng khu và Tổng diện tích Sàn xây dựng của Nhà Chung Cư với quy định tương tự nêu tại điểm c Điều 3.2, Phần A của Phụ lục này. Trường hợp CSH Căn Hộ hoặc CSH Khu Dịch Vụ, Thương Mại không tự nguyện đóng góp thì sẽ xử lý theo thỏa thuận trong Hợp đồng.

PHẦN B. CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

Các Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Bên Bán trong Nhà Chung Cư là toàn bộ diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (Chủ đầu tư), không phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ, bao gồm:

- (i) Diện tích khu vực để xe ô tô; diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt);
- (ii) Diện tích các sàn văn phòng/thương mại (bao gồm cả diện tích các sảnh, khu vệ sinh, thang máy các tầng của khu văn phòng/thương mại) – nếu có phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt.
- (iii) Các Căn Hộ do Chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của mình và tham gia đóng góp kinh phí bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung giữa Chủ Đầu Tư với CSH Căn Hộ hoặc các CSH Khác theo nguyên tắc nêu tại điểm c Điều 3.2, Phần A của Phụ lục này.