

## PHỤ LỤC 05

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số ...../HĐMBCH-NEWCITY)

### DANH MỤC

#### PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

#### I. ĐỊNH NGHĨA, GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Để làm rõ và thống nhất cách hiểu, trong phạm vi Phụ Lục này, các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa sau đây, được nêu tại các mục của Phụ Lục này sẽ có ý nghĩa như sau:

1. “**Nhà Chung Cư**” có nghĩa là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch, xây dựng và sử dụng cho mục đích để ở, bao gồm các căn hộ nhà chung cư từ tầng ... đến tầng ... của Nhà Chung Cư, và các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho cư dân các căn hộ chung cư này, nhưng không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như văn phòng, khu dịch vụ, thương mại, nhà trẻ, khu dịch vụ khác ... (nếu có) được quy định chi tiết tại bản vẽ thiết kế cơ sở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
2. “**Khu Dịch Vụ, Thương Mại**” là các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch, xây dựng và sử dụng cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại (như làm điểm bán hàng, nhà hàng, văn phòng, trụ sở doanh nghiệp, giáo dục, nhà trẻ ...) được phân định theo nội dung Dự án và/hoặc hồ sơ thiết kế được phê duyệt.
3. “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là chủ sở hữu ít nhất một căn hộ trong Nhà Chung Cư;
4. “**Chủ Sở Hữu Khác**” là chủ sở hữu của các diện tích xây dựng, hạng mục công trình khác thuộc Nhà Chung Cư/Dự Án nhưng nằm ngoài Nhà Chung Cư;
5. “**Bản Vẽ Thiết Kế Cơ Sở**”: là bản vẽ thiết kế cơ sở đã được có quan có thẩm quyền phê duyệt. Khi có nhu cầu, Bên Mua có thể trực tiếp xem Bản Vẽ Thiết Kế Cơ Sở tại trụ sở của Bên Bán.

#### II. DANH MỤC CÁC PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ

##### 1. Nguyên tắc phân chia:

Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư (bao gồm các diện tích, hạng mục công trình và các hệ thống trang thiết bị kỹ thuật đi kèm) được phân chia dựa vào Bản Vẽ Thiết Kế Cơ Sở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan cụ thể như sau:

- (i) Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Nhà Chung và thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ theo bản vẽ thiết kế cơ sở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- (ii) Phần 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 Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu Khu Dịch Vụ, Thương Mại;
- (iii) Phần Sở Hữu Chung của Dự Án sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung cho cả Dự Án, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung của tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu Khác.

**2. Các Phần Sở Hữu Chung:**

TT	Nội dung	Sở Hữu Chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ	Sở Hữu Chung của Dự Án (giữa các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Khác)
(1)	(2)	(3)	(4)
<b>1</b>	<b>Khu vực công cộng trong Nhà Chung Cư</b>		
	Sảnh Nhà Chung Cư tại tầng hầm, tầng 1	X	
	Sảnh và hành lang Nhà Chung Cư từ tầng 2 trở lên	X	
	Hành lang các tầng thuộc Nhà Chung Cư	X	
	Hệ thống cửa ở tầng hầm để ra vào Nhà Chung Cư		X
	Khu vực/Phòng sinh hoạt cộng đồng của mỗi Nhà Chung Cư trong Nhà Chung Cư	X	
<b>2</b>	<b>Hệ thống kỹ thuật, kết cấu công trình xây dựng</b>		
	Khung, cột, tường, vách chịu lực và tường vây của Nhà Chung Cư	X	
	Tường ngăn, phân chia giữa các căn hộ, sàn thuộc Nhà Chung Cư	X	
	Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong phạm vi Nhà Chung Cư để phục vụ Nhà Chung Cư và/hoặc Phần Sở Hữu Chung theo bố trí của Chủ Đầu Tư (nếu có)	X	

	Cầu thang bộ của Nhà Chung Cư	X	
	Các khu vực, phòng kỹ thuật đặt tại tầng hầm tầng hầm, tầng kỹ thuật để phục vụ Nhà Chung Cư và/hoặc Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư theo bố trí của Chủ Đầu Tư (nếu có)	X	
	Khu vực, diện tích lối đi chung theo quy hoạch của Chủ Đầu Tư tại tầng kỹ thuật của Nhà Chung Cư	X	
<b>3</b>	<b>Nơi để xe</b>		
	Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh dành cho riêng cho Nhà Chung Cư theo bố trí của Chủ Đầu Tư phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và phù hợp với quy định của Luật nhà ở.	X	
<b>4</b>	<b>Hệ thống điện</b>		
	Hệ thống chiếu sáng khu sảnh, hành lang và các khu vực công cộng trong Nhà Chung Cư tại tầng hầm và tầng 1	X	
	Hệ thống chiếu sáng khu sảnh, hành lang và các khu vực công cộng trong Nhà Chung Cư từ tầng 2 trở lên.	X	
	Hệ thống đèn sự cố trong Nhà Chung Cư	X	
	Hệ thống điện từ tủ tầng của Nhà Chung Cư tới từng căn hộ (bao gồm tủ điện các tầng và dây dẫn)	X	
	Hệ thống máy biến áp + Máy phát điện + tủ điện + dây dẫn dùng chung của Nhà Chung Cư và khu thương mại, văn phòng	X	
	Hệ thống điện từ sau trạm biến áp đến tủ tầng của Nhà Chung Cư	X	
<b>5</b>	<b>Hệ thống cấp nước</b>		
	Hệ thống cấp nước bao gồm hệ thống các bể nước và hệ thống thiết bị (bơm, van, đường ống ..) được thiết kế làm hai hệ thống, cứ hai (02)	X (sở hữu chung)	

	<p>Nhà Chung Cư thì sử dụng chung một hệ thống, theo đó Hệ thống cấp nước sử dụng chung cho hai (02) Nhà Chung Cư nào thì thuộc Sở Hữu Chung của hai nhà Chung Cư đó.</p> <p>Việc xác định phần sử dụng chung đối với hệ thống cấp nước sẽ theo Bản Vẽ Thiết Kế Cơ Sở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và bản vẽ thi công.</p>	<p>của hai (02) Nhà Chung Cư sử dụng chung hệ thống này)</p>	
<b>6</b>	<b>Hệ thống thoát nước</b>		
	Hệ thống thoát nước thải từ các điểm đầu nối về bể thu gom nước thải	X	
	Hệ thống thoát nước thải từ bể xử lý nước thải của Nhà Chung Cư ra hệ thống thoát nước chung của thành phố	X	
	Hệ thống thoát nước mưa từ các căn hộ, tầng mái đến hệ thống thu gom và thoát nước của Dự Án tại tầng 1 và tầng hầm	X	
	Hệ thống thu gom, thoát nước mưa của Dự Án tại tầng 1 và tầng hầm kết nối với hệ thống thoát nước của thành phố.	X	
	Bơm và tủ điều khiển thoát nước tầng hầm	X	
<b>7</b>	<b>Hệ thống phòng cháy, chữa cháy (PCCC)</b>		
	<p>Hệ thống PCCC của Nhà Chung Cư được thiết kế (theo hồ sơ thiết kế cơ sở được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bản vẽ thiết kế thi công) làm hai hệ thống, cứ hai (02) Nhà Chung Cư thì sử dụng chung một hệ thống PCCC, theo đó Hệ thống PCCC sử dụng chung cho hai (02) Nhà Chung Cư nào thì thuộc Sở Hữu Chung của hai nhà Chung Cư đó.</p> <p>Việc xác định phần sử dụng chung đối với hệ thống cấp nước sẽ theo hồ sơ thiết kế cơ sở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và bản vẽ thi công</p>	<p>X</p> <p>(sở hữu chung của hai (02) Nhà Chung Cư sử dụng chung hệ thống này)</p>	
	Hệ thống PCCC khác (nếu có) nằm trong phạm vi từng ô đất xây dựng công trình nhưng không		X

	bao gồm hệ thống PCCC thuộc 02 Nhà Chung Cư nêu trên.		
<b>8</b>	<b>Hệ thống điều hòa không khí</b>		
	Hệ thống điều hòa không khí phục vụ cho các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư (phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng kỹ thuật ...)	X	
<b>9</b>	<b>Hệ thống thông gió</b>		
	Hệ thống hút khói hành lang, hút mùi phòng rác (nếu có) (bao gồm cả quạt hút và trục kỹ thuật)	X	
	Hệ thống quạt tăng áp cầu thang bộ Nhà Chung Cư	X	
	Hệ thống thông gió tầng hầm (hệ thống ống, máng, quạt ...)	X	
<b>10</b>	<b>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)</b>		
	Hệ thống mạng truyền hình	X	
	Hệ thống mạng điện thoại, internet	X	
<b>11</b>	<b>Hệ thống thang máy của Nhà Chung Cư</b> (bao gồm các thang rác, thang vận chuyển người, thang vận chuyển hàng và hệ thống báo tầng, gọi tầng)	X	
<b>12</b>	<b>Camera thuộc Nhà Chung Cư</b>		
	Hệ thống camera giám sát phục vụ và dành riêng cho Nhà Chung Cư	X	
<b>13</b>	<b>Hệ thống âm thanh (loa) thuộc Nhà Chung Cư</b>		
	Hệ thống mạng truyền thanh công cộng phục vụ cho Nhà Chung Cư	X	
<b>14</b>	<b>Hệ thống chống sét Nhà Chung Cư</b>	X	

15	<b>Hệ thống máy phát điện dự phòng của Nhà Chung Cư</b>	X	
16	<b>Khu vực Phòng thu gom rác</b>		
	Thang chở rác	X	
	Trang thiết bị trong Phòng thu gom rác	X	
	Xe gom rác thải của Nhà Chung Cư	X	
17	<b>Hệ thống giao thông/Sân vườn/Hồ bơi</b>		
	Hệ thống đường giao thông nội bộ; lối đi bộ trong Dự án; xung quanh Nhà Chung Cư (không bao gồm khu vực phía trước Nhà Chung Cư); hệ thống lối đi trong hầm để xe và hệ hống chiếu sáng của các khu vực nêu trên (theo Bản Vẽ Thiết Kế Cơ Sở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt)		X
	Hồ bơi tại tầng 2 tòa Babylon và hồ bơi tại tầng 1 giữa tòa Bali và tòa Hawaii và Hệ thống chiếu sáng của 02 hồ bơi này.		X
	Cảnh quan, sân vườn và hệ thống chiếu sáng (bao gồm sân vườn dành cho trẻ em) theo Bản Vẽ Thiết Kế Cơ Sở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.		X
	Sân thượng, mái, khối đế (Podium) và hệ thống chiếu sáng của từng Nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.	X	

### 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 khoản 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 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/sử dụng chung được xác định như sau:

- a. Đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư (xác định theo từng Nhà Chung Cư và của 02 Nhà Chung cư): sẽ do các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đóng góp, tương ứng với phần này có Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư (xác định theo từng Nhà Chung Cư), 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 thành lập, Chủ Đầu Tư sẽ chuyển toàn bộ phí bảo trì và tiền lãi phát sinh cho Ban Quản trị sử dụng và quản lý.
- b. Đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Thương Mại, Văn Phòng: sẽ do Chủ Đầu Tư (hoặc các chủ sở hữu diện tích thương mại, văn phòng) đóng góp, tương ứng với phần này có Quỹ bảo trì Khu Thương Mại, Văn Phòng do Chủ Đầu Tư và/hoặc các Chủ sở hữu Khu Thương Mại, Văn Phòng quản lý, sử dụng.

Toàn bộ phí đề cập tại Điều này, quy định tại Điều 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mà các bên đã ký kết.

- 3.3. Đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án: 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 Nhà Chung Cư và Quỹ bảo trì Khu Thương Mại, Văn Phòng theo tỷ lệ giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng của từng khu và tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng của Dự Án và được thu vào mỗi thời điểm phát sinh chi phí bảo trì.
- 3.4. Riêng các diện tích, công trình và tiện ích phải chuyển giao cho Nhà nước, các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và Các Chủ Sở Hữu Khác 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.
- 3.5. Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu tư và Các Chủ Sở Hữu Khác (bao gồm 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 Chủ Sở Hữu Căn Hộ) các hạng mục, hệ thống thuộc sở hữu chung/sử dụng chung tương ứng.
- 3.6. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (và các bảo hiểm bắt buộc khác, nếu có) theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm và theo quy định sau:
  - a. Đối với phần sở hữu riêng: tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật;
  - b. Đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung thì thực hiện theo nguyên tắc sau:
    - (i) Chi phí mua bảo hiểm đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư: tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
    - (ii) Chi phí mua bảo hiểm đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án: 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 Dự Án với quy định tương tự nêu tại Khoản 4.4, Phần IV này của Phụ lục.

### III. DANH MỤC CÁC PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán sẽ là toàn bộ các diện tích, hạng mục, công trình và tiện ích không được phân bổ vào giá bán căn hộ. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán sẽ là toàn bộ các diện tích, hạng mục, công trình và tiện ích bao gồm những phần diện tích, hạng mục, công trình, tiện ích và trang thiết bị sau:

1. Tầng trệt (tầng 1): toàn bộ phần diện tích tầng trệt trừ đi phần diện tích của các sảnh căn hộ, các sảnh thang máy, các khu kỹ thuật của hồ bơi tại Dự án.
2. Tầng 2, 3, 4, 5: diện tích xây dựng bao gồm diện tích xây dựng Khu thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhà tròn tại tòa nhà Babylon theo hồ sơ thiết kế cơ sở được phê duyệt
3. Toàn bộ Khu thương mại (bao gồm Sảnh chính khu thương mại giữa tòa Hawaii và Bali) Nhà thương mại (shop house), nhà trẻ.
4. Chỗ đậu xe ô tô (đậu xe hơi);

Chủ Đầu Tư có toàn bộ trách nhiệm trong việc bảo trì các Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư 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 Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Chủ Sở Hữu Khác theo nguyên tắc nêu tại Phần B của Phụ lục này.

#### **BÊN BÁN**

*(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức  
thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)*

#### **BÊN MUA**

*(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức  
thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)*