

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Protokoll Nr.: 03/2026/BB-HNCC-<SPX> — Hà Nội, 20/6/2026

BIÊN BẢN HỌP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

Protokoll der Eigentümerversammlung der Wohnanlage (Hội nghị nhà chung cư) · gemäß dem Wohnungsgesetz von 2023 und der Verordnung über die Verwaltung von Eigentumswohnanlagen

Gemäß: dem Wohnungsgesetz von 2023; dem Dekret 95/2024/ND-CP; der Verordnung über die Verwaltung und Nutzung von Eigentumswohnanlagen (Rundschreiben 05/2024/TT-BXD); sowie den bei der Versammlung protokollierten Abstimmungsergebnissen,

VORSITZENDES GREMIUM DER VERSAMMLUNG

Ông <SPECIMEN> — Trưởng Ban quản trị, Chủ trì Hội

nghị Vorsitzender der Versammlung

Bà <SPECIMEN> — Thư ký Hội nghị Schriftführer der

Versammlung

Ban quản trị được công nhận theo Quyết định số

00 SPECIMEN 00/QĐ-UBND Verwaltungsrat anerkannt durch

ANWESENHEIT & BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Chủ sở hữu căn hộ 1804, THE LAKE VIEW <specimen>,

KĐT Tây Hồ Tây Wohnung

187/240 chủ sở hữu dự họp — 77,9% tổng số căn hộ đã bàn

giao, đủ điều kiện tổ chức Hội nghị Anwesende Eigentümer

TAGESORDNUNG & BESCHLÜSSE

① Nội dung 1. Báo cáo quản lý, vận hành nhà chung cư

Ban quản trị báo cáo công tác an ninh, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh và kỹ thuật vận hành tòa nhà THE LAKE VIEW <specimen> trong năm vừa qua, theo hợp đồng đã ký với đơn vị quản lý vận hành.

② Nội dung 2. Báo cáo thu, chi kinh phí bảo trì

Số dư kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tại thời điểm báo cáo: 18.450.000.000 ₫ (tài khoản đồng chủ sở hữu tại Ngân hàng <SPECIMEN>bank). Đã sử dụng: 620.000.000 ₫ cho bảo trì thang máy và chống thấm tầng hầm.

③ Nội dung 3. Biểu quyết giá dịch vụ quản lý vận hành

Hội nghị biểu quyết thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng từ 01/8/2026: 16.500 ₫/m²/tháng (mức hiện hành: 15.000 ₫/m²/tháng).

④ Nội dung 4. Bầu bổ sung thành viên Ban quản trị

Hội nghị bầu bổ sung 01 thành viên Ban quản trị nhiệm kỳ 2024–2027, thay thế thành viên xin từ nhiệm, theo quy định về Ban quản trị nhà chung cư tại Luật Nhà ở 2023.

⑤ Nội dung 5. Kế hoạch bảo trì, sửa chữa lớn 2026–2027

Thông qua chủ trương xử lý chống thấm tầng hầm B2 và bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy, dự kiến kinh phí 2.100.000.000 ₫ trích từ quỹ bảo trì 2%.

⑥ Nội dung 6. Kết quả biểu quyết chung

Tổng hợp biểu quyết: tán thành 96,3% diện tích sở hữu tham dự; không tán thành 1,2%; không có ý kiến 2,5%. Các nội dung trên được thông qua theo đa số, phù hợp Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (Thông tư 05/2024/TT-BXD).

FÜR DAS VORSITZENDE GREMIUM — DER
VORSITZENDE

Unterschrift, vollständiger Name

SCHRIFTFÜHRER DER VERSAMMLUNG

Unterschrift, vollständiger Name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Entwurf zur Veranschaulichung · specimen

Das *Hội nghị nhà chung cư*-Protokoll (Eigentümerversammlung), Punkt für Punkt

Das *Hội nghị nhà chung cư* ist die jährliche Versammlung, bei der die Eigentümer die Abrechnung genehmigen, den Verwaltungsrat (*Ban quản trị*) wählen und die Nebenkosten beschließen. Sie kaufen in einem bestehenden Gebäude? Dieses Protokoll zeigt, wer es tatsächlich führt. Die Markierungen ①–⑥ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

1

Betriebsbericht — Báo cáo quản lý, vận hành

Bestätigt, dass **Sicherheit, Brandschutz, Reinigung und technische Instandhaltung** des Gebäudes im vergangenen Jahr tatsächlich wie vereinbart erbracht wurden — eine Erfolgsbilanz, die Sie als Käufer übernehmen.

RED FLAG Kein Betriebsbericht vorhanden, oder vage Formulierung ohne benannten Dienstleister.

2

Saldo des Instandhaltungsfonds — Số dư & chi kinh phí bảo trì

Gibt den **aktuellen Saldo** des 2%-Instandhaltungsfonds an (auf einem gemeinsamen Konto der Eigentümer geführt) sowie die bereits getätigten Ausgaben für Aufzüge, Abdichtung usw. Ein gesunder Saldo schützt Sie vor einer Sonderumlage.

RED FLAG Saldo nicht offengelegt, Fonds noch ausschließlich beim Bauträger, oder Ausgaben ohne Belege.

3

Abstimmung über die Nebenkosten — Biểu quyết giá dịch vụ quản lý vận hành

Die hier beschlossene **Gebühr pro m²/Monat** wird zu Ihren monatlichen Nebenkosten — vergleichen Sie sie mit dem bisherigen Satz und mit vergleichbaren Gebäuden in der Umgebung.

RED FLAG Ein starker, unbegründeter Anstieg, oder eine Gebühr ohne protokollierte Abstimmung.

4

Wahl des Verwaltungsrats — Bầu bổ sung Ban quản trị

Bestätigt, dass der **Ban quản trị (Verwaltungsrat)** ordnungsgemäß gewählt oder erneuert wurde, und wer die Eigentümer beim Bankkonto und bei Dienstleistungsverträgen rechtlich vertritt.

RED FLAG Die Amtszeit ist seit Jahren abgelaufen, ohne Neuwahl, oder die Sitze werden nur von bauträgernahem Personal besetzt.

5

Plan für Großreparaturen — Kế hoạch bảo trì, sửa chữa lớn

Weist auf geplante **größere Reparaturen** hin (Undichtigkeiten im Untergeschoss, Brandschutzsysteme, Fassade) sowie deren Budget — ein frühes Signal für anstehende Kosten oder ein zugrunde liegendes bauliches Problem.

RED FLAG Derselbe Wasserschaden oder Mangel taucht Versammlung für Versammlung erneut auf, weiterhin ungelöst.

6

Abstimmungsergebnis & Gültigkeit — Tỷ lệ tán thành, hiệu lực biên bản

Die Versammlung ist nur bei gesetzlicher Beschlussfähigkeit gültig (mindestens die Hälfte der übergebenen Einheiten); prüfen Sie die **Zustimmungsquote** und dass das Protokoll sowohl vom Vorsitzenden als auch vom Schriftführer unterzeichnet ist.

RED FLAG Keine Beschlussfähigkeit protokolliert, oder eine Zustimmungsquote, die verdächtig nahe am Minimum liegt, mit vermerkten Einwänden.

SPECIMEN-Dokument zu Lehrzwecken — ein vereinfachtes Layout, das sich an einem Protokoll einer Eigentümerversammlung gemäß dem Wohnungsgesetz von 2023 und der Verordnung über die Verwaltung von Eigentumswohnanlagen (Rundschreiben 05/2024/TT-BXD) orientiert und mit fiktiven Daten ausgefüllt ist. Es handelt sich nicht um ein amtliches Dokument, es hat keinerlei Rechtswirkung und bildet kein echtes Siegel ab. Dies stellt keine Rechtsberatung dar: Lassen Sie die Verwaltungsunterlagen eines Gebäudes stets von einem zugelassenen

vietnamesischen Rechtsanwalt oder Immobilienverwalter prüfen, bevor Sie sich darauf verlassen.