

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Acta n.º: 03/2026/BB-HNCC-<SPX> — Hà Nội, 20/6/2026

BIÊN BẢN HỌP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

Acta de la Junta General del edificio en régimen de propiedad horizontal (Hội nghị nhà chung cư) · conforme a la Ley de Vivienda de 2023 y al Reglamento de gestión de edificios en régimen de propiedad horizontal

Conforme a: la Ley de Vivienda de 2023; el Decreto 95/2024/ND-CP; el Reglamento sobre la gestión y el uso de edificios en régimen de propiedad horizontal (Circular 05/2024/TT-BXD); y los resultados de la votación registrados en la Junta,

MESA DE PRESIDENCIA DE LA REUNIÓN

Ông <SPECIMEN> — Trưởng Ban quản trị, Chủ trì Hội nghị *Presidente de la reunión*
Bà <SPECIMEN> — Thư ký Hội nghị *Secretario de la reunión*
Ban quản trị được công nhận theo Quyết định số 00/SPECIMEN 00/QĐ-UBND *Consejo de gestión reconocido mediante*

ASISTENCIA Y QUÓRUM

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE
Chủ sở hữu căn hộ 1804, THE LAKE VIEW <specimen>,
KĐT Tây Hồ Tây *Apartamento*
187/240 chủ sở hữu dự họp — 77,9% tổng số căn hộ đã bàn giao, đủ điều kiện tổ chức Hội nghị *Propietarios presentes*

ORDEN DEL DÍA Y ACUERDOS

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).

POR LA MESA DE PRESIDENCIA — EL PRESIDENTE

Firma, nombre completo

EL SECRETARIO DE LA REUNIÓN

Firma, nombre completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Borrador con fines ilustrativos · specimen

El *Hội nghị nhà chung cư*, el acta (Junta General de Propietarios), leída punto por punto

El *Hội nghị nhà chung cư* es la reunión anual en la que los propietarios aprueban las cuentas, eligen el Consejo de gestión (*Ban quản trị*) y votan la cuota de servicio. ¿Va a comprar en un edificio ya existente? Esta acta muestra quién lo dirige realmente. Las marcas ①–⑥ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

① Informe de gestión y funcionamiento — Báo cáo quản lý, vận hành

Confirma que la **seguridad, la protección contra incendios, la limpieza y el mantenimiento técnico** del edificio se prestaron realmente conforme a lo contratado durante el último año — un historial que usted hereda como comprador.

RED FLAG Ausencia total de informe de gestión, o redacción vaga sin proveedor de servicios identificado.

② Saldo del fondo de mantenimiento — Số dư & chi kinh phí bảo trì

Indica el **saldo actual** del fondo de mantenimiento del 2% (mantenido en una cuenta conjunta de los propietarios) y lo ya gastado en ascensores, impermeabilización, etc. Un saldo saneado le protege frente a una derrama extraordinaria.

RED FLAG Saldo no revelado, fondo aún en manos exclusivas del promotor, o gastos sin facturas justificativas.

③ Votación de la cuota de servicio — Biểu quyết giá dịch vụ quản lý vận hành

La **tarifa por m²/mes** votada aquí pasa a ser su cuota de servicio mensual — compárela con la tarifa anterior y con edificios similares de la zona.

RED FLAG Un aumento fuerte e injustificado, o una tarifa aplicada sin votación registrada.

④ Elección del Consejo de gestión — Bầu bổ sung Ban quản trị

Confirma que el **Ban quản trị** (**Consejo de gestión**) está válidamente elegido o renovado, y quién representa legalmente a los propietarios ante el banco y en los contratos de servicio.

RED FLAG Mandato caducado hace años sin reelección, o puestos ocupados únicamente por personal vinculado al promotor.

⑤ Plan de grandes reparaciones — Kế hoạch bảo trì, sửa chữa lớn

Señala cualquier **reparación de gran envergadura** prevista (filtraciones en el sótano, sistemas contra incendios, fachada) y su presupuesto — una señal temprana de costes futuros o de un problema estructural subyacente.

RED FLAG El mismo defecto o filtración reapareciendo reunión tras reunión, aún sin resolver.

⑥ Resultado de la votación y validez — Tỷ lệ tán thành, hiệu lực biên bản

La reunión solo es válida con el quórum legal (al menos la mitad de las unidades entregadas); compruebe el **porcentaje de aprobación** y que el acta esté firmada tanto por el presidente como por el secretario.

RED FLAG Ningún quórum registrado, o un porcentaje de aprobación sospechosamente cercano al mínimo con impugnaciones señaladas.

Documento SPECIMEN con fines educativos — diseño simplificado inspirado en un acta de junta general de propietarios conforme a la Ley de Vivienda de 2023 y al Reglamento de gestión de edificios en régimen de propiedad horizontal (Circular 05/2024/TT-BXD), cumplimentado con datos ficticios. No se trata de un documento oficial, no tiene ningún valor legal y no reproduce ningún sello real. Esto no constituye asesoramiento jurídico: haga verificar siempre los documentos de gobierno de un edificio por un abogado vietnamita colegiado o un administrador de fincas antes de basarse en ellos.