

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

BIÊN BẢN HỌP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

Verbale dell'Assemblea generale del condominio (Hội nghị nhà chung cư) - ai sensi della Legge sull'edilizia abitativa del 2023 e del Regolamento sulla gestione condominiale

Ai sensi di: la Legge sull'edilizia abitativa del 2023; il Decreto 95/2024/ND-CP; il Regolamento sulla gestione e l'uso degli edifici condominiali (Circolare 05/2024/TT-BXD); e i risultati del voto verbalizzati durante l'Assemblea,

COMITATO DI PRESIDENZA DELLA RIUNIONE

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

ngị *Presidente della riunione*

Bà <SPECIMEN> — Thư ký Hội nghị *Segretario della riunione*

Ban quản trị được công nhận theo Quyết định số

00 SPECIMEN 00/QĐ-UBND *Consiglio di gestione riconosciuto*

con

PRESENZA E QUORUM

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

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

KĐT Tây Hồ Tây *Appartamento*

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

giao, đủ điều kiện tổ chức Hội nghị *Proprietari presenti*

ORDINE DEL GIORNO E DELIBERE

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).

PER IL COMITATO DI PRESIDENZA — IL
PRESIDENTE

Firma, nome completo

IL SEGRETARIO DELLA RIUNIONE

Firma, nome completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Bozza a scopo illustrativo · specimen

Il *Hội nghị nhà chung cư*, il verbale (Assemblea generale dei proprietari), letto punto per punto

Il *Hội nghị nhà chung cư* è la riunione annuale in cui i proprietari approvano i rendiconti, eleggono il Consiglio di gestione (Ban quản trị) e votano le spese condominiali. State acquistando in un edificio già esistente? Questo verbale mostra chi lo gestisce davvero. I riferimenti ①–⑥ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

1 Rapporto di gestione e funzionamento — Báo cáo quản lý, vận hành

Conferma che **sicurezza, prevenzione incendi, pulizia e manutenzione tecnica** dell'edificio siano state effettivamente garantite come da contratto nell'ultimo anno — un track record che, in qualità di acquirente, ereditate.

RED FLAG Nessun rapporto di gestione, oppure formulazione vaga senza fornitore di servizi indicato.

2 Saldo del fondo di manutenzione — Số dư & chi kinh phí bảo trì

Indica il **saldo attuale** del fondo di manutenzione del 2% (detenuto su un conto congiunto dei proprietari) e quanto è già stato speso per ascensori, impermeabilizzazione, ecc. Un saldo solido vi protegge da una richiesta straordinaria di fondi.

RED FLAG Saldo non comunicato, fondo ancora detenuto esclusivamente dal promotore, oppure spese senza fatture giustificative.

3 Voto sulle spese di gestione — Biểu quyết giá dịch vụ quản lý vận hành

La **tariffa per m²/mese** votata qui diventa la vostra spesa condominiale mensile — confrontatela con la tariffa precedente e con edifici simili nelle vicinanze.

RED FLAG Un aumento consistente e non motivato, oppure una tariffa applicata senza voto verbalizzato.

4 Elezione del Consiglio di gestione — Bầu bổ sung Ban quản trị

Conferma che il **Ban quản trị (Consiglio di gestione)** è validamente eletto o rinnovato, e chi rappresenta legalmente i proprietari per il conto bancario e i contratti di servizio.

RED FLAG Mandato scaduto da anni senza rielezione, oppure seggi occupati solo da personale legato al promotore.

5 Piano per le riparazioni straordinarie — Kế hoạch bảo trì, sửa chữa lớn

Segnala qualsiasi **riparazione di grande entità** pianificata (infiltrazioni nel seminterrato, impianti antincendio, facciata) e il relativo budget — un segnale precoce di costi imminenti o di un problema strutturale di fondo.

RED FLAG Lo stesso difetto o la stessa infiltrazione che riappare riunione dopo riunione, ancora irrisolto.

6 Esito del voto e validità — Tỷ lệ tán thành, hiệu lực biên bản

La riunione è valida solo con il quorum legale (almeno metà delle unità consegnate); verificate la **percentuale di approvazione** e che il verbale sia firmato sia dal presidente sia dal segretario.

RED FLAG Nessun quorum registrato, oppure una percentuale di approvazione sospettosamente vicina al minimo con contestazioni annotate.

Documento SPECIMEN a scopo didattico — impaginazione semplificata ispirata a un verbale di assemblea condominiale ai sensi della Legge sull'edilizia abitativa del 2023 e del Regolamento sulla gestione condominiale (Circolare 05/2024/TT-BXD), compilato con dati fittizi. Non è un documento ufficiale, non ha alcun valore legale e non riproduce alcun sigillo reale. Questo non costituisce una consulenza legale: fate sempre verificare i documenti di gestione di un edificio da un avvocato vietnamita abilitato o da un property manager prima di farvi affidamento.