

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ordnung / Beschluss-Nr.: 05/2026/QĐ-BQT/<SPX> — Hà Nội, 10/1/2026

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Verwaltungs- und Nutzungsordnung des Gebäudes · erlassen gemäß dem Wohnungsgesetz von 2023 und dem Rundschreiben 05/2024/TT-BXD

Gemäß: dem Wohnungsgesetz von 2023; dem Rundschreiben 05/2024/TT-BXD des Bauministeriums (Musterordnung für die Verwaltung und Nutzung von Eigentumswohngebäuden); dem Beschluss der Eigentümerversammlung; sowie der Satzung des Verwaltungsausschusses,

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS (PARTEI A)

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ THE LAKE VIEW

<specimen> Organisation

Ông/Bà <SPECIMEN> — Trưởng Ban quản trị Vertreten durch

Công nhận theo Quyết định số 00 SPECIMEN 00/QĐ-UBND

Anerkennungsbeschluss

DER EIGENTÜMER / BEWOHNER (PARTEI B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

Căn hộ 1804, tầng 18 — THE LAKE VIEW <specimen>

Wohnung

Chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài Status

BESTIMMUNGEN DER HAUSORDNUNG

① Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Nội quy này áp dụng đối với toàn bộ chủ sở hữu, người sử dụng và khách đến liên hệ, làm việc tại nhà chung cư **THE LAKE VIEW** <specimen>, KĐT Tây Hồ Tây, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội, nhằm bảo đảm an toàn, trật tự, vệ sinh và mỹ quan chung của tòa nhà.

② Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng

Chủ sở hữu, người sử dụng có quyền sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung theo **Luật Nhà ở 2023**; có nghĩa vụ đóng đầy đủ, đúng hạn kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì 2% và chấp hành các nghị quyết của Hội nghị nhà chung cư.

③ Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm

Nghiêm cấm: coi nói, đục phá, thay đổi kết cấu chịu lực hoặc hệ thống kỹ thuật chung; kinh doanh ngành nghề có nguy cơ cháy, nổ; chăn nuôi gia súc, gia cầm gây ảnh hưởng đến người xung quanh; để đồ, xả rác, chất thải trái quy định tại phần sở hữu chung.

④ Điều 4. Sử dụng phần sở hữu, sử dụng chung

Thang máy, hành lang, cầu thang bộ, hệ thống PCCC và **chỗ để xe** thuộc phần sở hữu, sử dụng chung, được vận hành theo lịch và quy định của **đơn vị quản lý vận hành**; không tự ý chiếm dụng diện tích chung để cất giữ đồ đạc hoặc kinh doanh.

⑤ Điều 5. Sửa chữa, cải tạo căn hộ

Mọi việc sửa chữa, cải tạo phần sở hữu riêng có ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực hoặc hệ thống kỹ thuật chung phải được **Ban quản trị** chấp thuận bằng văn bản trước khi thi công.

⑥ Điều 6. Kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì

Phí quản lý vận hành tạm tính: **25.000 đ/m²/tháng**, thanh toán trước ngày 10 hằng tháng. Kinh phí bảo trì 2% được quản lý tại tài khoản tiền gửi riêng theo quy định, chỉ sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

⑦ Điều 7. Quy định đối với chủ sở hữu là người nước ngoài · Điều 8. Xử lý vi phạm

Chủ sở hữu là cá nhân, tổ chức nước ngoài thực hiện quyền sở hữu căn hộ trong thời hạn **50 năm** kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận, và trong hạn mức không quá **30% tổng số căn hộ** của tòa nhà theo quy định. Vi phạm Nội quy bị nhắc nhở, lập biên bản; tái phạm hoặc vi phạm nghiêm trọng bị xử lý theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và pháp luật hiện hành.

FÜR DEN VERWALTUNGSAUSSCHUSS

Unterschrift, vollständiger Name

ZUR KENNTNIS GENOMMEN VOM EIGENTÜMER /

BEWOHNER

Unterschrift, vollständiger Name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Die *Nội quy nhà chung cư* (Hausordnung), Regel für Regel

Die Hausordnung legt die Regeln fest, die jeder Eigentümer, Mieter und Besucher einhalten muss — Gemeinschaftsflächen, Gebühren, verbotene Handlungen und die spezielle Quote für ausländische Eigentümer. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

① Geltungsbereich und Adressaten — Phạm vi và đối tượng áp dụng

Die Hausordnung bindet **jeden Eigentümer, Bewohner und Besucher** des Gebäudes — prüfen Sie, ob tatsächlich Ihr Turm/Block genannt wird, falls das Projekt mehrere umfasst.

RED FLAG Eine generische, aus einem anderen Projekt kopierte Ordnung, die Ihr Gebäude nicht benennt.

② Rechte und Pflichten des Eigentümers — Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu

Ihrem Recht auf Nutzung der **privaten und gemeinschaftlichen Flächen** sollte eine klare Pflicht gegenüberstehen, die **Betriebsgebühr** und den **Instandhaltungsfonds von 2%** pünktlich zu zahlen.

RED FLAG Pflichten ohne entsprechende Rechte aufgeführt, oder Gebühren nicht definiert.

③ Verbotene Handlungen — Các hành vi bị nghiêm cấm

Bauliche Veränderungen, brandgefährdende Gewerbe und die Haltung von Nutztieren sind ausdrücklich untersagt — nützlich zu wissen, bevor Sie renovieren oder untervermieten.

RED FLAG Keinerlei Klausel zu verbotenen Handlungen — ein Warnsignal für ein schlecht verwaltetes Gebäude.

④ Gemeinschaftsflächen und Ausstattung — Sử dụng phần sở hữu, sử dụng chung

Aufzüge, Flure, Brandschutzanlagen und **Parkplätze** sind Gemeinschaftseigentum und werden vom Betreiber nach einem veröffentlichten Plan verwaltet — nicht nach dem Windhundprinzip.

RED FLAG Kein benannter Betreiber für Gemeinschaftsflächen, oder unklare Parkregeln.

⑤ Genehmigung von Renovierungen — Sửa chữa, cải tạo căn hộ

Jede Maßnahme, die tragende Bauteile oder gemeinschaftliche technische Anlagen betrifft, bedarf der **vorherigen schriftlichen Zustimmung** des Verwaltungsausschusses.

RED FLAG Kein Genehmigungsverfahren — Eigentümer könnten die Struktur einseitig verändern.

⑥ Betriebs- und Instandhaltungsgebühren — Kinh phí quản lý vận hành, bảo trì

Prüfen Sie die **monatliche Gebühr pro m²** und ihre Fälligkeit sowie, dass der **Instandhaltungsfonds von 2%** auf einem separaten Konto liegt, das ausschließlich für die Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen verwendet wird.

RED FLAG Instandhaltungsfonds vermischt mit dem allgemeinen Konto des Betreibers.

⑦ Ausländerquote und Durchsetzung — Quy định với chủ sở hữu là người nước ngoài

Ausländische Eigentümer halten ihre Einheit für eine **verlängerbare Dauer von 50 Jahren**, und gebäudeweit ist ausländisches Eigentum auf **30% aller Einheiten** begrenzt — der Grund, warum manche Türme den Verkauf an Ausländer einstellen, selbst wenn noch Einheiten unverkauft sind.

MAISON HANOI Keine Erwähnung der 50-Jahres-Frist oder der 30%-Quote, bestätigen Sie die verbleibende Quote vor dem Kauf stets beim Verwaltungsausschuss.