

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Building Management & Use Regulations · issued pursuant to the 2023 Housing Law and Circular 05/2024/TT-BXD

Pursuant to: the 2023 Housing Law; Circular 05/2024/TT-BXD of the Ministry of Construction (model regulations on the management and use of condominium buildings); the Resolution of the Building Meeting; and the Charter of the Management Board,

THE MANAGEMENT BOARD (PARTY A)

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ THE LAKE VIEW

<specimen> Organisation

Ông/Bà <SPECIMEN> — Trưởng Ban quản trị Represented by

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

Recognition decision

THE OWNER / RESIDENT (PARTY B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

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

Apartment

Chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài Status

RULES OF THE BUILDING REGULATIONS

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 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.

FOR THE MANAGEMENT BOARD

Signature, full name

ACKNOWLEDGED BY THE OWNER / RESIDENT

Signature, full name

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

The *Nội quy nhà chung cư* (Building Regulations), rule by rule

The building regulations set the rules every owner, tenant and visitor must follow — shared areas, fees, prohibited acts and the specific quota for foreign owners. Markers ①–⑦ refer to the facsimile on the previous page. Specimen document — fictional data.

- 1 Scope & who it binds — Phạm vi và đối tượng áp dụng**

The regulations bind every **owner, resident and visitor** of the building — check they actually name your tower/block if the project has several.

RED FLAG A generic regulation copy-pasted from another project, not naming your building.
- 2 Owner rights & obligations — Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu**

Your right to use **private and shared areas** should be matched with a clear obligation to pay the **operating fee** and the **2% maintenance fund** on time.

RED FLAG Obligations listed with no matching rights, or fees left undefined.
- 3 Prohibited acts — Các hành vi bị nghiêm cấm**

Structural alterations, fire-risk businesses and keeping livestock are explicitly banned — useful to know before you renovate or sublet.

RED FLAG No prohibited-acts clause at all — a red flag for a poorly governed building.
- 4 Shared areas & amenities — Sử dụng phần sở hữu, sử dụng chung**

Lifts, corridors, fire-safety systems and **parking** are common property, run by the operator on a published schedule — not first-come, first-served.

RED FLAG No named operator for shared areas, or parking rules left vague.
- 5 Renovation approval — Sửa chữa, cải tạo căn hộ**

Any work touching load-bearing structure or shared technical systems needs **prior written approval** from the Management Board.

RED FLAG No approval mechanism — owners could alter structure unilaterally.
- 6 Operating & maintenance fees — Kinh phí quản lý vận hành, bảo trì**

Check the **per-m² monthly fee** and its due date, and that the **2% maintenance fund** sits in a ring-fenced account used only for common-area upkeep.

RED FLAG Maintenance fund mixed into the operator's general account.
- 7 Foreign-owner quota & enforcement — Quy định với chủ sở hữu là người nước ngoài**

Foreign owners hold their unit for a **50-year renewable term** and, building-wide, foreign ownership is capped at **30% of all units** — the reason some towers stop selling to foreigners even with units still unsold.

RED FLAG No mention of the 50-year term or the 30% quota — always confirm the remaining quota with the management board before buying.