

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Reglamento / Decisión n.º: 05/2026/QĐ-BQT/<SPX> — Hà Nội, 10/1/2026

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Reglamento de gestión y uso del edificio · emitido conforme a la Ley de Vivienda de 2023 y a la Circular 05/2024/TT-BXD

Conforme a: la Ley de Vivienda de 2023; la Circular 05/2024/TT-BXD del Ministerio de Construcción (reglamento modelo de gestión y uso de edificios en régimen de propiedad horizontal); la resolución de la junta de propietarios; y los estatutos del Comité de Gestión,

EL COMITÉ DE GESTIÓN (PARTE A)

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ THE LAKE VIEW

<specimen> Organización

Ông/Bà <SPECIMEN> — Trưởng Ban quản trị Representado/a por

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

Decisión de reconocimiento

EL PROPIETARIO / RESIDENTE (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

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

Apartamento

Chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài Estado

ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO

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, chi 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.

POR EL COMITÉ DE GESTIÓN

Firma, nombre completo

TOMADO EN CONOCIMIENTO POR EL PROPIETARIO

/ RESIDENTE

Firma, nombre completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

El *Nội quy nhà chung cư* (Reglamento del edificio), artículo por artículo

El reglamento del edificio fija las normas que todo propietario, inquilino y visitante debe respetar — zonas comunes, cuotas, actos prohibidos y la cuota específica para propietarios extranjeros. Las marcas ①–⑦ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

① **Ámbito de aplicación y sujetos obligados — Phạm vi và đối tượng áp dụng**

El reglamento vincula a **todo propietario, residente y visitante** del edificio — compruebe que efectivamente nombre su torre/bloque, si el proyecto tiene varias.

RED FLAG Un reglamento genérico copiado de otro proyecto, sin nombrar su edificio.

② **Derechos y obligaciones del propietario — Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu**

Su derecho a utilizar las **zonas privativas y comunes** debe ir acompañado de una obligación clara de pagar puntualmente la **cuota de funcionamiento** y el **fondo de mantenimiento del 2%**.

RED FLAG Obligaciones enumeradas sin derechos correspondientes, o cuotas sin definir.

③ **Actos prohibidos — Các hành vi bị nghiêm cấm**

Las alteraciones estructurales, las actividades con riesgo de incendio y la tenencia de animales de granja están expresamente prohibidas — útil saberlo antes de reformar o subarrendar.

RED FLAG Ausencia total de cláusula sobre actos prohibidos — una señal de alarma en un edificio mal gestionado.

④ **Zonas comunes e instalaciones — Sử dụng phần sở hữu, sử dụng chung**

Ascensores, pasillos, sistemas contra incendios y **aparcamiento** son propiedad común, gestionada por el operador según un calendario publicado — no por orden de llegada.

RED FLAG Ningún operador designado para las zonas comunes, o normas de aparcamiento poco claras.

⑤ **Aprobación de reformas — Sửa chữa, cải tạo căn hộ**

Cualquier obra que afecte a la estructura portante o a las instalaciones técnicas comunes requiere la **aprobación previa por escrito** del Comité de Gestión.

RED FLAG Sin mecanismo de aprobación — los propietarios podrían alterar la estructura unilateralmente.

⑥ **Cuotas de funcionamiento y mantenimiento — Kinh phí quản lý vận hành, bảo trì**

Compruebe la **cuota mensual por m²** y su fecha de vencimiento, y que el **fondo de mantenimiento del 2%** se mantenga en una cuenta separada, utilizada únicamente para el mantenimiento de las zonas comunes.

RED FLAG Fondo de mantenimiento mezclado con la cuenta general del operador.

⑦ **Cuota de propietarios extranjeros y aplicación — Quy định với chủ sở hữu là người nước ngoài**

Los propietarios extranjeros mantienen su unidad durante un **plazo de 50 años renovable** y, a nivel del edificio, la propiedad extranjera está limitada al **30% del total de unidades** — la razón por la que algunas torres dejan de vender a extranjeros incluso con unidades aún sin vender.

RED FLAG Sin mención del plazo de 50 años ni de la cuota del 30% — confirme siempre la cuota restante con el comité de gestión antes de comprar.