

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Règlement / Décision n°: 05/2026/QĐ-BQT/<SPX> — Hà Nội, 10/1/2026

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Règlement de copropriété et d'usage de l'immeuble · établi conformément à la loi sur le logement de 2023 et à la Circulaire 05/2024/TT-BXD

Vu : la loi sur le logement de 2023 ; la Circulaire 05/2024/TT-BXD du ministère de la Construction (règlement type de gestion et d'usage des immeubles en copropriété) ; la résolution de l'assemblée des copropriétaires ; et la charte du Comité de gestion,

LE COMITÉ DE GESTION (PARTIE A)

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ THE LAKE VIEW

<specimen> Organisation

Ông/Bà <SPECIMEN> — Trưởng Ban quản trị Représenté(e)

par

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

Décision de reconnaissance

LE PROPRIÉTAIRE / RÉSIDENT (PARTIE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

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

Appartement

Chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài Statut

ARTICLES DU RÈGLEMENT

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.

POUR LE COMITÉ DE GESTION

Signature, nom complet

PRIS CONNAISSANCE PAR LE PROPRIÉTAIRE /

RÉSIDENT

Signature, nom complet

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Le *Nội quy nhà chung cư* (Règlement de l'immeuble), article par article

Le règlement de l'immeuble fixe les règles que chaque propriétaire, locataire et visiteur doit respecter — parties communes, charges, actes interdits et quota spécifique aux propriétaires étrangers. Les repères ①–⑦ renvoient au fac-similé de la page précédente. Document specimen — données fictives.

- 1 Champ d'application et personnes concernées — Phạm vi và đối tượng áp dụng**

Le règlement s'impose à **tout propriétaire, résident et visiteur** de l'immeuble — vérifiez qu'il désigne bien votre tour/bloc si le projet en comporte plusieurs.

RED FLAG Un règlement générique copié-collé d'un autre projet, sans désigner votre immeuble.
- 2 Droits et obligations du propriétaire — Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu**

Votre droit d'utiliser les **parties privatives et communes** doit avoir pour contrepartie une obligation claire de régler à temps la **charge de fonctionnement** et le **fonds d'entretien de 2%**.

RED FLAG Des obligations énumérées sans droits correspondants, ou des charges non définies.
- 3 Actes interdits — Các hành vi bị nghiêm cấm**

Les modifications structurelles, les activités présentant un risque d'incendie et la détention d'animaux d'élevage sont explicitement interdites — utile à savoir avant de rénover ou de sous-louer.

RED FLAG Aucune clause relative aux actes interdits — signal d'alerte pour un immeuble mal géré.
- 4 Parties communes et équipements — Sử dụng phần sở hữu, sử dụng chung**

Ascenseurs, couloirs, systèmes de sécurité incendie et **parking** constituent la propriété commune, gérée par l'exploitant selon un planning publié — et non au premier arrivé, premier servi.

RED FLAG Aucun exploitant désigné pour les parties communes, ou règles de stationnement laissées floues.
- 5 Approbation des travaux de rénovation — Sửa chữa, cải tạo căn hộ**

Tous travaux touchant la structure porteuse ou les systèmes techniques communs nécessitent l'**accord écrit préalable** du Comité de gestion.

RED FLAG Aucun mécanisme d'approbation — les propriétaires pourraient modifier la structure unilatéralement.
- 6 Charges de fonctionnement et d'entretien — Kinh phí quản lý vận hành, bảo trì**

Vérifiez la **charge mensuelle au m²** et sa date d'échéance, ainsi que le fait que le **fonds d'entretien de 2%** soit déposé sur un compte cloisonné, utilisé uniquement pour l'entretien des parties communes.

RED FLAG Fonds d'entretien mélangé au compte général de l'exploitant.
- 7 Quota de propriétaires étrangers et application — Quy định với chủ sở hữu là người nước ngoài**

Les propriétaires étrangers détiennent leur bien pour une **durée de 50 ans renouvelable** et, à l'échelle de l'immeuble, la propriété étrangère est plafonnée à **30% de l'ensemble des lots** — c'est pourquoi certaines tours cessent de vendre aux étrangers même avec des lots encore invendus.

RED FLAG Aucune mention de la durée de 50 ans ni du quota de 30% — vérifiez toujours le quota restant auprès du comité de gestion avant d'acheter.