

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Regolamento / Delibera n.: 05/2026/QĐ-BQT/<SPX> — Hà Nội, 10/1/2026

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Regolamento di gestione e uso dell'edificio · emanato ai sensi della Legge sull'edilizia abitativa del 2023 e della Circolare 05/2024/TT-BXD

Ai sensi di: la Legge sull'edilizia abitativa del 2023; la Circolare 05/2024/TT-BXD del Ministero delle Costruzioni (regolamento tipo per la gestione e l'uso dei condomini); la delibera dell'assemblea di condominio; e lo statuto del Comitato di gestione,

IL COMITATO DI GESTIONE (PARTE A)

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ THE LAKE VIEW

<specimen> Organizzazione

Ông/Bà <SPECIMEN> — Trưởng Ban quản trị

Rappresentato/a da

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

Delibera di riconoscimento

IL PROPRIETARIO / RESIDENTE (PARTE B)

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

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

Appartamento

Chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài Stato

ARTICOLI DEL REGOLAMENTO

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.

PER IL COMITATO DI GESTIONE

Firma, nome completo

PRESO ATTO DAL PROPRIETARIO / RESIDENTE

Firma, nome completo

<SPECIMEN>



<SPECIMEN>

Il *Nội quy nhà chung cư* (Regolamento condominiale), articolo per articolo

Il regolamento condominiale stabilisce le regole che ogni proprietario, inquilino e visitatore deve rispettare — parti comuni, spese, atti vietati e la quota specifica per i proprietari stranieri. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

1 Ambito di applicazione e soggetti vincolati — Phạm vi và đối tượng áp dụng

Il regolamento vincola **ogni proprietario, residente e visitatore** dell'edificio — verificate che indichi effettivamente la vostra torre/blocco, se il progetto ne comprende più di una.

RED FLAG Un regolamento generico copiato da un altro progetto, che non nomina il vostro edificio.

2 Diritti e obblighi del proprietario — Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu

Il vostro diritto di utilizzare le **parti private e comuni** deve corrispondere a un obbligo chiaro di pagare puntualmente la **spesa di gestione** e il **fondo di manutenzione del 2%**.

RED FLAG Obblighi elencati senza diritti corrispondenti, o spese non definite.

3 Atti vietati — Các hành vi bị nghiêm cấm

Le modifiche strutturali, le attività a rischio di incendio e la detenzione di animali da allevamento sono espressamente vietate — utile saperlo prima di ristrutturare o subaffittare.

RED FLAG Nessuna clausola sugli atti vietati — un campanello d'allarme per un edificio mal gestito.

4 Parti comuni e dotazioni — Sử dụng phần sở hữu, sử dụng chung

Ascensori, corridoi, impianti antincendio e **parkeggio** sono proprietà comune, gestita dal gestore secondo un calendario pubblicato — non in base all'ordine di arrivo.

RED FLAG Nessun gestore designato per le parti comuni, o regole di parcheggio lasciate vaghe.

5 Approvazione delle ristrutturazioni — Sửa chữa, cải tạo căn hộ

Qualsiasi intervento che riguardi la struttura portante o gli impianti tecnici comuni richiede l'**approvazione scritta preventiva** del Comitato di gestione.

RED FLAG Nessun meccanismo di approvazione — i proprietari potrebbero modificare la struttura unilateralmente.

6 Spese di gestione e manutenzione — Kinh phí quản lý vận hành, bảo trì

Verificate la **spesa mensile al m²** e la relativa scadenza, e che il **fondo di manutenzione del 2%** sia depositato su un conto vincolato, utilizzato solo per la manutenzione delle parti comuni.

RED FLAG Fondo di manutenzione confuso con il conto generale del gestore.

7 Quota per proprietari stranieri e applicazione — Quy định với chủ sở hữu là người nước ngoài

I proprietari stranieri detengono la propria unità per una **durata di 50 anni rinnovabile** e, a livello di edificio, la proprietà straniera è limitata al **30% di tutte le unità** — il motivo per cui alcune torri smettono di vendere a stranieri anche con unità ancora invendute.

RED FLAG Nessuna menzione della durata di 50 anni o della quota del 30% — verificate sempre la quota residua presso il comitato di gestione prima di acquistare.