

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ

កិច្ចសន្យាជួលនេះ ត្រូវបានធ្វើឡើងនៅរាជធានីភ្នំពេញ នៅថ្ងៃទី ២៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ ២០១៣

រវាង

ម្ចាស់ផ្ទះ : លោកស្រី គេង សាណូ អាយុ ៦៨ ឆ្នាំ ទីលំនៅផ្ទះលេខ ៥៨ អាក្រក់ ផ្លូវ ២២២ សង្កាត់បឹងរាំង ខណ្ឌដូនពេញ រាជធានី
ភ្នំពេញ ហៅកាត់ថា ភាគី (ក) ។ ០៧-៧១៣១

និង

អ្នកជួល : លោក ជា មគន អាយុ ៣០ ឆ្នាំ ទីលំនៅផ្ទះលេខ ១៦៤ អាក្រក់ ផ្លូវលេខ ៣៦៩ សង្កាត់ច្បារអំពៅ២ ខណ្ឌមានជ័យ
រាជធានី ភ្នំពេញ ហៅកាត់ថា ភាគី (ខ) ។

ដោយហេតុថា : ម្ចាស់ផ្ទះ ជាម្ចាស់នៃបរិវេណ និងផ្ទះដែលបានចុះបញ្ជីស្របច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដូចដែលបានពិពណ៌នា
យ៉ាងច្បាស់លាស់ក្នុងប្រការ ១ ខាងក្រោម ។

ដោយហេតុថា : អ្នកជួល : មានបំណងជួលទីបរិវេណនិងផ្ទះពី ម្ចាស់ផ្ទះ ហើយ ម្ចាស់ផ្ទះ មានបំណងជួលទីបរិវេណ និង ផ្ទះទៅ
ឱ្យ អ្នកជួល ។

ការស្របយោងនេះ ម្ចាស់ផ្ទះ និង អ្នកជួល តាមរយៈនេះបានព្រមព្រៀងដូចតទៅ :

ប្រការ ១: ទីបរិវេណ និង ផ្ទះ :

ម្ចាស់ផ្ទះតាមរយៈនេះជួលទីបរិវេណ និងផ្ទះស្ថិតនៅផ្ទះលេខ ៣១១-៦៨ ផ្លូវ ២៧១ សង្កាត់ទំនប់ទឹក ខណ្ឌចំការមន
រាជធានីភ្នំពេញ ដែលមានលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លេខ ១៣០ / ០៦លប ចុះថ្ងៃទី ១៥-០៣ ២០០៦ ។

ប្រការ ២: រយៈពេលជួល-ការប្រើប្រាស់ទីបរិវេណ :

កិច្ចសន្យានេះមានរយៈពេល ០៣ ឆ្នាំ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី ០៩ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៣ ហើយបញ្ចប់នៅថ្ងៃទី០៩ ខែមីនា
ឆ្នាំ ២០១៦ ។

ប្រការ ៣: អំពីតំលៃជួល :

តួភាគីព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងតំលៃដូចខាងក្រោម :

CERTIFIED TRUE COPY

-៦៥០\$ (ប្រាំមួយរយហាសិបដុល្លាអាមេរិក) ក្នុងមួយខែ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី ០៩-៣-២០១៣ ដល់ថ្ងៃទី០៩-៩-២០១៣ ។

-៧០០\$ (ប្រាំពីររយដុល្លាអាមេរិក) ក្នុងមួយខែ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី ០៩-៩-២០១៣ ដល់ថ្ងៃទី ០៩-៩-២០១៦ ។

ប្រការ ៤-រយៈពេលបន្ត :

តួភាគីត្រូវជូនដំណឹងគ្នាពីការជួល និងបញ្ចប់ការជួលក្នុងរយៈពេល០១ខែ មុនពេលផុតកំណត់រយៈពេលជួល ។

ប្រការ ៥-ការបង់ប្រាក់ឈ្នួល :

អ្នកជួល ព្រមព្រៀងបង់ជូន ម្ចាស់ផ្ទះ នូវប្រាក់ឈ្នួលនៅក្នុងខែនីមួយៗមិន អោយលើកលែងថ្ងៃទី១៦ នៃខែដែល ត្រូវ បង់ឡើយ ។

ក្នុងករណីដែលដល់ថ្ងៃកំណត់នៃការបង់ប្រាក់ឈ្នួលផ្ទះ ហើយ អ្នកជួល ខកខានមិនបានបង់ជូន ម្ចាស់ផ្ទះ នោះ ម្ចាស់ផ្ទះ មានសិទ្ធិដោយស្របច្បាប់បញ្ចប់ការជួល ហើយតម្រូវឱ្យ អ្នកជួល ចាកចេញពីទីបំណង និង ផ្ទះក្នុងរយៈ ពេល ៥ ថ្ងៃ ។

ប្រការ ៦-ប្រាក់ធានាគត់ :

អ្នកជួល សុខចិត្តកក់ប្រាក់ចំនួនប្រាំមួយខែជូន ម្ចាស់ផ្ទះ ដែលមានទឹកប្រាក់ចំនួន ៤២០០\$ (បួនពាន់ពីររយដុល្លា អាមេរិកគត់) ។ នៅពេលចប់រយៈពេល ជួលប្រាក់តំកល់ធានានេះត្រូវយកមកប្រើប្រាស់សំរាប់ជួសជុលក្នុងករណីមាន ការខូចខាត និងការទូទាត់ផ្សេងៗទៀត ប្រសិនបើមានហើយប្រាក់នៅសល់ត្រូវប្រគល់ជូន អ្នកជួល វិញ ។ ភាគី ម្ចាស់ផ្ទះមានសិទ្ធិលក់ផ្ទះនេះអោយអ្នកដទៃបាន ក្នុងអំឡុងពេលជួល លុះត្រាតែម្ចាស់ផ្ទះថ្មី ឯកភាពតាមកិច្ចសន្យា នេះទាំងស្រុង ។

ប្រការ ៧-ការប្រគល់សិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះឡើងវិញ :

ម្ចាស់ផ្ទះ ត្រូវប្រគល់សិទ្ធិកាន់កាប់ទីបំណង និងផ្ទះមកឱ្យអ្នកជួល ថ្ងៃទី ០១ ខែមីនា ឆ្នាំ ២០១៣(ថ្ងៃប្រគល់) ដើម្បីឱ្យ អ្នកជួល រៀបចំទីបំណង និងផ្ទះ ។

ប្រការ ៨-សារពើភ័ណ្ឌ :

នៅពេលដែល អ្នកជួល ទទួលបានការកាន់កាប់ទីបំណង និងផ្ទះ ម្ចាស់ផ្ទះ និង អ្នកជួល ត្រូវរៀបចំបញ្ជីសារពើភ័ណ្ឌ អចលនទ្រព្យ និងសង្ហារឹមទាំងឡាយនៅក្នុងផ្ទះ (ប្រសិនបើមាន) ដើម្បីកំណត់ទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មសិទ្ធិ ម្ចាស់ផ្ទះ ។

ប្រការ ៩-ទឹក ភ្លើង និងសេវាផ្សេងៗ :

អ្នកជួល ត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃសេវាផ្សេងៗ ដូចជា : ថ្លៃទឹក ភ្លើង ទូរស័ព្ទ ទូរទស្សន៍ខ្សែកាប សំរាម ។ល។ ដែលផ្គត់ផ្គង់ សំរាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងបរិវេណ និងផ្ទះដោយខ្លួនឯងចាប់ពីថ្ងៃដែលចូលទៅកាន់កាប់ទីបំណង និងផ្ទះ ។

CERTIFIED TRUE COPY

ប្រការ ១០-ការផ្លាស់ប្តូរតែតម្លៃ :

បើ អ្នកជួល មានបំណងចង់ធ្វើការជួសជុល ផ្លាស់ប្តូរ ឬ ធ្វើការកែប្រែខ្លះៗ នៅក្នុងទីបំណង និងផ្ទះត្រូវតែមានការយល់ព្រមជាមុនពី ម្ចាស់ផ្ទះ ។ រាល់ការកែប្រែ និងការកែលំអទាំងឡាយ គឺ អ្នកជួល ត្រូវចំណាយដោយខ្លួនឯង ។ ក្រោយពីផុតកំណត់រយៈពេលជួលនោះ រាល់ការកែលំអទាំងនោះនឹងក្លាយជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ ម្ចាស់ផ្ទះ គឺ អ្នកជួល មិនមានសិទ្ធិក្នុងការរុះរើយកវិញទេ ក្នុងករណីប៉ះពាល់ដល់ទ្រង់ទ្រាយផ្ទះ ។

ប្រការ ១១-ការថែទាំ និងជួសជុល :

នៅក្នុងរយៈពេលជួល ការថែទាំនិងជួសជុលជាប្រចាំ ចំពោះការខូចខាត ឬ បាក់បែកនៃគ្រឿង បន្លាស់ណាមួយក្នុងផ្ទះ គឺជាការទទួលខុសត្រូវរបស់ អ្នកជួល ។

ប្រសិនបើមានការខូចខាតធំដុំណាមួយទៅលើទីបំណងបំណង និងផ្ទះ ដែលបណ្តាលមកពីហេតុផលណាមួយដោយចេតនា ដោយអចេតនា អ្នកជួល ត្រូវជួសជុលធ្វើសង់ឱ្យបានដូចសភាពដើមវិញ ។

ប្រការ ១២-ពន្ធអាករ :

ភាគី(ក)ជាអ្នកធានាបង់ពន្ធអាករ លើការជួល ទីបំណងដី និង ផ្ទះ ក្រៅពីពន្ធនេះជាបន្តបន្ទាប់ ភាគី(ខ) ។

ប្រការ ១៣-ការចេញចូលទីបំណងរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ :

ម្ចាស់ផ្ទះ ឬភ្នាក់ងាររបស់ ម្ចាស់ផ្ទះ អាចសុំចូលទៅពិនិត្យទីបំណង និងផ្ទះគ្រប់ពេលវេលាដោយជូនដំណឹងទៅភាគី(ខ) ។

ប្រការ ១៤-ការផ្ទេរសិទ្ធិ និងការជួលបន្ត :

អ្នកជួល ពុំមានសិទ្ធិផ្ទេរផ្ទះ ឬ ជួលទីបំណង និងផ្ទះទាំងមូល ឬ មួយផ្នែកណាមួយទៅឱ្យ អ្នកផ្សេងទៀត ដោយពុំមានការយល់ព្រមពី ម្ចាស់ផ្ទះ ឡើយ ។

ប្រការ ១៥-ការបញ្ចប់ដោយអ្នកជួល :

ក្នុងករណីដែល អ្នកជួល ចង់បញ្ចប់ការជួលមុនកាលកំណត់នៃរយៈពេលជួល អ្នកជួល ត្រូវជូនដំណឹងមក ម្ចាស់ផ្ទះ យ៉ាងតិចត្រឹមមួយខែមុន ក្នុងករណីនេះ អ្នកជួល មិនមានសិទ្ធិទទួលវិញនូវប្រាក់តំកល់ធានាឡើយ ។ ករណីភាគីម្ចាស់ផ្ទះ បញ្ឈប់ការជួលមុនកិច្ចសន្យាត្រូវប្រគល់ជូនប្រាក់ធានា (ប្រាក់កក់) ជូនភាគីអ្នកជួលមួយគុណពីរវិញ ។

ប្រការ ១៦-កិច្ចព្រមព្រៀងទាំងមូល :

ឯកសារកំណត់នូវការព្រមព្រៀងរួមនៃភាគីទាំងពីរ ហើយមិនអាចកែប្រែបានឡើយ រឿងរ៉ាវដែលតែមានសរសេរជាលាយលក្ខអក្សរ និងចុះហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃ ទទួលស្គាល់ដោយភាគីទាំងពីរ ។

CERTIFIED TRUE COPY ១

ប្រការ ១៧- ការប្រើប្រាស់ទីបំណែងជូន :

អ្នកជូន សូមសន្យាចំពោះ ម្ចាស់ផ្ទះ ថា ខ្លួននឹងប្រើប្រាស់ផ្ទះដែលបាន ព្រមព្រៀងជូនខាង លើឱ្យបានត្រឹមត្រូវ និងប្រើប្រាស់ ច្បាប់ ដោយមិនយកផ្ទះដែលបានជូននេះប្រកបមុខរបរខុសច្បាប់ ឬធ្វើការិយាល័យ ជំនួញមិនស្របច្បាប់ ឬប្រើប្រាស់ តាមលក្ខណៈ ផ្សេងៗ ទៀត ដែលច្បាប់បានហាមឃាត់នោះឡើយ ។



ប្រការ ១៨- ការមើលគោរពកិច្ចសន្យា :

អ្នកជូន និង ម្ចាស់ផ្ទះ ត្រូវគោរពគ្រប់ប្រការនៃលក្ខណ៍របស់កិច្ចសន្យានេះ ប្រសិនបើភាគីណាមួយប្រព្រឹត្តបំពានលើស កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ភាគីណាមួយនោះត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

ប្រការ ១៩- ភាសា :

កិច្ចព្រមព្រៀងជូន ឬ សេចក្តីជូនដំណឹង ព្រមទាំងការកែប្រែទាំងអស់នៃកិច្ចព្រមព្រៀងជូននេះ ប្រតិបត្តិតាមច្បាប់ជា ភាសាខ្មែរ ។

ប្រការ ២០- ការយល់ព្រមទូទៅ :

កិច្ចព្រមព្រៀងនេះធ្វើឡើងតាមការព្រមព្រៀងដោយពិតប្រាកដ និងពុំមានការបង្ខិតបង្ខំពីភាគីណាមួយ ឡើយ ។ អ្នកជូន និង ម្ចាស់ផ្ទះ ត្រូវបានអានសារចុះសារឡើងយល់ឃើញថាត្រឹមត្រូវរួចបានស្ម័គ្រចិត្តផ្ដិតស្នាមមេដៃស្តាំឬចុះហត្ថលេខាទុកជា ភស្តុតាងចំពោះមុខច្បាប់ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ។

ប្រការ ២១ : ការចែករំលែកកិច្ចព្រមព្រៀង :

កិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរបួនទំព័រចំនួន០៥ច្បាប់ មាន ប្រសិទ្ធភាពអនុវត្ត ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ។
កិច្ចព្រមព្រៀងនេះបានរក្សាទុកដូចតទៅ : ម្ចាស់ផ្ទះ ចំនួន ០៣ ច្បាប់, អ្នកជូន ចំនួន ០១ច្បាប់ មេធាវី ចំនួន ០១ ច្បាប់

ស្នាមមេដៃស្តាំ

ភាគី (គ)



CERTIFIED TRUE COPY

មេធាវី ហ៊ុន សុភ័ក្ត្រ

ហ៊ុន សុភ័ក្ត្រ

០៧៩- ៣៩