



THE FLORA
ប្រណិសាសន៍ក្នុងការរស់នៅ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាលក់-ទិញផ្ទះ
លេខ TF0212/2016

កិច្ចសន្យាទិញ-លក់ផ្ទះនេះត្រូវបានធ្វើនៅរាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី 18 ខែ មិថុនា ឆ្នាំ 2016 រវាង:

- អ្នកលក់ : លោក លីម ចាំងស្រីន ភេទប្រុស កើតនៅថ្ងៃទី 20 កក្កដា 1965 សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ 130009499(01) ជាម្ចាស់ ប៊ូរី អាទាំងមាស គំរោង ឌីផ្លរ៉ា មានអាសយដ្ឋាននៅ ភូមិក្រីចាស់ សង្កាត់បាក់ខែង ខណ្ឌជ្រោយចង្វារ រាជធានីភ្នំពេញ ជាភាគីអ្នកលក់ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថាភាគី-ក-និង
- អ្នកទិញ: លោក ឈាន ឡុងឌី ភេទប្រុស កើតនៅថ្ងៃទី 15 មីនា 1987 សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ 170565350 ចុះថ្ងៃទី 17 កញ្ញា 2010 និងលោកស្រី ជូ លីស៊ីម ភេទស្រី កើតនៅថ្ងៃទី 10 មករា 1985 សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ 010995109 ចុះថ្ងៃទី 24 មិថុនា 2015 មានអាសយដ្ឋាននៅ ផ្ទះ 5 ដេ ផ្លូវ 288 សង្កាត់បឹងកេងកងទី 2 ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ទូរស័ព្ទលេខ 017-949-515/ 015-316-768 ជាភាគីអ្នកទិញដែលចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថាភាគី-ខ-។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាផ្ដិតមេដៃលើកិច្ចសន្យានេះតាមខ្លឹមសារ និងលក្ខខណ្ឌដូចតទៅ :

១. ការទិញ-លក់ផ្ទះ: ភាគី-ក- យល់ព្រមលក់ផ្ទះប្រភេទ វីឡាឆ្នោះ B ទំហំផ្ទះ 7 x 11m កំពស់ 2ជាន់(Eo,E1) ផ្ទះលេខ 03 ផ្លូវលេខ R-10 ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅ. សង្កាត់បាក់ខែង ខណ្ឌជ្រោយចង្វារ រាជធានីភ្នំពេញ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថាអចលនវត្ថុ ទៅឲ្យភាគី-ខ- ក្នុង តំលៃលក់សរុប USD 106,603.00(មួយរយប្រាំមួយពាន់ប្រាំមួយរយបីដុល្លារអាមេរិក)។

២. ដំណាក់កាលបង់ប្រាក់ (តារាងបង់ប្រាក់មានភ្ជាប់នៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ-ក)
ក្រោយពីភាគី-ខ- បានបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួន ទើបភាគី-ក- រៀបចំបែបបទផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះជូនភាគី-ខ-។

៣. ការបំពានកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់
ក្នុងករណីភាគី-ខ- មិនបានបង់ប្រាក់តាមកាលកំណត់ក្នុងឧបសម្ព័ន្ធខាងលើក្នុងប្រការ២ នោះអ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យចំនួន ៥(ប្រាំ)ភាគរយ ក្នុងមួយខែនៃចំនួនទឹកប្រាក់ត្រូវបង់។ ករណីភាគី-ខ- ខកខានមិនបានបង់ប្រាក់លើសពី៣០(សាមសិប) ថ្ងៃ នោះទឹកប្រាក់ដែលភាគី-ខ- បានបង់ទាំងអស់ នឹងត្រូវបានមកជាកម្មសិទ្ធិអ្នកលក់ ហើយកិច្ចសន្យានេះ នឹងត្រូវរំលាយចោល ដោយភាគី-ខ- គ្មានសិទ្ធិតវ៉ាឡើយ។ ក្នុងករណីនេះ ភាគី-ក- មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់អាស្រ័យផល រឺលក់ រឺចាត់ចែងអចលនវត្ថុនេះ ។
ករណីដែលភាគី-ក- កែប្រែមិនលក់វិញ នោះនឹងត្រូវប្រគល់ប្រាក់ទៅអោយភាគីអ្នកទិញវិញស្មើនឹងប្រាក់ដែលបានទទួលគុណនឹង ២ ។

៤. ករណីកក្កដា និង កិច្ចធានារបស់ភាគី:
កាតព្វកិច្ចភាគី-ក-



- ៤.១ ភាគី-ក- ធានាថាខ្លួនមានសិទ្ធិស្របច្បាប់ក្នុងការចាត់ចែងអចលនវត្ថុតែម្នាក់គត់ នឹងពុំមានបុគ្គល រឺ អង្គភាពណាមួយមានផល ប្រយោជន៍លើអចលនវត្ថុនេះឡើយ ។
- ៤.២ ភាគី-ក- មានភារៈកិច្ចធ្វើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ(ឃ្លាំងរឹង)ជូនភាគី-ខ-ប៉ុន្តែរាល់ការចំណាយលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនិងបង់ពន្ធជាបន្ទុករបស់ភាគី-ខ-។
- ៤.៣ ភាគី-ក- សន្យានឹងបញ្ចប់ការសាងសង់អោយរួចរាល់ក្នុងរយៈពេល ២៤(ម្ភៃបួន)ខែ គិតចាប់ពីពេលចាប់ផ្ដើមបុកគ្រឹះ លើកលែង តែអ្នកទិញមិនបានបង់ប្រាក់តាមកាលកំណត់ ឬ ករណីប្រធានសក្តិដែលអាចបណ្ដាលអោយមានការរាំងស្ទះ ដល់ដំណើរការសាង សង់។

៤.៤ ការយឺតយ៉ាវលើសពី ១(មួយ) ខែឡើងទៅ ដូចនេះអ្នកលក់ត្រូវសងការខូចខាតចំនួន US\$ 300 (បីរយ) ដុល្លារអាមេរិកគត់ក្នុង ០១(មួយ)ខែដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃផុតកំណត់នៅចំនុច ៤.៣។ ផ្ទុយមកវិញប្រសិនបើការយឺតយ៉ាវបណ្តាលមកពីអ្នកទិញ មានការកែប្រែ សំណង់គ្រប់រូបភាព វិធានទិញមិនបានបង់ប្រាក់តាមកាលកំណត់ វិធីតាមក្នុងករណីប្រធានសក្តិដែលអាចបណ្តាលអោយមានការ រាំងស្ទះដល់ដំណើរការសាងសង់នោះអ្នកលក់មិនផ្តល់សំណងនោះឡើយ។

កាតព្វកិច្ចភាគី-ខ

- ៤.៥ រាល់ការផ្ទេរម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពីភាគី-ខ ទៅតាមផែនការណាមួយនោះភាគី-ខ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវារដ្ឋបាលសេវារៀបចំឯកសារឡើងវិញចំនួន 1%(មួយភាគរយ) ហើយនឹងត្រូវមានការយល់ព្រមពីភាគី-ក ជាមុនសិន។
- ៤.៦ ភាគី-ខ មិនអាចសាងសង់សំណង់បន្ថែម ឬ កែប្រែរចនាសម្ព័ន្ធខាងក្រៅបានឡើយ។ ករណីនេះនឹងត្រូវយកមកអនុវត្តផងដែរ ចំពោះអ្នកទិញបន្ត នឹងអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្តពីភាគីអ្នកទិញជាបន្តបន្ទាប់រៀងរហូត។
- ៤.៧ ភាគី-ខ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាថែទាំសួនច្បារ ភ្លើងបំភ្លឺផ្លូវ ប្រចាំខែជារៀងរាល់ខែ នៅពេលភាគី-ខ បានទទួលផ្ទះជាស្ថាពរ ទោះជាអ្នកទិញ ស្នាក់នៅ វិមិនស្នាក់នៅក៏ដោយ។ តំលៃសេវាសំរាប់ប្រភេទ វីឡាឃ្វីន US\$50 វីឡាឆ្មោះ US\$25 វីឡាកូនកាត់ និងហ្សបបឋស\$20 វី ឡាកូនកាត់(ខ្នាតតូច)US\$15 តំលៃនេះនឹងអាចប្រែប្រួលផ្អែកលើការចំណាយជាក់ស្តែង។ ប្រាក់ថ្លៃសេវា ដែលភាគី-ខ បានបង់នេះ មិនសំរាប់ធានារ៉ាប់រង លើការបាត់បង់នូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ភាគី-ខ (ម្ចាស់ផ្ទះ)ឡើយ។
- ៤.៨ ភាគី-ខ យល់ព្រមបង់ថ្លៃប្រើប្រាស់ទឹកស្អាត សូទឹក អគ្គិសនីដោយខ្លួនឯងជាមួយភ្នាក់ងារ រដ្ឋាករទឹក និងភ្នាក់ងារអគ្គិសនី និងអង្គភាព សូទឹក ដែលបណ្តាញនេះភាគី-ក បានធ្វើការតភ្ជាប់រួចហើយ។
- ៤.៩ ភាគី-ខ មិនអាចកែប្រែទំរង់ផ្ទះផ្នែកខាងក្រៅបានឡើយលុះត្រាតែមានការឯកភាពជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីគម្រោងឌីជីថលជាមុនសិន។ បញ្ជាក់: ផ្ទៃក្រឡាខាងក្រៅផ្ទះនីមួយៗ អ្នកលក់មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់គ្រប់ពេលវេលាតាមតម្រូវការដូចជា: ការរៀបបណ្តាញសូ ទឹកភ្លើង ។ល។ ដោយរៀបចំអោយបានល្អវិញ ក្រោយពីប្រើប្រាស់រួច។

៥. ច្បាប់គ្រប់គ្រង និងដោះស្រាយវិវាទ

ក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើងដោយសារការអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះ ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាដោះស្រាយដោយសន្តិវិធី ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ ប៉ុន្តែប្រសិនបើការដោះស្រាយនេះ មិនទទួលបានជោគជ័យនោះ ភាគីទាំងពីរយល់ព្រមដាក់ជម្លោះដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យានេះជូនទៅ តុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ចនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

៦. សុពលភាពកិច្ចសន្យា

ភាគីទាំងពីរបានអានយល់អំពីខ្លឹមសារ និងយល់ព្រមគោរពតាមកាតព្វកិច្ចនៃកិច្ចសន្យានេះទាំងស្រុង។ រាល់កិច្ចព្រមព្រៀងមុនៗដោយមាត់ ទទេក្តី វីលាយលក្ខណ៍អក្សរក្តី ដែលផ្ទុយនឹងកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវទុកជាមោឃៈ។ ការកែប្រែកិច្ចសន្យានេះ មិនត្រូវមានប្រសិទ្ធភាពឡើយ លើកលែងតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយចុះហត្ថលេខាដោយភាគីទាំងពីរ។

កិច្ចសន្យានេះធ្វើជាភាសាខ្មែរចំនួន ០២ច្បាប់ដោយប្រគល់ឲ្យភាគី “ក” ចំនួន០១ច្បាប់និងភាគី “ខ” ចំនួន០១ច្បាប់។ ភាគីទាំងពីរនៃ កិច្ចសន្យា នេះ បានយល់ព្រមផ្តិតមេដៃស្តាំជាកស្តង់តាង។ កិច្ចសន្យានេះមានអានុភាពគតិយុត្តចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទខាងលើ។

ស្នាមមេដៃស្តាំ
ភាគី-ក-អ្នកលក់

សាក្សី

ORIGINAL SIGNED
ស្នាមមេដៃស្តាំ
ភាគី-ខ-អ្នកទិញ



លី ឈន់ ហ៊ុន

(ភ្ជាប់តារាងបង់ប្រាក់ក្នុង ឧបសម្ព័ន្ធ ក)



ឈាន ឡាន ឌី



ជូ ឥសាន