

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

CERTIFIED TRUE COPY^B

កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះល្វែងបន្ត

ឈ្មោះ **ស៊ីង ឌុច** អាយុ ៥០ ឆ្នាំ មានទីលំនៅផ្ទះលេខ ៣២ ផ្លូវលេខ ២៩៨ សង្កាត់ទួលស្វាយ ព្រៃទី១ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ ទូរស័ព្ទលេខ ០១១ ៩៩២ ៩៩៩ / ១២ ៩៧៩ ៨៨៨ ជាភាគីម្ចាស់ផ្ទះ សន្មត់ថា ជាភាគី "ក" ។

រោងចក្រ

Mr. SONG GUO QUAN ជនជាតិ ចិន សញ្ជាតិ ចិន ដែលមានទីកន្លែងកំណើតនៅ ZHEJIANG ប្រទេសចិន កាន់លិខិតឆ្លងដែនលេខ M និងកាន់ទិដ្ឋាការព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាលេខ EI 00433666 ដែលមានលេខ ទូរស័ព្ទ : 089 86 86 96 / 092 656 634 (ប្រទេសកម្ពុជា) ជាភាគីអ្នកជួល សន្មត់ថាជាភាគី "ខ" ។

ក្រោយពីបានពិភាក្សាគ្នា រួចមកគាត់ទាំងពីរ

បានព្រមព្រៀងចុះប្រកាសនៃកិច្ចសន្យាជួលខាងក្រោមនេះ :

ប្រការ១ : អំពីកិច្ចសន្យាជួល

- គឺជាកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះល្វែងលេខ ៧-៩ និង ១១ ផ្លូវ ១៥០ សំរាប់ស្នាក់នៅស្របច្បាប់ ។
- ភាគី "ក" សម្រេចចិត្តជួលផ្ទះល្វែងរបស់ខ្លួនលេខ ៧-៩ និង ១១ ផ្លូវ ១៥០ ស្ថិតក្នុងសង្កាត់ផ្សារដេប៉ូ ទី២ ខណ្ឌទួលគោក រាជធានីភ្នំពេញ ទៅឱ្យភាគី "ខ" ។
- ភាគី "ខ" សម្រេចចិត្តទទួលជួលផ្ទះល្វែងខាងលើនេះដោយពិតប្រាកដ ។
- ភាគី "ក" ត្រូវធ្វើបញ្ជីសារពើភណ្ឌទៅឱ្យភាគី "ខ" ដើម្បីត្រួតពិនិត្យរាល់សម្ភារៈដែលបំពាក់ជូនមុនពេលស្នាក់នៅ ដើម្បីធានានៅពេលចប់កិច្ចសន្យាជួល ។

ប្រការ២ : អំពីតម្លៃជួល និងកិច្ចសន្យា

- ភាគីទាំងពីរបានឯកភាពគ្នាជួលក្នុងមួយខែតម្លៃ ១៨០០ ដុល្លារ (មួយពាន់ប្រាំបីរយដុល្លារអាមេរិក) ។
- ភាគី "ខ" សន្យាបង់ប្រាក់នេះជារៀងរាល់ថ្ងៃទី ០១ នៃខែនីមួយៗ យ៉ាងយូរមិនឱ្យលើស ០៥ ថ្ងៃ ។

ប្រការ៣ : អំពីត្រូវតែរក្សា

- ភាគី "ខ" បានតំកល់ប្រាក់ឱ្យភាគី "ក" ចំនួន ៣៦០០ ដុល្លារ (បីពាន់ប្រាំមួយរយដុល្លារអាមេរិក) ស្មើនឹងតម្លៃ ឈ្នួលផ្ទះល្វែងរយៈពេល ០២ខែ ប្រាក់នេះភាគី "ក" បានទទួលដោយផ្ទាល់ នៅថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យារួចហើយ ។ ប្រាក់កក់នេះភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាទុក ដើម្បីធានាការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនៅពេលបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យា ។

ប្រការ៤ : អំពីរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យា

- កិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាពរយៈពេល ០៣ ឆ្នាំ (បីឆ្នាំ) ស្មើនឹង ៣៦ ខែ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី ០១ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០១៦ ដល់ថ្ងៃទី ៣០ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ២០១៩ ។ នៅពេលដែលកិច្ចសន្យានេះដល់ពេលកំណត់ ហើយភាគី "ខ" ត្រូវប្រគល់ ផ្ទះល្វែងឱ្យភាគី "ក" វិញ ទៅតាមផ្លូវច្បាប់ រីឯការជួលបន្តអាស្រ័យលើភាគី "ក" និងភាគី "ខ" ព្រមព្រៀងពិភាក្សាគ្នាដើម្បីជួលបន្តទៅតាមតម្លៃទីផ្សារ ។



ប្រការ៥ : អំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី :

CERTIFIED TRUE COPY^២

ក/ កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី "ក"

- ត្រូវប្រគល់ផ្ទះល្វែងនេះទៅភាគី "ខ" ជួលស្នាក់នៅស្របច្បាប់ ទៅតាមតម្លៃ និងរយៈពេលដែលមានចែងក្នុងប្រការ ២ និងប្រការ ៤ ខាងលើ ។
- ចំពោះការបង់ពន្ធប្រចាំឆ្នាំលើអចលនទ្រព្យជាបន្តបន្ទាប់របស់ភាគី "ក" ទាំងស្រុង ។
- មានសិទ្ធិចូលត្រួតពិនិត្យផ្ទះល្វែងរបស់ខ្លួនបាន ដោយគ្រាន់តែជូនដំណឹងតាមគ្រប់មធ្យោបាយទៅភាគី "ខ" អោយបានដឹងបីថ្ងៃមុនពេលចូលពិនិត្យ ។
- បើភាគី "ក" បញ្ឈប់ការជួលផ្ទះល្វែងនេះមុនកាលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា ដែលបានចែងក្នុងប្រការ ៤ នោះ ភាគី "ក" នឹងត្រូវសងជាសំណងទៅភាគី "ខ" ស្មើនឹងទ្រព្យនៃប្រាក់ដែលភាគី "ខ" បានកក់ដូចក្នុងប្រការ ៣ គឺមានន័យថា : ៣៦០០ ដុល្លារ គុណនឹងពីរ ស្មើនឹង ៧២០០ ដុល្លារ ។ ផ្ទុយទៅវិញបើភាគី "ខ" ធ្វើអ្វីមួយដែលខុសពីកិច្ចសន្យា ហើយគ្មានមូលហេតុច្បាស់លាស់ នោះភាគី "ខ" មិនត្រូវបានទទួលជាសំណងទ្រព្យនោះឡើយ ។
- ធានារ៉ាប់រងចំពោះការដែលមានគតិយជនមកជំទាស់ពីផ្ទះល្វែងនេះក្នុងពេលអនុវត្តកិច្ចសន្យា ។
- ប្រាក់កក់ត្រូវទូទាត់នៅពេលបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យាជួល ដោយឱ្យជាប្រាក់សុទ្ធវិញនៅពេលដែលភាគី "ខ" បានបញ្ចប់ការជួលនៃកិច្ចសន្យា ។ ក៏ប៉ុន្តែភាគី "ក" ត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យទីតាំងជួលជាមុនសិនមុននឹងប្រគល់ប្រាក់កក់ បើឃើញថាមានការខូចខាត បាក់បែកផ្ទះល្វែង ដោយប្រការណាមួយនោះ ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការជួសជុលសងទៅភាគី "ក" វិញ រីឯការចំណាយផ្សេងៗ គឺជាបន្ទុករបស់ភាគី "ខ" ទាំងស្រុង ។
- ភាគី "ក" ត្រូវបានទទួលប្រាក់កក់បន្ថែមពីភាគី "ខ" ចំនួន ៦០០ ដុល្លារ (ប្រាំមួយរយដុល្លារអាមេរិក) ទៀតដើម្បីបង្កប់ប្រាក់ខែ ០២ខែ ស្មើនឹង ៣៦០០ ដុល្លារ (បីពាន់ប្រាំមួយរយដុល្លារអាមេរិក) ដែលជាប្រាក់កក់ដូចប្រការ៣ ពីព្រោះកាលពីវគ្គមុនប្រាក់កក់ មានតែ ៣០០០ ដុល្លារ (បីពាន់ដុល្លារអាមេរិក) ប៉ុណ្ណោះទេ ។

ខ/ កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី "ខ"

- ត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលឱ្យទៅភាគី "ក" អោយបានទៀងទាត់តាមកិច្ចសន្យាខាងលើ ដែលបានចែងដូចក្នុងប្រការ២ ។
- ភាគី "ខ" ត្រូវកក់ប្រាក់បន្ថែមអោយភាគី "ក" ចំនួន ៦០០ ដុល្លារ (ប្រាំមួយរយដុល្លារអាមេរិក) ទៀត ដើម្បីប្រាក់កក់ចំនួន ០២ខែ ស្មើនឹង ៣៦០០ ដុល្លារ (បីពាន់ប្រាំមួយរយដុល្លារអាមេរិក) ពីព្រោះពេលមុនមានតែ ៣០០០ ដុល្លារ (បីពាន់ដុល្លារអាមេរិក) តែប៉ុណ្ណោះ ។
- ចំពោះការបង់ពន្ធលើប្រាក់ឈ្នួល ១០% ជាបន្ទុករបស់ភាគី "ខ" ជាអ្នករ៉ាប់រង រួមទាំងការបង់ពន្ធអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនផង ។
- ត្រូវថែរក្សាផ្ទះល្វែងនេះឱ្យបានស្អាតដូចជាផ្ទះរបស់ខ្លួន ។
- ត្រូវធានារាល់ការដែលមានសំលេងរំខានផ្សេងៗដល់មជ្ឈដ្ឋានជុំវិញដោយប្រការណាមួយ ។
- ត្រូវទទួលខុសត្រូវរាល់ការសាងសង់ ឬជួសជុលលើការខូចខាតចំពោះទីតាំងជួលដែលជាលទ្ធផលមកពីការធ្វេសប្រហែស ឬភាពខ្លីខ្លាដោយពុំបានគិតទុកជាមុនដែលខុសពីបទដ្ឋានបច្ចេកទេសនៃសំណង់ ។
- មិនត្រូវជួលផ្ទះល្វែងនេះទៅឱ្យភាគីទីបី ដែលបិទក្នុងស្ថានភាពលាក់កំបាំងពីភាគី "ក" ឡើយ ។ ក្នុងករណីចង់ជួលបន្តត្រូវមានការអនុញ្ញាតពីភាគី "ក" ជាមុនសិនទើបអាចជួលបាន ។

- មានសិទ្ធិរើសម្ភារៈដែលខ្លួនបំពាក់នៅផ្ទះល្វែងនេះ សម្រាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងកំឡុងពេលដែលខ្លួនកំពុងជួល ក៏ប៉ុន្តែត្រូវបំពេញរាល់ការខូចខាត បាក់បែកទាំងឡាយណាដែលប៉ះពាល់ដល់សំណង់នោះ ត្រូវធ្វើការជួសជុលឱ្យបានស្អាតដូចដើមវិញទៅភាគី "ក" ។
- បង់ថ្លៃទឹក ភ្លើង តាមតំលៃរដ្ឋ ពន្ធដារ អនាម័យ ជាបន្ទុករបស់ភាគី "ខ" ទាំងស្រុង ។
- ហាមយកផ្ទះល្វែងនេះធ្វើអាជីវកម្មអ្វីមួយខុសច្បាប់ដូចជា (ធ្វើនយោបាយ លាក់កំបាំងជនល្មើស ជាឃាតករ ការរំកិល ឬជនល្មើសជាចោរលួច ចោរប្លន់...) ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងនៅចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។ បើឃើញថាភាគី "ខ" បានអនុវត្តផ្ទុយពីកិច្ចសន្យានេះ ភាគី "ក" នឹងមានសិទ្ធិបញ្ឈប់ការជួលនេះដោយគ្មានការតវ៉ាឡើយ ហើយប្រាក់កក់ក៏មិនអាចប្រគល់ទៅឱ្យភាគី "ខ" វិញដែរ ។
- ប្រសិនបើភាគី "ខ" ឈប់ជួលមុនពេលកំណត់កិច្ចសន្យា ភាគី "ខ" យល់ព្រមប្រគល់ប្រាក់កក់ជូនទៅភាគី "ក" ដោយមិនទាមទារវិញឡើយ ។
- ប្រសិនបើភាគី "ខ" បញ្ឈប់ការជួលតាមកិច្ចសន្យានេះ ភាគី "ខ" មុនចាកចេញត្រូវទូទាត់ថ្លៃ ទឹក ថ្លៃភ្លើង និងសេវាផ្សេងៗទៀត ក្នុងកំឡុងពេលដែលខ្លួនបានប្រើប្រាស់កន្លែងមកទើបជាការស្រេច ។
- នៅក្នុងកំឡុងពេលកំពុងស្នាក់នៅផ្ទះល្វែងភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការជួសជុលរាល់សម្ភារៈ ទាំងឡាយដែលបានប្រើប្រាស់ ហើយមានការខូចខាតឱ្យបានដូចដើមវិញ រីឯការចំណាយទាំងនោះ គឺជាបន្ទុករបស់អ្នកប្រើប្រាស់ (ភាគី "ខ") ទាំងស្រុង ។
- ក្នុងករណីដែលភាគី "ខ" មិនបានបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែ ផ្ទះល្វែងទៅតាមការកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួលនោះ ភាគី "ក" មានសិទ្ធិបញ្ឈប់ការជួលនេះដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។
- ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធលើការប្រកបអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន ទៅតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។
- អនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់ ផ្ទះល្វែង ឬទាយាទរបស់ម្ចាស់ ផ្ទះល្វែង មានសិទ្ធិចូលត្រួតពិនិត្យផ្ទះល្វែងរបស់ខ្លួនបានគ្រប់ ពេលគ្រប់ពេលវេលា ដោយគ្រាន់តែអោយម្ចាស់ ផ្ទះល្វែង ឬទាយាទរបស់ម្ចាស់ផ្ទះល្វែងជូនដំណឹងតាម គ្រប់មធ្យោបាយទៅភាគី "ខ" ឱ្យបានដឹងបីថ្ងៃមុនពេលចូលពិនិត្យ ។
- នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការជួសជុលកែលម្អផ្ទះល្វែងនេះឱ្យបានស្អាតដូចដើមវិញ ជូនភាគី "ក" ទៅតាមរូបភាពវីដេអូ ដែលបានថតទុកជាឯកសារមុនពេលភាគី "ខ" ចូលស្នាក់នៅហើយភាគី "ខ" ក៏បានមើលរូបភាពនេះរួចហើយនៅពេលកំពុងថត ។
- នៅពេល ដល់កាលកំណត់ រឺអស់សុពលភាព ត្រូវទៅសុំទិដ្ឋាការអ្នកឈរឈ្មោះ និងអ្នកស្នាក់នៅជាមួយមកប្រគល់ឱ្យម្ចាស់ផ្ទះ រក្សាទុកក្នុងផ្លូវច្បាប់បន្តទៀត ។

ប្រការ៦ : ករណីប្រធានសក្តិ

- ក្នុងករណីដែលទីតាំងជួលប៉ះពាល់ដោយប្រធានសក្តិ (ដូចជាគ្រោះធម្មជាតិ ខ្យល់ព្យុះ រន្ទះបាញ់) ភាគីទាំងពីរត្រូវធ្វើការពិភាក្សាលើករណីនេះដោយសន្តិវិធី ។
- ជុំវិញទៅវិញ បើទីតាំងជួល នៅពេលស្នាក់នៅហើយ ជួបនឹងហេតុការណ៍ដោយអត្ថិភ័យ ដែលបង្កឡើងដោយការធ្វេសប្រហែសពីសំណាក់ ភាគី "ខ" វិញ នោះភាគី "ខ" ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងនិងសងថ្លៃខូចខាតទៅតាមចំនួនជាក់ស្តែង និងការខាតបង់របស់ភាគីដទៃទៀត ។
- មានសិទ្ធិចូលត្រួតពិនិត្យផ្ទះល្វែងរបស់ខ្លួនបាន ដោយគ្រាន់តែជូនដំណឹងតាមគ្រប់មធ្យោបាយទៅភាគី "ខ" អោយបានដឹងបីថ្ងៃមុនពេលចូលពិនិត្យ ។

ប្រការ៧ : សំណើសន្យា និងចំនួននៃកិច្ចសន្យា

- គូភាគីនៃកិច្ចសន្យានេះ ប្តេជ្ញានឹងដោះស្រាយវិវាទ ឬការមិនចុះសំរុងគ្នាទាំងឡាយ ដែលអាចកើតមានឡើងទាក់ទងនឹងការបកស្រាយ ឬការអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះ ដោយការសំរេចសំរួលគ្នាក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ ។ ករណីគូភាគីមិនអាចសំរេចសំរួលគ្នាបាននោះវិវាទនឹងត្រូវដោះស្រាយ ដោយសមត្ថកិច្ចតុលាការនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

- កិច្ចសន្យានេះ មានប្រសិទ្ធភាពចាប់ពីថ្ងៃផ្ដិតមេដៃនេះតទៅ ។
- កិច្ចសន្យានេះ ធ្វើឡើងចំនួន ០៤ ច្បាប់ ជាភាសាខ្មែរ និងភាសាចិន ដោយយកកិច្ចសន្យាភាសាខ្មែរ ជាគោល ក្នុងករណីមានការបកស្រាយណាមួយ ។
- ភាគីនីមួយៗរក្សាទុក ០១ ច្បាប់ម្នាក់ ។
- មួយច្បាប់ទៀតរក្សាទុកលោកមេធាវី អ៊ុក សាវៀន ។
- រក្សាទុកនៅសាលាសង្កាត់ទួលស្វាយព្រៃ១ ០១ ច្បាប់ ។
- កិច្ចសន្យានេះគួរភាគីបានអានឡើងវិញចុះឡើងដោយខ្លួនឯង ហើយប្ដេជ្ញាគោរពតាមប្រការទាំងអស់ ៃកិច្ចសន្យានេះ ។ ករណីភាគីណាមិនគោរពតាមត្រូវទទួកខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ ។

CERTIFIED TRUE COPY

ក្រែងពុំប្រាកដ យើងខ្ញុំទាំងពីរភាគីសូមផ្ដិតមេដៃស្ដាំ និងថតចម្លងអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ និងលិខិត ឆ្លងដែនទុកជាកត្តាស្ដីតាង ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ៣០ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ២០១៦

ស្នាមមេដៃស្ដាំអ្នកជួល (ភាគី "ខ")

ស្នាមមេដៃស្ដាំម្ចាស់ភូមិត្រី (ភាគី "ក")



Mr. SONG GUOQUAN



ស៊ីង ឌុច

បានឃើញ

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ៣០ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ២០១៦

ហត្ថលេខា



មេធាវី អ៊ុក សាវៀន



No. 0473595

பெரிய
பெரிய
பெரிய

ស្រែកព្រៃក្បាស ខេត្តត្បូងឃ្មុំ ✓

မိမိ

5
4
3
2
1

✓ ১৬৬৬

ស្រុកព្រៃកប្បាស ខេត្តតាកែវ ✓

ឆ្មុះ ស៊ាង សេង ✓

✓
2000

[illegible]