

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា  
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

**កង្វះសន្យាជូន**

**ធ្វើនៅថ្ងៃទី ០៣ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០១៧**

**ធ្វើឡើងវិញ**

**លោក អ៊ុន ហ៊ាវឌី (ហៅថា កាត ក)**

**និង**

**លោក សំ សមលី (ហៅថា កាត ខ)**

**កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ**

**ភាគីម្ចាស់:**

លោក អ៊ុង ម៉ារ៉ាឌី ភេទប្រុស កើតថ្ងៃទី ០៤ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ១៩៨២ កាន់  
លិខិតឆ្លងដែន សញ្ជាតិខ្មែរលេខ: N00628176 ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ២០១៦  
បច្ចុប្បន្នស្នាក់នៅ សង្កាត់ ប្រាំងចំរេះ២ ខណ្ឌឫស្សីកែវ រាជធានីភ្នំពេញ (តទៅនេះ  
ហៅថាភាគី "ក") ។

បានព្រមព្រៀងជួលផ្ទះសង្កាត់ បឹងកក់ ១ ខណ្ឌទួលគោក រាជធានីភ្នំពេញ តទៅ  
ហៅកាត់ថា "អចលនទ្រព្យជួល" ។

**ភាគីអ្នកជួល:**

លោក សំ គឹមលី ជនជាតិ ខ្មែរ សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ:  
០១០៨៧៨៣២០ អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ ៥៨ ផ្លូវលេខ ០១ សង្កាត់ ស្ទឹង  
មានជ័យ ខណ្ឌ មានជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ តទៅនេះហៅថាភាគី "ខ") ។

**ភាគទាំងពីរប្រមូលព្រៀងគ្នាលើលក្ខខណ្ឌ និងប្រការដូចខាងក្រោម:**

**ប្រការ ១: កាលបរិច្ឆេទ និង តំលៃ**

១.១ : រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលនេះបានឯកភាពគ្នា ចំនួន ០៣ (បី) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី ០៣ ខែ  
កក្កដា ឆ្នាំ ២០១៧ រហូតដល់ថ្ងៃទី ០២ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០២០ ។

១.២ : ប្រាក់ឈ្នួលផ្ទះភាគីទាំងពីរបានឯកភាពគ្នាក្នុងតម្លៃ USD ២,៥០០ ក្នុង១ខែ ។ តំលៃនេះ  
មិនរួមបញ្ចូលពន្ធកាត់ទុក ។

**ប្រការ ២: ការបង់ប្រាក់ជូលប្រចាំខែ និងប្រាក់កក់**

២.១: ភាគី "ខ" នឹងបង់ប្រាក់កក់ទៅឲ្យភាគី "ក" ដូចខាងក្រោម:

ទឹកប្រាក់ចំនួន USD ១០,០០០ (មួយម៉ឺនដុល្លារអាមេរិច)។ ប្រាក់កក់នេះនឹងប្រើប្រាស់សម្រាប់  
ទូទាត់ការខូចខាតធំៗ (ការខូចខាតដែលលើសពីការសឹករេចរិលធម្មតា) ដែលបង្កឡើងដោយ  
ភាគី "ខ" ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើគ្មានការខូចខាតណាមួយទេ នៅក្នុងចុងបញ្ចប់នៃកិច្ច  
សន្យាជួល ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ ត្រូវបង្វិលប្រាក់កក់នេះ ជូនភាគី "ខ" វិញ ។ ប្រាក់កក់នេះ មិន  
អាចយកមកកាត់កងប្រាក់ឈ្នួលផ្ទះបានឡើយ។

២.២: ភាគី "ខ" ត្រូវបង់ប្រាក់កក់ទៅអោយភាគី "ក" នៅថ្ងៃដែលចុះកិច្ចសន្យា។

**ប្រការ ៣: របៀបនៃការបង់ប្រាក់**

៣.១: ភាគី "ខ" ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែដំបូងទៅអោយភាគី "ក" នៅថ្ងៃទី ០៣ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ២០១៧ ។  
ហើយឈ្នួលផ្ទះប្រចាំខែធ្វើឡើងនៅថ្ងៃទី ០៣ ជារៀងរាល់ខែ ។ ប្រសិនបើមានការយឺតយ៉ាវបង់

ប្រាក់ ភាគី "ក" ត្រូវជូនដំណឹង ទៅ ភាគី "ខ" មុនជាមុន ។ ការបង់ប្រាក់អាចបង់ជាសាច់ប្រាក់ ឬ មូលប្បទានប័ក្រ ឬ តាមគណនីធនាគារ ។

៣.២: ប្រសិនបើ ភាគី "ខ" មិនបានបង់ប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំខែ លើសពីការកំណត់ ក្នុងរយៈពេល ១៥ ថ្ងៃ ភាគី "ក" មានសិទ្ធិរំលាយ កិច្ចសន្យាជួល ហើយប្រាក់កក់ នឹងក្លាយជាប្រយោជន៍របស់ភាគី "ក" ដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។

ប្រការ ៤: ថ្លៃចំណាយផ្សេងៗ

៤.១ : ភាគី "ក" ត្រូវផ្តល់នូវប្រព័ន្ធអគ្គិសនី និងប្រព័ន្ធទឹក ដល់ភាគី "ខ" ។ ប៉ុន្តែភាគី "ខ" ត្រូវទូទាត់ថ្លៃ ទឹក និងអគ្គិសនីទៅរដ្ឋាករទឹកស្វយ័ត និងអគ្គិសនីកម្ពុជាតាមកុងទ័រដាក់ស្នែង។

៤.២ : ភាគី "ខ" ត្រូវទទួលខុសត្រូវបង់ថ្លៃប្រមូលសំរាម និងថ្លៃចំណាយផ្សេងៗ ផងដែរ។

ប្រការ ៥: ការបញ្ឈប់ការជួល

៥.១ : កិច្ចសន្យានេះនឹងបញ្ចប់ដោយស្វ័យប្រវត្តិ នៅថ្ងៃទី០២ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២០។

៥.២ : ក្នុងរយៈពេល ៧ (ប្រាំពីរ) ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីផុតកំណត់រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើភាគី "ខ" មិន មានជំពាក់ថ្លៃអគ្គិសនី ថ្លៃទឹក ថ្លៃប្រមូលសំរាម ថ្លៃពន្ធ ហើយផ្ទះជួល ក៏ពុំមានរងការខូចខាត ដែលបណ្តាលមកពីការប្រើប្រាស់របស់ភាគី "ខ" នោះភាគី "ត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់គ្រប់ចំនួនជូន ភាគី "ខ" វិញ។

៥.៣ : ផ្ទុយមកវិញភាគី "ក" នឹងយកប្រាក់កក់នោះមកកាត់កងនិងបំណុលនានា ដែល រៀបរាប់ខាង លើនេះ និងថ្លៃជួសជុលផ្ទះរួចទើបប្រគល់ប្រាក់ដែលនៅសល់ជូនភាគី "ខ" វិញ ប្រសិនបើប្រាក់ កក់មិនគ្រប់គ្រាន់នឹងកាត់កង។ ភាគី "ក" មានសិទ្ធិដេញដោល ភាគី "ខ" អោយបង្រប់នូវចំនួន ទឹកប្រាក់ដែលខ្វះខាត។

៥.៤ : ភាគី "ក" ឬ ភាគី "ខ" នឹង ជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ចំនួន០២ខែជាមុន ដើម្បីពិភាក្សា ថាត្រូវ បញ្ចប់ ឬ ជួលបន្ត នៅពេលផុតកំណត់ កិច្ចសន្យា ។

៥.៥ : ប្រសិនបើភាគី "ខ" បញ្ឈប់កិច្ចសន្យាមុនពេលកំណត់ ប្រាក់កក់នឹងក្លាយទៅជាប្រយោជន៍របស់ ភាគី "ក" ។ ផ្ទុយមកវិញប្រសិនបើភាគី "ក" បញ្ឈប់កិច្ចសន្យាមុន ពេលវេលាកំណត់ ភាគី "ក" ត្រូវ ប្រគល់ប្រាក់កក់ជូនភាគី "ខ" វិញ ទន្ទឹមនឹងនោះផងដែរ ត្រូវផ្តល់ប្រាក់សំណង ៣ ខែ ជូនភាគី "ខ" ដើម្បីស្វែងរក កន្លែងថ្មី ។

ប្រការ ៦: ការប្រើប្រាស់ទីតាំងជួល

៦.១ : ភាគី "ខ" ត្រូវប្រើប្រាស់ផ្ទះជួលខាងលើសំរាប់ស្នាក់នៅផ្ទាល់ខ្លួន។ ភាគី "ខ" មិនអាចប្រើប្រាស់ផ្ទះ ជួលនេះសំរាប់ប្រកបអាជីវកម្មខុសច្បាប់ ឬ បំរើការងារគណៈបក្សនយោបាយណាមួយឡើយ។ រាល់អាជីវកម្មរបស់ភាគី "ខ" មិនមានពាក់ព័ន្ធនឹង ភាគី "ក" ឡើយ។

៦.២ : ផ្ទះដែលភាគី "ក" ផ្តល់ជូនគឺជាផ្ទះទេ មានដំឡើងប្រព័ន្ធអគ្គិសនី និងទឹករួចរាល់។ ក្នុងអំឡុង ពេលជួល ប្រសិនបើបរិក្ខារមានការខូចខាតដោយសារតែការ ប្រើប្រាស់របស់ ភាគី "ខ" (មិនរាប់

(ព្យាបាលការសឹកចេញដោយធម្មជាតិ) នោះភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការជួសជុលដោយខ្លួនឯង ពោឺយ  
ការចំណាយជាបន្ទុករបស់ភាគី "ខ" ។ ប៉ុន្តែចំពោះបរិក្ខារដែលបានខូចខាតនៅមុនពេលជួល គឺ  
ភាគី "ក" ត្រូវទទួលបន្ទុកជួសជុល ដោយរាប់រងថ្លៃចំណាយដោយខ្លួនឯង។

ប្រការ ៧: ការទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគីទាំងពីរ៖

៧.១: រាល់ការកែប្រែសោភ័ណភាពខាងក្នុងផ្ទះជួលជាបន្ទុករបស់ភាគី "ខ" ដោយមានការ អនុញ្ញាតពី  
ភាគី "ក" ជាមុន។

៧.២: ភាគី "ក" គឺជាកម្មសិទ្ធិកម្រស្របច្បាប់នៃផ្ទះជួលខាងលើ និងមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ក្នុង ការជួលផ្ទះ។

៧.៣: ភាគី "ខ" ត្រូវត្រួតពិនិត្យ និងថែរក្សាផ្ទះជួលព្រមទាំងសំភារៈ ប្រព័ន្ធអគ្គិសនី បណ្តាញខ្សែភ្លើងខាង  
ក្រៅ បណ្តាញទឹក និងប្រព័ន្ធលូ ដែលបានផ្តល់ជូនដោយបានល្អ។ ភាគី "ខ" ត្រូវទទួលខុសត្រូវ  
រាល់ការខូចខាតទាំងឡាយណាដែលបណ្តាល មកពីការធ្វេសប្រហែសរបស់ខ្លួន។

៧.៤: នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាភាគី "ខ" ត្រូវតែប្រគល់ជូន ភាគី "ក" វិញ នូវផ្ទះជួលក្នុង លក្ខណៈល្អ  
លើកលែងតែបណ្តាលមកពីការសឹកចេញធម្មតានិង គ្រោះធម្មជាតិ ។ ភាគី "ខ" មានសិទ្ធិប្រមូល  
រាល់សំភារៈ និងឧបករណ៍ដែលភាគី "ខ" បានបំពាក់នៅ ក្នុងផ្ទះជួលនៅពេលបញ្ចប់ការជួល។

៧.៥: ក្នុងអំឡុងពេលជួល ភាគី "ខ" ពុំមានសិទ្ធិយកផ្ទះជួលទៅជួលបន្តដោយភាគីណាមួយឡើយ លុះ  
ត្រាតែមានការអនុញ្ញាតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីសំណាក់ភាគី "ក" ជាមុនសិន។ ក្នុងអំឡុងរយៈ  
ពេលជួល ភាគី "ក" មានសិទ្ធិមកពិនិត្យស្ថានភាពផ្ទះ ប៉ុន្តែត្រូវជូនដំណឹងទៅកាន់ភាគី "ខ" អោយ  
បានដឹងជាមុន។

៧.៦: ពន្ធល្បួលផ្ទះ និងពន្ធអាជីវកម្ម គឺជាបន្ទុករបស់ភាគី "ខ" ។ ភាគី "ក" នឹងទទួលខុសត្រូវលើពន្ធ  
អចលនវត្ថុ។

ប្រការ ៨: ក្នុងអំឡុងពេលជួលប្រសិនបើ ភាគី "ក" មានបំណងលក់ផ្ទះជួល នោះក្នុងលក្ខខណ្ឌដូច  
គ្នា ភាគី "ខ" មានសិទ្ធិអទិភាពក្នុងការទិញយកផ្ទះនេះ។ ប្រសិនបើ ភាគី "ក" ធ្វើការផ្ទេរ  
សិទ្ធិ ឬលក់ផ្ទះជួលទៅភាគីទីបី ភាគី "ក" ត្រូវណែនាំម្ចាស់ផ្ទះថ្មីអោយភាគី "ខ" បានស្គាល់  
ទន្ទឹមនឹងនោះម្ចាស់ផ្ទះថ្មីត្រូវទទួលស្គាល់ និងគោរពតាមលក្ខខណ្ឌទាំងអស់នៃកិច្ចសន្យា  
ជួលដែលបានធ្វើឡើងរវាង ភាគី "ក" និង ភាគី "ខ" ។

ប្រការ ៩: ប្រធានសក្តិ

ភាគី (ខ) មិនទទួលខុសត្រូវចំពោះផ្ទះ និងទ្រព្យសម្បត្តិនានា នៅក្រោមលក្ខខណ្ឌប្រធាន  
សក្តិ (ដូចជា រញ្ជួយដី ល្អៈកំបុតក្បូង ទឹកជំនន់ កុប្បកម្ម បដិវត្ត សង្គ្រាមស៊ីវិល រដ្ឋប្រហារ) ដែលភាគី (ខ)  
មិនអាចទប់ទល់នឹងការពារបាន ព្រមទាំងមិនអាចធ្វើអាជីវកម្មបាន។ លើកលែង តែជាការបង្កឡើង  
ដោយការធ្វេសប្រហែសរបស់ភាគី "ខ" ។



ភាគីទាំងពីរត្រូវគោរពតាមគ្រប់ប្រការនៃលក្ខខណ្ឌនេះ ហើយ យល់ព្រមធ្វើការ ដោះស្រាយ រាល់ទំនាស់ដែលកើតឡើងដោយសារការគាត់ប្រឡំ ឬ ប្រព្រឹត្តល្មើសកិច្ចសន្យានេះដោយសន្តិវិធី។ ប្រសិនបើក្នុងរយៈពេលមួយខែនៅមិនទាន់ដោះស្រាយបាននោះ ភាគីទាំងពីរយល់ព្រមបញ្ជូនរឿង នោះទៅតុលាការ ។ ប្រសិនបើភាគីណាមួយរកឃើញថា បានប្រព្រឹត្តល្មើសលើកិច្ចសន្យានេះ នឹងត្រូវ ទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

ប្រការ ១១: សុពលភាពនិងការដកលែងកសាវ

ភាគីទាំងពីរបានអាន និងឯកភាព គ្រប់ចំណុចដែលមានចែង ក្នុងប្រការទាំងឡាយខាងលើ ។ កិច្ចសន្យានេះចូលជាធរមាន និងមានសុពលភាព ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខា/ ផ្ដិតស្នាមមេដៃស្ដាំនេះតទៅ។ កិច្ចសន្យាត្រូវបានធ្វើឡើងចំនួន០៤ច្បាប់ ដែលមាន០២ច្បាប់ជាភាសាខ្មែរ និង០២ច្បាប់ទៀតជា ភាសាអង់គ្លេស ដែលភាសាទាំងពីរមានន័យស្មើគ្នាចំពោះមុខច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

-០១ ច្បាប់ជាភាសាខ្មែរ និង ០១ច្បាប់ជាភាសាអង់គ្លេស រក្សាទុកនៅភាគី (ក)

-០១ ច្បាប់ជាភាសាខ្មែរ និង ០១ច្បាប់ជាភាសាអង់គ្លេស រក្សាទុកនៅភាគី (ខ)

ដើម្បីជាសក្ខីភាព ភាគីទាំងពីរយល់ព្រមចុះហត្ថលេខានិងផ្ដិតមេដៃស្ដាំដូចខាងក្រោម។

ភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០៣ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ២០១៧

ស្នាមមេដៃស្ដាំភាគី "ក"



លោក អ៊ីង ហ៊ាវ៉ាឌី

ស្នាមមេដៃស្ដាំភាគី "ខ"



លោក សំ គីមលី

សាក្សី៖



កញ្ញា ឡាត សុខដាវី