ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

៣៣៣*៨៨

កិច្ចព្រមព្រៀង ជួល អចលនទ្រព្យ

កិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវបានធ្វើឡើងរវាង៖

ភាគីម្ចាស់ផ្ទះ

លោក **សុខ ឡឿន** កើតថ្ងៃទី០១ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៦៦ សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ **០១០៤១៦៣០៥ (០១)** ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៦ មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះ៧៨អា ផ្លូវ១៣៥ ភូមិ៤ សង្កាត់ទួលទំពូងទី១ ខណ្ឌចំការមន ភ្នំពេញ តទៅត្រូវហៅថា **ភាគី (ក)** ។

និង

ភាគីអ្នកជួល

Mr. SARPONG YAW កើតថ្ងៃទី២៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ១៩៨៧ សញ្ជាតិ **GHANAIAN** កាន់លិខិតឆ្លងដែន **G3071998** ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមករា ឆ្នាំ២០២១ មានទីកន្លែងកំណើតនៅទីក្រុង **KUMASI** ប្រទេស **GHANA** តទៅត្រូវហៅថា ភាគី(ខ)។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងតាមលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

ប្រការទី១ ៖ គោលបំណងនៃការជួល

ភាគី (ក) យល់ព្រមជួលផ្ទះទៅឲ្យហើយភាគី (ខ) ហើយភាគី (ខ) ក៏យល់ព្រមជួលពីភាគី (ក) នូវផ្ទះមួយ កន្លែងដែលមានអាសយដ្ឋានស្ថិតនៅ**ផ្ទះ៧៨អា ផ្លូវ១៣៥ ភូមិ៤ សង្កាត់ទួលទំពូងទី១ ខណ្ឌចំការមន ភ្នំពេញ** (ហៅថាផ្ទះជួល) សំរាប់បើកអាជីវកម្ម ។

ប្រការទី២៖ កាលបរិច្ឆេទនៃការជួល

៣.១ រយៈពេលនៃការជួលដែលបានឯកភាពគ្នាមានចំនួន **០១(មួយ)ឆ្នាំ** ដោយគិតចាប់ពី**ថ្ងៃទី០១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២៤** រហូតដល់**ថ្ងៃទី០១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២៥** ដោយគិតថ្លៃឈ្នួលក្នុង ០១ (មួយ) ខែចំនួន USD530 (ប្រាំរយសាមសិបដុល្លាអាមេរិក) ។

៣.២ ភាគី(ក) បានយល់ព្រមទុកពេលឲ្យភាគី(ខ) ចូលរៀបចំនិងដេគ័រនៅខាងក្នុងផ្ទះរយៈពេល១០ថ្ងៃ ដោយគិតចាប់ពី**ថ្ងៃទី២០ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២៤** រហូតដល់**ថ្ងៃទី៣០ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២៤** ។

ប្រការទី៣៖ ការបង់ប្រាក់

ភាគី (ខ) នឹងធ្វើការបង់ប្រាក់ទៅអោយភាគី(ក) ដូចខាងក្រោម៖

៣.១ ប្រាក់ចំនួន USD530 **(ប្រាំរយសាមសិបដុល្លាអាមេរិក)** ជាប្រាក់កក់ចំនួន០១ ខែត្រូវប្រគល់ជូន ភាគី (ក)នៅ**ថ្ងៃទី០៦ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២៤** ។ ប្រាក់កក់ធានានេះសម្រាប់ទុកចំណាយលើការខូចខាត (ប្រសិនបើមាន) ដែលបង្កឡើងដោយភាគី(ខ)ដោយស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យានេះ។ ប្រសិនបើគ្មានការខូច

ខាតប្រាក់កក់ធានានេះនឹងត្រូវបង្វិលជូនទៅឲ្យភាគី(ខ) វិញនៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដូចមានចែងក្នុងប្រការ២ បន្ទាប់ពីការត្រួតពិនិត្យ លើវិក័យបត្រ ទឹក ភ្លើង និងសំរាម ព្រមទាំងសំណង់អគាររួចរាល់។

៣.២ ប្រាក់ចំនួន <u>USD530 (ប្រាំរយសាមសិបដុល្លាអាមេរិក)</u> ជាប្រាក់ជួលសម្រាប់រយៈពេល ០១(មួយ) ខែដំបូងដែលត្រូវបង់នៅ**<u>ថ្ងៃទី០១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២៤</u>** ។

៣.៣ បន្ទាប់មកការបង់ប្រាក់ជាលើកទីពីរ និងបន្តបន្ទាប់នឹងត្រូវធ្វើឡើងជារៀងរាល់**<u>ថ្ងៃទី០១</u>** នៃខែនីមួយៗ ជាប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំខែហើយភាគី(ខ)ធ្វើការទូទាត់ជាសាច់ប្រាក់ឬផ្ទេរប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំខែនេះ ចូលក្នុងគណនីរបស់ភាគី(ក)តាមរយៈធនាគារដូចខាងក្រោម៖

- **ឈ្មោះគណនី** ៖ SOK NOEUN
- **លេខគណនី** ៖ 887 900 001
- **រូបិយវត្ថុ** ៖ $
- **ធនាគារ** ៖ ABA

ក្នុងករណីបើភាគី(ខ)មានការខកខានមិនបង់ប្រាក់ឈ្នួលលើសពី ០៥ថ្ងៃបន្ទាប់ពី**<u>ថ្ងៃទី០៦</u>** នៃខែនីមួយៗ នោះភាគី(ខ)ត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យចំពោះការយឺតយ៉ាវក្នុងការបង់ប្រាក់ចំនួន៥ភាគរយ នៃប្រាក់ឈ្នួលគឺស្មើនឹងទឹកប្រាក់ចំនួន **<u>២៦.៥ដុល្លារ</u>**ក្នុងមួយថ្ងៃ ប៉ុន្តែប្រសិនបើការយឺតយ៉ាវលើសពី ២៩ថ្ងៃ នោះភាគី(ក) មានសិទ្ធិបញ្ឈប់កិច្ចសន្យាដោយស្វ័យប្រវត្តិនិងរក្សាប្រាក់កក់ទុកជាប្រយោជន៍របស់ភាគី(ក)។

ប្រការទី៤៖ ការបញ្ឈប់ការជួល

៤.១ កិច្ចសន្យានឹងបញ្ចប់ដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅ**<u>ថ្ងៃទី០១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២៥</u>** ។

៤.២ កិច្ចសន្យានេះអាចត្រូវបានបញ្ចប់មុនពេលកំណត់បាន ដោយមានការឯកភាពពីភាគីទាំងពីរដោយគ្រាន់តែ ជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សររយៈពេល ០២ ខែមុន។

៤.៣ ប្រសិនបើ ភាគី(ខ) បញ្ឈប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់នោះភាគី(ខ) ត្រូវជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅ ឲ្យភាគី(ក)ចំនួន០២ ខែមុនបញ្ចប់កិច្ចសន្យាហើយប្រាក់កក់ខាងលើភាគី(ខ) មិន អាចដកពីភាគី(ក)វិញបានឡើយ។

៤.៤ ភាគី(ក) ពុំមានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់បានឡើយប្រសិនបើភាគី(ខ)មិនបានបំពានលើកិច្ចសន្យា។ ប្រសិនបើភាគី (ក) បញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់នោះ ភាគី(ក)ត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់ និងសំណងដែលស្មើនឹង០២ដងនៃប្រាក់កក់ជូនទៅភាគី(ខ)វិញឲ្យបាន១ ខែទុកជាមុន។

៤.៥ ភាគី(ខ) មានសិទ្ធិអាទិភាពពិភាក្សាក្នុងកំឡុងពេលនៃកិច្ចសន្យានេះជាមួយភាគី(ក)ដើម្បីបន្ត ឬមិនបន្តកិច្ចសន្យាដោយត្រូវជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅភាគី(ក)រយៈពេល១ខែជាមុននៅមុនពេលដែល កិច្ចសន្យា នឹងត្រូវបានបញ្ចប់។ ហើយភាគី(ខ)យល់ព្រមអនុញ្ញាតឲ្យភាគី(ក)ធ្វើការព្យួរផ្លាកសញ្ញាផ្ទះជួលមុន ពេលកិច្ចសន្យា នឹងត្រូវបានបញ្ចប់រយៈពេល ១ខែមុន។

៤.៦ ភាគី(ខ)មិនអាចបង្ករបាតុភាពដែលប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិអ្នកជិតខាងនឹងមិនអាចប្រើប្រាស់ផ្ទះជួលនេះធ្វើសកម្មភាពខុសច្បាប់ឬជាទីតាំងនយោបាយបានឡើយហើយរាល់បាតុភាពទាំងឡាយប្រឆាំងនឹងច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដែលកើតឡើងនៅទីតាំងជួលខាងលើដែលពាក់ពន្ធ័នឹងភាគី(ខ)គឺជាការទទួលខុស

ត្រូវទាំងស្រុងរបស់ភាគី(ខ) ហើយភាគី(ក)មានសិទ្ធិបញ្ឈប់កិច្ចសន្យាដោយស្វ័យប្រវត្តិ និងរក្សាប្រាក់កក់ទុកជាប្រយោជន៍របស់ភាគី(ក)។

ប្រការទី៥៖ ការប្រើប្រាស់សេវាផ្សេងៗ

ភាគី(ក)នឹងរៀបចំប្រព័ន្ធទឹក និងអគ្គីសនីសម្រាប់ឲ្យ ភាគី(ខ) ប្រើប្រាស់ ។ ហើយភាគី(ខ) នឹងចំណាយ លើការប្រើប្រាស់ដូចជា ទឹក ភ្លើង ទូរទស្សន៍ខ្សែកាប អ៊ិនធើណេត ប្រមូលសំរាមនិងការចំណាយលើសេវាសាធារណៈ ផ្សេងៗដោយគិតទៅតាមកុងទ័រកំណត់ និងវិក័យបត្ររបស់ក្រុមហ៊ុន។

ប្រការទី៦៖ ការកែប្រែសោភ័ណ្ឌភាព

រាល់ការកែប្រែសោភ័ណ្ឌភាពឬសំណង់ផ្ទះនឹងត្រូវជាបន្ទុករបស់ភាគី(ខ) ប៉ុន្តែត្រូវមានការអនុញ្ញាតពី ភាគី(ក) ជាមុនសិន។

ប្រការទី៧៖ ការថែរក្សា

៧.១ ភាគី(ខ)ត្រូវត្រួតពិនិត្យថែរក្សាអចលនទ្រព្យនិងសម្ភារៈដែលបានផ្តល់ជូនឲ្យបានល្អ។ ភាគី(ខ) ត្រូវទទួល ខុសត្រូវរាល់ការខូចខាតទាំងឡាយណាដែលមានទាក់ទងនឹងការប្រើប្រាស់ប្រចាំថ្ងៃនិងបណ្តាលមកពីការធ្វេសប្រហែសរបស់ខ្លួន។

៧.២ នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាភាគី(ខ)ត្រូវប្រគល់អចលនទ្រព្យជូនម្ចាស់ទ្រព្យវិញក្នុងលក្ខណៈល្អ លើកលែងតែការសឹករេចរឹលធម្មតា។

៧.៣ រាល់ការខូចខាតដែលមិនបណ្តាលមកពីការបង្កឡើងឬការធ្វេសប្រហែសរបស់ភាគី(ខ) នោះ ភាគី(ក) ត្រូវ ទទួលខុសត្រូវទាំងអស់ទៅលើការជួសជុលដែលមានដូចជា ការលិចទឹកពីដំបូល ប្រព័ន្ធអគ្គីសនី និងសំណង់ផ្ទះផ្សេងៗ។

ប្រការទី៨៖ អគ្គីភ័យ

ករណីមានអគ្គីភ័យកើតឡើងដោយការធ្វេសប្រហែសរបស់ភាគី(ខ) ឬបុគ្គលិករបស់ភាគី(ខ) នោះ ភាគី(ខ) ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាជាធរមាន និងចេញសង ទាំងស្រុង។

ប្រការទី៩៖ ការផ្ទេរសិទ្ធិ ឬជួលបន្ត

ក្នុងរយៈពេលនៃការជួលប្រសិនបើភាគី(ក)មានបំណងចង់លក់អចលនទ្រព្យនោះម្ចាស់អចលនទ្រព្យថ្មី ត្រូវតែទទួលយកលក្ខខណ្ឌគ្រប់ប្រការនៃកិច្ចសន្យារវាងភាគី(ក)និងភាគី(ខ)រហូតដល់ផុតកំណត់ ហើយភាគី(ក)ត្រូវណែនាំភាគី(ខ)បានស្គាល់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យថ្មី។ប៉ុន្តែភាគី(ខ)មិនអាចជួលឬផ្ទេរអចលនទ្រព្យនេះឲ្យទៅភាគីទី៣ ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតជាមុនពីភាគី(ក)ឡើយ។

ប្រការទី១០៖ ការបង់ពន្ធអាករ

១០.១ ភាគី(ក) ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការបង់ពន្ធអចលនទ្រព្យប្រចាំឆ្នាំជូនរដ្ឋ។

១០.២ ភាគី(ខ) ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការបង់ពន្ធកាត់ទុក(Withholding Tax) ពីថ្លៃឈ្នួលផ្ទះប្រចាំខែ។

ប្រការទី១១៖ វិវាទ

ភាគីទាំងពីរត្រូវគោរពតាមគ្រប់លក្ខខណ្ឌកិច្ចសន្យានេះ។ ភាគីទាំងពីរយល់ព្រមធ្វើការដោះស្រាយរាល់ទំនាស់ដែលកើតឡើងដោយសារការភ័នច្រឡំឬប្រព្រឹត្តល្មើសកិច្ចសន្យានេះដោយសន្តិវិធី។ ប្រសិនបើ

ក្នុងរយៈពេល ១ខែនៅមិនទាន់ដោះស្រាយបាននោះភាគីទាំងពីរយល់ព្រមបញ្ជូនរឿងនោះទៅតុលាការនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ប្រសិនបើភាគីណាមួយបានរកឃើញថាបានប្រព្រឹត្តល្មើសកិច្ចសន្យានេះនឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវ ចំពោះមុខច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាជាធរមាន។

ប្រការទី១២៖ ការចេញចូលអចលនទ្រព្យជួល

ក្នុងកំឡុងពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលនេះភាគី(ក) មានសិទ្ធិចូលក្នុងបរិវេនអចលនទ្រព្យជួលនេះ ដើម្បីធ្វើការត្រួតពិនិត្យមើលអចលនទ្រព្យដោយជូនដំណឹងដល់ភាគី(ខ)ឲ្យបាន០១ថ្ងៃទុកជាមុន។

ប្រការទី១៣៖ សុពលភាព និងការតម្កល់ឯកសារ

ភាគីទាំងពីរបានអាន និងឯកភាពគ្រប់ចំនុចដែលមានចែងក្នុងប្រការទាំងឡាយខាងលើចំពោះមុខសាក្សី (តំណាង ၊ Quick Realty) ដោយមិនមានការបង្ខិតបង្ខំឬក្លែងបន្លំ និងចុះលេខ/ប្រថាប់ត្រារបស់ក្រុមហ៊ុន អាយ ឃ្វីក រៀលធី ខូ អិលធីឌី។

កិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាពចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាផ្តិតស្នាមមេដៃស្តាំនេះតទៅ។ កិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើឡើង ចំនួន ០៤ច្បាប់ ជាភាសាខ្មែរ ស្របតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

កិច្ចសន្យានេះត្រូវបានរក្សាទុកនៅ៖

- ០១ ច្បាប់រក្សាទុកនៅភាគី(ក)
- ០១ ច្បាប់រក្សាទុកនៅភាគី(ខ)
- ០១ ច្បាប់រក្សាទុកនៅក្រុម

រក្សាសិទ្ធិចម្លងច្បាប់ដើមទៅស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ។

ធ្វើនៅរាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០៦ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០២៤

ស្នាមមេដៃស្តាំភាគី (ក)	**សាក្សីតំណាង**	**ស្នាមមេដៃស្តាំភាគី (ខ)**
	ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្រុមហ៊ុន អាយ ឃ្វីក រៀលធី ខូ.អ QUICK REALTY CO., LTD. KINGDOM OF CAMBODIA	
លោក **សុខ ឡឿន**	កញ្ញា **គា រីណា**	Mr **Yaw Sarpong**