(4) កិច្ចសន្យាលំនៅដ្ឋានជួលធម្មតា - ប្រភេទស្តង់ដារ

**កិច្ចសន្យាលំនៅដ្ឋានជួលធម្មតា - ប្រភេទស្តង់ដារ**

ចំណងជើងក្បាលលិខិត

1. គោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ឈ្មោះ អាសយដ្ឋាន ជាដើម នៃអគារ | ឈ្មោះ |  | | | | |
| អាសយដ្ឋាន |  | | | | |
| ប្រភេទអគារ | ផ្ទះអាបផាតមេន  ផ្ទះអាបផាតមេន មានជម្រាល  ជាថ្នាក់ៗ  ផ្ទះនៅដាច់តែឯង  ផ្សេងៗ | គ្រោងអគារ | សង់ពីឈើ  មិនសង់ពីឈើ  (         ) | | កាលបរិច្ឆេទនៃការបញ្ចប់ |
| -ជាន់នៃអគារ | | ឆ្នាំ  ការរៀបចំទ្រង់ទ្រាយសំខាន់ៗឡើងវិញនៅ  (    ) |
| ចំនួនអគារ | អគារ | |
| ទ្រព្យសម្បត្តិ | លេខផ្ទះ  អាបផាតមេន |  | ប្លង់ជាន់ នៃអគារ | (    ) LDK.DK.K/បន្ទប់មួយ/ | | |
| ផ្ទៃ | m2 (យ៉រឬឡៅ៖       m2 [មិនរាប់បញ្ចូលនៅផ្នែកខាងឆ្វេង]) | | | | |
| បរិក្ខារ | បង្គន់ | | (បើកបង្ហូរ.មិនបើកបង្ហូរ)ទាំងស្រុង/បានបែងចែក(បើកបង្ហូរ.មិនបើកបង្ហូរ) | | |
| ផើងងូតទឹក  ទឹកផ្កាឈូក  ផើងលាងមុខ  កន្លែងដាក់ម៉ាស៊ីនបោកខោអាវ  ម៉ាស៊ីនទឹកក្តៅ  ចង្រ្កានហ្គាស/ចង្រ្កានអគ្គិសនី/ចង្រ្កាន IH  ម៉ាស៊ីនត្រជាក់/ម៉ាស៊ីនកំដៅ  គ្រឿងអំពូលភ្លើង រាប់បញ្ចូល  សោអូតូ  ទូរទស្សន៍ឌីជីថល TV/CATV)  អ៊ីនធឺណែត  ប្រអប់សំបុត្រ  ប្រអប់ទទួលកញ្ចប់អីវ៉ាន់  កូនសោ | | បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ | (លេខកូនសោ    /   ចម្លង) | |
| កម្លាំងអគ្គិសនី  ហ្គាស  ទឹក  លូទឹកស្អុយ | | (    ) A  បាទ (ហ្គាសទីក្រុង.ហ្គាសប្រូប៉ាន).ទេ  បានតភ្ជាប់ផ្ទាល់នឹងបំពង់ទឹកធំ.អាងទឹក.អណ្តូងទឹក  បាទ (លូទឹកស្អុយសាធារណៈ.អាងទទួលទឹកស្អុយ).ទេ | | |
| បរិក្ខាររាប់បញ្ចូល | | ចំណតយានយន្ត  ចំណតម៉ូតូ ចំណត  ចំណតកង់ ចំណត  កន្លែងទុកអីវ៉ាន់  សួនច្បារឯកជន | | បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ  បាទ/ទេ | គ្រឿង (លេខចំណត៖ )    គ្រឿង (លេខចំណត៖ )    គ្រឿង (លេខចំណត៖ ) | |

1. រយៈពេលកិច្ចសន្យា . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| កាលបរិច្ឆេទចាប់ផ្តើម | ឆ្នាំ     ខែ     ថ្ងៃ | ឆ្នាំ     ខែ |
| កាលបរិច្ឆេទបញ្ចប់ | ឆ្នាំ     ខែ     ថ្ងៃ |

1. ថ្លៃជួលផ្ទះ និងថ្លៃសេវាផ្សេងៗ. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ថ្លៃជួលផ្ទះ/ថ្លៃសេវាសម្រាប់សេវាកម្មរួម | | | ថ្ងៃដល់ពេលកំណត់សង | របៀបបង់ប្រាក់ | | |
| ថ្លៃជួលផ្ទះ | យេន | | នៅថ្ងៃទី\_\_\_ ជារៀងរាល់ខែសម្រាប់ថ្លៃជួលផ្ទះនៅខែនេះ/ខែបន្ទាប់ | ផ្ទេរប្រាក់តាម  ធនាគារ  ឥណពន្ធ  ផ្ទាល់  ឬជួបផ្ទាល់ | ឈ្មោះធនាគារ៖  ប្រភេទគណនី៖ Futsu (គណនីធម្មតា)  Toza (គណនីចរន្ត)  លេខគណនី៖ ឈ្មោះគណនី៖  ថ្លៃសេវាផ្ទេរប្រាក់ ទទួលរ៉ាប់រងដោយ៖ ម្ចាស់ផ្ទះជួល/អ្នកជួលផ្ទះ | |
| ថ្លៃសេវា  សម្រាប់  សេវាកម្មរួម | យេន | | នៅថ្ងៃទី\_\_\_ ជារៀងរាល់ខែសម្រាប់ថ្លៃសេវានៅខែនេះ/ខែបន្ទាប់ |
| បង់ប្រាក់នៅឯណា៖ | |
| ប្រាក់តម្កល់ធានា | យេន;  ស្មើនឹង ថ្លៃជួលផ្ទះមួយខែ | | | ការទូទាត់ប្រាក់សរុប  ផ្សេងៗ | |  |
| ថ្លៃសេវាសម្រាប់ការប្រើប្រាស់បរិក្ខារដែលបានភ្ជាប់ | |  | | | | |
| ផ្សេងៗ | |  | | | | |

1. ម្ចាស់ផ្ទះជួល និងការគ្រប់គ្រង . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

|  |  |
| --- | --- |
| ម្ចាស់ផ្ទះជួល  (ឈ្មោះក្រុមហ៊ុន/អ្នកតំណាង) | អាសយដ្ឋាន៖ ហ្ស៊ីបកូដ៖  ឈ្មោះ៖ ទូរស័ព្ទ៖ |
| អ្នកគ្រប់គ្រង  (ឈ្មោះក្រុមហ៊ុន/អ្នកតំណាង) | អាសយដ្ឋាន៖ ហ្ស៊ីបកូដ៖  ឈ្មោះ៖ ទូរស័ព្ទ៖  លេខចុះបញ្ជីអ្នកគ្រប់គ្រងលំនៅដ្ឋានជួល៖ រដ្ឋមន្រ្តីក្រសួងដែនដី ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ដឹកជញ្ជូន និងទេសចរណ៍ ( ) លេខ |

កំណត់សម្គាល់៖ បំពេញចំណុចខាងក្រោម ប្រសិនបើម្ចាស់ផ្ទះជួលមិនមានកម្មសិទ្ធិអគារ។

|  |  |
| --- | --- |
| ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអគារ | អាសយដ្ឋាន៖ ហ្ស៊ីបកូដ៖  ឈ្មោះ៖ ទូរស័ព្ទ៖ |

1. អ្នកជួលផ្ទះនិងអ្នករស់នៅបន្ទប់ជាមួយគ្នា . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | អ្នកជួលផ្ទះ | អ្នករស់នៅបន្ទប់ជាមួយគ្នា |
| ឈ្មោះ | ឈ្មោះ៖  អាយុ៖ ឆ្នាំ  ទូរស័ព្ទ៖ | ឈ្មោះ៖ អាយុ៖ ឆ្នាំ  ឈ្មោះ៖ អាយុ៖ ឆ្នាំ  ឈ្មោះ៖ អាយុ៖ ឆ្នាំ  សរុប៖ នាក់ |
| សូមទាក់ទងក្នុងករណី  សង្គ្រោះបន្ទាន់ | អាសយដ្ឋាន៖ ហ្ស៊ីបកូដ៖  ឈ្មោះ៖  ទូរស័ព្ទ៖  ញាតិភាពចំពោះអ្នកជួលផ្ទះ៖ | |

1. ការធានាដែលផ្តល់ជូនដោយក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រងបំណុលជួលផ្ទះ . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

|  |  |
| --- | --- |
| ការធានាដែលផ្តល់ជូនដោយក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រងបំណុលជួលផ្ទះ | អាសយដ្ឋាន៖ ហ្ស៊ីបកូដ៖  ឈ្មោះក្រុមហ៊ុន៖ ទូរស័ព្ទ៖  លេខចុះបញ្ជីក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រងបំណុលជួលផ្ទះ រដ្ឋមន្រ្តីក្រសួងដែនដី  ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ដឹកជញ្ជូន និងទេសចរណ៍ ( ) លេខ |

មាត្រា 1. ការរៀបចំកិច្ចសន្យា

អ្នកជួលឱ្យគេ (តាមន័យនេះ ហៅថា "ម្ចាស់ផ្ទះជួល") និងអ្នកជួល (តាមន័យនេះ ហៅថា "អ្នកជួលផ្ទះ") បានរៀបចំកិច្ចព្រមព្រៀងស្តីពីលំនៅដ្ឋានស្នាក់នៅជួល (តាមន័យនេះ ហៅថា "កិច្ចសន្យា") សម្រាប់កិច្ចសន្យាជួលប្រើប្រាស់លំនៅដ្ឋាន (តាមន័យនេះ ហៅថា

"អចលនទ្រព្យ") ដែលមានបញ្ជាក់នៅត្រង់ចំណុច (1) ខាងលើ។

មាត្រា 2. រយៈពេលកិច្ចសន្យា និងកិច្ចសន្យាបន្តធ្វើថ្មី

1. រយៈពេលកិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ជាក់នៅត្រង់ចំណុច (2) ខាងលើ។

2. ម្ចាស់ផ្ទះជួល និងអ្នកជួលផ្ទះ អាចបន្តកិច្ចសន្យាតាមរយៈកិច្ចព្រមព្រៀងទៅវិញទៅមក។

មាត្រា 3. គោលបំណងនៃការប្រើប្រាស់

អ្នកជួលផ្ទះត្រូវតែប្រើអចលនទ្រព្យជាលំនៅដ្ឋានស្នាក់នៅតែប៉ុណ្ណោះ។

មាត្រា 4. ថ្លៃជួលផ្ទះ

1. អ្នកជួលផ្ទះត្រូវបង់ថ្លៃជួលផ្ទះជូនទៅម្ចាស់ផ្ទះជួលដោយស្របតាមចំណុច (3) ខាងលើ។

2. ការជួលដែលមានរយៈពេលតិចជាងមួយខែ ត្រូវលៃតម្រូវតាមចំនួនតាមគោលការណ៍មួយខែមាន 30 ថ្ងៃ។

3. ម្ចាស់ផ្ទះជួល និងអ្នកជួលផ្ទះ អាចពិនិត្យមើលឡើងវិញការជួលនេះតាមរយៈកិច្ចព្រមព្រៀងទៅវិញទៅមក ប្រសិនបើចំនួនទឹកប្រាក់ថ្លៃជួលនេះមិនសមហេតុផលដោយសារតែកត្តាដូចខាងក្រោម។

i. ថ្លៃជួលនេះមិនសមហេតុផលដោយសារតែការដំឡើង/ការកាត់បន្ថយពន្ធ និងការគិតថ្លៃផ្សេងៗទៀត/ចំពោះដីឬអគារ។

ii. ការដំឡើង/ការកាត់បន្ថយពន្ធតម្លៃដីធ្លី ឬអគារ ឬការប្រែប្រួលផ្សេងទៀតនៃស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ច និង

iii. នៅពេលថ្លៃជួលមិនសមរម្យដោយប្រៀបធៀបទៅនឹងថ្លៃជួលអគារស្រដៀងគ្នានៅទីកន្លែងជិតខាង។

មាត្រា 5. ថ្លៃសេវាសម្រាប់សេវាកម្មរួម

1. អ្នកជួលផ្ទះត្រូវបង់ថ្លៃសេវាចំណាយលើសេវាកម្មរួមគ្នា ដូចជាភ្លើងបំភ្លឺ ប្រេងឥន្ធនៈ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹក លូទឹកស្អុយ ការបោសសម្អាត   
ជាដើម ដែលចាំបាច់សម្រាប់ការថែទាំនិងការគ្រប់គ្រងកន្លែងរួមគ្នា ដូចជាជណ្តើរ ផ្លូវដើរឬច្រកចេញចូលក្នុងលំនៅដ្ឋាន ជាដើម (តាមន័យនេះនៅក្នុងខចែងពីលក្ខខណ្ឌនេះ ហៅថា "ការចំណាយលើការថែទាំនិងការគ្រប់គ្រង") ។

2. ថ្លៃសេវាចំណាយលើសេវាកម្មរួមគ្នាត្រូវបង់ប្រាក់ដូចដែលបានបញ្ជាក់នៅត្រង់ចំណុច (3) ខាងលើ។

3. ថ្លៃសេវាចំណាយលើសេវាកម្មរួមគ្នាសម្រាប់ការជួលដែលមានរយៈពេលតិចជាងមួយខែ ត្រូវលៃតម្រូវតាមចំនួនតាមគោលការណ៍មួយខែមាន 30 ថ្ងៃ។

4. ម្ចាស់ផ្ទះជួល និងអ្នកជួលផ្ទះ អាចពិនិត្យមើលឡើងវិញនូវថ្លៃសេវាចំណាយលើសេវាកម្មរួមគ្នានេះតាមរយៈកិច្ចព្រមព្រៀងទៅវិញទៅមក ប្រសិនបើចំនួនទឹកប្រាក់នៃថ្លៃជួលនេះមិនសមហេតុផលដោយសារតែការដំឡើង/ការកាត់បន្ថយការចំណាយលើការថែទាំនិងការគ្រប់គ្រង។

មាត្រា 6. ប្រាក់តម្កល់ធានា

1. អ្នកជួលផ្ទះត្រូវបង់ប្រាក់តម្កល់ធានាដូចមានកំណត់នៅចំណុច (3) ខាងលើជូនទៅម្ចាស់ផ្ទះជួលដើម្បីទូទាត់បំណុលណាមួយដែលកើតឡើងពីកិច្ចសន្យានេះ។

2. ម្ចាស់ផ្ទះជួលអាចប្រើប្រាស់ប្រាក់តម្កល់ធានាដើម្បីទូទាត់បំណុលដែលមិនបានបង់ណាមួយពីអ្នកជួលផ្ទះ ដែលកើតឡើងក្រោមកិច្ចសន្យានេះ។ អ្នកជួលផ្ទះមិនតម្រូវទាមទារប្រើប្រាស់ប្រាក់តម្កល់ធានាដើម្បីទូទាត់បំណុលណាមួយបែបនេះ មុនពេលចាកចេញផ្ទះជួលឡើយ។

3. ម្ចាស់ផ្ទះជួលត្រូវតែប្រគល់ចំនួនប្រាក់តម្កល់ធានាទាំងអស់ភ្លាមៗនៅពេលអ្នកជួលផ្ទះចាកចេញពីទីបរិវេណ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ប្រសិនបើមានការចំណាយលើថ្លៃជួលឬការជួសជុលដែលមិនបានបង់ប្រាក់ណាមួយបានកើតឡើង ដើម្បីធ្វើសំណងទ្រព្យសម្បត្តិទៅតាមស្ថានភាពដើមដូចមានចែងក្នុងមាត្រា 15 ឬប្រសិនបើមិនបំពេញករណីកិច្ចចំពោះបំណុលណាមួយផ្សេងទៀតដែលស្ថិតនៅក្រោមកិច្ចសន្យានេះ ម្ចាស់ផ្ទះជួលអាចទូទាត់សងវិញនូវចំនួនប្រាក់បំណុលបែបនេះ ដោយកាត់យកប្រាក់ពីប្រាក់តម្កល់ធានា។

4. នៅក្នុងករណីខាងលើនេះ ម្ចាស់ផ្ទះជួលត្រូវតែបង្ហាញពីការបែងចែកចំនួនប្រាក់បំណុលដែលបានដកចេញពីប្រាក់តម្កល់។

មាត្រា 7. ការបដិសេធកងកម្លាំងប្រឆាំងសង្គម

1. តាមន័យនេះម្ចាស់ផ្ទះជួលនិងអ្នកជួលផ្ទះ សន្យាទៅវិញទៅវិញចំពោះចំណុចដូចខាងក្រោមនេះ។

i. ថាពួកគេខ្លួនឯងមិនមានសិទ្ធិ ដូចជាឧក្រិដ្ឋកម្មដែលបានរៀបចំ ក្រុមហ៊ុនពាក់ព័ន្ធនឹងឧក្រិដ្ឋកម្មដែលបានរៀបចំឡើង អ្នកប្រកបរបរទុច្ចរិត សុខកៃយ៉ា (sokaiya) ឬភាគីស្រដៀងគ្នា ឬសមាជិកនានា (តាមន័យនេះសំដៅថារួមសហការណ៍ជា "កងកម្លាំងប្រឆាំងសង្គម") ។

ii. ថាភ្នាក់ងាររបស់ពួកគេ (ការណ៍នេះសំដៅទៅលើនិយោជិតនានាដែលអនុវត្តកិច្ចប្រតិបត្តិស្ថាប័នជំនួញ នាយក ភ្នាក់ងារប្រតិបត្តិ និងភាគីស្រដៀងគ្នា) មិនមានសិទ្ធិជាកងកម្លាំងប្រឆាំងសង្គមឡើយ។

iii. ថាពួកគេមិនអនុញ្ញាតឱ្យកងកម្លាំងប្រឆាំងសង្គម ប្រើឈ្មោះរបស់ពួកគេដើម្បីសម្រេចកិច្ចសន្យានេះទេ។

iv. ថាពួកគេនឹងមិនចូលរួមក្នុងសកម្មភាពណាមួយខាងក្រោមនេះដោយខ្លួនឯង ឬតាមរយៈការប្រើប្រាស់ភាគីទីបី៖

A. សកម្មភាពនិយាយឬអាកប្បកិរិយាគំរាមកំហែង ឬអំពើហឹង្សាចំពោះភាគីផ្សេងទៀត

B. សកម្មភាពរារាំងកិច្ចការជំនួញរបស់អ្នកដទៃ ឬការធ្វើឱ្យខូចខាតសេចក្តីទុកចិត្តរបស់ខ្លួនតាមរយៈការប្រើប្រាស់ក្លែងបន្លំ ឬការបំភិតបំភ័យ

2. អ្នកជួលផ្ទះមិនអាចផ្ទេរសិទ្ធិនៃកិច្ចសន្យាជួល គ្មានកិច្ចសន្យាជួលបន្តចំពោះអចលនទ្រព្យទាំងអស់ឬផ្នែកខ្លះទៅឱ្យកងកម្លាំងប្រឆាំងសង្គមដោយមិនគិតពីថាតើម្ចាស់ផ្ទះជួលបានយល់ព្រមឬអត់ឡើយ។

មាត្រា 8. សកម្មភាពហាមឃាត់ឬកំណត់លក្ខខណ្ឌតឹងរ៉ឹង

1. អ្នកជួលផ្ទះមិនត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិនៃកិច្ចសន្យាជួល គ្មានកិច្ចសន្យាជួលបន្តចំពោះអចលនទ្រព្យទាំងអស់ឬផ្នែកខ្លះ ដោយគ្មានការយល់ព្រមជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីម្ចាស់ផ្ទះជួលឡើយ។

2. អ្នកជួលផ្ទះមិនត្រូវពង្រីក ការប្រែទ្រង់ទ្រាយ ឬផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងទ្រព្យសម្បត្តិ ឬដំឡើង វត្ថុដែលមាននៅពីសម័យបុរាណដោយគ្មានការយល់ព្រមជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីម្ចាស់ផ្ទះជួលឡើយ។

3. នៅពេលប្រើប្រាស់ទ្រព្យសម្បត្តិនោះ អ្នកជួលផ្ទះមិនត្រូវធ្វើអ្វីដែលបានរៀបរាប់នៅក្នុងតារាង 1 ឡើយ។

4. នៅពេលប្រើប្រាស់ទ្រព្យសម្បត្តិនោះ អ្នកជួលផ្ទះមិនត្រូវធ្វើអ្វីដែលបានរៀបរាប់នៅក្នុងតារាង 2 ដោយគ្មានការយល់ព្រមជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីម្ចាស់ផ្ទះជួលឡើយ។

5. នៅពេលប្រើប្រាស់ទ្រព្យសម្បត្តិនោះ អ្នកជួលផ្ទះត្រូវជូនដំណឹងដល់ម្ចាស់ផ្ទះជួលមុនធ្វើអ្វីដែលបានរៀបរាប់នៅក្នុងតារាង 3 ។

មាត្រា 9. ការជួសជុលនៅអំឡុងពេលកិច្ចសន្យា

1. ម្ចាស់ផ្ទះជួលទទួលខុសត្រូវចំពោះការជួសជុលដែលចាំបាច់សម្រាប់អ្នកជួលផ្ទះ ដើម្បីប្រើប្រាស់ទ្រព្យសម្បត្តិ។ អ្នកជួលផ្ទះត្រូវបង់ថ្លៃជួសជុលបែបនេះដែលបណ្តាលមកពីអ្នកជួលផ្ទះ រីឯម្ចាស់ផ្ទះជួលត្រូវតែបង់ថ្លៃជួសជុលផ្សេងទៀត។

2. ម្ចាស់ផ្ទះជួលត្រូវជូនដំណឹងដល់អ្នកជួលផ្ទះ មុនធ្វើការជួសជុលណាមួយ។ អ្នកជួលផ្ទះមិនអាចបដិសេធចំពោះការអនុញ្ញាតឱ្យ អនុវត្តការជួសជុលបែបនេះ ដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវនោះទេ។

3. អ្នកជួលផ្ទះត្រូវជូនដំណឹងដល់ម្ចាស់ផ្ទះជួលអំពីការជួសជុលដែលចាំបាច់ណាមួយដែលខ្លួនបានកំណត់វត្ថុឬសម្ភារៈ ហើយត្រូវពិគ្រោះយោបល់ជាមួយម្ចាស់ផ្ទះជួលអំពីតម្រូវការចាំបាច់ចំពោះការជួសជុលបែបនេះ។

4. អ្នកជួលផ្ទះអាចអនុវត្តការជួសជុលដែលដែលចេញថ្លៃតាមរយៈការជូនដំណឹងដូចដែលបានរៀបរាប់នៅក្នុងកថាខ័ណ្ឌពីមុន ប្រសិនបើម្ចាស់ផ្ទះជួលបានខកខានធ្វើការជួសជុលបែបនេះ ដោយគ្មានហេតុផលត្រឹមត្រូវ ទោះបីជាមានហេតុការណ៍ពិតថា មានតម្រូវការចាំបាច់ចំពោះការជួសជុលបែបនេះ ត្រូវបានគេទទួលស្គាល់ក៏ដោយ។ ការចំណាយលើការជួសជុលបែបនេះ ត្រូវដោះស្រាយដូចដែលបានរៀបរាប់នៅក្នុងកថាខ័ណ្ឌ 1 ។

5. បន្ថែមពីលើការទាមទារជួសជុលពីម្ចាស់ផ្ទះជួល ដូចមានចែងក្នុងកថខ័ណ្ឌ 1 នោះ អ្នកជួលផ្ទះ អាចអនុវត្តការជួសជុលដែលមានរៀបរាប់នៅក្នុងតារាង 4 ដោយខ្លួនឯង។ ក្នុងករណីអ្នកជួលផ្ទះធ្វើការជួសជុលដោយខ្លួនឯងនោះ អ្នកជួលផ្ទះត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការចំណាយលើការជួសជុលបែបនេះ ហើយមិនត្រូវការជូនដំណឹង ឬទទួលបានការយល់ព្រមពីម្ចាស់ផ្ទះជួលទេ។

មាត្រា 10. ការលុបចោលកិច្ចសន្យា

1. ប្រសិនបើអ្នកជួលផ្ទះខកខានមិនបង់ប្រាក់ដូចខាងក្រោម ហើយទោះជាមានលិខិតជូនដំណឹងដល់ថ្ងៃបង់ប្រាក់ពីម្ចាស់ផ្ទះជួលក៏ដោយ ក៏មិនបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលផ្ទះក្នុងរយៈពេលជាក់លាក់នោះ ម្ចាស់ផ្ទះអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាផងដែរ។

i. ថ្លៃជួលដូចមានចែងក្នុងមាត្រា 4 កថាខ័ណ្ឌ 1 ។

ii. ថ្លៃសេវាសម្រាប់សេវាកម្មរួម ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា 5 កថាខ័ណ្ឌ 2 និង

iii. ការចំណាយដែលក្នុងនោះអ្នកជួលផ្ទះត្រូវទទួលខុសត្រូវ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា 9 កថាខ័ណ្ឌ 1 ។

2. ប្រសិនបើអ្នកជួលផ្ទះមិនគោរពតាមបទបញ្ជាណាមួយដូចខាងក្រោមនេះទេ ម្ចាស់ផ្ទះជួលតម្រូវឱ្យអ្នកជួលផ្ទះអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងរយៈពេលដែលសមហេតុផល ហើយអ្នកជួលផ្ទះខកខានធ្វើដូច្នេះក្នុងរយៈពេលនោះ ហើយម្ចាស់ផ្ទះជួលមិនអាចបន្តកិច្ចសន្យានោះ បន្ទាប់មកម្ចាស់ផ្ទះជួលអាចលុបចោលកិច្ចសន្យានេះ។

i. ដើម្បីប្រើប្រាស់ទ្រព្យសម្បត្តិជាលំនៅដ្ឋានតែប៉ុណ្ណោះ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា 3;

ii. បទបញ្ជាដែលមានចែងក្នុងមាត្រា 8 (មិនរាប់បញ្ចូលបទបញ្ជាទាំងនោះ ដែលមានចែងក្នុងកថាខ័ណ្ឌ 3 នៃមាត្រានេះ ដែលទាក់ទងទៅនឹងច្បាប់នានាដែលមានចែងនៅត្រង់ចំណុច 6-8 នៃតារាង 1)

iii. បទបញ្ជាផ្សេងទៀតសម្រាប់អ្នកជួលផ្ទះ ដើម្បីពិនិត្យមើលដូចដែលបានបញ្ជាក់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។

3. ប្រសិនបើម្ចាស់ផ្ទះជួលឬអ្នកជួលផ្ទះបំពេញតាមការពិពណ៌នាខាងក្រោមនោះ ភាគីផ្សេងទៀតអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាដោយមិនជូនដំណឹងជាមុនឡើយ។

i. ក្នុងករណីដឹងច្បាស់លាស់ថា ភាគីនេះបានរំលោភបំពានលើការសន្យាក្រោមមាត្រា 7 នៃកថាខ័ណ្ឌ 1

ii. ក្នុងករណីដឹងខ្លួនឯងឬនាយករបស់ខ្លួនមានសិទ្ធិជាកងកម្លាំងប្រឆាំងនឹងសង្គម បន្ទាប់ពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា

4. ប្រសិនបើអ្នកជួលផ្ទះបានរំលោភបំពានលើបទបញ្ជាណាមួយក្នុងមាត្រា 7 កថាខ័ណ្ឌ 2 ឬបានប្រព្រឹត្តអំពើណាមួយដែលមានរៀបរាប់នៅចំណុច 6-8 នៃតារាង 1 នោះ បន្ទាប់មកម្ចាស់ផ្ទះផ្ទះអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាដោយគ្មានការជូនដំណឹងជាមុន។

មាត្រា 11. ការលប់ចោលដោយអ្នកជួលផ្ទះ

1. អ្នកជួលផ្ទះអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដោយជូនដំណឹងដល់ម្ចាស់ផ្ទះជួលយ៉ាងតិច 30 ថ្ងៃ។

2. អ្នកជួលផ្ទះអាចផ្លាស់ចេញមុនដោយបង់ថ្លៃជួល 30 ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីជូនដំណឹងដល់ម្ចាស់ផ្ទះជួលអំពីការលុបចោលកិច្ចសន្យា។

មាត្រា 12. ការកាត់យកថ្លៃជួលដោយសារតែការបាត់បង់ផ្នែកខ្លះនៃទ្រព្យសម្បត្តិ ជាដើម។

1. ប្រសិនបើផ្នែកមួយនៃទ្រព្យសម្បត្តិមិនអាចប្រើបានដោយសារការបាត់បង់ឬមូលហេតុផ្សេងទៀត ដែលក្នុងនោះអ្នកជួលផ្ទះមិនទទួលខុសត្រូវនោះ ថ្លៃជួលត្រូវបានកាត់តាមចំនួនទឹកប្រាក់ដោយស្របតាមភាគរយនៃទ្រព្យសម្បត្តិ ដែលមិនអាចប្រើប្រាស់បាន។ ក្នុងករណីបែបនេះម្ចាស់ផ្ទះជួលនិងអ្នកជួលផ្ទះ ត្រូវពិភាក្សាអំពីបញ្ហាចាំបាច់ដូចជាវិសាលភាពនិងរយៈពេលកាត់ថ្លៃជួលផ្ទះ។

2. អ្នកជួលផ្ទះអាចលុបចោលកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើផ្នែកមួយនៃទ្រព្យសម្បត្តិមិនអាចប្រើប្រាស់បានដោយសារការបាត់បង់ឬមូលហេតុផ្សេងទៀត ហើយចំណែកដែលនៅសល់មិនគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីបំពេញគោលបំណងនៃការជួលទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកជួលផ្ទះ។

មាត្រា 13. ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា

ប្រសិនបើកម្មសិទ្ធិរួមនៃទ្រព្យសម្បត្តិ មិនអាចប្រើប្រាស់បានដោយសារការបាត់បង់ ឬមូលហេតុផ្សេងទៀតនោះ ជាលទ្ធផលបន្ទាប់មក

កិច្ចសន្យាត្រូវបញ្ចប់។

មាត្រា 14. ការចាកចេញ

1. អ្នកជួលផ្ទះត្រូវយកទ្រព្យសម្បត្តិចេញមុនពេលកិច្ចសន្យាផុតកំណត់ (ឬភ្លាមៗប្រសិនបើកិច្ចសន្យានេះត្រូវបានលុបចោលក្រោមបទប្បញ្ញត្តិណាមួយនៃមាត្រា 10) ។

## 2. អ្នកជួលផ្ទះត្រូវជូនដំណឹងដល់ម្ចាស់ផ្ទះជួលជាមុនក្នុងរណីមានផែនចាកចេញពីផ្ទះជួល។

មាត្រា 15. ការរៀបចំឡើងវិញតាមស្ថានភាពដើមនៅពេលចាកចេញ

1. អ្នកជួលផ្ទះត្រូវធ្វើឱ្យដូចដើមឡើងវិញនូវទ្រព្យសម្បត្តិទៅតាមការរៀបចំឡើងវិញតាមស្ថានភាពដើមរបស់វា ដោយមិនរាប់បញ្ចូលការខូចខាតកើតឡើងធម្មតាជៀសមិនរួច ដែលបណ្តាលមកពីការប្រើប្រាស់ធម្មតានិងលំនៅដ្ឋានឬទ្រព្យសម្បត្តិចាស់។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏អ្នកជួលផ្ទះមិនត្រូវការធ្វើឱ្យដូចដើមឡើងវិញការខូចខាតដោយមានមូលហេតុដែលក្នុងនោះខ្លួនមិនទទួលខុសត្រូវផងដែរ។

2. មុនពេលចាកចេញពីលំនៅដ្ឋានជួល ម្ចាស់ផ្ទះជួលនិងអ្នកជួលផ្ទះត្រូវពិភាក្សាលម្អិត និងវិធីសាស្រ្តនៃការរៀបចំឡើងវិញនូវទ្រព្យសម្បត្តិតាមស្ថានភាពដើមរបស់វា ដែលត្រូវអនុវត្តដោយអ្នកជួលផ្ទះដោយស្របតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃតារាង 5 ដែលរួមមានបទប្បញ្ញត្តិពិសេសណាមួយដែលបានបង្កើតឡើងនៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា។

មាត្រា 16. ការចូល

1. ម្ចាស់ផ្ទះជួលអាចបញ្ចូលទ្រព្យសម្បត្តិដោយមានការយល់ព្រមមុនរបស់អ្នកជួលផ្ទះនៅពេលមានការចាំបាច់សម្រាប់ការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិ ដូចជាការជួសជុលអគារ។

2. អ្នកជួលផ្ទះមិនអាចបដិសេធដោយគ្មានហេតុផលត្រឹមត្រូវចំពោះការចូលរបស់ម្ចាស់ផ្ទះជួលសម្រាប់គោលបំណងគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្ដិ។

3. អ្នកជួលផ្ទះដែលអាចកើតមាននាពេលអនាគត ដែលមានអមដំណើរដោយម្ចាស់ផ្ទះជួល អាចពិនិត្យមើលលំនៅដ្ឋានដោយមានការយល់ព្រមមុនពីអ្នកជួលផ្ទះ។

4. ដើម្បីបងា្ករការរាលដាលអគ្គិភ័យ ឬក្នុងករណីមានបញ្ហាសង្គ្រោះបន្ទាន់ផ្សេងៗទៀត ម្ចាស់ផ្ទះជួលអាចចូលលំនៅដ្ឋានជួលដោយគ្មានការយល់ព្រមមុនរបស់អ្នកជួលផ្ទះឡើយ។ ក្នុងករណីការចូលលំនៅដ្ឋានដោយមិនមានអវត្តមានរបស់អ្នកជួលផ្ទះនោះ ម្ចាស់ផ្ទះជួលត្រូវតែជូនដំណឹងដល់អ្នកជួលផ្ទះនៅពេលក្រោយថាគាត់បានចូលផ្ទះ។

មាត្រា 17. ការធានាដែលផ្តល់ជូនដោយក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រងបំណុលជួលផ្ទះ

ក្នុងករណីការប្រើប្រាស់ការធានាដែលផ្តល់ជូនដោយក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រងបំណុលជួលផ្ទះនោះ ព័ត៌មានលម្អិតអំពីការធានាដែលផ្តល់ជូនដោយក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រងបំណុលជួលផ្ទះ ត្រូវបានកំណត់ក្នុងលក្ខខណ្ឌដោយឡែកពីគ្នា ហើយម្ចាស់ផ្ទះជួលនិងអ្នកជួលផ្ទះត្រូវតែបំពេញនីតិវិធីដែលចាំបាច់សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ការធានាបែបនេះនៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះ។

មាត្រា 18. ការពិភាក្សា

ប្រសិនបើកើតមានឡើងការសង្ស័យណាមួយអំពីវត្ថុឬសម្ភារៈដែលមិនបានបញ្ជាក់ច្បាស់លាស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ឬអំពីការបកស្រាយកិច្ចសន្យានេះ ម្ចាស់ផ្ទះជួលនិងអ្នកជួលផ្ទះត្រូវពិភាក្សានិងដោះស្រាយបញ្ហាដោយស្មោះត្រង់ ដោយស្របតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងបទប្បញ្ញត្តិ និងតាមទំនៀមទំលាប់ផ្សេងទៀត។

មាត្រា 19. ខចែងពីលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាពិសេស

បទប្បញ្ញត្តិពិសេសស្តីពីកិច្ចសន្យា ក្រៅពីបទប្បញ្ញត្តិទាំងនោះដែលមានលក្ខខណ្ឌកិច្ចសន្យាតាមមាត្រា 18 មានដូចខាងក្រោម៖

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ម្ចាស់ផ្ទះជួល៖ |  | (ប្រថាប់ត្រា) |  |
| អ្នកជួលផ្ទះ៖ | (ប្រថាប់ត្រា) |

តារាង 1 (ពាក់ព័ន្ធនឹងមាត្រា 8 កថាខ័ណ្ឌ 3)

|  |
| --- |
| i. ការផលិតឬការធ្វើឬរក្សាទុកកាំភ្លើង ដាវ គ្រឿងផ្ទុះ ឬវត្ថុឬសម្ភារៈងាយឆាបឆេះ និងបង្កគ្រោះថ្នាក់។  ii. ការនាំយកចូល ឬការដំឡើងធ្នើរធំៗ និងវត្ថុឬសម្ភារៈធ្ងន់ៗផ្សេងទៀត។  iii. ការចាក់វត្ថុរាងដែលស៊ីឬកាត់ ចូលទៅក្នុងបំពង់បង្ហូរទឹក  iv. ការបើកទូរទស្សន៍ ស្តេរ៉េអូ ព្យាណូ មានកម្រិតសម្លេងខ្លាំង ជាដើម និង  v. ការរក្សាសត្វដែលពិតជាអាចមានការរំខានដល់អ្នកជិតខាង ដូចជាសត្វកាចសាហាវ និងពស់មានពិស។  vi. ការផ្តល់ទ្រព្យសម្បត្តិដើម្បីប្រើប្រាស់ជាការិយាល័យ ឬមូលដ្ឋាននៃសកម្មភាពផ្សេងៗសម្រាប់កងកម្លាំងប្រឆាំងសង្គម។  vii. ការបង្កការរំខានដល់អ្នករស់នៅជិតខាង ឬអ្នកដើរកាត់ ដែលធ្វើឱ្យមានអារម្មណ៍ថាមិនស្រួលតាមរយៈការនិយាយឬអាកប្បកិរិយា ឬការបង្ហាញកម្លាំងឃោរឃៅឬមានលក្ខណៈថោកទាបដែលគួរឱ្យកត់សម្គាល់នៅទីបរិវេណឬនៅកន្លែងជិតខាងរបស់ខ្លួន។  viii. ការអនុញ្ញាតឱ្យមានកងកម្លាំងប្រឆាំងសង្គម ដើម្បីរស់នៅ ឬចូលបរិវេណឬលំនៅដ្ឋានម្តងហើយម្តងទៀត។ |

តារាង 2 (ពាក់ព័ន្ធនឹងមាត្រា 8 កថាខ័ណ្ឌ 4)

|  |
| --- |
| i. ការដាក់វត្ថុឬសម្ភារៈនៅកន្លែងរួម ដូចជាជណ្តើរ និងច្រកផ្លូវចេញចូលលំនៅដ្ឋាន។  ii. ការដាក់ក្តារប្រកាស ផ្ទាំងផ្សព្វផ្សាយ វត្ថុឬសម្ភារៈនៅកន្លែងរួម ដូចជាជណ្តើរ និងច្រកផ្លូវចេញចូលលំនៅដ្ឋាន និង  iii. ការរក្សាសត្វឆ្កែ ឆ្មា និងសត្វដទៃទៀត (មិនរាប់បញ្ចូលសត្វទាំងនោះ ដែលបានរាយបញ្ជីនៅតារាង 1 ចំណុច v. ) ដែលបណ្តាលឱ្យមានការរំខានដល់អ្នកជិតខាង ប៉ុន្តែមិនរាប់បញ្ចូលសត្វស្លាបនិងត្រីតូចៗដែលជាគ្រឿងតុបតែងឡើយ។ |

តារាង 3 (ពាក់ព័ន្ធនឹងមាត្រា 8 កថាខ័ណ្ឌ 5)

|  |
| --- |
| i. ការរស់នៅជាមួយមនុស្ស ក្រៅពីអ្នកទាំងនោះដែលមានចែងនៅចំណុច (5) ខាងលើ ដោយមិនរាប់បញ្ចូលកុមារដែលកើតនៅអំឡុងពេលនៃកិច្ចសន្យា និង  ii. អវត្តមានពីលំនៅដ្ឋានលើសពីមួយខែជាប់ៗគ្នា។ |

តារាង 4 (ពាក់ព័ន្ធនឹងមាត្រា 9 កថាខ័ណ្ឌ 5)

|  |
| --- |
| ការប្តូរហ្វុយហ្ស៊ីប  ការជួសជុលតិចតួចផ្សេងទៀត  ការប្តូរក្បាលម៉ាស៊ីនរ៉ូប៊ីណេម៉ាស៊ីនបោកខោអាវនិងទ្រនាប់ឬរ៉ង  ការប្តូរសន្ទះបិទបើកទឹកនិងខ្សែច្រវ៉ាក់ផើងលាងមុខនៅក្នុងបន្ទប់ទឹកនិងកន្លែងផ្សេង  ការប្តូរអំពូលភ្លើង និងអំពូលម៉ែត្រណេអុង |

តារាង 5 (ពាក់ព័ន្ធនឹងមាត្រា 15)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **លក្ខខណ្ឌនៃការរៀបចំឡើងវិញតាមស្ថានភាពដើម**  លើកលែងតែមានចែងក្នុងកិច្ចសន្សាក្រោម "បទប្បញ្ញត្តិពិសេសដែលខុសប្លែកធម្មតា" នៅក្រោមផ្នែក II ខាងក្រោម ដែលមានលក្ខខណ្ឌនៃការរៀបចំឡើងវិញនូវលំនៅដ្ឋានតាមស្ថានភាពដើមរបស់វា ត្រូវអនុលោមទៅតាមការគិតពិចារណាអំពីគោលការណ៍ទូទៅនៃការជួសជុលលំនៅដ្ឋានជួលទៅតាមស្ថានភាពដើមរបស់វា។ ហើយមូលហេតុនោះគឺ  - ការខូចខាតកើតឡើងធម្មតាជៀសមិនរួច ដែលបណ្តាលមកពីសកម្មភាពឬការធ្វេសប្រហែសរបស់អ្នកជួលផ្ទះដែលមានបំណងចេតនា ការរំលោភបំពានលើកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងការអនុវត្តតាមការបំពេញតាមតម្រូវការច្បាប់ពីអ្នកគ្រប់គ្រងល្អ ឬការប្រើប្រាស់ផ្សេងទៀតដែលលើសពីការកំណត់នៃវិធីសាស្រ្តប្រើប្រាស់ធម្មតា ត្រូវបង់ដោយអ្នកជួលផ្ទះ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏អ្នកជួលផ្ទះមិនត្រូវតម្រូវឱ្យបង់ប្រាក់សម្រាប់ការខូចខាតដោយសារការរញ្ជួយដី ឬករណីប្រធានសក្តិឬហេតុការណ៍ហួសនិស្ស័យផ្សេងទៀត ការខូចខាតដែលបណ្តាលមកពីភាគីទីបីដែលមិនទាក់ទងនឹងអ្នកជួលផ្ទះ ដូចជាអ្នកស្នាក់នៅជាន់លើ ឬការខូចខាតស្រដៀងគ្នានេះផងដែរ។  - ម្ចាស់ផ្ទះជួលត្រូវបង់ប្រាក់សម្រាប់ការធ្វើខូចខាតធម្មតា និងការខូចខាតកើតឡើងធម្មតាជៀសមិនរួច (របស់ចាស់) នៃអគារ គ្រឿងបរិក្ខារ ជាដើម និងការធ្វើខូចខាតធម្មតា និងការខូចខាតកើតឡើងធម្មតាជៀសមិនរួច ដែលកើតឡើងពីការប្រើប្រាស់ធម្មតាដោយអ្នកជួលផ្ទះ (ការធ្វើខូចខាតធម្មតា និងការខូចខាតកើតឡើងធម្មតាជៀសមិនរួច) ។  នៅខណៈពេលមានសេចក្តីលម្អិតជាក់លាក់ខាងលើនេះ ត្រូវបានកំណត់ក្នុងលក្ខខណ្ឌនៅក្នុងតារាង 1 និងតារាង 2 ទៅនឹង "បញ្ហាទាក់ទងនឹងការរៀបចំឡើងវិញតាមស្ថានភាពដើម និងពាក់ព័ន្ធនឹងគោលការណ៍ណែនាំ (2nd Ed.)" ដែលចេញដោយក្រសួងដែនដី ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ដឹកជញ្ជូន និងទេសចរណ៍ ដែលសង្ខេបក្រោមចំណុច I ខាងក្រោម។  **I. លក្ខខណ្ឌនៃការរៀបចំឡើងវិញនូវលំនៅដ្ឋានតាមស្ថានភាពដើមរបស់វា**  (ទោះយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏ក្នុងករណីកិច្ចព្រមព្រៀងត្រូវបានសម្រេចដូចមានចែងក្រោមចំណូច II, បទប្បញ្ញត្តិពិសេសដែលប្លែកពីធម្មតា ហើយចំណុចខាងក្រោមដែលពាក់ព័ន្ធនឹងសេចក្ដីលម្អិតអំពីការរំលោភបំពានលើមាត្រា 90 នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងមាត្រា 8, មាត្រា 8-2, មាត្រា 9 និងមាត្រា 10 នៃច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យានៃអ្នកប្រើប្រើប្រាស់ ខ្លឹមសារទាំងនោះ ត្រូវអនុវត្តផងដែរ។ )  1. ការទទួលខុសត្រូវរបស់ម្ចាស់ផ្ទះជួលនិងអ្នកជួលផ្ទះចំពោះការជួសជុល | | | |
|  | ការទទួលខុសត្រូវរបស់ម្ចាស់ផ្ទះជួល | ការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកជួលផ្ទះ |  |
|  | ជាន់នៃអគារ (កំរាលរបៀបជប៉ុនតាតាម៉ី (tatami) ជាន់កំរាល កំរាលព្រំ ជាដើម) | |  |
|  | 1. ការផ្លាស់ប្តូរឡើងវិញ និងការក្រាលកំរាលតាតាម៉ី (tatami) ឡើងវិញ  (សម្រាប់អ្នកជួលផ្ទះក្រោយទៀតប្រើប្រាស់ ក្នុងករណីគ្មានការខូចខាតជាក់លាក់ណាមួយ)  2. ការខាត់ឱ្យរលោងនៅជាន់នៃអគារ  3. ស្នាមពៀចនិងស្លាកស្នាមនៅសល់នៃគ្រឿងសង្ហារឹមនៅជាន់នៃអគារនិងកំរាលព្រំ  4. ការហើរពណ៌កំរាលតាតាម៉ី (tatami)  និងការខ្សោយឬការសាបពណ៌កំរាលឥដ្ឋ (ដោយសារពន្លឺព្រះអាទិត្យ ការប៉ះទឹកភ្លៀងដែលបណ្តាលមកពីការខូចខាតគ្រោងអគារនៅក្នុងអគារ ជាដើម) | 1. កំរាលព្រំមានប្រឡាក់ដោយសារភេសជ្ជៈកំពប់ ជាដើម ផ្សិត (ដោយសារមូលហេតុនានា ដូចជាការថែទាំមិនគ្រប់គ្រាន់បន្ទាប់ពីការកំពប់)  2. ស្នាមច្រេះស្ថិតនៅក្រោមទូទឹកកក (ស្នាមប្រឡាក់ដី ឬការខូចខាតផ្សេងទៀតនៅលើកំរាលឥដ្ឋ ដោយសារមានការខកខានដោះស្រាយបញ្ហាច្រេះ)  3. ស្នាមកោសដែលបណ្តាលមកពីការផ្លាស់ទីលំនៅចូល ឬចេញ ឬសកម្មភាពស្រដៀងគ្នា  4. ការខ្សោយឬការសាបពណ៌កំរាលឥដ្ឋ (ដោយសារទឹកភ្លៀងដែលចូលក្នុងលំនៅដ្ឋានដោយសារការធ្វេសប្រហែសពីអ្នកជួលផ្ទះ) |  |
|  | ជញ្ជាំង ពិដាន (ក្រណាត់ ជាដើម) | |  |
|  | 1. ការធ្វើឱ្យមានពណ៌ក្រម៉ៅនៅផ្ទៃជញ្ជាំងនៅខាងក្រោយទូរទស្សន៍ TV, ទូទឹកកក ជាដើម (គេហៅថា ឆេះខ្លោច)  2. ស្លាកស្នាមនៅសល់នៃផ្ទាំងរូបភាពនិងរូបភាពនៅលើជញ្ជាំង  3. រន្ធនៅតាមជញ្ជាំង ជាដើម ដោយសារដែកគោលចុច ម្ជុល ជាដើម (វិសាលភាពទំហំខូចខាតលើជញ្ជាំង មិនតម្រូវឱ្យមានការជំនួសជុលឬការផ្លាស់ប្តូរឡើយ)  4. រន្ធមួលវីស និងស្លាកស្នាមនៅសល់នៅលើជញ្ជាំង ដោយសារតែការដំឡើងម៉ាស៊ីនត្រជាក់ (សម្ភារៈរបស់អ្នកជួលផ្ទះ)  5. ការហើរពណ៌ក្រណាស់ (ដោយសារមូលហេតុធម្មតា ដូចជាពន្លឺព្រះអាទិត្យ) | 1. ការធ្វើឱ្យប្រឡាក់ផ្ទះបាយដោយសារការធ្វេសប្រហែសក្នុងការបោសសម្អាតរៀងរាល់ថ្ងៃដោយអ្នកជួលផ្ទះ (ការជាប់ស្អិតលំអងផ្សែងឬម្រែងភ្លើង ឬប្រេងឆា ដោយសារតែការបោសសម្អាតមិនល្អ បន្ទាប់ពីការប្រើប្រាស់)  2. ផ្សិតឬស្នាមប្រឡាក់ដែលរាលដាលដោយសារតែការខ្វះខាតនៃការថែរក្សារបស់អ្នកជួលផ្ទះចំពោះការធ្វើមិនឱ្យជ្រាបទឹក (ស្នាមច្រេះជញ្ជាំង ជាដើម ដោយសារតែការខកខានជូនដំណឹងដល់ម្ចាស់ផ្ទះជួល និងការខកខានថែទាំពីការធ្វើមិនឱ្យជ្រាបទឹកតាមមធ្យោបាយនានា ដូចជាការជូតយកទឹកចេញ)  3. ស្នាមច្រេះជញ្ជាំងដោយសារទឹកលេចពីឧបរកណ៍ឬម៉ាស៊ីនធ្វើឱ្យត្រជាក់ដែលនៅសល់ទឹកដែលមិនបានដោះស្រាយបញ្ហាដោយអ្នកជួលផ្ទះ  4. ស្នាមប្រឡាក់និងក្លិនពីផ្សែងជក់បារី ជាដើម (ការហើរពណ៌ក្រណាត់ ឬក្លិនជាប់រហូត ដែលបណ្តាលមកពីការជក់បារី ឬមូលហេតុផ្សេងទៀត)  5. រន្ធបិទភ្ជាប់ប្រើដែកគោលចុចឬដែកគោលលើជញ្ជាំងជដើម(បញ្ហាទាំងនោះដែលកើតចេញពីការព្យួរវត្ថុឬសម្ភារៈធ្ងន់ៗ ដែលមានវិសាលភាពទំហំ ដែលតម្រូវឱ្យមានការជួសជុលឡើងវិញ)  6. ស្លាកស្នាមនៅសល់ពីការដាក់បំភ្លឺដែលដំឡើងដោយអ្នកជួលផ្ទះដោយផ្ទាល់នៅលើពិដាន  7. ការខូចខាតដោយចេតនា ដូចជាការគូរគំនូរលើជញ្ជាំង |  |
|  | ការដាក់ដំឡើងវត្ថុឬសម្ភារៈ ជាដើម ទ្វាររុញ សរសរ ជាដើម | |  |
|  | 1. ការប្តូររនាំងបាំងឬរនាំងសំណាញ់ (សម្រាប់អ្នកជួលផ្ទះក្រោយទៀតប្រើប្រាស់ ក្នុងករណីគ្មានការខូចខាតជាក់លាក់ណាមួយ)  2. កញ្ចក់ដែលខូចខាតដោយសារការរញ្ជួយដី  3. ការបែកបាក់កញ្ចក់ (ការបែកបាក់ធម្មតាដោយសារគ្រោងអគារ) | 1. ស្នាមកោសនៅសរសរ ជាដើម និងក្លិនដែលបណ្តាលមកពីសត្វចិញ្ចឹម (ស្នាមកោសនៅសរសរ ក្រណាត់ ជាដើម ឬក្លិនជាប់រហូត ដែលបណ្តាលមកពីសត្វចិញ្ចឹម)  2. ការខូចខាតដោយចេតនា ដូចជាការគូរគំនូរលើជញ្ជាំង |  |
|  | បរិក្ខារ ជាដើម | |  |
|  | 1. ការបោសសម្អាតផ្ទះយ៉ាងហ្មត់ចត់ដោយសេវាកម្មអ្នកមានវិជ្ជាជីវៈ (ក្នុងករណីអ្នកជួលផ្ទះបានធ្វើការបោសសម្អាតជាទៀងទាត់)  2. ការលាងសម្អាតផ្នែកខាងក្នុងម៉ាស៊ីនត្រជាក់ (មិនឱ្យមានក្លិនជាប់រហូត ដូចជាផ្សែងបារី ជាដើម)  3. ការលាងសម្អាតសម្លាប់មេរោគ (ផ្ទះបាយ បង្គន់)  4. ការប្តូររអាងងូតទឹកឬបែងញ័រ គំរបអាងងូតទឹកឬបែងញ័រ ជាដើម (សម្រាប់អ្នកជួលផ្ទះក្រោយទៀតប្រើប្រាស់ ក្នុងករណីគ្មានការខូចខាត ជាដើម)  5. ការប្តូរសោនិងកូនសោ (ក្នុងករណីគ្មានការខូចខាតសោ ឬការបាត់បង់កូនសោ)  6. គ្រឿងបរិក្ខាឬម៉ាស៊ីនដែលខូចខាតឬមិនអាចប្រើបាន (ដោយសារតែរយៈពេលប្រើប្រាស់ម៉ាស៊ីន) | 1. ការធ្វើឱ្យប្រឡាក់ប្រេងឆានិងលំអងផ្សែងឬម្រែងភ្លើងនៅកន្លែងចង្រ្កានហ្គាស បំពង់សម្អាតខ្យល់ជាដើម (ការធ្វើឱ្យប្រឡាក់ដែលបណ្តាលមកពីការខកខានរបស់អ្នកជួលផ្ទះដើម្បីបោសសម្អាតនិងថែទាំគ្រឿងបរិក្ខារបែបនេះ)  2. ការធ្វើឱ្យស្អិតជាប់ ផ្សិត ជាដើម នៅអាងងូតទឹកឬបែងញ័រ បង្គន់ ឬផើងលាងមុខនៅបន្ទប់ងូតទឹក (ការធ្វើឱ្យប្រឡាក់ដែលបណ្តាលមកពីការខកខានរបស់អ្នកជួលផ្ទះដើម្បីបោសសម្អាតនិងថែទាំគ្រឿងបរិក្ខារបែបនេះ)  3. ការខូចខាតគ្រឿងបរិក្ខារនានាដោយសារតែការថែទាំជារៀងរាល់ថ្ងៃមិនត្រឹមត្រូវ ឬការប្រើប្រាស់ខុស  4. ការប្តូរសោនិងកូនសោ ដោយសារតែមានការខូចខាតសោ ឬការបាត់បង់កូនសោ  5. រុក្ខជាតិតូចៗឬស្មៅនៅសួនច្បារនៃផ្ទះនៅដីឡូត៍ដាច់តែឯង |  |
|  |  | |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2. ផ្ទះមានការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកជួលផ្ទះ** | | | | | | |
|  | កម្មវត្ថុ | | ផ្ទះមានការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកជួលផ្ទះ | | ការកំណត់រយៈពេលប្រើប្រាស់ |  |
|  | ជាន់នៃអគារ | ជួសជុលផ្នែកដែលខូច | កំរាលតាតាម៉ី (tatami) | ជាគោលការណ៍ក្នុងមួយកំរាល។  ប្រសិនបើមានកំរាលច្រើនខូចខាត ចំនួន  កំរាលខូចខាត (ការផ្លាស់ប្តូរឡើងវិញ ឬការរៀបចំផ្ទៃកំរាលឡើងវិញដែលបានកំណត់អាស្រ័យលើទំហំនៃការខូចខាត) | (ផ្ទៃកំរាលតាតាម៉ី (tatami))  គ្មានការកំណត់រយៈពេលប្រើប្រាស់ |  |
|  | កំរាលព្រំ  កំរាលទ្រាប់នៅជាន់កំរាលឥដ្ឋ | ប្រសិនបើមានការខូចខាតនៅកន្លែងជាច្រើន នៅបន្ទប់ទាំងអស់ | (កំរាលតាតាម៉ី (tatami) កំរាលព្រំ កំរាលទ្រាប់នៅជាន់កំរាលឥដ្ឋ)  ការចំណាយរួមគ្នាបានគណនាដោយផ្អែកលើតម្លៃនៅសល់ 1 យេន បន្ទាប់ពីរយៈពេល 6 ឆ្នាំ។ |  |
|  | ជាន់នៃអគារ | ជាគោលការណ៍ក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ  ប្រសិនបើមានការខូចខាតនៅកន្លែងជាច្រើន នៅបន្ទប់ទាំងអស់ | (ជាន់នៃអគារ)  គ្មានការកំណត់រយៈពេលប្រើប្រាស់ដោយមានការជួសជុល។ (ក្នុងករណីមានប្តូរកំរាលជាន់ឥដ្ឋដោយសារតែការខូចខាតទាំងស្រុងនោះ ការចំណាយរួមបានគណនាដោយផ្អែកលើតម្លៃនៅសល់ 1 យេន បន្ទាប់ពីរយៈពេលប្រើអគារ។ ) |  |
|  | ជញ្ជាំង ពិដាន (ក្រណាត់) | ជួសជុលផ្នែកដែលខូច | ជញ្ជាំង(ក្រណាត់) | នៅខណៈពេលគិតជាមួយម៉ែត្រការ៉េប្រសើរជាង ក្នុងករណីដែលមិនអាចចៀសវាងបាននោះ អ្នកជួល ផ្ទះត្រូវទូទាត់ថ្លៃការចំណាយលើការប្តូរផ្ទៃកំរាលជញ្ជាំងទាំងអស់ដែលរួមមានចំណែកដែលខូចខាតដោយអ្នកជួលផ្ទះ។ | (ជញ្ជាំង [ក្រណាត់])  ការចំណាយរួមគ្នាបានគណនាដោយផ្អែកលើតម្លៃនៅសល់ 1 យេន បន្ទាប់ពីរយៈពេល 6 ឆ្នាំ។ |  |
|  | ស្នាមប្រឡាក់និងក្លិន ដោយសារ  ផ្សែងបារី ជាដើម។ | ចំណុចនេះចាត់ទុកថាសមស្របចំពោះអ្នកជួលផ្ទះ ដើម្បីទូទាត់ថ្លៃចំណាយលើការបោសសម្អាត  សំអាតឬជំនួសបន្ទប់ទាំងមូលលុះត្រាតែក្រណាត់នៅលើបន្ទប់ទាំងមូលមានស្នាមប្រឡាក់ឬមានក្លិនមិនល្អដោយសារតែការជក់បារីឬមូលហេតុផ្សេងទៀត។ |  |
|  | គ្រឿងបរិក្ខារដាក់មួយ កន្លែង សរសរ | ជួសជុលផ្នែកដែលខូច | ទ្វាររុញ | ក្នុងមួយទ្វារ | (ទ្វាររុញ ក្រដាសសូជី shoji)  គ្មានការកំណត់រយៈពេលប្រើប្រាស់ |  |
|  | សរសរ | ក្នុងមួយសរសរ | (ទ្វាររុញ គ្រឿងបរិក្ខារដាក់មួយកន្លែង សូជី shoji; សរសរ)  គ្មានការកំណត់រយៈពេលប្រើប្រាស់ |  |
|  | បរិក្ខារ ជាដើម | ជួសជុល  បរិក្ខារ | គ្រឿងបរិក្ខារ និងម៉ាស៊ីន | ការចំណាយលើចំណែកជួសជុល ឬកាប្តូរ | (គ្រឿងបរិក្ខារ និងម៉ាស៊ីន)  ការចំណាយរួមបានគណនាតាមការប៉ាន់ស្មានលើបន្ទាត់ត្រង់មួយ (ឬបន្ទាត់កោង) ដោយមានតម្លៃនៅសល់ 1 យេន នៅបញ្ចប់ រយៈពេលប្រើប្រាស់។ |  |
|  | ការប្រគល់កូន  សោឱ្យវិញ | សោនិងកូនសោ | ផ្នែកដែលជួសជុល  ប្រសិនបើកូនសោបានបាត់បង់ រួមទាំង  ការប្តូរដុំរ៉ូឡូឬស៊ីឡាំង | គ្មានការកំណត់រយៈពេលប្រើប្រាស់ក្នុងករណីមានការបាត់បង់កូនសោ។ អ្នកជួលផ្ទះបង់ថ្លៃចំណាយលើការប្តូរកូនសោ។ |  |
|  | ការបោសស  ម្អាតធម្មតា\* | ការបោសសម្អាត  \* មានតែនៅក្នុងករណីមិនយកចិត្តទុកដាក់លើការបោសសម្អាតធម្មតា និងការបោសសម្អាតមុនចាកចេញពីលំនៅដ្ឋានប៉ុណ្ណោះ | ក្នុងមួយចំណែក ឬសម្រាប់លំនៅដ្ឋានទាំងមូល | គ្មានការកំណត់រយៈពេលប្រើប្រាស់ អ្នកជួលផ្ទះបង់ ថ្លៃចំណាយលើការបោសសម្អាតចំណែកដែលពាក់ព័ន្ធ ឬសម្រាប់លំនៅដ្ឋានទាំងមូល ដែលក្នុងនោះខ្លួនបានខកខានអនុវត្តការបោសសម្អាតធម្មតា។ |  |
| ការចំណាយរួមដែលបង់ថ្លៃដោយអ្នកជួលផ្ទះនិងរយៈពេលប្រើប្រាស់សម្ភារៈបរិក្ខារ ជាដើម (ក្នុងករណីមានការបញ្ចុះតម្លៃបន្តិចម្តងៗតាមវិធីសាស្រ្តបន្ទាត់ត្រង់  ដែលមានរយៈពេលប្រើប្រាស់លើសពីប្រាំមួយឆ្នាំ និងប្រាំបីឆ្នាំ)  ការចំណាយរួមដែលបង់ថ្លៃដោយអ្នកជួលផ្ទះ (ក្នុងករណីទទួលខុសត្រូវចំពោះការរៀបចំឡើងវិញតាមស្ថានភាពដើម) | | | | | | |
|  |  |  | ឆ្នាំកន្លងមក  (ឆ្នាំ) | | |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **3. អគារបានប៉ាន់ស្មានសម្រាប់ការរៀបចំឡើងវិញតាមស្ថានភាពដើម** | | | | | | |
|  | (បញ្ចូលចំណែកកម្មវត្ថុ អគារ និងតម្លៃឯកតា [គិតជាយេន] សម្រាប់លំនៅដ្ឋាននេះ។) | | | | |  |
|  | ចំណែកកម្មវត្ថុ | | | ឯកតា | តម្លៃឯកតា |  |
|  | ជាន់នៃអគារ | |  |  |  |  |
|  | ពិដាន ជញ្ជាំង | |  |  |  |  |
|  | គ្រឿងបរិក្ខារដាក់មួយកន្លែង សរសរ | |  |  |  |  |
|  | បរិក្ខារ ជាដើម | ធម្មតា |  |  |  |  |
|  | ផ្លូវចូល ច្រកផ្លូវដើរក្នុងលំនៅដ្ឋាន |  |  |  |  |
|  | ផ្ទះបាយ |  |  |  |  |
|  | បន្ទប់ទឹក ផើងលាងមុខ បង្គន់ |  |  |  |  |
|  | ផ្សេងៗ | |  |  |  |  |
|  |  | កំណត់សម្គាល់៖  តម្លៃឯកតាដែលបានបង្ហាញខាងលើគឺជាការប៉ាន់ប្រមាណប្រហាក់ប្រហែល ដែលមានគោលបំណងទទួលបានការយល់ដឹងទៅវិញទៅមកអំពីការចំណាយដែលបានប៉ាន់ប្រមាណរវាងអ្នកជួលផ្ទះ និងម្ចាស់ផ្ទះជួលនៅរយៈពេលរស់នៅកាន់កាប់លនៅដ្ឋាន។  អាស្រ័យហេតុនេះនៅពេលចាកចេញពីលំនៅដ្ឋានោះ ការសាងសង់ដើម្បីរៀបចំឡើងវិញនូវលំនៅដ្ឋានតាមស្ថានភាពដើមរបស់វា ត្រូវអនុវត្តតាមតម្លៃសំណង់ដែលបានពិភាក្សាដោយអ្នកជួលផ្ទះនិងម្ចាស់ផ្ទះជួលដោយការគិតពិចារណាលើបញ្ហានានា ដូចជាការឡើងចុះតម្លៃនិងស្តុកវត្ថុឬសម្ភារៈ ទំហំខូចខាត និងវិធីសាស្ត្រសាងសង់ដែលបានប្រើប្រាស់។ | | | |  |
|  | | | | | | |
|  | **II. បទប្បញ្ញត្តិពិសេសដែលប្លែកពីធម្មតា**  គោលការណ៍ទូទៅដែលទាក់ទងនឹងការចំណាយលើរៀបចំឡើងវិញនូវលំនៅដ្ឋានតាមស្ថានភាពដើមរបស់វា បានផ្តល់ជូនខាងលើ។ ទោះយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏ការលើកលែងនៅចំណុចខាងលើនោះ តាមន័យនេះចំពោះអ្នកជួលផ្ទះយល់ព្រមបង់ថ្លៃចំណាយ ដែលបានបញ្ជាក់ខាងក្រោមនេះ (ដរាបណាការបង់ប្រាក់បែបនេះ មិនរំលោភបំពានលើមាត្រា 90 នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬមាត្រា 8, មាត្រា 8-2, មាត្រា 9 និងមាត្រា 10 នៃច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាអ្នកប្រើប្រាស់) ។  (នៅក្នុងវង់ក្រចកខាងក្រោម  នេះ បង្ហាញពីមូលហេតុថាហេតុអ្វីអ្នកជួលផ្ទះនឹងត្រូវបង់ថ្លៃចំណាយតាមគោលការណ៍លើកលែង ដែលតាមធម្មតាគួរត្រូវបង់ប្រាក់ដោយដោយម្ចាស់ផ្ទះជួល។ ) | | | | |  |
| ម្ចាស់ផ្ទះជួល៖ (ប្រថាប់ត្រា)  អ្នកជួលផ្ទះ៖ (ប្រថាប់ត្រា)  ・ | | | | | | |

ចុះហត្ថលេខានិងប្រថាប់ត្រាខាងក្រោម

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| កាការចុះហត្ថលេខាធ្វើជាសាក្សីត្រឹមត្រូវនោះ ចំណុចខាងក្រោមនេះម្ចាស់ផ្ទះជួលនិងអ្នកជួលផ្ទះបានចុះហត្ថលេខានិងប្រថាប់ត្រារបស់ខ្លួនលើកិច្ចសន្យានេះនូវច្បាប់ចម្លងចំនួនពីរច្បាប់ ហើយភាគីនីមួយៗត្រូវរក្សាទុកច្បាប់ថតចម្លងដែលមានប្រថាប់ត្រាក្នុងម្នាក់ៗចំនួនមួយច្បាប់។ | | | | | | | |
|  | កាលបរិច្ឆេទ៖ ឆ្នាំខែ ថ្ងៃ | | | | | | |
| ម្ចាស់ផ្ទះជួល | | អាសយដ្ឋាន៖  ឈ្មោះ៖  ទូរស័ព្ទ៖ | ហ្ស៊ីបកូដ៖ | |  | | ប្រថាប់ត្រា |
| អ្នកជួលផ្ទះ | | អាសយដ្ឋាន៖  ឈ្មោះ៖  ទូរស័ព្ទ៖ | ហ្ស៊ីបកូដ៖ | |  | | ប្រថាប់ត្រា |
| អចលនទ្រព្យ | | លេខអាជ្ញាប័ណ្ឌ [ ] | អភិបាលខេត្ត/រដ្ឋមន្រ្តីក្រសួងដែនដី  ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ដឹកជញ្ជូន និង  ទេសចរណ៍ ( ) | | |  | លេខ |
| អន្តរការី | |  |  | |  | |  |
| ភ្នាក់ងារ | | អាសយដ្ឋាន |  | |  | |  |
|  | |  |  | |  | |  |
|  | | ឈ្មោះ |  | |  | |  |
|  | |  |  | |  | |  |
|  | | អ្នកតំណាង |  | |  | | ប្រថាប់ត្រា |
|  | |  |  | |  | |  |
|  | | បានចុះបញ្ជីអន្តរការី  អចលនទ្រព្យ |  | លេខចុះបញ្ជី [ ] អភិបាលខេត្ត | | | លេខ |
|  | |  |  | | ឈ្មោះ | | ប្រថាប់ត្រា |
|  | |  |  | |  | |  |