

តែប៉ុណ្ណោះយល់ហើយ!

ចំណុចសំខាន់នៃការធ្វើឱ្យដូចសភាពដើមវិញពេលវេចេញពីលំនៅដ្ឋានជួល

យល់ហើយអំពីចំណាយត្រូវបានទាមទារពេលវេចេញ!

ដឹងហើយថាមិនអាចកែលម្អជួសជុលបន្ទប់ជួលដោយគ្មានការអនុញ្ញាត!

ដឹងហើយពីចំណុចសំខាន់ត្រូវប្រុងប្រយ័ត្នពីរបៀបប្រើប្រាស់បន្ទប់ជួល!

ដឹងហើយថាក្នុងចំណោមម្ចាស់ផ្ទះនិងអ្នកជួលអ្នកណាត្រូវរ៉ាប់រងបន្ទុកថ្លៃជួសជុលការខូចខាតបន្ទប់ជួល!



ចំណុចសំខាន់ក្នុងការឆ្លើយតបនោះស្រាយមុនចូលស្នាក់នៅ/កំលុងពេលស្នាក់នៅ/ពេលវេចេញ សូមមើលខាងក្នុង!

អ្វីទៅជាការធ្វើឲ្យដួចសភាពដើមវិញ...

តាមច្បាប់(ក្រមរដ្ឋប្បវេណី)បានចែងថា ពេលរើចេញពីលំនៅដ្ឋានជួល អ្នក(អ្នកជួល)ចាំបាច់ត្រូវជួសជុលកន្លែងដែលខ្លួនធ្វើឲ្យបែកបាក់ ខូចខាតក្នុងបន្ទប់ជួល។

នេះគឺហៅថា "ការធ្វើឲ្យដួចសភាពដើមវិញ"។

ភាគច្រើន ការត្រួតពិនិត្យថាតើត្រូវការជួសជុលបន្ទប់ជួលនិងបរិក្ខារកម្រិតណា

គឺធ្វើឡើងនៅចំពោះមុខម្ចាស់ផ្ទះឬក្រុមហ៊ុនគ្រប់គ្រងលំនៅដ្ឋានជួល។

"ប្រាក់កក់ធានា" ដែលបង់ពេលចូលស្នាក់នៅ នឹងត្រូវប្រគល់សងពីម្ចាស់ផ្ទះបន្ទាប់ពីកាត់ចំណាយជួសជុលជាដើម។

បើចំណាយជួសជុលគឺច្រើនជាង "ប្រាក់កក់ធានា" នោះនឹងត្រូវបង់ចំណែកដែលខ្លះនោះ។

ក្នុងសៀវភៅ "បញ្ហានិងគោលការណ៍ណែនាំពាក់ព័ន្ធនឹងការធ្វើឲ្យដួចសភាពដើមវិញ"

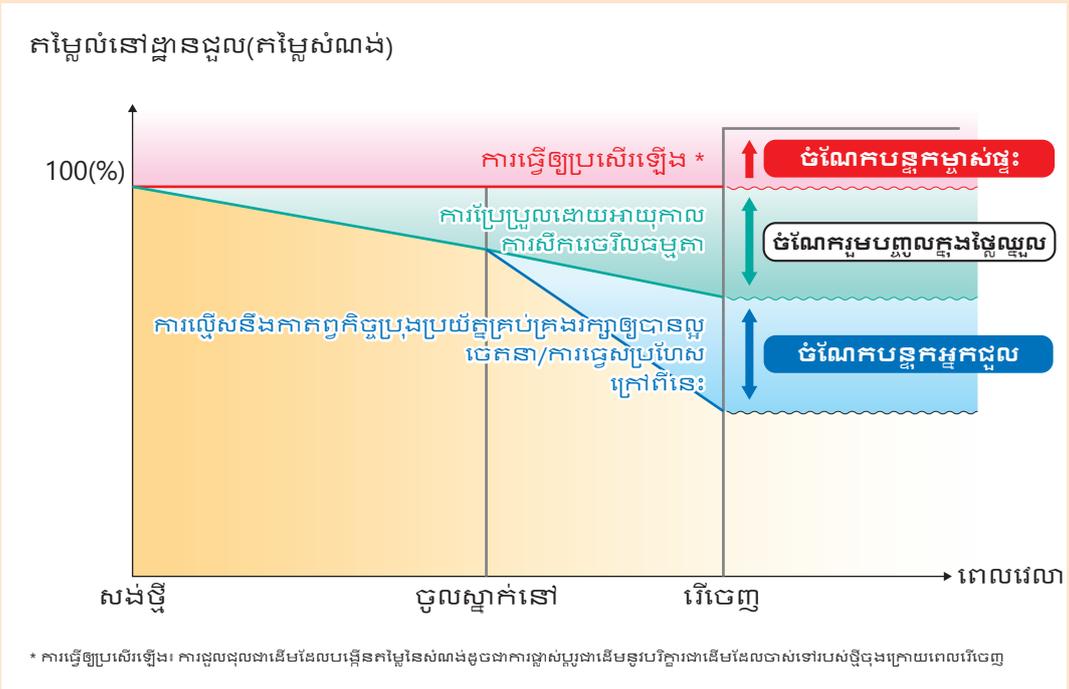
ដែលបង្កើតដោយក្រសួងនៃនីតិវិធី ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ គមនាគមន៍និងទេសចរណ៍

បានបង្ហាញគោលគំនិតទូទៅអំពីថាតើចំណាយជួសជុលបន្ទប់ជួលពេលរើចេញ

អ្នកជួលជាអ្នករ៉ាប់រងបន្តកម្មវិធីជាម្ចាស់ផ្ទះជាអ្នករ៉ាប់រងបន្តក។



គោលគំនិតអំពីការបែងចែកបន្តក



ការធ្វើឲ្យដួចសភាពដើមវិញនៃអ្នកជួលរ៉ាប់រងបន្តក គឺការជួសជុលចំពោះការសិកម្មចរិលជាដើមដោយសារចេតនា/ការធ្វេសប្រហែល ការលើសនឹងភាគព្យកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ ឬការប្រើប្រាស់ដែលលើសពីការប្រើប្រាស់ធម្មតាផ្សេងទៀតរបស់អ្នកជួល ក្នុងចំណោមការសិកម្មចរិលជាដើមដែលកើតឡើងកំឡុងពេលស្នាក់នៅដោយលើកលែងការប្រែប្រួលដោយអាយុកាលនិងការសិកម្មចរិលធម្មតា ។

ចំណុចសំខាន់

ជាទូទៅ បើមិនមានការខកខានបង់ជាដើមនូវឈ្នួលផ្ទះទេនោះ ឲ្យតែប្រើបន្ទប់ជួលបានស្អាតគឺប្រាក់កក់ធានានឹងត្រូវប្រគល់សងវិញ ប៉ុន្តែបើការប្រើប្រាស់មិនល្អធ្វើឲ្យខូចខាតផ្ទៃខាងក្នុងបន្ទប់ជួល កខ្វក់ បែកខូចបរិក្ខារ នោះនឹងត្រូវបានទាមទារចំណាយជួសជុលពេលរើចេញ។

ឧទាហរណ៍នៃ

បន្ទុកម្ចាស់ផ្ទះ

និង

បន្ទុកអ្នកជួល

● **បន្ទប់ទទួលភ្ញៀវទាំងមូល**

សេវាសម្អាតផ្ទះ(ដោយក្រុមហ៊ុនជំនាញ)
(ការលើសនឹងកាតព្វកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ)

= **បន្ទុកម្ចាស់ផ្ទះ**

● **ពិធាន**

ស្នាមឧបករណ៍ភ្លើងបំភ្លឺដែលភ្ជាប់ផ្ទាល់ទៅពិធានដែលគ្មានគ្រឿងសម្រាប់ភ្ជាប់ភ្លើងបំភ្លឺដោយគ្មានការយល់ព្រមពីម្ចាស់ផ្ទះ
(លើសពីការប្រើប្រាស់ធម្មតា)

= **បន្ទុកអ្នកជួល**

● **ជញ្ជាំង(ក្រដាសបិទជញ្ជាំង)**

ស្នាមខ្មៅលើផ្ទៃជញ្ជាំងក្រោយទូទឹកកក
(ដែលគេហៅថាស្នាមដោះខ្លួនដោយសារអគ្គិសនី)
(ការលើសនឹងកាតព្វកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ) = **បន្ទុកម្ចាស់ផ្ទះ**

● **ជញ្ជាំង(ក្រដាសបិទជញ្ជាំង)**

ស្នាមប្រឡាក់ប្រេងនៅផ្ទះបាយ
(ការលើសនឹងកាតព្វកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ)
(លើសពីការប្រើប្រាស់ធម្មតា)

= **បន្ទុកអ្នកជួល**

● **កន្លែងប្រើទឹក**

ស្នាមប្រឡាក់ប្រេង
ប្រែក្លាយ នៅកន្លែងដាក់ចម្រានហ្គាស
កង្ហារបើកខ្យល់ (ដោយសារការខកខានមិនធ្វើកំហែទា)
(ការលើសនឹងកាតព្វកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ)

= **បន្ទុកអ្នកជួល**

● **កម្រាលឥដ្ឋ**

ស្លុកពណ៌(ដោយសារពន្លឺថ្ងៃ សើមទឹកភ្លៀងជាដើមបណ្តាល
មកពីកង្វះខាតនៃរបាំងស្រោចទឹក)

= **បន្ទុកម្ចាស់ផ្ទះ**

● **បរិក្ខារ**

ការខូចខាតបរិក្ខារដោយសារកំហែទាមិនសមស្របជាប្រចាំថ្ងៃឬការលើសនឹងរបៀបប្រើប្រាស់
(ការលើសនឹងកាតព្វកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ)

= **បន្ទុកអ្នកជួល**

កំហុច ការមិនអាចប្រើប្រាស់បាននៃបរិក្ខារគ្រឿងម៉ាស៊ីន
(ដោយសារអាយុកាលគ្រឿងម៉ាស៊ីន)

= **បន្ទុកម្ចាស់ផ្ទះ**



● **កម្រាលឥដ្ឋ**

ស្នាមបំពាក់គ្រឿងសង្ហារឹម
(ការលើសនឹងកាតព្វកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ) = **បន្ទុកម្ចាស់ផ្ទះ**

● **កន្លែងប្រើទឹក**

ស្នាមដាមទឹក ដុះរឿកជាដើមនៅបន្ទប់ទឹក បង្គន់
បរិក្ខារលូបមុខ
(ការលើសនឹងកាតព្វកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ)
(ការលើសនឹងកាតព្វកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ)

= **បន្ទុកអ្នកជួល**

● **បរិក្ខារ**

ការប្តូរអាងដុតត្រាំទឹក
កម្រាលស្រូវទឹកអាងដុតត្រាំទឹកជាដើម
(មិនមានការខូចខាតជាដើមទេប៉ុន្តែគឺធ្វើឡើងដើម្បីទទួលបានអ្នកជួលស្នាក់នៅបន្ទាប់)

= **បន្ទុកម្ចាស់ផ្ទះ**

● **កន្លែងតាតាម**

ការផ្ទុះ ការប្តូរផ្ទាំងកម្រាលលើ

= **បន្ទុកម្ចាស់ផ្ទះ**

● **ទ្វារបង្អួច**

ការប្រែប្រួលកញ្ចក់ស្រោបសរសៃលោហៈ
(កើតឡើងដោយធម្មជាតិដោយសារធាតុស៊ុន)

= **បន្ទុកម្ចាស់ផ្ទះ**

● **សោ**

ការប្តូរសោ(ការលើសនឹងកាតព្វកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ) = **បន្ទុកម្ចាស់ផ្ទះ**

ការប្តូរសោដោយសារការបែកខូច(ប្រើប្រាស់មិនសមស្រប)
បាក់បង់សោ = **បន្ទុកអ្នកជួល**

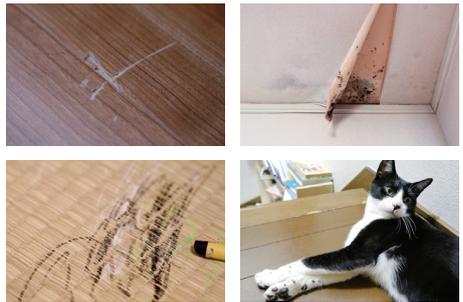
● **ជញ្ជាំង(ក្រដាសបិទជញ្ជាំង)**

រន្ធវិស ស្នាមនៅជញ្ជាំងដោយសារការដំឡើងម៉ាស៊ីនត្រជាក់
(កម្មសិទ្ធិអ្នកជួល)(ការលើសនឹងកាតព្វកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ) = **បន្ទុកម្ចាស់ផ្ទះ**

ករណីដែលងាយក្លាយជាបន្ទុកអ្នកជួលជាពិសេស

● **ឧទាហរណ៍នៃការលើសនឹងកាតព្វកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នគ្រប់គ្រងរក្សាឲ្យបានល្អ ចេតនា/ការធ្វេសប្រហែសរបស់អ្នកជួល**

- ស្នាមស្លុតដោយសារការរើផ្ទះ
- ការដុះរឿក
ស្លាកស្នាមដែលរីកធំដោយសារការទុកចោលមិនរលំនឹងកំណើតចំហាយទឹក
- ការគូសវាសលើកន្លែងតាតាម ក្រដាសបិទជញ្ជាំង កម្រាល
- ការខូចខាតជញ្ជាំងជាដើមដោយសារសត្វចិញ្ចឹម



● **ឧទាហរណ៍នៃការប្រើប្រាស់ដែលលើសពីការប្រើប្រាស់ធម្មតាផ្សេងទៀត**

- កំណកជ័រ/ក្អិននៃបារីជាដើម
- រន្ធដែកគោល រន្ធប្តូរទ្រុឌនៅជញ្ជាំងជាដើម(លើកលែងការដំឡើងម៉ាស៊ីនត្រជាក់)



ករណីដែលក្លាយជាបន្ទុកអ្នកជួលតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា

● **ឧទាហរណ៍នៃការព្រមព្រៀងពិសេសដែលកំណត់ថាជាបន្ទុកអ្នកជួលដោយមិនផ្អែកលើរបៀបប្រើប្រាស់**

- សេវាសម្អាតផ្ទះ
- សេវាសម្អាតម៉ាស៊ីនត្រជាក់



ចំណុចសំខាន់ៗដើម្បីវិវេចព្រាដោយរលូន

មុនចូលស្នាក់នៅ សូមពិនិត្យថាតើក្នុងបន្ទប់ជួលមានបញ្ហាអ្វីឬទេដោយប្រើ "ឯកសារពិនិត្យស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ន"។
 បើមានបញ្ហាអ្វីមួយ សូមរាយការណ៍ទៅក្រុមហ៊ុនគ្រប់គ្រងលំនៅដ្ឋានជួលឬម្ចាស់ផ្ទះ។



"ឯកសារពិនិត្យស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ន (ឧទាហរណ៍)"

គោលគំនិតអំពីការបែងចែកបន្តកអាចខុសគ្នាពីគោលការណ៍ណែនាំ
 ហេតុនេះសូមពិនិត្យខ្លឹមសារព្រមព្រៀងពិសេសនៃកិច្ចសន្យាឱ្យបានច្បាស់លាស់។

វាសំខាន់ដែលត្រូវយល់ដឹងទុកជាមុនឱ្យត្រឹមត្រូវនូវការច្បាប់ទូទៅនៃការធ្វើឱ្យដូចសភាពដើមវិញនិងបែបបទពេលវេចព្រា។
 ពេលត្រូវវេចព្រា សូមទាក់ទងក្រុមហ៊ុនគ្រប់គ្រងលំនៅដ្ឋានជួលឬម្ចាស់ផ្ទះឱ្យបានឆាប់រហ័ស ហើយពិនិត្យបែបបទឱ្យបានល្អ។

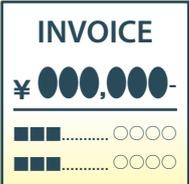
ទោះបីរស់នៅតាមធម្មតាក៏ដោយ ក៏អាចកើតមានការដុះផ្សិតឬស្លាកស្នាមដែលអាស្រ័យតាមបន្ទប់ជួល។
 បើទុកចោលធ្វើឱ្យការដុះផ្សិតឬស្លាកស្នាមរាលដាលធំ នោះឱកាសដែលក្លាយជាបន្តកអ្នកជួលនឹងខ្ពស់
 ហេតុនេះវាសំខាន់ដែលត្រូវសម្អាតនិងផ្លាស់ប្តូរខ្យល់ចេញចូលជាទៀងទាត់ក្នុងបន្ទប់ជួល។

សំណួរត្រូវបានសួរញឹកញាប់

Q ពេលមើលតាមអ៊ិនធើណិតឃើញមានករណីដែលត្រូវបានទាមទារចំណាយនៃការធ្វើឱ្យដូចសភាពដើមវិញថ្លៃខ្លាំង
 ដូច្នេះខ្ញុំបារម្ភថាខ្លួនឯងអាចត្រូវបានទាមទារថ្លៃខ្លាំងនៃពេលវេចព្រា។

A ដំបូងសូមពិនិត្យខ្លឹមសារកិច្ចសន្យាសិន។ អ្នកអាចពិគ្រោះតាមគេហទំព័រសមាគមគ្រប់គ្រងលំនៅដ្ឋានជួលជប៉ុន
 ហេតុនេះបើមានកង្វល់ពាក់ព័ន្ធនឹងការធ្វើឱ្យដូចសភាពដើមវិញ សូមធ្វើការពិគ្រោះ។

Japan Property Management Association
 website (in Japanese).
<https://www.jpm.jp/>



Q ក្នុងករណីដែលសេវាសម្អាតផ្ទះត្រូវបានកំណត់ជាបន្តកអ្នកជួលតាមការព្រមព្រៀងពិសេស
 តើទោះបីវេចព្រាដោយសម្អាតខ្លួនឯងក៏ដោយក៏ត្រូវតែបង់ចំណាយសេវាសម្អាតដែរឬ?

A ក្នុងករណីដែលបានចុះកិច្ចសន្យាដោយយល់ដឹងឯកភាពលើខ្លឹមសារនៃការព្រមព្រៀងពិសេស
 ជាទូទៅបន្តកនៃចំណាយគិតកំណត់ផ្អែកតាមខ្លឹមសារនៃការព្រមព្រៀងពិសេស។
 បើមានចំណុចមិនច្បាស់អំពីខ្លឹមសារកិច្ចសន្យា សូមសួរបញ្ជាក់ភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ។



Q ពេលត្រូវវេចព្រាពីបន្ទប់ជួលដែលរស់នៅរយៈពេលយូរ បើមានការខូចខាតដើមដោយសារការធ្វេសប្រហែស
 តើចាំបាច់ត្រូវរ៉ាប់រងបន្តកទាំងស្រុងលើចំណាយជួសជុលឬ?

A ជាទូទៅ ដោយគិតលើអាយុកាលរបស់បរិក្ខារជាដើម បើអាយុកាលកាន់តែចាស់នោះបន្តកលើអ្នកជួលនឹងកាន់តែត្រូវបានកាត់បន្ថយ។

Q ដោយសារបរិក្ខារក្នុងបន្ទប់ខូច
 តើអាចចាត់ចែងឱ្យជួសជុលដោយក្រុមហ៊ុនជួសជុលដែលស្វែងរកតាមអ៊ិនធើណិតបានឬទេ?

A ជាគោលការណ៍ ការជួសជុលត្រូវធ្វើឡើងដោយក្រុមហ៊ុនជួសជុលដែលកំណត់ដោយម្ចាស់ផ្ទះ។
 សូមទាក់ទងក្រុមហ៊ុនគ្រប់គ្រងលំនៅដ្ឋានជួលឬម្ចាស់ផ្ទះជាមុនសិន។
 ប្រសិនបើពឹងពាក់ឱ្យជួសជុលដោយចិត្តឯង
 នោះអ្នកអាចនឹងត្រូវបានឱ្យរ៉ាប់រងបន្តកចំណាយនៃចំណែកដែលលើសទឹកប្រាក់វាយតម្លៃដោយក្រុមហ៊ុនដែលម្ចាស់ផ្ទះកំណត់ ហេតុនេះសូមប្រុងប្រយ័ត្ន។
 ក្រៅពីនេះ ក៏អាចនឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងករណីកើតមានការខូចខាតដែរ។



Q ខ្ញុំចង់កែលម្អបន្ទប់ជួលតាមការចង់បានរបស់ខ្ញុំ តើបានទេ?
 មួយទៀត ខ្ញុំចង់ដាក់ម៉ាស៊ីនត្រជាក់ តើបានទេ?

A មិនត្រូវកែលម្អដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពីម្ចាស់ផ្ទះឡើយ។
 ក្នុងករណីកែលម្អដោយគ្មានការអនុញ្ញាតដោយប្រការណាមួយ នោះចំណាយធ្វើឱ្យដូចសភាពដើមវិញត្រូវបានរំពឹងថានឹងថ្លៃខ្លាំង។
 ម្យ៉ាងទៀត ក្នុងការដាក់ម៉ាស៊ីនត្រជាក់ សូមទទួលការអនុញ្ញាតពីម្ចាស់ផ្ទះជាមុនសិន។
 ម៉ាស៊ីនត្រជាក់ដែលភ្ជាប់ ចាំបាច់ត្រូវដោះចេញពេលវេចព្រា។