

រចនាសម្ព័ន្ធសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

PERPETUAL LEASE STRUCTURE

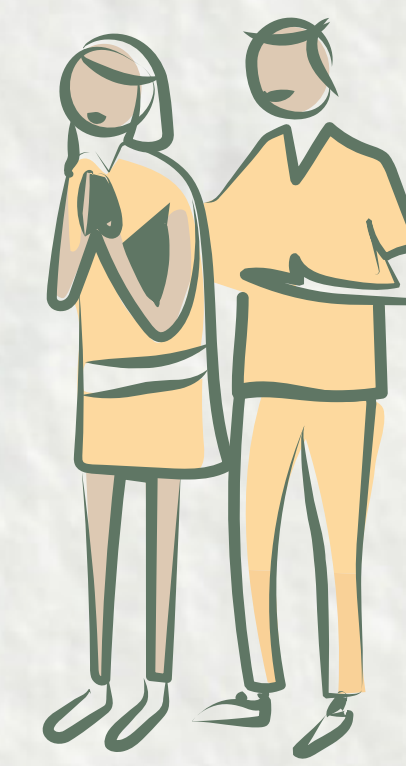


អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍
Bakong Village Co Ltd

1



ផ្តល់/ចុះហត្ថលេខាលើ
កិច្ចព្រមព្រៀងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (PLA)
Provide/ Sign Permanent
Lease Agreement (PLA)



វិនិយោគិន/អ្នកទិញបរទេស
Foreign investor / Buyers

2



ដាក់ជូនកិច្ចព្រមព្រៀងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
ដែលបានចុះហត្ថលេខា
(អ្នកជួលទទួលបន្ទុកថ្លៃចុះឈ្មោះ)

Submit signed PLA
(Lessee in charge of Registration Fee)



វិញ្ញាបនបត្រកម្មសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

រយៈពេលទី 1 = 50 ឆ្នាំ
រយៈពេលទី 2 = 50 ឆ្នាំ (បន្តដោយស្វ័យប្រវត្តិ)

Certificate of Perpetual Leasehold Title
1st Term: 50 years
2nd term: 50 years (auto renew)



**អចលនទ្រព្យនៅ Bakong Village
សិទ្ធិ “កាន់កាប់”**

រយៈពេលទី 1 = 50 ឆ្នាំ
រយៈពេលទី 2 = 50 ឆ្នាំ (បន្តដោយស្វ័យប្រវត្តិ)

Right to Own
1st term: 50 years
2nd term: 50 years (auto renew)

ចាកចេញពីដម្រើសនានា/Exit Options

A

កម្មសិទ្ធិត្រូវផ្ទេរត្រឡប់ទៅ
ឱ្យ Bakong Village
Co Ltd. វិញបន្ទាប់ពី
រយៈពេល 100 ឆ្នាំ។

Ownership
transferred back to
Bakong Village Co
Ltd. after
100 years

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

Bakong Village
Co Ltd

B

ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឱ្យវិនិយោគិន
/អ្នកទិញជាពលរដ្ឋកម្ពុជា។

Transfer of ownership
to Cambodian
investors / buyers

ម្ចាស់ថ្មី/new owner

វិនិយោគិន
/អ្នកទិញជាពលរដ្ឋកម្ពុជា។
វិញ្ញាបនបត្រកម្មសិទ្ធិគ្មាន
ពេលកំណត់

Cambodian
Investor/Buyer
Certificate of
Ownership
Freehold Title

C

ផ្ទេររយៈពេលជួលដែល
នៅសល់ទៅឱ្យអ្នកជួល
អចិន្ត្រៃយ៍ថ្មី

Transfer the remaining
lease term to the new
permanent tenant.

ម្ចាស់ថ្មី/new owner

វិនិយោគិន
/អ្នកទិញបរទេសទី 2
វិញ្ញាបនបត្រកម្មសិទ្ធិជួល
អចិន្ត្រៃយ៍

2nd Foreign
Investor/Buyer
Certificate of Perpetual
Leasehold Title

3

**ចេញវិញ្ញាបនបត្រ
(ឈ្មោះរបស់អ្នកជួល)**

Issues Certificate of Perpetual
Lease Hold (in Lessee's Name)



ការិយាល័យសុរិយោដី

ក្រសួងរៀបចំដែនដី

Ministry of Land Management

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

នេះគឺជាការពិត

ខណៈពេលដែលមានយន្តការផ្សេងៗដែលអាចអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសកាន់កាប់ដីបាននោះ យន្តការងាយស្រួលបំផុតនោះគឺ សិទ្ធិជួល អចិន្ត្រៃយ៍ (Perpetual Leasehold)។ យន្តការនេះផ្តល់ឱ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិជាជនបរទេសនូវសិទ្ធិគ្រប់គ្រង 100% លើអចលនទ្រព្យរួមទាំងសិទ្ធិផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ រហូតដល់ 100ឆ្នាំ។ ភូមិបាគង មានមោទនភាពដែលបានក្លាយជាគម្រោងមួយក្នុងចំណោមគម្រោងដំបូងគេដែលលើកកម្ពស់យន្តការនេះយ៉ាងសកម្ម ហើយយើងអាចនិយាយបានដោយរីករាយថា យើងបានធ្វើការជាមួយអតិថិជនបរទេសជាច្រើនដើម្បីឱ្យពួកគេក្លាយជាម្ចាស់ផ្ទះនៅ ភូមិបាគង ដ៏រីករាយ។ ខាងក្រោមនេះគឺជាមគ្គុទ្ទេសក៍ដើម្បីជួយអ្នកឱ្យយល់ពីរបៀបដែលយន្តការនេះដំណើរការ។

តើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជាអ្វី?

ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិគឺជាលិខិតបញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិ ដែលចេញដោយនាយកដ្ឋានសុរិយោដីនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិទាំងនេះមានព័ត៌មានទូលំទូលាយសម្រាប់ក្បាលដីឬអចលនវត្ថុជាក់លាក់មួយ (ឧ. ផ្ទះនៅ ភូមិបាគង) ។ **ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិអាចទទួលបានតែសម្រាប់ពលរដ្ឋកម្ពុជាប៉ុណ្ណោះ**

តើកិច្ចព្រមព្រៀងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាអ្វី?

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (Perpetual Leasehold) គឺជាកិច្ចព្រមព្រៀងជួលរយៈពេលវែងលើអចលនវត្ថុសម្រាប់រយៈពេលដំបូង 50 ឆ្នាំ។ សិទ្ធិនេះត្រូវបានបន្តដោយស្វ័យប្រវត្តិសម្រាប់រយៈពេល 50 ឆ្នាំម្តងទៀតជាលើកទីពីរ។ សិទ្ធិនេះដំណើរការដូចទៅនឹងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែរ ប៉ុន្តែសិទ្ធិនេះអាចត្រូវបានកាន់កាប់ (ឬ “ជួល”) ទាំងស្រុងបានដោយជនបរទេស។ **រយៈពេលជួលសរុបមានរហូតដល់ 100 ឆ្នាំ (រយៈពេល 50 ឆ្នាំពីរដង)**

តើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះដំណើរការយ៉ាងដូចម្តេច?

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវបានរៀបចំតាមរបៀបស្រដៀងគ្នាទៅនឹងការទិញអចលនទ្រព្យដូច្នោះដែរ៖

1. អតិថិជនចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀងជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (Perpetual Leasehold Agreement) ជាមួយ ភូមិបាគង។
2. កិច្ចព្រមព្រៀងជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺជាឯកសារស្របច្បាប់ ដែល ភូមិបាគង នឹងដាក់ជូនទៅកាន់ការិយាល័យសុរិយោដី (ក្រសួងរៀបចំដែនដី)។
3. ការិយាល័យសុរិយោដីនឹងចេញវិញ្ញាបនបត្រកម្មសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (Certificate of Perpetual Leasehold Title) ដែល បញ្ជាក់ពីកម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យ “ដោយប្រយោល”។
4. អតិថិជនបរទេសនឹងមានសិទ្ធិដូចទៅនឹងពលរដ្ឋកម្ពុជា ដោយមានសិទ្ធិពេញលេញ។

តើខ្ញុំមានសិទ្ធិអ្វីខ្លះជាមួយនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍?

អតិថិជនដែលមានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិគ្រប់យ៉ាងក្នុងនាមជាអ្នកទិញដែលមានសិទ្ធិពេញលេញ រួមទាំង៖

- សិទ្ធិពេញលេញក្នុងការប្រើប្រាស់អចលនទ្រព្យដូចទៅនឹងម្ចាស់ផ្ទះផ្សេងទៀតផងដែរស្របតាមគោលនយោបាយម្ចាស់ផ្ទះនៅ ភូមិបាគង។
- មានសិទ្ធិលក់/ផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះទៅឱ្យជនបរទេសផ្សេងទៀត។
- មានសិទ្ធិលក់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះទៅឱ្យពលរដ្ឋកម្ពុជា (អ្នកដែលអាចផ្ទេរសិទ្ធិនេះទៅជាប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលមានសិទ្ធិពេញលេញ)។
- សិទ្ធិជួលបន្តអចលនទ្រព្យទៅអ្នកជួលផ្សេងទៀត។
- បញ្ជីអចលនទ្រព្យនេះជាមួយធនាគារ (សម្រាប់កម្ចីហិរញ្ញប្បទាន)
- សិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យផ្សេងទៀតទៅតាមច្បាប់។

PERPETUAL LEASE STRUCTURE FAQ's

1. What is a Title?

A title is an ownership certificate provided by the Cadastral Department of the Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction. These titles contain comprehensive information for a particular land plot or immovable property (ex. A Bakong Village home). Titles are only available to Cambodian Nationals.

2. What is a Perpetual Leasehold Agreement?

A Perpetual Leasehold is a long-term lease agreement on immovable property for an initial term of 50 years. It is automatically renewed for a second 50-year term. It functions in most ways like a title, but can be owned (or “leased”) entirely by a foreign national. The total leasehold duration is up to 100 years (two 50-year terms)

3. How Does it Work?

The PL is setup in a similar way to buying a property:

- Customer signs a Perpetual Leasehold Agreement (PLA) with Bakong Village.
- The PLA is a legal document Bakong Village will file with Cadastral Office (Ministry of Land Management).
- The Cadastral Office will issue a Certificate of Perpetual Leasehold Title (CPLT) which reflects “indirect” ownership of the property
- The foreign customer will have the same rights of a Khmer National under a normal freehold purchase.

4. What are my rights with a PL?

PL Customers have all the same rights as a freehold buyer, including:

- Full usage rights of the property subject to the same Bakong Village homeowners’ policies.
- Ability to sell/transfer the lease to another foreigner
- Ability to sell the lease to Khmer National (who can transfer this into a freehold title)
- Right to sublease the property to another renter
- Pledge/mortgage the property with a bank (for loan financing)
- Other real property rights under law.