

PERJANJIAN PENYEWAAN

TARIKH :

Di antara

(Tuan Rumah)

Dan

(Penyewa)

LOKASI :

TEMPOH :

PERJANJIAN INI dibuat pada hari dan tahun seperti yang dicatat di dalam **Seksyen 1 dalam Jadual** di antara dua pihak yang nama mereka dan butiran dinyatakan di dalam **Seksyen 2 dalam Jadual** ini (selepas ini dinamakan "Tuan Rumah") bagi satu pihak dan pihak yang satu lagi yang nama dan butirannya dinyatakan di dalam **Seksyen 3 dalam Jadual** (selepas ini dinamakan "Penyewa").

DENGAN ITU:

1. Tuan Rumah adalah tuan punya yang berdaftar/pihak yang memperolehi keuntungan kepada hartanah berkenaan yang secara khusus dirujuk dan dinyatakan dalam **seksyen 4 dalam Jadual** (selepas ini dinamakan Premis Berkenaan).
2. Tuan Rumah berhasrat untuk memberi sewaan dan Penyewa berhasrat untuk menyewa Premis Berkenaan beserta perabot, peralatan dan kelengkapan lain seperti yang tersenarai dalam Inventori tertakluk pada syarat-syarat dan peraturan yang ditetapkan. (Jika berkaitan)

DENGAN INI ADALAH DIPERSETUJUI PERKARA PERKARA BERIKUT:-

1. Tertakluk pada syarat-syarat dan peraturan yang ditetapkan Tuan Rumah memberi kebenaran kepada Penyewa tempoh sewaan bagi Premis Berkenaan bagi satu tempoh, bermula dari tarikh tertentu dan tamat pada tarikh tertentu sebagaimana yang disebut di dalam **Seksyen 5(a)(b) dan (c)** satu persatu **dalam Jadual**.
2. Kadar sewa yang tertera dalam **Seksyen 6 (a) dalam Jadual** hendaklah dibayar sebagai bayaran muka pada masa yang ditetapkan dalam **Seksyen 6 (b) dalam Jadual**. Sewa itu hendaklah dimasukkan ke dalam akaun bank Tuan Rumah dan nombor akaunnya adalah seperti tertera di **Seksyen 6 (c)**. Salinan borang kemasukan hendaklah di simpan sebagai semakkan kepada Tuan Rumah sebagai bukti pembayaran.
3. **Penyewa hendaklah membayar wang pendahuluan sebagai deposit sekuriti** bagi Premis Berkenaan kepada Tuan Rumah sebelum menduduki rumah itu setelah Perjanjian dikuatkuasakan sebagaimana yang tertera di dalam **Seksyen 7 dalam Jadual** (penerimaannya disahkan oleh tuan rumah) sebagai jaminan Penyewa akan memenuhi kesemua tugas dan tanggungjawabnya. **Jumlah tersebut akan kekal sepanjang tempoh sewaan dan tidak akan dianggap sebagai bayaran sewa dan akan dikembalikan kepada Penyewa dalam tempoh dua puluh (20) hari tanpa faedah, selepas tamatnya tempoh sewa, dan sebahagiannya digunakan bagi membaiki apa-apa kerosakan yang disebabkan oleh Penyewa ke atas Premis Berkenaan** (kerosakkan disebabkan kelunturan dan kehausan dikecualikan).
4. Penyewa hendaklah membayar wang pendahuluan sebagai deposit utiliti air dan elektrik sebelum menduduki rumah itu setelah perjanjian dikuatkuasakan sebagaimana yang tertera di dalam **Seksyen 8 dalam Jadual** (secara terkumpul dinamakan Deposit Utiliti). Deposit Utiliti ini akan dikembalikan tanpa faedah kepada penyewa selepas ditolak apa juga jumlah yang masih tertunggak.

5. PENYEWAWA BERSETUJU DENGAN TUAN RUMAH

mengenai perkara-perkara berikut:

5.1 Untuk membayar sewa pada hari dan cara yang dipersetujui.

5.2 Untuk membayar semua bayaran yang dikenakan bagi penggunaan telefon, air dan elektrik di premis Berkenaan sepanjang tempoh sewa. Salinan bil-bil dan resit-resit yang dibayar bagi utiliti itu hendaklah disimpan bagi tujuan semakan atau diberikan dengan tangan kepada Tuan Rumah pada setiap bulan atau apabila dikehendaki.

5.3 Untuk menjaga Premis Berkenaan, peralatan dan kelengkapannya seperti yang tersenarai dalam Inventori bersama-sama barangan tambahan lain dalam keadaan yang baik dan elok (kelusuan dan kehausan biasa dikecualikan) dan untuk mengganti atau membaiki apa juga barangan tersebut dan mana-mana bahagian Premis Berkenaan dan peralatan dan kelengkapan Tuan Rumah yang rosak.

Segala kelengkapan, perabot dan peralatan yang tersenarai dalam Inventori diberi secara pinjaman oleh Tuan Rumah kepada Penyewa. Barangan itu diserahkan dalam keadaan yang baik dan mesti dikembalikan dalam keadaan yang baik juga. Tuan Rumah tidak akan membaiki dan membayar bagi pembaikan barangan ini.

5.4 **Tidak melakukan atau dibenarkan melakukan apa-apa perubahan atau tambahan kepada Premis Berkenaan** atau ke atas peralatan, kelengkapan hiasan Tuan Rumah tanpa terlebih dulu memperoleh kebenaran bertulis daripada Tuan Rumah dan sekiranya kebenaran diberikan bagi membolehkan penyewa melakukan perubahan atas tanggungannya sendiri, ia hendaklah mengikut kehendak Tuan Rumah dan apabila tamatnya tempoh sewaan, jika dikehendaki oleh Tuan Rumah, keatas premis Berkenaan hendaklah dikembalikan kepada keadaannya yang asal atas tanggungan Penyewa.

5.5 Memberi kebenaran kepada Tuan Rumah dan wakilnya yang dilantik setelah memberi tiga hari notis pada setiap masa dan dipersetujui secara bersama bagi membolehkannya memasuki dan memeriksa keadaan Premis Berkenaan, dan Tuan Rumah berhak memberi notis kepada Penyewa secara bertulis mengenai kerja-kerja pembaikan yang perlu dilakukan dan menghendaki Penyewa melakukan pembaikan dalam masa 14 hari selepas notis diberikan, jika tidak dilakukan maka Tuan Rumah atau kontraktor yang dilantik dan lain-lain boleh masuk ke Premis Berkenaan untuk melakukan kerja-kerja pembaikan dan kosnya ditanggung oleh Penyewa dan dituntut daripada penyewa.

5.6 Untuk menggunakan Premis Berkenaan bagi tujuan sebagaimana yang tertera di dalam **Seksyen 10 dalam Jadual** dan tidak menggunakannya atau memberi kebenaran untuk apa juga tujuan lain yang selamat kecuali bagi tujuan yang spesifik yang telah dinyatakan dan tidak menggunakannya atau memberi kebenaran atau menyebabkan apa-apa kerosakan berlaku di premis Berkenaan atau mana-mana bahagiannya yang boleh membawa kemudaratan atau mengganggu Tuan Rumah atau penyewa atau penghuni premis-premis bersebelahan.

5.7 **Tidak akan membenarkan, menyewakan semula**, atau keluar daripada hak milik yang sah itu atau menyebabkan Premis Berkenaan digunakan untuk apa juga tujuan lain tanpa terlebih dahulu mendapatkan kebenaran bertulis daripada Tuan Rumah.

5.8 **Tidak membenarkan atau memberi kebenaran bagi apa juga perkara yang melanggar undang-undang**, undang-undang kecil atau peraturan kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa lain yang melibatkan Premis Berkenaan atau yang boleh menyebabkan polisi insurans yang melindunginya daripada kerugian atau kemusnahan akibat kebakaran menjadi tidak sah atau menyebabkan premiumnya bertambah.

5.9 **Penyewa hendaklah menyerahkan premis berkenaan kepada Tuan Rumah dalam keadaan yang baik, bersih dan sedia untuk disewakan kepada orang lain serta membersihkan semua sampah dengan teratur dan sempurna. Penyewa juga hendaklah mengeluarkan semua peralatan, kelengkapan atau apa juga barangan miliknya yang telah dipasang dan akan membaiki apa juga kerosakan akibat daripada pemasangan atau pembukaan peralatan, kelengkapan atau barangan yang dipasang.**

5.10 Tidak menyimpan atau membawa ke Premis Berkenaan apa-apa senjata, senjata api atau alat letupan atau bahan letupan atau apa-apa barangan yang mudah terbakar atau merbahaya dan barangan yang salah di sisi undang-undang.

5.11 Tidak menggunakan Premis Berkenaan untuk kegiatan haram, menyalahi undang-undang atau tidak bermoral, sama ada perniagaan mahupun perdagangan dan perjudian dalam apa juga bentuk sekali pun.

5.12 **Penyewa juga tidak dibenarkan memasang kunci tambahan tanpa kebenaran bertulis daripada Tuan Rumah.** Tuan Rumah akan diberikan pendua kesemua kunci yang dipasang atas tanggungan penyewa, sebelum ia dipasang

5.13 **Penyewa akan bertanggungjawab keatas apa juga penyelenggaraan kecil sehingga RM100(dalam satu-satu bulan).**

5.14 **Penyewa bersetuju untuk menyewa hartanah itu dalam keadaan bersih yang sedia ada. Penyewa bersetuju menyerahkannya balik dalam keadaan yang sama, atau lebih baik dan menanggung bayaran membersihkan jika tuan rumah mengupah orang untuk membersihkannya.**

5.15 Penyewa hendaklah membenarkan sesiapa sahaja yang ingin melihat rumah itu dengan tujuan untuk menyewanya dua bulan sebelum tamat perjanjian, dengan kebenaran bertulis daripada Tuan Rumah, kecuali Penyewa ingin terus menyewanya dengan memberi notis secara bertulis.

6. TUAN RUMAH DENGAN INI BERSETUJU DENGAN PENYEWAWA

mengenai perkara-perkara berikut:-

6.1 Untuk membayar cukai tanah, cukai pintu, caj perkhidmatan dan bayaran-bayaran lain yang berkaitan dengan Premis Berkenaan selain daripada yang dipersetujui dibayar oleh Penyewa.

6.2 Pada setiap masa sepanjang tempoh Perjanjian ini dengan mendapatkan polisi insurans bagi melindungi Premis Berkenaan daripada kerugian atau kemusnahan dalam kebakaran.

6.3 Untuk mengawasi dan mengekalkan struktur Premis Berkenaan iaitu bumbung, dinding, lantai, siling dan sistem saluran paip dalam keadaan baik dan boleh dibaiki sepanjang tempoh sewa kecuali kerosakan dilakukan atau disebabkan oleh kelalaian atau berpunca daripada Penyewa atau orang gajinya, penyewa hendaklah melakukan kerja-kerja pembaikan atas tanggungannya sendiri. Sekiranya kerosakan tidak dilakukan oleh Penyewa atau orang gajinya, Tuan Rumah akan melakukan kerja-kerja pembaikan kepada kerosakan disebut di atas dalam tempoh empat belas (14) hari selepas menerima

notis daripada Penyewa. Jika Tuan Rumah gagal melakukan kerja-kerja pembaikan dalam tempoh tersebut, maka Penyewa berhak melakukannya sendiri dan menuntut kosnya daripada Tuan Rumah.

6.4 Jika Penyewa membayar sewa tanpa gagal dan mematuhi segala peruntukan dan tanggungjawabnya sebagaimana yang tertera, penyewa hendaklah dibiarkan tinggal di rumah itu dengan secara aman tanpa gangguan daripada Tuan Rumah atau sesiapa sahaja yang mendakwa mewakilinya atau diamanahkan olehnya.

7. DENGAN SYARAT KEDUA-DUA PIHAK BERSETUJU

mengenai perkara-perkara berikut: -

7.1 Jika pada bila-bila masa sewa atau sebahagian daripadanya (sama ada diminta dengan secara rasmi atau tidak) didapati tidak dibayar atau tidak memuaskan untuk tujuh (7) hari selepas perlu dibayar atau apa-apa tanggungjawab Penyewa tidak dipatuhi, maka adalah sah di sisi undang-undang bagi Tuan Rumah atau sesiapa yang dilantik oleh tuan rumah bagi pihaknya untuk memasuki semula ke dalam Premis Berkenaan atau mana-mana bahagian bagi menentukan tindakan yang perlu diambil kerana perlanggaran perjanjian.

7.2 Jika pada bila-bila masa sewa atau sebahagian daripadanya (sama ada diminta dengan secara rasmi atau tidak) didapati terus tidak dibayar atau tidak memuaskan untuk selama lima (5) hari selepas perlu dibayar atau apa-apa tanggungjawab Penyewa tidak dipatuhi, Penyewa adalah dikehendaki mengosongkan Premis Berkenaan dalam masa lima (5) hari, membayar semula kepada Tuan Rumah apa-apa kerosakan ke atas Premis berkenaan, seterusnya menyebabkan penyewa kehilangan bayaran deposit sekuritinya. Penyewa juga bertanggungjawab ke atas kos perundangan yang dikenakan bagi menguatkuasakan peruntukan ini.

7.3 Tanpa prejudis terhadap hak, kuasa dan penyelesaian yang ada pada Tuan Rumah sebagaimana yang diperuntukkan di dalam Perjanjian, penyewa harus membayar kepada Tuan Rumah kesemua bayaran lewat dalam bentuk faedah yang dikira berasaskan hari ke hari pada kadar dua peratus (2%) sebulan ke atas jumlah yang tertunggak tetapi tidak dibayar untuk lima (5) hari oleh penyewa kepada tuan rumah di bawah perjanjian ini; faedahnya dikira daripada tarikh luput lima (5) hari sehingga dibayar sepenuhnya dan diperoleh semula sebagai tunggakan. Penyewa akan

bertanggungjawab ke atas yuran guaman yang dikenakan ke atas Tuan Rumah bagi menguatkuasakan peruntukan ini.

7.4 Jika Premis Berkenaan atau mana-mana bahagiannya musnah akibat kebakaran (kecuali dalam keadaan kebakaran itu berpunca daripada Penyewa atau kelalaiannya) sehingga tidak sesuai diduduk, sewa yang perlu dibayar atau sebahagian daripadanya digantung sehingga Premis Berkenaan didapati sesuai untuk diduduki semula dan jika Premis Berkenaan atau sebahagian daripadanya didapati tidak lagi sesuai diduduki dalam tempoh dua (2) bulan dari tarikh kejadian, mana-mana pihak boleh memberi sebulan notis secara bertulis tanpa prejudis kepada mana-mana pihak.

7.5 Jika Penyewa ingin terus menyewa rumah itu, maka Penyewa hendaklah memberi dua (2) bulan notis dengan secara bertulis kepada Tuan Rumah. Dengan syarat kesemua peraturan dan Syarat-Syarat dalam perjanjian ini dipatuhi oleh penyewa, Tuan Rumah boleh membenarkan penyewa itu terus menyewa bagi satu lagi tempoh sebagaimana yang tertera dalam **seksyen 9 dalam Jadual** mengikut syarat-syarat dan peraturan yang sama dan pada kadar sewa yang akan dipersetujui bersama.

7.6 Sekiranya Tuan Rumah ingin menjual Premis Berkenaan sebelum tamatnya tempoh perjanjian ini. Tuan Rumah akan bersetuju agar jualan itu tertakluk pada sewaan ini dan akan meminta pembelinya supaya meneruskan syarat-syarat dan peraturan di bawah perjanjian ini sebagai tuan rumah.

7.7 Sekiranya Penyewa ingin menamatkan Perjanjian sewa ini sebelum tempohnya berakhir, penyewa itu akan kehilangan deposit sekuriti sebagaimana yang tertera dalam seksyen 7 dalam Jadual dan deposit utilitinya seperti yang tertera dalam Seksyen 8 dalam Jadual akan diambil kira tunggakan bil-bil tersebut sebelum bakinya dikembalikan kepada Penyewa.

7.8 Sebarang notis dibawah Syarat-Syarat dan peraturan Perjanjian akan dihantar kepada kedua-dua pihak melalui pos berdaftar dan disampaikan bagi tempoh masa penghantarannya melalui pos biasa atau serahan tangan.

7.9 Kesemua kos mematikan setem dan kos yang terbit berikutan penyediaan Perjanjian ini akan dibiayai oleh penyewa;

8. Dalam Perjanjian ini:-

8.1 Istilah "Tuan Rumah" dan "Penyewa" meliputi waris, wakil peribadi dan pengganti mereka dari segi gelaran.

8.2 Perkataan-perkataan yang membawa maksud jantina maskulin merangkumi jantina feminin dan neuter dan sebaliknya.

8.3 Perkataan-perkataan yang membawa erti nombor tunggal meliputi juga nombor banyak dan sebaliknya dan perkataan-perkataan yang membawa maksud orang yang boleh meliputi orang perorangan atau sebuah perbadanan.

DISAKSIKAN DISINI BAHAWA kedua-dua pihak dengan ini bersetuju menandatangani pada hari dan tahun sebagaimana yang diperuntukkan dalam **seksyen 1 dalam Jadual**.

DITANDATANGANI oleh **TUAN RUMAH**

DITANDATANGANI oleh **PENYEWA**

Disaksikan oleh

Nama :
NO KAD PENGENALAN ()

JADUAL

(perlu difahami, dibaca dan dianggap sebagai bahagian penting dalam perjanjian ini)

NO. SEK.	PERKARA	BUTIRAN
1	Tarikh Perjanjian	
2	Maklumat mengenai Tuan Rumah	Nama Ic Alamat Emel No.Telefon
3	Maklumat mengenai Penyewa	Nama Ic Alamat Emel No.Telefon
4	Maklumat mengenai Premis Berkenaan	
5 (a) (b) (c)	Tempoh Tempoh Bermula Tempoh Tamat	1 Tahun / 2 Tahun / 3 tahun _____ hingga _____
6 (a) (b) (c)	Sewa Bulanan Tarikh perlu dibayar Akaun Bayaran	
7	Deposit Sekuriti (_____ bulan sewa)	Ringgit Malaysia _____ (RM _____)
8	Deposit Utiliti	Ringgit Malaysia _____ (RM _____)
9	Pilihan untuk Memperbaharui	_____ tahun Sahaja
10	Kegunaan Premis Berkenaan	Untuk Tujuan Kediaman Sahaja

**LAMPIRAN
INVENTORI RUMAH**

BIL.	ITEM	JUMLAH
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		