

PERJANJIAN PENYEWAAN

bagi

ALAMAT RUMAH SEWA

TARIKH : _____

di antara

NAMA TUAN RUMAH

dan

NAMA PENYEWA

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

DENGAN INI:

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

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 sebagaimana yang disebut di dalam **Seksyen 5 (a)(b) dan 5 (c) satu persatu dalam Jadual 1**
2. Kadar sewa yang tertera dalam **Seksyen 6 (a) dalam Jadual 1** hendaklah dibayar sebagai bayaran muka pada masa yang ditetapkan dalam **Seksyen (b) dalam Jadual 1**. Sewa itu hendaklah dimasukkan ke dalam akaun bank Tuan Rumah dan nombor akaunnya adalah **NOMBOR AKAUN BANK (BANK)**.
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 1** (penerimanya disahkan oleh Tuan Rumah). Jumlah tersebut akan kekal sepanjang tempoh sewaan dan tidak akan dianggap sebagai bayaran sewa. Deposit ini akan dikembalikan kepada Penyewa selepas sebulan (1) bulan notis keluar diberikan oleh pihak penyewa atau setelah tamat tempoh perjanjian sewa (yang mana dahulu) dengan syarat penyerahan semula kunci Premis Berkenaan kepada Tuan Rumah telah dilakukan dan juga Tuan Rumah berpuas hati dengan keadaan kediaman telah kembali kepada asal sebelum dimasuki Penyewa termasuk

barang-barang kepunyaan Penyewa perlu dikeluarkan. Jika berlaku kerosakan deposit tersebut akan digunakan bagi membaiki apa-apa kerosakan yang disebabkan oleh Penyewa ke atas Premis Berkenaan (kerosakan 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 1** (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:
 - i) Untuk membayar sewa pada hari dan cara yang dipersetujui.
 - ii) Untuk membayar semua bayaran yang ditetapkan bagi penggunaan air dan elektrik, di Premis Berkenaan sepanjang tempoh sewa.
 - iii) Untuk menjaga Premis Berkenaan, peralatan dan kelengkapannya seperti yang tersenarai dalam inventori bersama-sama barangan tambahan lain dalam keadaan yang baik dan elok (kelusuhan dan kehausan biasa dikecualikan) dan untuk mengganti atau membaiki apa juga barangan tersebut dan mana-mana bahagian Premis berkenaan dan peralatan, kelengkapan tuan rumah serta unit rumah yang rosak.
 - iv) Tidak melakukan atau dibenarkan melakukan apa-apa perubahan atau tambahan kepada Premis Berkenaan atau ke atas peralatan, kelengkapan hiasan Tuan Rumah tanpa terlebih dahulu memperoleh kebenaran dan persetujuan daripada Tuan Rumah.
 - v) Memberi kebenaran kepada Tuan Rumah & wakilnya yang dilantik setelah memberi notis pada setiap masa yang dipersetujui secara bersama bagi membolehkan memasuki & memeriksa keadaan Premis Berkenaan.
 - vi) Untuk menggunakan Premis Berkenaan bagi tujuan sebagaimana yang tertera didalam 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

kerusakan berlaku di Premis Berkenaan atau mana-mana bahagiannya yang boleh membawa kemudaratan atau mengganggu Tuan Rumah atau Penyewa atau penghuni premis-premis bersebelahan.

- vii) Tidak akan membenarkan atau 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 daripada Tuan Rumah.
- viii) 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 insuran yang melindunginya daripada kerugian atau kemusnahan akibat kebakaran menjadi tidak sah atau menyebabkan premiumnya bertambah.
- ix) Penyewa hendaklah menyerahkan Premis Berkenaan kepada Tuan Rumah dalam keadaan 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.
- x) 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.
- xi) Tidak menggunakan Premis Berkenaan untuk kegiatan haram, menyalahi undang-undang atau tidak bermoral, sama ada perniagaan mahupun perdagangan, dan perjudian dalam apa juga bentuk sekalipun.
- xii) Penyewa hendaklah membenarkan sesiapa sahaja yang ingin melihat rumah itu dengan tujuan untuk menyewanya dua bulan sebelum tamat perjanjian, dengan memberi notis daripada Tuan Rumah kecuali Penyewa ingin terus menyewanya dengan memberi notis kepada Tuan Rumah.
- xiii) Segala kerosakan yang kurang daripada RM50 adalah di bawah tanggungjawab penyewa.

xiv) Deposit hendaklah dijelaskan selewat-lewatnya 4 hari dari Tarikh perjanjian ini. Jika tidak dijelaskan dalam tempoh tersebut, perjanjian ini adalah terbatal dan duit tidak dipulangkan semula.

7. **TUAN RUMAH DENGAN INI BERSETUJU DENGAN PENYEWAWA** mengenai perkara-perkara berikut:

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

DENGAN SYARAT KEDUA-DUA PIHAK BERSETUJU mengenai perkara-perkara berikut:

- i) Jika pada bila-bila masa sewa atau sebahagian daripadanya (sama ada diminta dengan secara rasmi atau tidak) didapati tidak dibayar atau tidak memuaskan untuk sepuluh (10) 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 memasuki semula ke dalam Premis Berkenaan atau mana-mana bahagian bagi menentukan tindakan yang perlu diambil kerana pelanggaran perjanjian. Sebarang kelewatan selepas tempoh tersebut akan mengakibatkan tuan rumah berhak meminta penyewa meninggalkan kediaman ini dengan segera.
- ii) Jika Penyewa ingin terus menyewa rumah itu, maka Penyewa hendaklah memberi dua(2) bulan notis 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.
- iii) Sekiranya Penyewa ingin menamatkan Perjanjian sewa ini sebelum tempohnya berakhir, Penyewa hendaklah memberi dua(2) bulan notis kepada Tuan Rumah. Jika tidak, 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 dan kerosakan unit sebelum bakinya dikembalikan kepada Penyewa.

8. Dalam Perjanjian ini:-

- i) Istilah "Tuan Rumah" dan "Penyewa" meliputi waris, wakil peribadi dan pengganti mereka dari segi gelaran.
- ii) Perkataan-perkataan yang membawa maksud jantina maskulin merangkumi jantina feminine dan neuter dan sebaliknya.
- iii) Perkataan yang membawa erti nombor tunggal meliputi juga nombor banyak dan sebaliknya dan perkataan-perkataan yang membawa maksud orang boleh meliputi orang perseorangan atau sebuah perbadanan.

DISAKSIKAN DI SINI BAHAWA kedua-dua pihak dengan ini bersetuju menandatangani pada hari dan tahun sebagaimana yang diperuntukkan dalam Seksyen 1 dalam Jadual.

DITANDATANGANI oleh **TUAN RUMAH:**

Nama: _____

No. Kad Pengenalan: _____

DITANDATANGANI oleh **PENYEWA:**

Nama: _____

No. Kad Pengenalan : _____

DITANDATANGANI oleh **SAKSI**

Disaksikan oleh:

Nama: _____

No. Kad Pengenalan: _____

JADUAL 1

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

NO. SEK.	PERKARA	BUTIRAN
1	Tarikh Perjanjian	XXXX
2	Maklumat mengenai Tuan Rumah (nama, kad pengenalan, no. Telefon)	Nama: XXX Kad Pengenalan :XXX Nombor Telefon : XXX
3	Maklumat mengenai Penyewa (nama, kad pengenalan, no tel.)	Nama: XXX Kad Pengenalan : XXX Alamat : XXX Nombor Telefon : XXX
4	Jenis Kediaman Alamat Premis Berkenaan	XXX
5 (a) (b) (c)	Tempoh Tempoh Bermula Tempoh Tamat	SATU (1) TAHUN XXXX XXXX
6 (a) (b)	Sewa Bulanan Tarikh Perlu Dibayar	Ringgit Malaysia XXXXXXXXXXXXX (RMXXXX.XX). Perlu dibayar sebelum 10 haribulan pada setiap bulan.
7	Deposit Sekuriti	RMXXXX
8	Deposit Utiliti	RMXXX
9	Pilihan untuk memperbaharui	Ada
10	Kegunaan Premis Berkenaan	Untuk tujuan kediaman sahaja

11	<p style="text-align: center;">Terma Perjanjian</p>	<p>1. Penyewa hendaklah bersetuju bahawa Tuan Rumah mempunyai hak untuk menolak pembaharuan perjanjian untuk tempoh berikutnya bergantung kepada budi bicara Tuan Rumah apabila tamat Perjanjian Penyewaan ini.</p> <p>2. Berdasarkan Perjanjian Penyewaan ini, Tuan Rumah dan Penyewa bersetuju bahawa mana-mana pihak boleh menamatkan Perjanjian Penyewaan ini dengan menyampaikan kepada pihak yang satu lagi dan Deposit ini akan dikembalikan kepada Penyewa selepas sebulan (1) bulan notis keluar diberikan oleh pihak penyewa atau setelah tamat tempoh perjanjian sewa (yang mana dahulu) dengan syarat penyerahan semula kunci Premis Berkenaan kepada Tuan Rumah telah dilakukan dan juga Tuan Rumah berpuas hati dengan keadaan kediaman telah kembali kepada asal sebelum dimasuki Penyewa termasuk barang-barang kepunyaan Penyewa perlu dikeluarkan. Jika berlaku kerosakan deposit tersebut akan digunakan bagi membaiki apa-apa kerosakan yang disebabkan oleh Penyewa ke atas Premis Berkenaan (kerosakan disebabkan kelunturan dan kehausan dikecualikan).</p> <p>Semua bayaran mesti masuk ke akaun bank Tuan Rumah iaitu NOMBOR AKAUN BANK (BANK)</p>
----	--	--

