

**PENAFIAN:**

Templat perjanjian sewa ini disediakan hanya untuk tujuan maklumat. Arif Hussin tidak memberikan nasihat undang-undang, dan templat ini mungkin tidak mencakupi semua keperluan undang-undang. Pengguna disarankan dengan tegas untuk mendapatkan khidmat nasihat guaman profesional sebelum menggunakan templat ini.

Arif Hussin menafikan sebarang liabiliti terhadap ketepatan, kelengkapannya, atau kesesuaian templat ini. Pengguna bertanggungjawab sepenuhnya terhadap penggunaannya dan melepaskan Arif Hussin dari sebarang tuntutan atau kerugian yang timbul.

Pemberitahuan ini boleh berubah tanpa sebarang notis.

**Khidmat Ejen Hartanah Untuk Sewaan:**

Perlukan khidmat ejen hartanah untuk sewaan rumah? Hubungi **Arif Hussin**, Perunding Hartanah Berdaftar di 013-9398811 atau layari ke website saya di [arifhussin.com](http://arifhussin.com).

# **PERJANJIAN SEWAAN RUMAH UNTUK KEDIAMAN**

No 5 Jalan Opera,  
Mayang Sari, TTDI Jaya, 40150,  
Shah Alam, Selangor

**DIANTARA**

LIYANA BINTI NOR AFENDI

**DAN**

MUHAMMAD ALI BIN ABDUL AZIZ

PADA TARIKH 21 OGOS 2023

## JADUAL PERTAMA

<b>Bil</b>	<b>Perkara</b>	<b>Maklumat</b>
1.	Hari Dan Tahun Perjanjian Dibuat	1 September 2023
2.	<b>Tuan Rumah</b> Nama: No. Kad Pengenalan:	Muhammad Ali Bin Abdul Aziz 123456-12-1234
3.	<b>Penyewa</b> Nama: No. Kad Pengenalan:  Alamat:	Liyana Binti Nor Afendi 654321-21-4321  No 100, Jalan Melor 8G, 48200 Petaling Jaya, Selangor.
4.	Alamat Rumah Yang Disewa	No 5 Jalan Opera, Mayang Sari, TTDI Jaya, 40150, Shah Alam, Selangor
5.	Jenis Bangunan	Teres Dua Tingkat

## JADUAL KEDUA

<b>Bil</b>	<b>Perkara</b>	<b>Maklumat</b>
1.	Tempoh Menyewa	1 tahun dengan opsi untuk memperbaharui kontrak selama satu tahun lagi pada kadar sewa pasaran yang perlu dipersetujui secara bersama.
2.	Tarikh Berkuatkuasa	1 September 2023 Hingga 31 Ogos 2024.
3.	Sewa Bulanan	RM1,300
4.	Kaedah Bayaran	Bayaran mesti dibuat pada hari pertama dan TIDAK MELEBIHI hari ketujuh setiap bulan, melalui akaun:  Affin Islamic Bank - 123456789123
5.	Wang Cagaran Dan Pendahuluan a) Deposit (2 Bulan) b) Utiliti (Elektrik + Air + Pembentungan) c) Sewa Pendahuluan  <b>Jumlah:</b>	<b>RM2,600</b> <b>RM650</b> <b>RM1,300</b> <b>RM4,550</b>

Perjanjian diperbuat pada **21 Ogos 2023** di antara **MUHAMMAD ALI BIN ABDUL AZIZ** (kemudian selepas ini dipanggil 'Tuan Rumah') dan **LIYANA BINTI NOR AFENDI** (kemudian selepas ini dipanggil 'Penyewa').

BAHAWASANYA Tuan Rumah adalah tuannya berdaftar untuk rumah yang di berlatam **No 5 Jalan Opera, Mayang Sari, TTDI Jaya, 40150, Shah Alam, Selangor** (kemudian dari ini disebut "Rumah Tersebut").

DAN BAHAWASANYA Tuan Rumah dengan ini bersetuju untuk menyewakan dan Penyewa bersedia menyewa Rumah Tersebut selama tempoh **1 TAHUN** tertakluk kepada syarat-syarat serta terma-terma yang terkandung dibawah ini.

**MAKA PENYEWA DISINI BERSETUJU DENGAN TUAN RUMAH SEPERTI BERIKUT:**

1. Penyewa membayar kepada Tuan Rumah sejumlah **RM1,300**. Baki wang pendahuluan dan sewa bulan pertama **RM3,250** perlu dibayar sebelum **30 September 2023**. Butiran terperinci bayaran ini seperti termaktub dalam Jadual Kedua. Kegagalan membuat bayaran penuh akan menyebabkan perjanjian ini terbatal dan wang pendahuluan tidak dikembalikan.
2. Penyewa bertanggungjawab secara peribadi dan/atau bersama untuk membayar bayaran dalam perenggan (1).
3. Tidak menggunakan dan/atau membenarkan Rumah Tersebut dan/atau sebahagian daripada Rumah tersebut digunakan untuk kegiatan haram, menyalahi undang-undang atau tidak bermoral, sama ada perniagaan atau perdagangan dan perjudian, memberi perlindungan kepada pesalah undang-undang dalam apa jua bentuk sekali pun.
4. Tidak menyewakan atau menyerahkan samada secara keseluruhan dan/atau sebahagian dari ruang rumah tersebut, termasuk, parkir, kepada orang lain tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran dari Tuan Rumah dan sekiranya penyewa mengingkari kehendak dan maksud perenggan ini maka Tuan Rumah berhak mengutip kesemua bayaran sewa yang dibayar oleh orang lain dan/atau seterusnya Tuan Rumah berhak mengambil apa-apa tindakan seperti mana yang ditetapkan dalam surat perjanjian ini.
5. **Tidak membenarkan dan /atau melaksanakan apa-apa perubahan bentuk dan/atau perubahan tambahan samada di bahagian luar atau bahagian dalam Rumah tersebut walau dengan apa cara sekali pun tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran bertulis dari Tuan Rumah. Sekiranya apa-apa pindaan atau tambahan dibenarkan, maka ianya akan dilakukan oleh Penyewa dengan perbelanjaannya sendiri tanpa hak menuntut apa-apa sumbangan atau pertolongan dari Tuan Rumah. Penyewa juga tidak boleh menuntut apa-apa bayaran ganti setelah perjanjian ini tamat atau ditamatkan.**
6. Tidak akan menyimpan dan/atau membiak sebarang haiwan di dalam kawasan Rumah dan/atau dimana sahaja dalam Rumah tersebut.

7. Tidak membawa dan/atau menyimpan di dalam Rumah apa jua jenis senjata, bahan letupan, bahan beracun dan/atau bahan merbahaya yang mudah meletup dan/atau yang mudah terbakar kecuali setelah memenuhi tuntutan undang-undang dan mendapat kebenaran dari pihak berkuasa berkenaan dan persetujuan Tuan Rumah.
8. Menjaga kebersihan seluruh luar dan dalam bangunan Rumah tersebut termasuk ruangan kaki lima, ruangan tangga serta jalan disekeliling rumah tersebut sebagaimana ditentukan oleh Tuan Rumah atau pegawai-pegawai atau wakil-wakil yang diberi kuasa olehnya.
9. Menjaga dan memastikan keadaan di dalam Rumah tersebut sepanjang tempoh penyewaan ini supaya sentiasa berada didalam keadaan baik dan boleh diduduki (susutan biasa dikecualikan).
10. **Mendapatkan kebenaran daripada Tuan Rumah jika ingin menggantung bingkai gambar atau apa jua jenis perabot. Setelah mendapat kebenaran dan sebelum menamatkan penyewaan, bingkai atau perabot perlu dicabut dan dinding mesti ditampal semula supaya kembali kepada keadaan asal, termasuk cat.**
11. Penyewa 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.
12. Tidak membenarkan atau memberi kebenaran bagi apa jua perkara yang melanggar undang-undang, undang-undang kecil atau peraturan kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa yang lain yang melibatkan Rumah berkenaan atau yang boleh menyebabkan polisi insurans yang melindunginya daripada kerugian atau kemusnahan akibat kebakaran menjadi tidak sah atau menyebabkan premiumnya bertambah.
13. Tidak melakukan dan/atau membenarkan sesiapa sahaja melakukan apa saja perbuatan sumbang atau salah laku atau sebarang perbuatan yang menyalahi undang-undang di Rumah tersebut yang mana ianya boleh mengganggu suasana atau ketenteraman atau rasa tidak senang penduduk di kawasan tersebut.
14. Penyewa hendaklah menyelesaikan sebarang pertelingkahan dengan jiran secara aman dan bertanggungjawab.
15. Membenarkan Tuan Rumah atau wakil yang telah diberikan kuasa olehnya atau pekerja-pekerja yang di upah pada bila-bila masa sahaja yang munasabah memasuki Rumah tersebut untuk membuat pemeriksaan atau pembaikan kepada rumah tersebut yang mana Tuan Rumah menganggap adalah mustahak. Atas tujuan pemeriksaan ini Tuan Rumah hendaklah memberikan makluman atau notis 48 jam kepada penyewa sebelum memasuki Rumah atau mana-mana bahagiannya.
16. Bertanggungjawab membaiki sebarang kerosakan yang disebabkan penggunaan atau kelalaian oleh penyewa atau pekerja-pekerja yang diupah penyewa atau pelawat.

17. Bertanggungjawab untuk membuat bayaran bil elektrik, air dan juga pembetulan tepat pada masa.
18. **Penyewa bersetuju untuk menyewa Rumah tersebut dalam keadaan sedia ada. Penyewa juga bersetuju untuk menyerahkan kembali Rumah tersebut dalam keadaan sama kepada Tuan Rumah dan menanggung bayaran membersih / memperbaiki / memperbetul jika Tuan Rumah mengupah orang untuk membersih / memperbaiki / memperbetul apabila tempoh perjanjian penyewaan ini tamat ataupun ditamatkan mengikut syarat-syarat yang terkandung dalam dalam perjanjian. Penyewa juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan segala tunggakan bayaran bil utiliti, jika ada.**

#### **TANGGUNGJAWAB TUAN RUMAH:**

1. Membaiki sebarang kerosakan besar (seperti kebocoran, pendawaian) yang menimpa ke atas Rumah tersebut yang mana ianya **bukan disebabkan oleh kelalaian atau penggunaan oleh penyewa**, dan bertanggungjawab bagi mengawas dan mengurus segala kerja-kerja pembaikan ke atas rumah tersebut di sepanjang tempoh penyewaan ini.
2. Tuan Rumah akan mengembalikan wang cagaran kepada penyewa dalam masa 21 hari setelah tempoh penyewaan tamat atau ditamatkan, tertakluk kepada syarat-syarat yang mana wang cagaran boleh digunakan oleh Tuan Rumah untuk menjelaskan mana-mana bayaran berikut:
  - a. Sewa rumah dan bil utiliti yang tertunggak
  - b. Perbelanjaan memperbaiki apa jua kerosakan atau kemusnahan daripada perbuatan sengaja atau cuai atau lalai pihak penyewa, kakitangan dan/atau wakilnya
  - c. Sebarang bayaran yang dikenakan ke atas penyewa mengikut syarat-syarat yang terkandung dalam perjanjian ini
  - d. Perbelanjaan yang ditanggung oleh tuan rumah untuk tujuan mengekalkan keadaan rumah seperti keadaan semasa perjanjian ini ditandatangani.
3. Memastikan langkah-langkah keselamatan rumah telah dibuat sebelum Penyewa mendiami Rumah seperti pemasangan tombol pintu dan tingkap berada dalam keadaan baik, sistem pendawaian rumah dan bekalan air boleh digunakan dengan baik dan selamat.

#### **PERSETUJUAN TUAN RUMAH DAN PENYEWA:**

1. Tuan Rumah hendaklah menyerahkan kunci rumah kepada penyewa selepas penyewa membayar wang cagaran melainkan dipersetujui bersama oleh kedua-dua pihak.
2. Sekiranya perjanjian tamat atau ditamatkan oleh Tuan Rumah atau Penyewa, adalah menjadi tanggungjawab penyewa untuk menyerahkan kunci rumah dan kad akses kepada Tuan Rumah atau wakilnya dengan segera.

3. **Sekiranya tiada bayaran sewa diterima pada tarikh yang telah dipersetujui seperti dalam jadual kedua (4), wang cagaran akan digunakan untuk membayar tunggakan tersebut dan Tuan Rumah berhak untuk menamatkan perjanjian penyewaan ini serta merta, melainkan Tuan Rumah dengan budi bicaranya memberikan masa tambahan untuk Penyewa menyelesaikan tunggakan tersebut.**
4. Sekiranya penyewa berkehendakkan tempoh penyewaan diperbaharui apabila tempoh sepertimana terkandung didalam perjanjian ini tamat maka penyewa mestilah mengemukakan notis bertulis kepada Tuan Rumah tidak kurang dua (2) bulan sebelum tamat tempoh penyewaan tersebut.
5. Tuan Rumah berhak untuk tidak memperbaharui tempoh penyewaan.
6. Tuan Rumah berhak untuk menamatkan tempoh penyewaan ini serta merta sekiranya berlaku pelanggaran terma dalam perjanjian ini. Atau bila mana Tuan Rumah berkehendakkan semula Rumah tersebut bagi apa-apa tujuan dengan mengemukakan tidak kurang dari dua (2) bulan notis bertulis kepada penyewa.
7. Penyewa berhak menamatkan penyewaan dengan memberi notis bertulis tidak kurang dari dua (2) bulan kepada Tuan Rumah atau wang cagaran tidak akan dikembalikan.
8. Semasa dalam tempoh notis penamatan, penyewa wajib membayar sewa bulanan seperti biasa dan tidak boleh menggunakan wang pendahuluan untuk membayar sewa bulanan.
9. Penamatan oleh Penyewa tidak akan melepaskan penyewa dari membayar kepada Tuan Rumah apa-apa bayaran yang tertunggak seperti yang dinyatakan dalam perjanjian ini.
10. Sebarang pertikaian diantara Tuan Rumah dan Penyewa mengenai penyewaan Rumah tersebut hendaklah diselesaikan secara aman dan baik. Jika penyelesaian tidak dapat dicapai hendaklah diselesaikan melalui timbangtara.



PADA MASA MENYAKSIKAN HAL-HAL DI ATAS pihak-pihak yang tersebut dalam perjanjian ini telah menurunkan di sini tandatangan mereka pada haribulan dan tahun yang tersebut di atas.

.....  
Tuan Rumah  
Nama: Muhammad Ali Bin Abdul Aziz  
No. Kad Pengenalan: 791019-08-6187

.....  
Penyewa  
Nama: Liyana Binti Nor Afendi  
No. Kad Pengenalan: 931116-10-5206