

**NO KONTRAK: [REDACTED]**

**PERJANJIAN PENYEWAAN .....**

**ANTARA**

**KERAJAAN NEGERI SEMBILAN  
DIWAKILI OLEH**

**[REDACTED]**

**DAN**

**[REDACTED] SDN. BHD  
(NO. SYARIKAT : [REDACTED])**

PERJANJIAN ini dibuat pada ..... hari bulan .....20

## ANTARA

**KERAJAAN NEGERI SEMBILAN** yang bagi tujuan Perjanjian ini diwakili oleh ..... yang beralamat di .....  
(kemudian daripada ini disebut “Penyewa”) sebagai satu pihak;

## DAN

..... (NO. K/P/ No. Syarikat .....) warganegara Malaysia/  
sebuah syarikat yang diaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965 [*Akta 125*] atau sebuah badan berkanun/sebuah pertubuhan koperasi yang diperbadankan di bawah Akta Koperasi 1993 [*Akta 502*] yang beralamat di ..... (kemudian daripada ini disebut “Tuan Tanah”) bagi pihak yang satu lagi,

### **PPUUNS:**

Sila pilih mana yang berkaitan sama ada tuan tanah adalah individu, syarikat atau badan berkanun atau pertubuhan koperasi.

(Penyewa dan Tuan Tanah boleh dirujuk secara berasingan sebagai “Pihak” atau secara bersesama sebagai “Pihak-Pihak”).

## **BAHAWASANYA:**

- A. Tuan Tanah ialah tuan punya berdaftar bangunan (*nama bangunan berkenaan*) (kemudian daripada ini disebut “Bangunan”) yang terletak di atas sekeping tanah yang diperihalkan sebagai *[sila nyatakan no lot, no geran dan alamat penuh bangunan berkenaan]* (kemudian daripada ini disebut “Tanah”).

B. Tuan Tanah bersetuju menyewakan ruang premis dalam Bangunan yang ditandakan dengan dakwat merah atas pelan yang dilampirkan kepada Perjanjian ini seluas **[nyatakan keluasan Premis]** (kemudian daripada ini disebut “Premis”) yang terletak di **[nyatakan tingkat jika berkenaan]**. Penyewa bersetuju mengambil Premis tersebut secara sewaan untuk ruang pejabat **[tujuan penyewaan]** tertakluk kepada terma dan syarat yang dipersetujui.

## 1. DEFINISI DAN TAFSIRAN

### 1.1 Definisi

Dalam Perjanjian ini, perkataan-perkataan berikut membawa maksud yang ditetapkan baginya melainkan konteksnya mengkehendaki makna yang lain:

**“Bahagian  
Gunasama”** ertinya bahagian Tanah tersebut dan Bangunan tersebut selain daripada;

- (a) ruang-ruang pejabat individu; dan
- (b) tempat letak kereta;

**Bangunan”** ertinya struktur yang dibina di atas Tanah tersebut;

**“Penyewa”** ertinya Kerajaan Negeri Sembilan di mana bagi tujuan perjanjian ini diwakili oleh.....;

**“Premis”** ertinya **[nyatakan tingkat dan bangunan]**;

**“Tuan Tanah”** ertinya ..... dan termasuk pewaris hakmilik dan penerima serah hak yang dibenarkan; dan

“Waktu Pejabat” ertinya dari jam ..... hingga ..... pada hari Isnin hingga Jumaat dan tidak termasuk hari Sabtu, Ahad, cuti umum dan cuti am untuk Negeri Sembilan.

## 1.2 TAFSIRAN

Melainkan jika dinyatakan sebaliknya, tafsiran di dalam Perjanjian ini adalah seperti berikut:

- (a) resital-resital, klausa-klausa, lampiran-lampiran dan apa-apa dokumen yang dirujuk di dalam Perjanjian ini hendaklah diambil kira, dibaca dan ditafsirkan sebagai sebahagian daripada Perjanjian ini;
- (b) perkataan yang membawa maksud satu adalah juga merujuk kepada jumlah majmuk dan juga sebaliknya;
- (c) perkataan-perkataan yang merujuk kepada orang perseorangan adalah juga merujuk kepada kumpulan perseorangan, syarikat, perbadanan, firma atau rakan kongsi sama ada diperbadankan ataupun tidak diperbadankan;
- (d) apa-apa perkataan atau ungkapan yang ditakrifkan dalam Perjanjian ini adalah juga termasuk olahan tatabahasa dan ungkapan perkataan yang ditakrifkan;
- (e) rujukan kepada klausa hendaklah bermaksud rujukan kepada klausa-klausa dalam Perjanjian ini;
- (f) perkataan “Perjanjian”, “Kontrak” atau perkataan lain yang sama hendaklah mengandungi klausa yang terkandung dalam Perjanjian ini dan termasuk

apa-apa pindaan, perubahan, penambahan, atau modifikasi dan perjanjian tambahan secara bertulis padanya;

- (g) rujukan kepada undang-undang adalah termasuk peruntukan undang-undang yang telah dipinda, disemak, atau dicetak semula;
- (h) tajuk-tajuk dan juga tajuk-tajuk kecil kepada klausa-klausa dalam perjanjian ini adalah hanya untuk mempermudah rujukan sahaja dan tidak menjejaskan pentafsiran dan maksud ayat dalam Perjanjian ini;
- (i) apa-apa jadual, lampiran, dokumen, nota atau penerangan yang dirujuk dalam Perjanjian ini dan apa-apa pindaan, perubahan, penambahan atau modifikasi bertulis padanya hendaklah ditafsirkan dan dibaca sebagai sebahagian daripada Perjanjian ini;
- (j) semua rujukan terhadap hari, bulan atau tahun hendaklah termasuk hari dan waktu bekerja biasa Kerajaan, hari Sabtu dan Ahad dan hari kelepasan am Negeri-Negeri yang berkenaan melainkan dinyatakan sebaliknya atau sebagaimana yang dipersetujui secara bertulis oleh Kerajaan;
- (k) apa-apa syarat teknikal yang tidak ditarifkan secara khusus dalam Perjanjian ini hendaklah ditafsirkan menurut penggunaan atau definisi yang biasa diterima oleh mereka yang terlibat di dalam profesion ini di Malaysia;
- (l) apa-apa rujukan kepada kaedah secara bertulis atau notis adalah termasuk sebarang komunikasi yang dihantar secara pos berdaftar berbayar, kabel, transmisi faks, mel elektronik atau cara lain yang sama dengannya;
- (m) apa-apa rujukan kepada “kelulusan” atau “kebenaran” adalah bermaksud kelulusan atau kebenaran secara bertulis;

- (n) mana-mana rujukan kepada “hari”, “minggu”, “bulan” atau “tahun” adalah merupakan rujukan kepada hari, minggu, bulan atau tahun tersebut menurut kalendar *Gregory*;
- (o) sekiranya rujukan berkaitan dengan masa bagi sesuatu perbuatan yang harus dilakukan atau sesuatu persetujuan dicapai atau kebenaran diberikan, rujukan tersebut harus dianggap dibaca bersama ungkapan tersebut atau mana-mana tempoh yang dipersetujui secara bertulis antara Pihak-Pihak dalam Perjanjian ini dari semasa ke semasa; dan
- (p) sebutan mengenai salah satu Pihak kepada Perjanjian ini atau mana-mana dokumen atau Perjanjian lain hendaklah termasuk penggantinya dan pemegang serah haknya yang dibenarkan.

## **2. TEMPOH PENYEWaan DAN PELANJUTAN**

### **2.1 Penyewaan**

Tuan Tanah bersetuju memberi sewaan dan Penyewa bersetuju menerima sewaan Premis tersebut bagi tempoh ..... (*sila nyatakan tempoh penyewaan*)\* mulai ..... dan berakhir ..... (kemudian daripada ini disebut “Tempoh Penyewaan”) bagi tempoh pertama dan dengan pilihan untuk melanjutkan penyewaan bagi tempoh tidak melebihi ..... (*sila nyatakan tempoh*), tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung dalam Perjanjian ini.

### **2.2 Pelanjutan Penyewaan**

- (a) Atas permohonan bertulis daripada Penyewa yang dibuat tidak kurang daripada tiga (3) bulan sebelum tamat tempoh penyewaan ini, Tuan Tanah boleh melanjutkan Perjanjian ini selama suatu tempoh (tempoh masa tidak

boleh melebihi 3 tahun) yang akan dipersetujui antara Tuan Tanah dengan Penyewa dengan kadar sewa yang akan saling dipersetujui dan tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat sebagaimana yang terkandung dalam Perjanjian ini.

- (b) Tuan Tanah hendaklah memberikan jawapan secara bertulis terhadap permohonan Penyewa untuk melanjutkan tempoh Perjanjian ini dalam tempoh dua puluh satu (21) hari dari tarikh penerimaan permohonan daripada Penyewa.
- (c) Sekiranya Tuan Tanah gagal memberikan jawapan kepada Penyewa dalam tempoh yang ditetapkan dalam **klausa 2.2(b)**, Tuan Tanah hendaklah disifatkan telah bersetuju dengan permohonan tersebut dan Penyewa berhak untuk melanjutkan tempoh Perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam **klausa 2.2(a)**.

**PPUUNS:**

Tempoh Penyewaan hendaklah tidak melebihi tiga tahun.

### **3. BAYARAN SEWA**

3.1 Penyewa bersetuju dengan Tuan Tanah seperti yang berikut:

- (a) membayar kepada Tuan Tanah sebanyak ..... [*nyatakan jumlah sewa bulanan*] (“Sewa Bulanan”) yang hendaklah dibayar dengan cek atau secara elektronik atas nama [*nyatakan nama tuan tanah*]; dan
- (b) bayaran Sewa Bulanan yang pertama hendaklah dibuat pada [*nyatakan tarikh bayaran pertama sewa*] dan bayaran Sewa Bulanan seterusnya hendaklah dibuat dalam masa empat belas (14) hari yang pertama setiap bulan berikutnya.

#### **4. OBLIGASI TUAN TANAH**

4.1 Tuan Tanah dengan ini bersetuju dengan Penyewa seperti yang berikut:

##### **(a) Bayaran Cukai**

Tuan Tanah hendaklah membayar segala cukai tanah, kadaran apa-apa cukai, taksiran pada masa sekarang dan akan datang dan lain-lain bayaran yang sedang atau mungkin selepas daripada Perjanjian ini dikenakan atau dipertanggungkan ke atas Premis tersebut dan kena dibayar oleh Tuan Tanah ke atas Premis tersebut kecuali apa-apa caj yang dipersetujui terdahulu supaya dibayar oleh Penyewa.

##### **(b) Pembaikan Bangunan/ Premis**

(i) Tuan Tanah hendaklah dalam masa tujuh (7) hari bekerja menjalankan kerja-kerja pembaikan ke atas Bangunan/Premis tersebut yang mana Tuan Tanah adalah bertanggungjawab di bawah Perjanjian ini setelah notis bertulis diberi oleh Penyewa.

(ii) Sekiranya Tuan Tanah tidak mematuhi notis itu dalam masa tujuh (7) hari dari tarikh penyampaiannya, Penyewa adalah bebas melantik mana-mana pihak ketiga untuk menjalankan kerja-kerja pembaikan dan kos yang ditanggung oleh Penyewa hendaklah dipotong daripada Sewa Bulanan yang ditetapkan itu bagi membayar kos kerja-kerja pembaikan yang dibayar oleh Penyewa.

##### **(c) Bebas Daripada Gangguan**

Tuan Tanah hendaklah membenarkan Penyewa yang telah dengan wajar membayar Sewa Bulanan yang dikenakan itu dan yang melaksanakan dan



mematuhi terma-terma dan syarat-syarat pada pihaknya yang terkandung dalam Perjanjian ini supaya memegang dan menikmati secara aman dan tenteram Premis tersebut dalam Tempoh Penyewaan tanpa gangguan atau kekacauan yang disebabkan secara langsung atau tidak langsung oleh Tuan Tanah atau mana-mana orang yang menuntut secara sah melalui, di bawah atau sebagai amanah bagi pihak Tuan Tanah.

**(d) Penyenggaraan Premis**

Tuan Tanah beraku janji bahawa Premis tersebut adalah sentiasa dalam keadaan yang baik dan boleh didiami pada tarikh penyerahan Premis tersebut kepada Penyewa.

**(e) Bekalan Air dan Elektrik**

Tuan Tanah hendaklah mengadakan atas perbelanjaan Tuan Tanah bekalan air dan elektrik yang mencukupi untuk Premis tersebut.

**(f) Caj Elektrik dan Air Bagi Bahagian Gunasama**

Tuan Tanah hendaklah membayar caj bekalan dan penggunaan elektrik dan air bagi Bahagian Gunasama.

**(g) Penyenggaraan Bahagian Gunasama**

Tuan Tanah hendaklah sentiasa menjaga dan menyenggara struktur utama, bumbung, dinding, lantai, parit besar, lif, jalan masuk, dewan, koridor, laluan, tangga dan semua Bahagian Gunasama Bangunan tersebut serta sistem penyaman udara utama supaya berada dalam keadaan baik.

**(h) Kelengkapan Pemadam Api**

Tuan Tanah hendaklah membekalkan, menyelenggara, memperbaiki dan memperbaharui bila-bila masa yang perlu kelengkapan pemadam api mudah alih jenis debu kering ABC berat setiap satu 4.5kg atau 9kg [*sila nyatakan jika terdapat jenis lain*] yang mencukupi di dalam Bangunan dan Premis tersebut.

**(i) Insuran**

Tuan Tanah hendaklah:

- (i) menginsurankan dan sentiasa menginsurankan Bangunan tersebut pada setiap masa sepanjang Tempoh Perjanjian ini terhadap kerugian atau kerosakan yang disebabkan oleh kebakaran, banjir, pihak ketiga atau apa-apa kerosakan sebagaimana yang diperuntukkan dalam polisi insurans dan akan membayar premium yang perlu bagi maksud itu;
- (ii) mengemukakan polisi insuran dan resit bagi premium tahun semasa kepada Penyewa apabila dikehendaki oleh Penyewa; dan
- (iii) membina atau membaiki semula Premis tersebut atas kerosakan yang disebabkan oleh kebakaran, banjir, pihak ketiga atau apa-apa kerosakan sebagaimana yang dinyatakan dalam polisi insuran tersebut.

**(j) Penyenggaraan Tandas**

Tuan Tanah hendaklah menyenggara tandas yang terletak dalam Bangunan tersebut (selain daripada tandas yang khusus dicantumkan pada bilik tertentu) dan dikhaskan hanya untuk kegunaan Penyewa, pekerja dan para pelawatnya supaya berada dalam keadaan bersih dan selesa untuk kegunaan Penyewa, pekerja dan pelawatnya.

**(k) Tempat Letak Kereta**

Tuan Tanah hendaklah menyediakan tempat letak kereta untuk kegunaan Penyewa dan pekerjanya sebanyak ..... [nyatakan jumlah petak tempat letak kereta] tanpa apa-apa bayaran tambahan kerana bayaran letak kereta termasuk dalam perkiraan Sewa Bulanan.

**(l) Kebersihan dan Keselamatan Pintu Masuk, Dinding, dsb.**

Tuan Tanah hendaklah memastikan pada setiap masa supaya pintu masuk, dinding, lif, koridor, tangga dan laluan yang menghala ke Premis tersebut sentiasa berada dalam keadaan bersih, terang dan selamat.

**(m) Perkhidmatan Lif**

(i) Tuan Tanah hendaklah mengadakan perkhidmatan lif pada setiap masa Waktu pejabat dan selepas Waktu Pejabat dengan kebenaran Tuan Tanah.

(ii) Tuan Tanah hendaklah mengikat kontrak dengan syarikat perkhidmatan yang profesional untuk menyenggara lif-lif di mana kos penyenggaraan ditanggung oleh Tuan Tanah.

**(n) Penyaman Udara**

- (i) Tuan Tanah hendaklah menyediakan kemudahan penyaman udara di Premis tersebut pada waktu pejabat dan hendaklah memastikan ia sentiasa berfungsi dengan baik melainkan jika loji penyaman udara ditutup untuk penyelenggaraan atau pembaikan atau kerana sebab lain yang munasabah dengan memaklumkan Penyewa terlebih dahulu.
- (ii) Jika berlaku kerosakan kepada sistem penyaman udara, Tuan Tanah hendaklah menyebabkan supaya ia diperbaiki dengan kadar yang segera dalam tempoh dua puluh empat (24) jam.
- (iii) Penyaman udara tambahan hendaklah diadakan bagi Premis tersebut pada hari kelepasan dan/atau pada luar Waktu Pejabat jika diminta sedemikian oleh Penyewa dan Penyewa hendaklah membayar kos penggunaan elektrik dan semua kos lain bagi mengendalikan loji penyaman udara untuk mengadakan penyaman udara tambahan bagi premis tersebut atau sebahagiannya.

**(o) Pintu Masuk, Dewan, Tangga, dll.**

Tuan Tanah hendaklah membenarkan Penyewa, pekhidmat, pekerja, pelawat dan semua orang lain yang diberi kuasa oleh Penyewa menggunakan pintu masuk, dewan, lif, tangga, koridor dan laluan Bangunan tersebut setakat yang dibenarkan digunakan sebagai jalan masuk ke dalam dan keluar dari Premis tersebut dengan syarat bahawa selepas Waktu Pejabat hak Penyewa untuk menggunakan dengan bebas pintu masuk boleh dihadkan oleh Tuan Tanah kepada satu pintu masuk yang lazim sahaja ke Bangunan tersebut.

**(p) Penjagaan Halaman, Jalan dan Medan Letak Kereta**

Tuan Tanah hendaklah menyelenggara, memperbaiki, mencuci dan menjaga halaman depan, jalan kecil, jalan menuju ke Bangunan tersebut dan medan letak kereta di Bangunan tersebut supaya berada dalam keadaan baik dan boleh diduduki Penyewa.

**(q) Mengecat Premis**

Tuan Tanah hendaklah mengecat dan menghias bahagian luar dan dalam Premis tersebut apabila diperlukan oleh Penyewa.

**(r) Kawalan Keselamatan**

Tuan Tanah hendaklah menyediakan perkhidmatan kawalan keselamatan selama dua puluh empat (24) jam setiap hari di Bangunan tersebut untuk keselamatan dan perlindungan ke atas Bangunan tersebut.

**(s) Pembersihan Tingkap**

Tuan Tanah hendaklah memastikan semua tingkap-tingkap di Bahagian Gunasama sentiasa dibersihkan dan berada di dalam keadaan bersih.

**(t) Sistem Pebetungan**

Tuan Tanah hendaklah menanggung semua caj perkhidmatan pebetungan Bangunan dan Premis tersebut.

**(u) Penyerahan Premis**

Apabila tamat sahaja Perjanjian ini di atas sebarang sebab, Tuan Tanah hendaklah, membenarkan Penyewa memindahkan dan mengambil semua peralatan, kelengkapan dan dinding sekatan yang merupakan kepunyaan Penyewa. Sekiranya Penyewa tidak memerlukan sebahagian atau kesemua kelengkapan dan dinding sekatan kepunyaan Penyewa tersebut, kelengkapan dan dinding sekatan adalah menjadi hak milik Tuan Tanah dan Penyewa tidak akan dikenakan sebarang kos bagi perbelanjaan memindahkannya oleh Tuan Tanah.

**5. REPRESENTASI DAN WARANTI**

**[jika tuan tanah adalah syarikat]**

5.1 Tuan Tanah dengan ini membuat representasi dan waranti kepada Penyewa bahawa:

- (i) ia adalah sebuah syarikat yang berdaftar di bawah undang-undang Malaysia;
- (ii) ia mempunyai kuasa untuk memasuki dan melaksanakan tanggungjawab serta urusan di bawah Perjanjian ini;
- (iii) ia telah mengambil segala langkah-langkah yang perlu bagi memasuki dan melaksanakan tanggungjawab serta urusan di bawah Perjanjian ini;
- (iv) pada pelaksanaan Perjanjian ini, pelaksanaan Perjanjian ini tidak menyalahi sebarang peruntukan sama ada dalam:
  - (a) Memorandum dan Artikel Persatuannya; atau

- (b) mana-mana dokumen atau perjanjian yang mengikatnya atau asetnya;
  
- (v) ia adalah sebuah syarikat yang berdaftar pada setiap masa dengan Kementerian Kewangan melainkan diberikan pengecualian secara bertulis oleh Kerajaan; dan
  
- (vi) tiada sebarang litigasi, tuntutan cukai, timbang tara, pertikaian atau prosiding yang sedang atau akan berlangsung yang pada pengetahuannya akan memberi kesan negatif terhadap keupayaan kewangan atau tanggungjawabnya di bawah Perjanjian ini,

dan Tuan Tanah mengakui bahawa Penyewa telah memasuki Perjanjian ini berdasarkan representasi dan waranti di atas.

## 5. REPRESENTASI DAN WARANTI

**[jika tuan tanah adalah badan berkanun/koperasi]**

5.1 Tuan Tanah dengan ini membuat representasi dan waranti kepada Penyewa bahawa:

- (i) ia adalah sebuah badan berkanun di bawah undang-undang Malaysia **\*[bagi badan berkanun]/** sebuah koperasi di bawah Akta Koperasi 1993 **[Akta 502]; \*[bagi koperasi]; \*[potong yang tidak berkenaan]**
  
- (ii) ia mempunyai kuasa untuk memasuki dan melaksanakan tanggungjawab serta urusan di bawah Perjanjian ini;
  
- (iii) ia telah mengambil segala langkah-langkah yang perlu bagi memasuki dan melaksanakan tanggungjawab serta urusan di bawah Perjanjian ini;

- (iv) pada pelaksanaan Perjanjian ini, pelaksanaan Perjanjian ini tidak menyalahi sebarang peruntukan sama ada dalam:
- (a) akta penubuhannya *\*[bagi badan berkanun]/ Akta Koperasi 1993 [Akta 502] \*[bagi koperasi]; atau \*[potong yang tidak berkenaan]; dan*
  - (b) mana-mana dokumen atau perjanjian yang mengikatnya atau asetnya; dan
- (vi) tiada sebarang litigasi, tuntutan cukai, timbang tara, pertikaian atau prosiding yang sedang atau akan berlangsung yang pada pengetahuannya akan memberi kesan negatif terhadap keupayaan kewangan atau tanggungjawabnya di bawah Perjanjian ini,

dan Tuan Tanah mengakui bahawa Penyewa telah memasuki Perjanjian ini berdasarkan representasi dan waranti di atas.

## **5. REPRESENTASI DAN WARANTI**

*[jika tuan tanah adalah individu]*

- 5.1 Tuan Tanah dengan ini membuat representasi dan waranti kepada Penyewa bahawa:
- (i) Ia adalah seorang warganegara Malaysia dan bukan seorang bankrap;
  - (ii) Tuan Tanah telah mengambil segala langkah-langkah yang perlu bagi memasuki dan melaksanakan obligasi di bawah Perjanjian ini; dan
  - (ii) tiada sebarang litigasi atau prosiding yang sedang atau akan berlangsung yang pada pengetahuannya akan memberi kesan negatif terhadap keupayaan kewangan atau tanggungjawabnya di bawah Perjanjian ini,



dan Tuan Tanah mengambil maklum bahawa Penyewa telah memasuki Perjanjian ini berdasarkan representasi dan waranti di atas.

**PPUUNS:**

Untuk klausa Repeentasi dan Warranti, sila pilih satu dan keluarkan yang tidak berkenaan

**6. OBLIGASI PENYEWA**

6.1 Penyewa dengan ini bersetuju dengan Tuan Tanah seperti yang berikut:

**(a) Bayaran Sewa**

Penyewa bersetuju untuk membayar Sewa Bulanan seperti yang dipersetujui dalam Perjanjian ini selaras dengan **klause 3** Perjanjian ini.

**(b) Tujuan Penyewaan**

Penyewa akan menggunakan Premis tersebut untuk tujuan **nyatakan tujuan penyewaan sama seperti dalam Preamble** sahaja.

**(c) Penyerahhakkan dan Penyewaan Kecil**

Penyewa tidak akan menyerahhakkan atau menyewa kecil atau melepaskan milik Premis tersebut atau mana-mana bahagian daripadanya tanpa terlebih dahulu mendapatkan persetujuan bertulis daripada Tuan Tanah, dan persetujuan itu tidak boleh ditahan oleh Tuan Tanah dengan tidak munasabahnya.

**(d) Perubahan dan Pengubahsuaian Struktur**

- (i) Penyewa tidak akan membuat apa-apa perubahan, tambahan atau pengubahsuaian struktur dengan apa-apa cara sekalipun kepada Premis atau Bangunan tersebut atau mana-mana bahagian daripadanya tanpa persetujuan bertulis daripada Tuan Tanah dengan memberi notis tidak kurang daripada empat belas (14) hari berserta pelan ubah suai dan persetujuan Tuan Tanah itu tidak boleh ditahan dengan tidak munasabahnyanya.
- (ii) Tuan Tanah hendaklah memberikan jawapan secara bertulis terhadap permohonan Penyewa untuk membuat perubahan, tambahan atau pengubahsuaian struktur Premis atau Bangunan tersebut atau mana-mana bahagian daripadanya dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh penerimaan notis daripada Penyewa.
- (iii) Sekiranya Tuan Tanah gagal memberikan jawapan terhadap permohonan Penyewa dalam tempoh yang ditetapkan dalam **klausu 5(d)(ii)**, Tuan Tanah adalah dianggap bersetuju dengan permohonan tersebut dan Penyewa berhak melaksanakan apa-apa perubahan, tambahan atau pengubahsuaian struktur Premis atau Bangunan tersebut atau mana-mana bahagian daripadanya sebagaimana dinyatakan dalam **klausu 5(d)(i)**.

**(e) Kacau Ganggu**

Penyewa tidak akan melakukan, membenarkan atau membiarkan dilakukan dalam Premis tersebut apa-apa perbuatan yang boleh menjadi kacau-ganggu, menyebabkan kerosakan atau gangguan ketenteraman, keselesaan atau kebersihan kepada pejabat-pejabat yang berdekatan.

**(f) Memulihara Premis**

Penyewa hendaklah memulihara Premis tersebut dan kelengkapan-kelengkapan serta pemasangan-pemasangan di dalamnya sepanjang Tempoh Penyewaan ini supaya berada dalam keadaan baik dan boleh diduduki oleh Penyewa, rosak rosot biasa dan susutan yang lazim dikecualikan.

**(g) Pemeriksaan Premis**

Penyewa membenarkan Tuan Tanah dan ejen-ejenjnya, pada setiap masa yang sesuai dan setelah notis bertulis empat belas (14) hari diberikan terlebih dahulu, masuk ke dalam Premis tersebut bagi maksud memeriksa kedudukan dan keadaan Premis tersebut serta menjalankan kerja-kerja pembaikan Premis tersebut atau kepada mana-mana bahagian Bangunan tersebut.

**(h) Penyerahan Premis tersebut Apabila Tamat Perjanjian**

- (i) Penyewa akan menyerahkan kembali dengan sempurna dan aman Premis tersebut kepada Tuan Tanah berserta dengan kelengkapan-kelengkapan atau pemasangan-pemasangan pada Premis tersebut, apabila Tempoh Perjanjian ini tamat ataupun ditamatkan mengikut syarat-syarat Perjanjian ini dalam keadaan yang baik, bersih dan boleh diperbaiki untuk penyewaan semula, rosak rosot biasa dan susutan yang lazim adalah dikecualikan.
- (ii) Penyewa boleh memindahkan mana-mana kelengkapan-kelengkapan atau pemasangan-pemasangan yang dipasang olehnya selepas menandatangani Perjanjian ini dengan syarat ia membayar

apa-apa kerosakan yang disebabkan oleh pemindahan itu, rosak rosot biasa dan susutan yang lazim dikecualikan.

## **7. PENAMATAN PENYEWAAN**

### **7.1 Penamatan Oleh Tuan Tanah**

(a) Tuan Tanah boleh menamatkan Perjanjian ini jika:

- (i) Sewa Bulanan atau mana-mana bahagiannya yang dipersetujui dalam Perjanjian ini kena dibayar oleh Penyewa adalah tertunggak dan masih tidak dibayar pada bila-bila masa selama empat belas (14) hari selepas genap masanya kena dibayar sama ada diminta secara formal atau tidak;
- (ii) Penyewa gagal mematuhi mana-mana terma Perjanjian ini; atau
- (iii) Penyewa menggunakan Premis tersebut untuk apa-apa tujuan yang tidak sah di sisi undang-undang atau apa-apa tujuan yang berlainan daripada yang dipersetujui oleh Tuan Tanah secara bertulis,

maka dalam mana-mana hal yang berkenaan adalah sah di sisi undang-undang bagi Tuan Tanah pada bila-bila masa sesudah itu menyampaikan notis lucut hak kepada Penyewa menurut seksyen 235 Kanun Tanah Negara 1965.

- (b) Pihak-Pihak bersetuju bahawa masa yang munasabah untuk meremedikan pelanggaran yang menjadi hal perkara notis lucut hak tersebut ialah –
- (i) empat belas (14) hari bagi hal Penyewa tidak membayar Sewa Bulanan; dan

- (ii) tiga puluh (30) hari bagi lain-lain kemungkiran terma dan syarat-syarat Perjanjian ini.
- (c) Jika sebaik sahaja habisnya tempoh yang dinyatakan dalam notis lucut hak tersebut pelanggaran yang diadakan itu tidak diremedikan, Tuan Tanah adalah bebas untuk memasuki semula Premis tersebut atau mana-mana bahagiannya dan berikutan dengan itu, tamatlah Perjanjian ini dengan mutlaknyanya, dengan syarat sentiasa bahawa penamatan Perjanjian ini tidak akan menyentuh hak-hak lain Penyewa yang terakru di bawah Perjanjian ini.

## 7.2 Penamatan Oleh Penyewa

- (a) Penyewa boleh menamatkan Perjanjian ini sekiranya Tuan Tanah tanpa alasan yang munasabah:
  - (i) gagal untuk melaksanakan obligasinya seperti dalam **Klausu 4** Perjanjian;
  - (ii) gagal untuk mematuhi atau melaksanakan mana-mana terma-terma atau syarat-syarat Perjanjian,

Penyewa boleh memberikan notis secara bertulis memaklumkan keingkaran tersebut kepada Tuan Tanah dan meminta Tuan Tanah meremedikan kemungkiran yang berlaku dalam tempoh tiga puluh (30) hari selepas tarikh penerimaan notis atau mana-mana tempoh yang dipersetujui oleh kedua-dua Pihak.

- (b) Jika keadaan di bawah **Klausu 7.2(a)** masih berterusan selepas tempoh yang ditetapkan atau tempoh lain yang dipersetujui oleh Pihak-Pihak, maka

Penyewa boleh menamatkan Perjanjian ini dengan memberikan notis bertulis kepada Tuan Tanah

### 7.3 Penamatan Am

Penyewa boleh menamatkan Perjanjian ini sekiranya Tuan Tanah:

- (a) sebagai suatu syarikat meluluskan sesuatu ketetapan, atau mahkamah membuat suatu perintah bahawa syarikat itu digulung (yang bukannya suatu penggulungan bagi maksud penyusunan atau penyatuan), atau jika seorang penerima atau pengurus bagi pihak seorang pemiutang dilantik bagi Tuan Tanah; *\*[terpakai kepada syarikat sahaja]*
- (b) sebagai sebuah perbadanan/koperasi telah dibubarkan; atau *\*[terpakai kepada badan berkanun/koperasi sahaja]*
- (c) menjadi bankrap atau memberhentikan perniagaannya. *\*[terpakai kepada syarikat/individu sahaja]* *\*[potong yang tidak berkenaan]*

### 7.4 Penamatan Demi Kepentingan Negara

- (a) Walau apa pun peruntukan Perjanjian ini, Penyewa boleh menamatkan Perjanjian ini dengan memberi notis bertulis tidak kurang daripada tiga puluh (30) hari notis kepada Tuan Tanah, (tanpa memberikan apa-apa alasan), jika Penyewa berpendapat bahawa penamatan Perjanjian ini adalah perlu bagi kepentingan negara, demi keselamatan negara atau bagi tujuan mematuhi dasar Kerajaan atau dasar awam.
- (b) Bagi tujuan klausa ini, maksud “Kepentingan Negara”, “Demi Keselamatan Negara” atau bagi tujuan mematuhi “Dasar Kerajaan” atau “Dasar Awam” hendaklah semata-mata ditentukan oleh Penyewa dan penentuan tersebut

hendaklah bagi semua hasrat dan tujuan adalah muktamad dan tidak boleh dicabar.

#### **7.5 Penamatan Kerana Rasuah, Aktiviti-Aktiviti Yang Tidak Sah atau Menyalahi Undang-Undang**

- (a) Tanpa prejudis kepada apa-apa hak lain Penyewa, jika Tuan Tanah, pengkhidmat, atau pekerjanya disabitkan oleh Mahkamah atas kesalahan rasuah atau aktiviti-aktiviti yang tak sah atau menyalahi undang-undang yang berkaitan dengan Perjanjian ini atau perjanjian-perjanjian lain yang dimeterai oleh Tuan Tanah tersebut dengan Penyewa, maka Penyewa berhak untuk menamatkan Perjanjian ini pada bila-bila masa dengan memberi notis bertulis dengan serta-merta kepada Tuan Tanah bagi tujuan penamatan Perjanjian ini.
- (b) Dengan penamatan di bawah **klausa 7.5(a)** tersebut, Penyewa berhak ke atas kerugian, kos-kos, ganti rugi dan perbelanjaan (termasuk apa-apa kos dan perbelanjaan sampingan) yang ditanggung oleh Penyewa berikutan daripada penamatan Perjanjian ini.
- (c) Bagi mengelakkan keraguan, Pihak-Pihak dengan ini bersetuju bahawa Tuan Tanah tidak berhak ke atas apa-apa bentuk kerugian lain termasuklah kehilangan keuntungan, ganti rugi, tuntutan atau apa-apapun berikutan daripada penamatan Perjanjian ini.

#### **7.6 Penamatan Dengan Notis**

Mana-mana Pihak boleh, pada bila-bila masa sepanjang Tempoh Perjanjian ini dan tanpa perlu memberi apa-apa sebab, menamatkan Perjanjian ini dengan syarat sekurang-kurangnya tiga (3) bulan notis secara bertulis diberikan kepada Pihak yang satu lagi.

## 7.7 Kesan Penamatan

Apabila Perjanjian ini ditamatkan:

- (a) semua kuasa, obligasi dan hak yang diberikan kepada Penyewa dan yang wujud di bawah Perjanjian ini hendaklah tamat dengan serta-merta;
- (b) Tuan Tanah berhak:
  - (i) menuntut daripada Penyewa apa-apa bayaran yang tertunggak setakat pada tarikh notis penamatan Perjanjian;
  - (ii) memasuki Premis untuk mengambil milikan kosong Premis tersebut termasuk apa-apa kemudahan atau kelengkapan yang merupakan milik Tuan Tanah;
  - (iv) mengarahkan Penyewa memberhentikan semua aktiviti di Premis tersebut.
- (c) Penyewa berhak:
  - (i) dengan kos sendiri mengalih, mengambil dan memindah segala benda dan alat kelengkapan kepunyaan Penyewa yang dipasang di Premis tanpa menyebabkan sebarang kerosakan kepada Premis.
  - (ii) membaiki segala kerosakan dan memulihkan semula Premis sekiranya ada.
  - (iii) menyerahkan kembali dengan sempurna dan aman Premis tersebut kepada Tuan Tanah berserta dengan kelengkapan-kelengkapan atau pemasangan-pemasangan yang merupakan milik Tuan Tanah.



- (d) Penamatan Perjanjian ini di bawah klausa ini tidak menjejaskan hak atau memprejudis mana-mana Pihak untuk mengambil tindakan dan menuntut pampasan atau ganti rugi mengenai apa-apa pelanggaran terma Perjanjian ini oleh Pihak yang satu lagi yang terakru sebelum penamatan Perjanjian ini dan obligasi di bawah Perjanjian ini terus berkuat kuasa walaupun selepas penamatan Perjanjian ini berhubung apa-apa tindakan, perbuatan atau perkara yang berlaku sebelum penamatan Perjanjian ini.

## **8. FORCE MAJEURE**

8.1 Tuan Tanah dan Penyewa tidak akan bertanggungjawab terhadap apa-apa kemungkiran obligasi masing-masing di bawah Perjanjian ini sekiranya Tuan Tanah atau Penyewa tidak dapat melaksanakan obligasinya di bawah Perjanjian ini (atau mana-mana bahagian daripadanya) akibat daripada berlakunya kejadian *Force Majeure*. Kejadian *Force Majeure* hendaklah bermaksud:

- (a) peperangan (sama ada ia diisytiharkan atau tidak), pertempuran, penaklukan atau tindakan oleh musuh-musuh asing;
- (b) pemberontakan, revolusi, rampasan kuasa, perang saudara atau tindakan penganas;
- (c) bencana alam termasuk, tetapi tidak terhad kepada, gempa bumi, banjir dan kebakaran bawah tanah yang spontan, tsunami (ombak besar) atau apa-apa bencana alam yang mana, secara munasabah, seseorang yang berpengalaman tidak dijangka untuk mengambil langkah-langkah beringat-ingat;
- (d) letupan nuklear, pencemaran radio aktif atau bahan kimia atau radiasi;

- (e) tekanan ombak yang disebabkan oleh kapal terbang atau apa-apa peranti aerial yang bergerak dalam kelajuan sonik atau supersonik; dan
- (f) rusuhan, kekecohan atau kekacauan awam.

Walau bagaimanapun, keadaan *Force Majeure* adalah tidak termasuk kemerosotan ekonomi, dana yang tidak mencukupi, atau masalah kewangan di pihak Tuan Tanah dalam menjalankan tanggungjawabnya di bawah Perjanjian ini.

- 8.2 Jika berlaku sesuatu kejadian *Force Majeure* yang menyebabkan mana-mana Pihak tidak dapat melaksanakan apa-apa obligasinya di bawah Perjanjian ini (atau mana-mana bahagian daripadanya) yang terjejas akibat daripada kejadian *Force Majeure* tersebut, Pihak itu hendaklah serta merta memaklumkan kepada Pihak yang satu lagi dan diikuti dengan mengemukakan laporan terperinci mengenai kejadian *Force Majeure* tersebut dan kesannya kepada pelaksanaan Perjanjian ini.
- 8.3 Jika kejadian *Force Majeure* menjadikan Premis tersebut atau mana-mana bahagian daripadanya tidak layak diduduki atau digunakan untuk apa-apa tempoh, maka:
  - (a) Sewa Bulanan yang dikenakan atau kadar yang patut dan adil mengikut sifat dan takat kerosakan yang berlaku (yang dalam hal pertikaian bolehlah ditentukan melalui timbang tara mengikut peruntukan **klausu 10**) hendaklah digantungkan dan terhenti daripada kena dibayar sehingga Premis tersebut layak semula untuk diduduki dan digunakan; atau
  - (b) Tempoh Penyewaan boleh dilanjutkan tertakluk kepada persetujuan kedua-dua Pihak.

- 8.4 Jika Pihak-Pihak merasakan bahawa kejadian *Force Majeure* yang berlaku itu berada di tahap yang sebegitu teruk atau telah berterusan untuk suatu tempoh yang sebenarnya menggagalkan niat asal Perjanjian ini, Pihak-Pihak kepada Perjanjian ini bolehlah bersetuju bahawa Perjanjian ini boleh ditamatkan atas persetujuan bersama.
- 8.5 Jika Perjanjian ini ditamatkan akibat daripada kejadian *Force Majeure* di bawah klausa di atas, semua hak dan obligasi kedua-dua Pihak di bawah Perjanjian ini hendaklah terhenti, dan masing-masing Pihak tidak boleh membuat apa-apa tuntutan terhadap Pihak yang satu lagi, dan masing-masing tidak bertanggungjawab terhadap satu sama lain melainkan berkaitan apa-apa hak dan liabiliti yang terakru sebelum berlakunya kejadian *Force Majeure* tersebut.
- 8.6 Pihak-Pihak tidak berhak untuk bersandarkan kepada peruntukan-peruntukan dalam klausa ini melainkan sekiranya Pihak-Pihak telah berpuas hati bahawa kejadian *Force Majeure* benar-benar berlaku.
- 8.7 Bagi mengelakkan keraguan, Pihak-Pihak hendaklah terus melaksanakan obligasi masing-masing di bawah Perjanjian ini yang tidak terjejas, tertangguh atau terganggu oleh kejadian *Force Majeure* dan obligasi-obligasi berkenaan hendaklah, sementara menunggu pelaksanaan peruntukan klausa ini, terus berkuat kuasa.

## **9. JAWATANKUASA PENYELESAIAN PERTIKAIAN**

- 9.1 Apa-apa hal, pertikaian atau tuntutan yang timbul daripada atau berkenaan dengan Perjanjian ini hendaklah diselesaikan secara baik oleh kedua-dua Pihak.
- 9.2 Jika hal, pertikaian atau tuntutan tersebut tidak dapat diselesaikan secara baik oleh Pihak-Pihak yang terlibat, maka hal, pertikaian atau tuntutan tersebut boleh

dirujuk oleh mana-mana Pihak kepada Jawatankuasa Penyelesaian Pertikaian yang dianggotai oleh:

- (a) Pengarah / Ketua Jabatan atau mana-mana Pegawai yang dilantik olehnya sebagai Pengerusi;
- (b) seorang (1) wakil yang dilantik daripada Penyewa; dan
- (c) seorang (1) wakil yang dilantik daripada Tuan Tanah.

9.3 Jawatankuasa Penyelesaian Pertikaian tersebut hendaklah menentukan prosedurnya sendiri. Jawatankuasa Penyelesaian Pertikaian tersebut hendaklah bermesyuarat dan berusaha sedaya upaya untuk mencapai penyelesaian yang sebaik-baiknya di atas perkara yang dirujuk kepada mereka.

9.4 Jika hal, pertikaian atau tuntutan yang dirujuk kepada Jawatankuasa Penyelesaian Pertikaian tersebut tidak dapat diselesaikan secara baik oleh Pihak-Pihak, mana-mana Pihak boleh merujuk hal, pertikaian atau tuntutan tersebut kepada timbang tara dalam masa empat belas (14) hari daripada tarikh Jawatankuasa Penyelesaian Pertikaian membuat keputusan.

9.5 Setiap ahli Jawatankuasa Penyelesaian Pertikaian termasuk Pengerusi memegang satu undi.

9.6 Sebarang keputusan yang diputuskan oleh Jawatankuasa Penyelesaian Pertikaian tersebut adalah muktamad dan mengikat Pihak-Pihak yang terlibat.

## **10. TIMBANG TARA**

10.1 Jika hal, pertikaian atau tuntutan tersebut masih tidak dapat diselesaikan oleh Pihak-Pihak yang terlibat, maka hal, pertikaian atau tuntutan tersebut hendaklah dirujuk kepada penimbang tara yang hendaklah dipersetujui oleh Pihak-Pihak kepada Perjanjian ini dan sekiranya tidak ada persetujuan, penimbang tara

hendaklah dicalonkan atas permohonan oleh salah satu Pihak, kepada Pengarah Pusat Timbang Tara Serantau Kuala Lumpur. Apa-apa rujukan hendaklah dianggap sebagai suatu rujukan kepada timbang tara mengikut cara yang diperuntukkan oleh Akta Timbang Tara 2005 [*Akta 646*]. Keputusan yang diberikan oleh penimbang tara adalah muktamad dan mengikat Pihak-Pihak yang terlibat.

- 10.2 Setiap prosiding timbang tara hendaklah dijalankan di Pusat Timbang Tara Serantau Kuala Lumpur dengan menggunakan kesemua kemudahan dan peraturan-peraturan yang diterima pakai di Pusat Timbang Tara Serantau Kuala Lumpur.
- 10.3 Apa-apa rujukan mengenai apa-apa hal, pertikaian atau tuntutan kepada timbang tara menurut klausa ini dan/atau perlanjutan prosiding timbang tara akibat daripadanya hendaklah tidak akan sama sekali bertindak sebagai penepian obligasi Pihak-Pihak dalam menjalankan obligasi masing-masing di bawah Perjanjian ini.

## **11. NOTIS**

- 11.1 Apa-apa notis, persetujuan, kebenaran, permohonan atau apa-apa komunikasi lain yang perlu diberi atau dibuat di bawah Perjanjian ini hendaklah dibuat secara bertulis dalam Bahasa Malaysia. Notis persetujuan, kebenaran atau permintaan itu hendaklah disifatkan sebagai telah diberi atau dibuat apabila ia telah disampaikan dengan tangan, pos atau faks kepada Pihak yang satu lagi kepada alamat yang ditetapkan seperti yang dinyatakan di bawah atau di alamat lain sebagaimana yang ditetapkan oleh mana-mana Pihak kepada Perjanjian ini dari masa ke semasa secara bertulis:

(a) bagi pihak Penyewa

[Redacted]

[alamat .....]

No. telefon : [Redacted]

No. faks : [Redacted]

(a) bagi pihak Tuan Tanah

Ketua Pegawai Eksekutif

Syarikat [Redacted] Sdn. Bhd

[Alamat [Redacted].Sdn. Bhd.]

No. telefon: [Redacted]

No. faks : [Redacted]

11.2. Pihak-pihak hendaklah memberi notis bertulis kepada Pihak yang satu lagi dalam masa empat belas (14) hari dari tarikh pertukaran alamat atau nombor faksimili jika berlaku pertukaran alamat yang dinyatakan **Klausu 11.1**.

## 12. KOS

Apa-apa kos dan duti setem yang harus dibayar berkenaan dengan Perjanjian ini hendaklah ditanggung oleh Tuan Tanah

## 13. MASA

Masa hendaklah menjadi intipati kepada Perjanjian ini.

#### **14. PEMAKAIAN DAN PEMATUHAN UNDANG-UNDANG**

- 14.1. Perjanjian ini hendaklah ditafsirkan mengikut dan dikawal oleh undang-undang Malaysia dan Pihak-Pihak bersetuju untuk tertakluk kepada bidang kuasa mahkamah-mahkamah di Malaysia.
- 14.2. Pihak-Pihak hendaklah mematuhi segala peruntukan undang-undang yang berkuat kuasa, arahan, perintah atau kehendak yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa yang kompeten untuk berbuat demikian di bawah mana-mana peruntukan undang-undang yang berkuat kuasa di Malaysia.

#### **15. PENGUATKUASAAN TERHADAP PENGGANTI**

Perjanjian ini hendaklah mengikat ejen-ejen, wasi-wasi, pentadbir-pentadbir, pengganti-pengganti dan pindahmilik Tuan Tanah dan Penyewa.

#### **16. PINDAAN**

Sebarang pindaan, tambahan atau perubahan kepada Perjanjian ini hendaklah dibuat secara bertulis melalui suatu Perjanjian Tambahan dan ditandatangani oleh kedua-dua Pihak.

#### **17. PENEPIAN HAK**

Kegagalan mana-mana Pihak untuk menguatkuasakan, pada bila-bila masa, apa-apun peruntukan dalam Perjanjian ini tidak boleh dianggap sebagai suatu penepian yang berterusan dalam kemungkiran yang berlaku terhadap hak untuk menguatkuasakan kemungkiran peruntukan tersebut atau mana-mana peruntukan lain dalam Perjanjian ini atau sebagai suatu penepian terhadap apa-apa kemungkiran peruntukan tersebut atau peruntukan lain Perjanjian.

## **18. KERAHSIAAN**

- 18.1 Kecuali dengan kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada Penyewa, Tuan Tanah dan kakitangannya, pegawai, ejen atau pekerjanya tidak boleh pada bila-bila masa mendedahkan kepada mana-mana orang atau badan atau entiti, apa-apa maklumat sulit yang didedahkan kepadanya bagi maksud peruntukan Perjanjian ini atau diketahui olehnya semasa menjalankan peruntukan dan pelaksanaan Perjanjian ini;
- 18.2 Tuan Tanah atau pegawai, pengkhidmat, ejen atau pekerjanya juga tidak boleh memaklumkan kepada orang awam mengenai cadangan, penilaian dan pendapat yang dirumuskan semasa Perjanjian ini berlangsung atau akibat peruntukan dan pelaksanaan Perjanjian ini, dan Tuan Tanah atau pegawai, pengkhidmat, ejen atau pekerjanya tidak boleh membuat atau mengarahkan supaya dibuat apa-apa kenyataan akhbar atau sebaliknya berkaitan dengan Perjanjian ini atau menyiarkan atau menyebabkan disiarkan apa-apa bahan jua berkaitan dengan ini Perjanjian tanpa kebenaran daripada Penyewa terlebih dahulu.

## **19. KEBOLEHASINGAN**

Jika mana-mana klausa daripada Perjanjian ini didapati menyalahi undang-undang, tidak sah atau tidak boleh dikuatkuasakan di bawah undang-undang sekarang atau undang-undang masa hadapan, klausa tersebut hendaklah diasingkan sepenuhnya dan Perjanjian ini hendaklah ditafsir dan dikuatkuasakan seolah-olah klausa yang menyalahi undang-undang, tidak sah atau tidak boleh dikuatkuasakan tersebut tidak pernah terkandung sebagai sebahagian daripada Perjanjian ini dan klausa-klausa lain hendaklah kekal berkuatkuasa sepenuhnya dan mempunyai kesan seolah-olah Perjanjian ini telah diikat tanpa klausa yang menyalahi undang-undang, tidak sah atau tidak boleh dikuatkuasakan tersebut.



**20. SERAH HAK**

Penyewa tidak boleh menyerahkan hak atau memindahmilik kepada Pihak Ketiga Perjanjian ini atau mana-mana bahagian Perjanjian ini atau apa-apa faedah yang terlibat dengan atau yang mungkin terbit daripada Perjanjian ini tanpa terlebih dahulu mendapat kelulusan bertulis daripada Tuan Tanah.

**21. TAJUK-TAJUK DAN TAJUK-TAJUK KECIL**

Tajuk-tajuk dan tajuk-tajuk kecil kepada klausa-klausa dalam Perjanjian ini dimasukkan bertujuan untuk memudahkan sahaja dan tidak boleh diambil kira sebagai sebahagian daripada Perjanjian atau untuk dibuat pertimbangan dalam mentafsirkan Perjanjian ini.

**22. LAMPIRAN-LAMPIRAN**

Lampiran-lampiran kepada Perjanjian ini hendaklah menjadi sebahagian daripada dan dibaca bersama dengan Perjanjian ini.

**23. KESELURUHAN PERJANJIAN**

Perjanjian ini mengandungi keseluruhan persetujuan dan persefahaman di antara Pihak-Pihak berkenaan dengan Perkhidmatan dan mengatasi serta membatalkan keseluruhan mana-mana perjanjian, kontrak, representasi, persetujuan, surat rundingan, persefahaman, syarat-syarat dan terma-terma terdahulu sebelum Perjanjian ini berkuat kuasa sama ada secara langsung atau tidak langsung, di antara Pihak-Pihak terhadap atau berkaitan dengan Perkhidmatan atau perkara-perkara yang melibatkan Perkhidmatan dalam Perjanjian ini.

-----  
(ruangan ini sengaja dibiarkan kosong)

**PADA MENYAKSIKAN HAL DI ATAS** Pihak-Pihak kepada Perjanjian ini telah menurunkan tandatangan dan meterai mereka pada hari dan tahun yang mula-mula tertulis di atas.

Ditandatangani oleh: )  
untuk dan bagi pihak Tuan Tanah ) .....  
) (TANDATANGAN)  
)  
)

Di hadapan )  
) .....  
)  
Jawatan : ) (TANDATANGAN)  
No. KP : )

Ditandatangani oleh: )  
untuk dan bagi pihak Penyewa ) .....  
) (TANDATANGAN)  
)  
)

Di hadapan )  
) .....  
) (TANDATANGAN)  
Jawatan : )  
No. KP : )

**LAMPIRAN A**  
**SALINAN HAKMILIK**