

# PERJANJIAN PENYEWAAN PREMIS BANGUNAN

PERJANJIAN : SEWA TANAH – RUJ FAIL: RAC.800-2/6/79  
TEMPOH PERJANJIAN : **1 SEPTEMBER 2019 – 31 OGOS 2022**  
TUJUAN PENYEWAAN : RUANGAN PEJABAT  
DI ANTARA : **PERBADANAN ASET KERETAPI**

DAN

**SPARKSOFT SDN. BHD.**  
**(1314354-M)**

WANG CAGARAN : RM28,000.00 (4 BULAN SEWA)  
KADAR SEWA : RM 7,000.00 SEBULAN  
LOKASI : UNIT NO SO-25-1, TINGKAT 25, STRATA  
OFFICE TOWER KL ECO CITY, NO.3, JALAN  
BANGSAR, 59200 KUALA LUMPUR

## PERJANJIAN PENYEWAAN PREMIS BANGUNAN

PERJANJIAN INI diperbuat pada .....hari bulan ..... 20.....

### DI ANTARA

**PERBADANAN ASET KERETAPI** sebuah badan berkanun persekutuan yang ditubuhkan di bawah Akta Keretapi 1991 [Akta 463] yang beralamat di **NO. 29G, BLOK B, JALAN TKS 1, KAJANG SENTRAL BUSINESS PARK, 43000 KAJANG, SELANGOR DARUL EHSAN** (kemudian daripada ini disebut sebagai "**Tuan Tanah**") pada satu pihak;

### DAN

Pihak yang mana nama dan butirannya dinyatakan dalam **Seksyen 1 Jadual Pertama** (kemudian dari ini disebut sebagai "**Penyewa**" di pihak yang lain).

Tuan Tanah dan Penyewa akan dirujuk secara individu sebagai "Pihak" atau secara kolektif sebagai "kedua-dua pihak".

### BAHAWASANYA:-

- A. Tuan Tanah ialah tuan punya berdaftar premis yang dinyatakan di **Seksyen 2 (a) Jadual Pertama** (kemudian daripada ini disebut sebagai "**Premis Demis**") yang terletak di dalam bangunan sepertimana yang dinyatakan di **Seksyen 2 (b) Jadual Pertama** (kemudian daripada ini disebut sebagai "**Bangunan Tersebut**").
- B. Tuan Tanah telah bersetuju bagi tujuan Perjanjian ini menyewakan Premis Demis kepada Penyewa dan Penyewa telah bersetuju menerima sewaan tersebut tertakluk kepada syarat-syarat Perjanjian ini dan sepertimana Surat Tawaran dan Setuju Terima di **Lampiran 1**.

**MAKA DENGAN INI** kedua-dua pihak bersetuju dengan syarat-syarat berikut:

### **KLAUSA 1** **DEFINISI/TAFSIRAN**

#### 1.1. **DEFINISI**

Dalam Perjanjian ini, melainkan konteksnya menghendaki maksud yang lain, di mana-mana terdapat ungkapan-ungkapan di bawah ianya memberi maksud seperti yang berikut:

**'Bangunan Tersebut'** maksudnya bangunan yang diperihalkan di dalam pelan dalam **Seksyen 2 (b) Jadual Pertama**;

**‘Premis Demis’** maksudnya premis dengan keluasan seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 3 Jadual Pertama** dan dengan lebih tepat lagi seperti yang ditandakan merah di **Lampiran 2** yang telah disewakan untuk tujuan seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 4 Jadual Pertama** semata-mata dan tiada lain daripada ini termasuklah segala kelengkapan-kelengkapan dan pemasangan-pemasangan yang telah sedia ada di dalam ruang tersebut semasa penyerahan dibuat;

**‘Tuan Tanah’** maksudnya Perbadanan Aset Keretapi, suatu Badan Berkanun yang telah ditubuhkan di bawah Akta Keretapi 1991 (Akta 463) dan di mana berkenaan, wakil-wakil yang dilantik oleh Tuan Tanah.

## 1.2. **TAFSIRAN**

- 1.2.1 Tajuk-tajuk dan tajuk-tajuk kecil kepada klausa-klausa dan bahagian-bahagian di 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.
- 1.2.2 Surat Tawaran dan Surat Setuju Terima seperti di **Lampiran 1** hendaklah dibaca dan ditafsirkan sebahagian daripada Perjanjian ini.
- 1.2.3 Rujukan kepada mana-mana statut atau peruntukan statutori adalah merangkumi rujukan-rujukan kepada statut atau peruntukan statutori yang dipinda dan digubal semula.
- 1.2.4 Rujukan kepada lampiran, klausa, subklausa atau jadual adalah rujukan kepada lampiran, klausa, subklausa atau jadual dalam Perjanjian ini.

## **KLAUSA 2** **PREMIS DEMIS TERSEBUT**

- 2.1. Tuan Tanah adalah tuan punya berdaftar yang sah bagi Premis Demis tersebut.

## **KLAUSA 3** **PERJANJIAN PENYEWAAN**

### 3.1. **PERJANJIAN PENYEWAAN**

Tuan Tanah bersetuju untuk menyewakan Premis Demis dan Penyewa yang telah menjalankan pemeriksaan ke atas Premis Demis itu bersetuju untuk mengambil Premis Demis itu secara sewaan mengikut terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung dalam Perjanjian ini.

### 3.2. **TEMPOH PENYEWAAN**

Tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung kemudian daripada ini, **TUAN TANAH** dengan ini memberi sewaan dan **Penyewa** dengan ini menerima sewaan Premis Demis bagi tempoh seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 5 Jadual Pertama**.

### 3.3. **PERLANJUTAN PENYEWAAN**

- 3.3.1. Atas permintaan bertulis daripada Penyewa yang dibuat tidak kurang daripada **enam (6) bulan** sebelum tamatnya tempoh penyewaan ini, Tuan Tanah bolehlah melanjutkan Perjanjian ini dengan syarat sentiasanya bahawa Penyewa telah membayar kesemua sewa bulanan, mematuhi dan melaksanakan kesemua obligasi, waad serta syarat dalam Perjanjian untuk suatu tempoh masa yang akan dipersetujui di antara Tuan Tanah dan Penyewa dengan sewa yang akan dipersetujui oleh kedua-dua pihak dan tertakluk kepada peruntukan-peruntukan dan syarat-syarat sebagaimana yang terkandung dalam Perjanjian ini.
- 3.3.2. Kelulusan untuk melanjutkan tempoh Perjanjian sepertimana dinyatakan di klausa 3.3.1 adalah tertakluk kepada budi bicara Tuan Tanah.
- 3.3.3. Bagi mengelakkan sebarang kekeliruan, perlanjutan penyewaan oleh Tuan Tanah adalah tertakluk kepada kenaikan kadar sewaan sebanyak **lima belas (15) peratus** daripada kadar sewaan di bawah Perjanjian ini atau apa-apa kadar lain yang ditetapkan oleh Tuan Tanah.

### 3.4. **SEWA BULANAN**

- 3.4.1. Penyewa bersetuju membayar kepada Tuan Tanah sewa bulanan yang berjumlah seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 6 Jadual Pertama** yang akan dibayar melalui Wang Kiriman Pos/Bank Deraf/Cek atas nama Perbadanan Aset Keretapi atau melalui kaedah-kaedah pembayaran lain yang dipersetujui oleh Tuan Tanah. Sewa bulanan dan/atau mana-mana amaun yang perlu dibayar kepada Tuan Tanah dibawah Perjanjian ini adalah termasuk bayaran cukai jualan dan/atau cukai perkhidmatan di bawah undang-undang cukai yang berkuatkuasa yang dikenakan oleh pihak berkuasa pada kadar yang ditetapkan.
- 3.4.2. Bayaran sewa bulanan yang pertama hendaklah dibuat pada tarikh seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 7 Jadual Pertama** dan bayaran sewa bulanan seterusnya hendaklah dibuat sebelum atau pada sepuluh (10) tiap-tiap bulan.
- 3.4.3. Tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung kemudian daripada ini, sekiranya Penyewa masih menduduki Premis Demis selepas tamat tempoh penyewaan sepertimana yang dinyatakan dalam **Seksyen 5 Jadual Pertama** atau melalui prosedur penamatan penyewaan sepertimana yang dinyatakan di bawah Perjanjian ini, Penyewa bersetuju untuk membayar kepada

Tuan Tanah sejumlah wang sepertimana yang dinyatakan dalam **Seksyen 6 Jadual Pertama** secara bulanan sepanjang tempoh Penyewa menduduki Premis Demis.

#### **KLAUSA 4** **WANG CAGARAN**

- 4.1. Penyewa hendaklah pada tarikh Perjanjian ini ditandatangani menyerahkan wang cagaran sewa Premis Demis sejumlah seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 8 Jadual Pertama** yang bersamaan empat (4) bulan kadar sewaan Premis Demis (kemudian dari ini disebut sebagai "**Wang Cagaran**") dalam bentuk wang pos/bank draf/cek atas nama Perbadanan Aset Keretapi atau melalui kaedah-kaedah pembayaran lain yang dipersetujui oleh Tuan Tanah; dan
- 4.2. Penyewa hendaklah membayar Wang Cagaran tersebut kepada Tuan Tanah yang mana Wang Cagaran tersebut hendaklah dikembalikan semula kepada Penyewa apabila tamatnya Perjanjian ini, tanpa apa-apa obligasi di pihak Tuan Tanah untuk melaburkan wang tersebut dan memberi faedah atasnya, dengan ditolak sejumlah wang atau jumlah-jumlah wang yang ketika itu terhutang kepada Tuan Tanah termasuk kos pembaikan, penggantian atau kerosakan kepada Premis Demis atau ganti rugi yang dialami oleh Tuan Tanah disebabkan apa-apa pelanggaran atau ketaklaksanaan atau keingkaran terma-terma dalam Perjanjian ini oleh Penyewa.

#### **KLAUSA 5** **HAK MENJALANKAN PERNIAGAAN**

- 5.1. Bagi tujuan ini, Penyewa hendaklah memastikan segala undang-undang semasa yang berkuatkuasa berhubung perniagaan seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 4 Jadual Pertama** dipatuhi dengan tepat.
- 5.2. Kesemua permohonan bagi mendapatkan lesen, permit, pendaftaran (termasuk nama perniagaan) adalah di atas perbelanjaan Penyewa sendiri termasuk namun tidak terhad keizinan-keizinan lain yang perlu sebagaimana dikehendaki oleh Kerajaan atau pihak berkuasa berkaitan sebelum menjalankan perniagaan dibenarkan.

#### **KLAUSA 6** **WAAD OLEH PENYEWA**

- 6.1. Maka Penyewa dengan ini berwaad dengan Tuan Tanah seperti berikut:
  - (a) akan membayar sewa bulanan yang ditetapkan pada masa dan mengikut cara seperti yang dinyatakan dalam Perjanjian ini;
  - (b) akan menerima dan mengambil posisi Premis Demis itu dalam keadaan seperti sedia ada sepertimana diperihalkan dalam **Lampiran 2**;
  - (c) akan bertanggungjawab untuk bekerjasama dengan pihak pembekal yang berkenaan bagi membekalkan kemudahan elektrik, air, telefon serta

pemasangannya ke Premis Demis itu dan akan membayar deposit bagi pembekalan kemudahan-kemudahan tersebut dan kemudahan lain serta membayar caj penggunaan kemudahan-kemudahan tersebut sepanjang tempoh penyewaan atau apa-apa lanjutan tempoh penyewaan;

- (d) Penyewa bertanggungjawab menguruskan sendiri segala pembayaran kadar **cukai tanah, cukai taksiran**, yuran, lesen serta bayaran-bayaran lain yang akan dikenakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (kemudian dari ini disebut sebagai “PBT”) atau lain-lain agensi yang berkaitan dan Tuan Tanah tidak bertanggungjawab di atas kegagalan Penyewa mematuhi Klausula 5 di atas;
- (e) akan menggunakan Premis Demis ini bagi tujuan seperti yang dinyatakan di **Seksyen 4 Jadual Pertama** sahaja dan tidak boleh membuat lain-lain perkhidmatan dan sebarang perubahan tujuan penyewaan dan/atau kegunaan Premis Demis hendaklah mendapat kebenaran bertulis dari Tuan Tanah;
- (f) akan menyelenggara dan memelihara Premis Demis dan kelengkapan serta pemasangan di dalamnya supaya sentiasa berada dalam keadaan baik (susutan lazim dikecualikan);
- (g) akan membenarkan Tuan Tanah dan/atau agennya dengan atau tanpa pekerja dan dengan atau tanpa peralatan pada setiap masa yang sesuai dan setelah notis bertulis yang munasabah diberi terlebih dahulu untuk memasuki Premis Demis serta menjalankan kerja-kerja pembaikan mana-mana bahagian Premis Demis;
- (h) akan membenarkan Tuan Tanah dan/atau ejennya dengan atau penempatan dawai, kabel dan saluran-saluran untuk tujuan pembekalan elektrik, pemasangan sistem penyaman udara dan paip-paip untuk penyaluran air, gas, sisa sampah-sarap, najis dan juga untuk tujuan pembaikan am, pengubahan dan penggantian seluruh atau mana-mana dawai, paip, kabel atau saluran-saluran itu pada atau melalui Premis Demis dengan syarat sentiasa bahawa Tuan Tanah hendaklah mengemukakan notis bertulis kepada Penyewa dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh menjalankan kerja-kerja tersebut;
- (i) akan sentiasa menjaga kebersihan Premis Demis dan memastikan tiada imbuhan kotoran, sampah-sarap atau puing-puing di dalam atau di luar kawasan Premis Demis yang boleh menimbulkan kacau ganggu kepada Tuan Tanah atau penyewa-penyewa lain dalam Bangunan Tersebut. Penyewa akan sentiasa memastikan tiada sampah-sarap, barang-barang, kotak atau lain-lain bebanan seumpamanya di pintu masuk, anak tangga, tangga kecemasan kebakaran ataupun tempat laluan Premis Demis dan mana-mana bahagian Bangunan Tersebut;
- (j) akan mendapat persetujuan bertulis daripada Tuan Tanah terlebih dahulu untuk meletak, melekat, atau mempamerkan papan nama, papan tanda,

pelekat, poster, iklan, tiang bendera atau apa-apa benda lain di bahagian luar Premis Demis atau jendelanya atau di mana-mana bahagian Premis Demis. Jika Tuan Tanah berpendapat papan tanda, pelekat, poster, iklan atau barangan yang diletak atau dipamerkan boleh merosakkan nama, reputasi atau kedudukan Premis Demis, Penyewa hendaklah memindahkan atau mengubah suai papan tanda, pelekat, poster, iklan atau barangan tersebut dengan segera apabila menerima notis daripada Tuan Tanah;

- (k) akan setiap masa mematuhi semua peraturan pengurusan Bangunan Tersebut dan/atau arahan daripada Tuan Tanah untuk tujuan pengurusan Bangunan Tersebut dan akan memastikan semua pekerja, ejen dan orang yang dijemput oleh Penyewa sama ada sebagai pelanggan atau sebaliknya bertindak selaras dengan peraturan Bangunan Tersebut dan/atau arahan tersebut. Tuan Tanah berhak pada bila-bila masa dan dari semasa ke semasa untuk membuat, menambah, mengubah atau menanggukkan apa-apa peraturan berkenaan dengan Premis Demis;
- (l) akan bertanggungjawab memohon bekalan elektrik dan air secara terus daripada pihak Tenaga Nasional Berhad (TNB) dan Jabatan Bekalan Air yang berkaitan bagi Premis Demis. Semua bil-bil utiliti ke atas Premis Demis yang dipohon hendaklah diatas nama Penyewa itu sendiri dan semua kos-kos yang terlibat adalah di tanggung oleh Penyewa sepenuhnya;
- (m) akan mematuhi segala ketetapan undang-undang yang berkuat kuasa di negara ini;
- (n) akan bertanggungjawab untuk menanggung segala kerugian yang dialami oleh Tuan Tanah atas apa-apa kerosakan kepada Premis Demis ataupun untuk sesuatu yang berlaku ke atas mana-mana orang atau mana-mana bahagian Bangunan Tersebut yang disebabkan oleh keingkaran dan/atau kecuiaan Penyewa atau pekerjanya, ejennya ataupun pemegang lesennya akibat daripada pelanggaran syarat-syarat atau waad-waad Penyewa di bawah Perjanjian ini;
- (o) tidak akan menyerah hak atau menyewakan pula atau melepaskan milik Premis Demis itu atau mana-mana bahagiannya kepada orang lain, syarikat atau sesiapa sahaja tanpa persetujuan bertulis Tuan Tanah;
- (p) akan memastikan apa-apa senjata, peluru atau barang-barang yang menyalahi undang-undang, serbuk letupan atau lain-lain bahan letupan atau bahan mudah terbakar serta lain-lain bahan seumpamanya tidak disimpan atau dibawa masuk ke Premis Demis atau mana-mana bahagian Bangunan Tersebut;
- (q) akan memastikan tiada binatang dibawa masuk ke dalam Premis Demis atau mana-mana bahagian Bangunan Tersebut;

- (r) akan mematuhi larangan penggunaan gas atau bahan api untuk apa-apa di Premis Demis dan Penyewa bertanggungjawab untuk menyediakan alat pemadam api di Premis Demis tersebut;
- (s) tidak akan membuat sebarang perubahan tambahan atau pertukaran bentuk dengan apa cara sekalipun kepada Premis Demis atau pemasangan-pemasangan (termasuk tetapi tidak terhad kepada pemasangan elektrik) atau kelengkapan-kelengkapan atau mana-mana bahagian daripadanya tanpa persetujuan bertulis Tuan Tanah, PBT, pihak berkuasa berkaitan dan pihak pengurusan Bangunan Tersebut;
- (t) akan menguruskan sendiri untuk mendapatkan apa-apa kelulusan dari PBT atau lain-lain undang-undang berkaitan untuk tujuan perkhidmatan perniagaan seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 4 Jadual Pertama**;
- (u) akan mematuhi semua syarat-syarat yang dikenakan oleh PBT atau lain-lain undang-undang mengenai urusan perkhidmatan perniagaan seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 4 Jadual Pertama**. Tuan Tanah tidak bertanggungjawab ke atas tindakan undang-undang yang diambil oleh PBT atau lain-lain pihak berkuasa berkaitan di atas kegagalan Penyewa mematuhi undang-undang;
- (v) pada bila-bila masa dalam tempoh tiga (3) bulan terakhir sebelum tamat tempoh penyewaan atau apa-apa lanjutan tempoh penyewaan, untuk membenarkan Tuan Tanah dan/atau ejennya atau mana-mana pihak yang mempunyai kebenaran daripada Tuan Tanah dan setelah notis bertulis yang munasabah diberi terlebih dahulu untuk memasuki, melihat dan memeriksa Premis Demis tersebut pada masa yang munasabah dan membenarkan Tuan Tanah atau ejennya untuk mempamerkan di mana-mana bahagian Premis Demis tersebut apa-apa notis tentang penyewaan tersebut;
- (w) bertanggungjawab sepenuhnya untuk memastikan Premis Demis selamat dan berkunci pada setiap masa diluar waktu perniagaan Penyewa; dan
- (x) bertanggungjawab sepenuhnya melindungi Tuan Tanah dari sebarang tindakan undang-undang atau apa-apa tuntutan pihak ketiga yang dibuat di dalam atau di luar mahkamah.

## **KLAUSA 7** **PEMERIKSAAN PREMIS DEMIS**

- 7.1. Tuan Tanah sentiasa mempunyai hak kebebasan keluar masuk bagi tujuan pemeriksaan Premis Demis pada tiap-tiap masa yang difikirkan bersesuaian.

## **KLAUSA 8** **INSURANS**



- 8.1. Penyewa hendaklah sepanjang tempoh penyewaan tidak melakukan atau membenarkan atau membiarkan berlakunya apa-apa perbuatan yang boleh mengakibatkan apa-apa polisi insurans untuk Premis Demis itu atau termasuk apa-apa binaan yang didirikan di atasnya menjadi tidak sah atau boleh dijadikan tidak sah atau di mana bayaran premium untuk polisi insurans tersebut ditambah atau dinaikkan. Penyewa hendaklah menanggung dan membayar kepada Tuan Tanah segala kerugian yang dialami oleh Tuan Tanah dan apa-apa jumlah lebihan yang dibayar oleh Tuan Tanah kerana kenaikan/tambahan premium insurans tersebut dan hendaklah menanggung dan membayar segala kerugian serta perbelanjaan Tuan Tanah dalam memperbaharui polisi insurans akibat kegagalan Penyewa mematuhi peruntukan ini tanpa prejudis kepada hak-hak lain Tuan Tanah terhadap Penyewa.
- 8.2. Dalam keadaan sekiranya akibat kerosakan, kebakaran dan banjir ke atas apa-apa binaan yang didirikan di atas Premis Demis itu di mana pampasan insurans tidak dapat dituntut atau tidak dibayar kerana sesuatu kelakuan, tindakan atau kegagalan di pihak Penyewa, maka Penyewa hendaklah bertanggungjawab seluruhnya dan menanggung sepenuhnya kerugian yang dialami oleh Tuan Tanah akibat daripada tuntutan, tindakan dan prosiding perundangan yang dimulakan oleh mana-mana pihak.

## **KLAUSA 9** **PENAMATAN PENYEWAAN**

9.1. Tuan Tanah dan Penyewa dengan ini mengikat janji seperti berikut:

### 9.1.1. **PENAMATAN KERANA KEINGKARAN**

(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 Demis 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) Kedua-dua pihak bersetuju bahawa tempoh masa yang munasabah untuk meremedikan pelanggaran yang menjadi hal perkara notis lucut hak tersebut

ialah empat belas (14) hari daripada tarikh penerimaan notis lucut hak tersebut;

- (c) Jika sebaik sahaja habisnya tempoh yang dinyatakan dalam notis lucut hak tersebut pelanggaran yang diadukan itu tidak diremedikan, Tuan Tanah adalah bebas untuk memasuki semula Premis Demis tersebut atau mana-mana bahagiannya setelah notis selama Sembilan puluh (90) hari diberikan kepada Penyewa dan berikutan dengan itu, tamatlah Perjanjian ini dengan mutlaknya, dengan syarat sentiasa bahawa penamatan Perjanjian ini tidak akan menyentuh hak-hak lain Penyewa yang terakru di bawah Perjanjian ini.
- (d) Segala kos dan perbelanjaan yang dikeluarkan oleh Tuan Tanah dalam menuntut perbelanjaan serta bayaran-bayaran lain termasuk kos guaman (mengikut dasar perhubungan peguam dan anak guaman) dan semua yuran guaman dan kos yang timbul hendaklah dibayar oleh Penyewa dan boleh didapatkan kembali oleh Tuan Tanah dari Penyewa sebagai satu hutang kepada Tuan Tanah.
- (e) Tiada apa-apa tindakan seperti klausa di atas akan menyentuh mana-mana hak Tuan Tanah untuk mendapatkan gantirugi ke atas sebarang kerosakan yang berlaku di sepanjang Tempoh Penyewaan.

#### **9.1.2. PENAMATAN OLEH TUAN TANAH**

Sekiranya Tuan Tanah memerlukan Premis Demis tersebut atau mana-mana bahagian yang berkaitan, untuk apa sebab sekalipun semasa tempoh Perjanjian ini, maka Tuan Tanah boleh menamatkan Perjanjian ini dengan memberi notis bertulis kepada Penyewa dalam tempoh tidak kurang dari tiga puluh (30) hari bagi tujuan tersebut. Sebaik sahaja tamat tempoh yang dinyatakan dalam notis tersebut, maka Perjanjian ini terhenti dan batal.

#### **9.1.3 PENAMATAN OLEH PENYEWA**

Sekiranya Tuan Tanah gagal mematuhi mana-mana terma dan syarat-syarat Perjanjian ini, maka Penyewa berhak menamatkan Perjanjian ini dengan memberi kepada Tuan Tanah notis bertulis untuk tujuan tersebut tiga puluh (30) hari sebelum tarikh penamatan berkuat kuasa. Sebaik sahaja tamat tempoh yang dinyatakan dalam notis tersebut, maka Perjanjian ini terhenti dan batal.

#### **9.1.4. PENAMATAN AM**

Tuan Tanah boleh menamatkan Perjanjian ini sekiranya Penyewa:

- (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; dan

- (b) menjadi bankrap atau memberhentikan perniagaannya.

#### **9.1.5. 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 puluh (30) hari notis secara bertulis diberikan kepada Pihak yang satu lagi.

#### **9.1.6. PENAMATAN DEMI KEPENTINGAN NEGARA**

- (a) Walau apa pun peruntukan Perjanjian ini, Tuan Tanah boleh menamatkan Perjanjian ini dengan memberi notis tidak kurang daripada tiga puluh (30) hari kepada Penyewa, tanpa apa-apa obligasi memberikan apa-apa alasan, jika Tuan Tanah berpendapat bahawa penamatan Perjanjian ini adalah perlu bagi kepentingan negara, demi keselamatan negara, untuk kegunaan perkeretapian atau bagi tujuan mematuhi dasar Kerajaan Malaysia atau dasar awam.
- (b) Bagi tujuan klausa ini, maksud “kepentingan negara”, “demi keselamatan negara”, “untuk kegunaan keretapi” atau bagi tujuan mematuhi “dasar Kerajaan Malaysia” atau “dasar awam” hendaklah semata-mata ditentukan oleh Tuan Tanah dan penentuan tersebut hendaklah bagi semua hasrat dan tujuan adalah muktamad dan tidak boleh dicabar.

#### **9.1.7. KESAN PENAMATAN**

Sekiranya Perjanjian ini ditamatkan melalui klausa (9.1.1), (9.1.2), (9.1.3) (9.1.4) dan (9.1.5), maka:

- (a) Premis Demis dan/atau hak ke atas Premis Demis tersebut akan kembali atau terletak kepada Tuan Tanah tanpa sebarang kos dan perbelanjaan kepada Tuan Tanah;
- (b) Segala bangunan, kelengkapan-kelengkapan atau pemasangan-pemasangan pada Premis Demis tersebut yang di bina oleh Penyewa akan menjadi hakmilik Tuan Tanah dan diserahkan kembali dengan sempurna dan aman tanpa sebarang tuntutan, bayaran, pampasan, gantirugi atau apa-apapun kepada Penyewa.
- (c) Atas penamatan Perjanjian ini, maka adalah sah untuk Tuan Tanah pada bila-bila masa memasuki Premis Demis tersebut atau mana-mana bahagian yang berkaitan dan mengambil milikan atas tanah tersebut.
- (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.

**9.1.8. KESAN PENAMATAN DEMI KEPENTINGAN NEGARA**

- (a) Sekiranya Tuan Tanah menamatkan Perjanjian ini melalui klausa 9.1.6, maka kesan penamatan dalam klausa 9.1.7 (a), (b), dan (c) akan terpakai.
- (b) Bagi mengelakkan keraguan, kedua-dua pihak dengan ini bersetuju bahawa Penyewa tidak berhak ke atas apa-apa bentuk kerugian termasuklah kehilangan keuntungan, gantirugi, tuntutan atau apa-apapun berikutan daripada penamatan Perjanjian ini.

**9.1.9. PENAMATAN KERANA RASUAH, AKTIVITI-AKTIVITI YANG TIDAK SAH ATAU MENYALAHU UNDANG-UNDANG**

- (a) Tanpa prejudis kepada apa-apa hak lain Tuan Tanah, jika Penyewa, 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 Penyewa tersebut dengan Tuan Tanah, maka Tuan Tanah berhak untuk menamatkan Perjanjian ini pada bila-bila masa dengan memberi notis bertulis dengan serta-merta kepada Penyewa bagi tujuan penamatan Perjanjian ini.
- (b) Dengan penamatan di bawah klausa 9.1.9 (a), Tuan Tanah berhak ke atas segala kerugian, kos-kos, ganti rugi dan perbelanjaan (termasuk apa-apa kos dan perbelanjaan sampingan) yang ditanggung oleh Tuan Tanah berikutan daripada penamatan Perjanjian ini.
- (c) Bagi mengelakkan keraguan, kedua-dua pihak dengan ini bersetuju bahawa Penyewa tidak berhak ke atas apa-apa bentuk kerugian termasuklah kehilangan keuntungan, ganti rugi, tuntutan atau apa-apapun berikutan daripada penamatan Perjanjian ini.

**KLAUSA 10**  
**PENYERAHAN PREMIS DEMIS**

- 10.1. Penyewa adalah bertanggungjawab untuk menyerahkan kembali Premis Demis dengan sempurna kepada Tuan Tanah berserta dengan kelengkapan-kelengkapan dan pemasangan-pemasangan padanya yang jika ditanggalkan akan merosakkan

bangunan tersebut apabila tempoh Perjanjian ini tamat atau berakhirnya apa-apa lanjutan tempoh penyewaan.

- 10.2. Penyewa walau bagaimanapun, boleh memindahkan mana-mana kelengkapan atau pemasangan yang dipasang olehnya selepas menandatangani Perjanjian ini dengan syarat Penyewa menanggung segala kos yang timbul daripadanya dan menggantikan apa-apa kerosakan yang disebabkan oleh pemindahan itu.
- 10.3. Sekiranya Penyewa gagal mematuhi peruntukan Klausa 10.1 di atas, Tuan Tanah berhak di sisi undang-undang untuk mengarahkan mana-mana kontraktor untuk melaksanakan kerja-kerja tersebut dan segala kos yang dikenakan hendaklah dianggap sebagai satu hutang kepada Tuan Tanah yang boleh diperoleh oleh Tuan Tanah daripada Penyewa dengan syarat sentiasanya perkara ini tidak boleh disifatkan sebagai penepian hak Tuan Tanah sama ada dalam Perjanjian ini atau oleh undang-undang, bagi mendapatkan kembali keseluruhan atau sebahagian kos tersebut.

### **KLAUSA 11** **FORCE MAJEURE**

- 11.1. 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;
  - (c) 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.

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

- 11.2. 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.
- 11.3. Jika kejadian *Force Majeure* menjadikan Premis Demis 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 hendaklah digantungkan dan terhenti daripada kena dibayar sehingga Premis Demis tersebut layak semula untuk diduduki dan digunakan; atau
  - (b) Tempoh Penyewaan boleh ditambah tertakluk kepada persetujuan kedua-dua pihak.
- 11.4. Jika kedua-dua 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, kedua-dua pihak kepada Perjanjian ini bolehlah bersetuju bahawa Perjanjian ini boleh ditamatkan atas persetujuan bersama.
- 11.5. 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 kedua-dua 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.
- 11.6. Kedua-dua pihak tidak berhak untuk bersandarkan kepada peruntukan-peruntukan dalam klausa ini melainkan sekiranya kedua-dua pihak telah berpuas hati bahawa kejadian *Force Majeure* benar-benar berlaku.
- 11.7. Bagi mengelakkan keraguan, kedua-dua pihak hendaklah terus melaksanakan obligasi masing-masing di bawah Perjanjian ini yang tidak terjejas, tertanggung atau terganggu oleh kejadian *Force Majeure* dan obligasi-obligasi berkenaan hendaklah, sementara menunggu pelaksanaan peruntukan klausa ini, terus berkuat kuasa.

## **KLAUSA 12**

### **JAWATANKUASA PENYELESAIAN PERTIKAIAN**

- 12.1. Apa-apa hal, pertikaian atau tuntutan yang timbul daripada atau berkenaan dengan Perjanjian ini hendaklah diselesaikan secara baik oleh kedua-dua pihak.

- 12.2. Jika hal, pertikaian atau tuntutan tersebut tidak dapat diselesaikan secara baik oleh kedua-dua pihak, maka kedua-dua pihak dengan persetujuan bersama boleh merujuk hal, pertikaian atau tuntutan tersebut kepada Jawatankuasa Penyelesaian Pertikaian yang dianggotai oleh:
- (i) seorang (1) wakil dari Perbadanan Aset Keretapi sebagai Pengerusi bebas yang dilantik secara persetujuan bersama oleh Pihak-Pihak;
  - (ii) seorang (1) orang wakil yang dilantik daripada Penyewa; dan
  - (iii) seorang (1) wakil yang dilantik daripada Tuan Tanah.
- 12.3. 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.

### **KLAUSA 13** **LAIN-LAIN**

#### **13.1. POSESI PREMIS DEMIS**

Bila mana Penyewa mengambil posesi fizikal Premis Demis tersebut, maka ianya dianggap sebagai bukti konklusif terhadapnya bahawa Premis Demis tersebut berada dalam keadaan baik dan memuaskan pada tarikh pengambilan posesi.

#### **13.2. KEDUDUKAN PREMIS DEMIS**

Kedua-dua pihak kepada Perjanjian ini bersetuju bahawa kedudukan dan sempadan adalah seperti yang ditandakan dalam **Lampiran 2**. Keluasan Premis Demis adalah seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 3 Jadual Pertama** seperti yang diperihalkan dalam **Lampiran 2** adalah muktamad dan hendaklah dijadikan asas kepada pengiraan jumlah sewa yang dikenakan ke atas Premis Demis itu.

#### **13.3. PERUNTUKAN PENGECUALIAN**

Dengan syarat sentiasanya bahawa tanpa menghiraukan apa-apa yang disebut dalam Perjanjian ini, Tuan Tanah tidak akan bertanggungjawab sama ada kepada Penyewa atau lain-lain orang dan Penyewa pula tidak berhak menuntut apa-apa daripada Tuan Tanah sekiranya berlaku apa-apa gangguan kepada mana-mana kemudahan yang diperuntukkan di bawah Perjanjian ini atas sebab keperluan untuk memperbaiki atau menyenggara pemasangan-pemasangan atau peralatan-peralatan atau kerosakan kepadanya atau kemusnahannya yang disebabkan oleh kebakaran, banjir, taufan, bencana alam atau sebab-sebab lain yang di luar kawalan Tuan Tanah atau kekurangan bekalan minyak, bahan-bahan, pekerja atau air.

#### **13.4. PERBUATAN PEKERJA-PEKERJA DAN EJEN-EJEN PENYEWA**

Untuk tujuan pelaksanaan Perjanjian ini, apa-apa perbuatan kemungkiran serta/atau peninggalan oleh pekerja-pekerja atau ejen-ejen Penyewa akan dianggap sebagai perbuatan, kemungkiran, serta/atau peninggalan di pihak Penyewa.

#### 13.5. **PENEPIAN**

Penerimaan sewaan seperti yang disebut dalam Perjanjian ini oleh Tuan Tanah tidak boleh dianggap sebagai satu penepian oleh Tuan Tanah terhadap hak Tuan Tanah untuk mengambil tindakan terhadap Penyewa tentang mana-mana kemungkiran syarat-syarat atau waad-waad oleh Penyewa di bawah Perjanjian ini dan apa-apa turutan yang diberikan oleh Tuan Tanah tidak boleh dianggap sebagai satu penepian atau memprejudikan hak-hak Tuan Tanah seperti yang terkandung dalam Perjanjian ini.

#### 13.6 **MASA SEBAGAI PATI KEPADA PERJANJIAN**

Masa di mana-mana disebut dalam Perjanjian ini adalah merupakan inti pati kepada Perjanjian ini.

#### 13.7 **KOS DUTI SETEM**

Penyewa akan menanggung kos guaman bagi peguamnya serta duti setem bagi Perjanjian ini dan lain-lain perbelanjaan/kos sampingan (jika ada) manakala Tuan Tanah pula akan menanggung kos guaman bagi peguamnya.

#### 13.8 **NOTIS**

Apa-apa notis yang perlu diberi atau diserahkan oleh mana-mana pihak di bawah Perjanjian ini hendaklah secara bertulis dan hendaklah dihantar melalui pos berdaftar, faksimili atau serahan sendiri dengan dialamatkan kepada pihak yang satu lagi pada alamat yang selepas daripada ini diberikan ataupun lain-lain alamat sebagaimana yang akan dimaklumkan secara bertulis oleh pihak yang berkenaan dari semasa ke semasa. Bukti penghantaran notis tersebut dianggap bukti penerimaan:

- (a) Jika dihantar melalui pos berdaftar, pada hari ketiga (3) notis tersebut diposkan;
- (b) Jika dihantar melalui faksimili, semasa mesin transmisi pengirim menunjukkan pengesahan laporan bahawa penerima telah menerima transmisi tersebut; dan
- (c) Jika dihantar secara serahan sendiri, pada ketika penghantaran dan diakui terima.

#### 13.9 **ALAMAT TUAN TANAH DAN PENYEWA**



**TUAN TANAH**

Seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 1 Jadual Kedua**

**PENYEWA**

Seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 2 Jadual Kedua**

**13.10 PENUKARAN ALAMAT**

Penyewa hendaklah memberitahu Tuan Tanah secara bertulis dalam tempoh tiga puluh (30) hari sebelum berlakunya pertukaran alamatnya.

**13.11 PENGUATKUASAAN TERHADAP PENGGANTI**

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

**14.12 PINDAAN**

Sebarang pindaan, tambahan atau perubahan kepada Perjanjian ini hendaklah dibuat secara bertulis dan dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

**14.13 UNDANG-UNDANG**

Perjanjian ini hendaklah ditafsirkan mengikut dan dikawal oleh undang-undang Malaysia dan kedua-dua pihak bersetuju untuk tertakluk kepada bidang kuasa mahkamah-mahkamah di Malaysia.

---

Ruangan di bawah sengaja dibiarkan kosong

**PADA MENYAKSIKAN HAK DI ATAS**, pihak-pihak dalam Perjanjian ini telah menurunkan tandatangan mereka pada hari dan tahun seperti yang mula-mula tertulis di atas.

Ditandatangani oleh **TUAN TANAH**

Nama: )  
Jawatan Rasmi: )  
No. Kad Pengenalan: ) .....  
untuk dan bagi pihak )  
**PERBADANAN ASET KERETAPI** )

Di hadapan (SAKSI)

Nama: ).  
Jawatan Rasmi: ) .....  
No. Kad Pengenalan: )

Ditandatangani oleh **PENYEWA**

Nama: )  
No. Kad Pengenalan: ) .....  
Jawatan Rasmi: )  
untuk dan bagi pihak )  
**SPARKSOFT SDN. BHD.** )  
**No. syarikat: 1314354-M** )

Di hadapan (saksi)

Nama: )  
No. Kad Pengenalan: ) .....  
Jawatan Rasmi: )

### JADUAL PERTAMA

(Hendaklah dikira sebagai sebahagian penting perjanjian ini)

SEKSYEN	PERKARA	BUTIRAN
1.	Butir-Butir Penyewa	<b>SPARKSOFT SDN. BHD.</b> No. Syarikat:1314354-M SO-15-1 Strata Office Tower (Menara 1) KL Eco City No.3 Jalan Bangsar 59200 Kuala Lumpur
2.	(a) Premis Demis  (b) Bangunan Tersebut	SO-25-01, Tingkat 15  Strata Office Tower KL Eco City No. 3 Jalan Bangsar 59200 Kuala Lumpur
3.	Keluasan Premis Demis	2,056 kaki persegi
4.	Tujuan Penyewaan	Ruangan Pejabat
5.	Tempoh Penyewaan	Tiga (3) tahun <b>1 September 2019 hingga 31 Ogos 2022</b>
6.	Kadar Sewa	Ringgit Malaysia: Tujuh Ribu sahaja (RM7,000.00) sebulan termasuk caj perkhidmatan
7.	Tarikh Kuat Kuasa Bayaran Sewa Bulanan	1 September 2019
8.	Wang Cagaran	RM28,000.00 (4 bulan kadar sewa)



# **LAMPIRAN 1**

**(Surat Tawaran/Surat Setuju Terima)**

# **LAMPIRAN 2**

**(Pelan Premis Demis/Lokasi)**