

# PERJANJIAN SEWA TANAH

PERJANJIAN : SEWA TANAH – RUJ FAIL: RAC. 800-2/5/9

TEMPOH PERJANJIAN : i) 1 JANUARI 2015 – 31 DISEMBER 2017  
ii) 1 JANUARI 2018 – 31 DISEMBER 2020

TUJUAN PENYEWAAN : TAPAK STOR PENYIMPANAN JENTERA DAN  
KANTIN

DI ANTARA : **PERBADANAN ASET KERETAPI**

DAN

**PENGANGKUTAN BINTANG PAKAT SDN. BHD.**

WANG CAGARAN : RM 9,360.00 (4 BULAN SEWA)

KADAR SEWA : i) RM 1,700.00 SEBULAN  
ii) RM 2,340.00 SEBULAN

LOKASI : KM374.259 – KM374.312 DAN DI KM374.370 –  
KM374.420



<b>'Tuan Tanah'</b>	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;
<b>'Penyewa'</b>	termasuklah wasi-wasi, pentadbir-pentadbir, pengganti-pengganti dan penerima-penerima pindah milik orang atau kumpulan orang itu;
<b>'KTMB'</b>	maksudnya Keretapi Tanah Melayu Berhad (No. Syarikat: 225943-T), sebuah syarikat yang ditubuhkan oleh Kerajaan Malaysia bertujuan untuk mengambil alih operasi pengkeretapian daripada Pentadbiran Keretapi Tanah Melayu yang telah dibubarkan dan pada masa ini dimiliki oleh Kementerian Kewangan sebagai salah satu badan korporat yang ditubuhkan dibawah <i>Minister of Finance Incorporation Act 1957</i> dan dikenali sebagai Menteri Kewangan Diperbadankan.

## 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 Setuju Terima bernombor rujukan seperti yang dinyatakan di **Seksyen 4 Jadual Pertama** yang bertarikh seperti yang dinyatakan di **Seksyen 5 Jadual Pertama** yang dikeluarkan oleh Tuan Tanah dan diakui terima oleh Penyewa 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** **TAPAK DAN TANAH TERSEBUT**

- 2.1. Tuan Tanah adalah tuan punya berdaftar/pentadbir tanah yang sah bagi Tapak dan Tanah Tersebut.

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

**3.1. PERJANJIAN PENYEWAAN**

Tuan Tanah bersetuju untuk menyewakan Tapak dan Penyewa yang telah menjalankan pemeriksaan ke atas Tapak itu bersetuju untuk mengambil Tapak 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 Tapak untuk tempoh seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 6 Jadual Pertama**.

**3.3. PERLANJUTAN PENYEWAAN**

3.3.1. Sekiranya Penyewa berhasrat untuk melanjutkan tempoh penyewaan, Penyewa hendaklah memberi notis bertulis kepada Tuan Tanah mengenainya dalam masa tidak kurang daripada **enam (6) bulan** sebelum tamatnya tempoh penyewaan ini. Setelah menerima permohonan tersebut, Tuan Tanah mempunyai hak mutlak dalam menentukan permohonan lanjutan tersebut dan apa-apa lanjutan yang dipersetujui akan dibuat untuk suatu tempoh dan jumlah sewa yang akan dipersetujui bersama di antara Tuan Tanah dan Penyewa tertakluk kepada peruntukan-peruntukan dan syarat-syarat sebagaimana yang terkandung dalam Perjanjian ini, dengan syarat sentiasa bahawa Penyewa telah membayar kesemua sewa bulanan, mematuhi dan melaksanakan kesemua obligasi waad serta syarat dalam Perjanjian ini.

3.3.2. Kelulusan untuk tidak 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 7 Jadual Pertama** yang akan dibayar melalui Wang Kiriman Pos/Bank Deraf/Cek atas nama Perbadanan Aset Keretapi. Sewa bulanan dan/atau mana-mana amaun yang perlu dibayar kepada Tuan Tanah dibawah Perjanjian ini adalah tidak 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 8 Jadual Pertama** dan bayaran sewa bulanan seterusnya hendaklah dibuat sebelum atau pada tujuh (7) haribulan tiap-tiap bulan.
- 3.4.3. Tuan Tanah berhak, jika difikirkan perlu, mengkaji semula dan membuat penyelarasan kepada kadar sewa bulanan tertakluk kepada penilaian semasa yang akan dibuat setiap tempoh satu (1) tahun.
- 3.4.4. Tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung kemudian daripada ini, sekiranya Penyewa masih menduduki Tapak selepas tamat tempoh penyewaan sepertimana yang dinyatakan dalam **Seksyen 6 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 7 Jadual Pertama** secara bulanan sepanjang tempoh Penyewa menduduki Tapak.

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

- 4.1. Penyewa hendaklah pada tarikh Perjanjian ini ditandatangani menyerahkan wang cagaran sewa Tapak sejumlah seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 9 Jadual Pertama** yang bersamaan dengan kadar sewa bulanan selama empat (4) bulan.
- 4.2. Wang Cagaran hendaklah dibayar kepada Perbadanan Aset Keretapi dalam bentuk wang pos/bank draf/cek atas nama Perbadanan Aset Keretapi yang akan dikembalikan kepada Penyewa selepas tiga (3) bulan tamat tempoh Perjanjian tanpa apa-apa faedah atau imbuhan.
- 4.3. Tuan Tanah mempunyai hak, selain daripada remedi-remedi lain yang diperuntukkan kepadanya melalui Perjanjian ini, merampas atau memotong apa-apa jumlah Wang Cagaran atau kesemua jumlah Wang Cagaran (terhad kepada jenis pelanggaran syarat-syarat dan terma-terma dihitung dan jumlah sebenar pelanggaran syarat-syarat dan terma-terma sahaja) seandainya berlaku pelanggaran syarat-syarat dan terma-terma Perjanjian ini dan amaran bertulis tentang perkara tersebut dan arahan untuk memperbetulkannya telah dikeluarkan kepada Penyewa dan Penyewa masih gagal, cuai atau sengaja meneruskan pelanggaran syarat-syarat atau terma-terma Perjanjian ini.

**KLAUSA 5**  
**WAAD OLEH PENYEWA**

5.1. Maka Penyewa dengan ini berwaad dengan Tuan Tanah seperti berikut:

- (a) akan mematuhi segala syarat-syarat yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, arahan-arahan Tuan Tanah, Pihak Berkuasa Tempatan dan peraturan-peraturan dari KTMB;
- (b) akan membayar sewa bulanan yang ditetapkan pada masa dan mengikut cara seperti yang dinyatakan dalam Perjanjian ini;
- (c) akan menerima dan mengambil posisi Tapak itu dalam keadaan seperti sedia ada dan memagar keseluruhan Tapak yang dipohon sepertimana diperihalkan dalam **Lampiran 2**;
- (d) akan menguruskan sendiri segala pembayaran melibatkan cukai taksiran, yuran, lesen serta bayaran-bayaran lain yang akan dikenakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan atau lain-lain agensi yang berkaitan dan Tuan Tanah tidak bertanggungjawab di atas kegagalan Penyewa mematuhi maksud klausa ini;
- (e) akan memelihara Tapak supaya sentiasa berada dalam keadaan baik (susutan lazim adalah dikecualikan);
- (f) akan menggunakan Tapak untuk tujuan seperti yang dinyatakan di **Seksyen 10 Jadual Pertama** dan segala perubahan berkenaan tujuan penyewaan dan/atau kegunaan Tapak hendaklah mendapat kelulusan bertulis daripada Tuan Tanah. Penyewa seterusnya berwaad tidak akan menggunakan Tapak sebagai tempat penyimpanan peralatan sembahyang dan/atau tapak rumah ibadat dan/atau untuk upacara keagamaan;
- (g) tidak akan membenarkan atau menyebabkan mana-mana bahagian Tapak digunakan untuk tujuan perjudian atau sebarang bentuk kegiatan haram, tidak bermoral atau sebarang bentuk kegiatan yang menyalahi undang-undang;
- (h) akan memastikan bahawa segala pembinaan struktur bangunan adalah bersifat sementara dan/atau separuh kekal dan harus mendapat kelulusan Tuan Tanah dan Pihak Berkuasa Tempatan dari semasa ke semasa dengan syarat sentiasa bahawa segala perbelanjaan dan kos pembiayaan bagi apa-apa pembinaan di Tapak akan ditanggung oleh Penyewa sendiri. Tuan Tanah mempunyai hak untuk menghentikan kerja-kerja pembangunan sekiranya Penyewa gagal mematuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Tuan Tanah dan Pihak Berkuasa Tempatan;

- (i) akan menguruskan sendiri untuk mendapatkan apa-apa kelulusan dari Pihak Berkuasa Tempatan atau lain-lain pihak berkuasa yang berkaitan di bawah undang-undang tertentu mengenai Tapak tersebut;
- (j) akan mematuhi semua syarat-syarat yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan atau lain-lain pihak berkuasa di bawah undang-undang tertentu berhubung penggunaan Tapak tersebut;
- (k) pada setiap masa Penyewa hendaklah memastikan struktur-struktur binaan termasuk namun tidak terhad kepada, fasiliti-fasiliti oleh syarikat utiliti, sistem elektrifikasi dan hubungan, laluan fiber yang berada di Tapak adalah selamat. Kedua-dua pihak kepada Perjanjian ini bersetuju bahawa Tuan Tanah tidak akan menanggung sebarang kos terhadap apa-apa yuran, tuntutan, perbelanjaan dan tanggungan yang terakru kepada Penyewa di atas sebarang kerosakan yang berlaku atas kesalahan dan/atau kecuaiian dan/atau kegagalan Penyewa;
- (l) semua bil-bil utiliti ke atas tanah yang dipohon hendaklah diatas nama Penyewa itu sendiri dan semua kos-kos yang terlibat adalah ditanggung oleh Penyewa sepenuhnya;
- (m) akan sentiasa menjaga kebersihan Tapak dan memastikan tiada timbunan kotoran, sampah-sarap atau puin-puin di dalam atau di luar kawasan Tapak;
- (n) akan segera membaiki dengan cara yang sesuai dan mahir mana-mana kecacatan atau kerosakan kepada Tapak selaras dengan waad Penyewa di bawah Perjanjian ini. Penyewa hendaklah melakukan kerja-kerja pembaikan ke atas Tapak seperti dikehendaki oleh Tuan Tanah dalam tempoh masa empat belas (14) hari dari tarikh penerimaan notis bertulis oleh Tuan Tanah dan sekiranya Penyewa tidak menjalankan kerja-kerja pembaikan seperti yang dikehendaki oleh Tuan Tanah, Tuan Tanah boleh memasuki Tapak itu dengan sah di sisi undang-undang dan menjalankan kerja-kerja pembaikan tersebut. Apa-apa kos yang timbul dari kerja-kerja pembaikan atau penggantian tersebut hendaklah dibayar oleh Penyewa kepada Tuan Tanah dan Tuan Tanah berhak memotong kos tersebut daripada sewa yang dibayar oleh Penyewa bagi bulan berikutnya dan sekiranya tidak mencukupi, daripada bulan seterusnya;
- (o) tidak akan melakukan, membenarkan atau membiarkan dilakukan ke atas Tapak apa-apa perbuatan yang boleh menjadi kacau-ganggu, menyebabkan kegusaran atau gangguan ketenteraman dan keselesaan kepada pihak awam dan penduduk berdekatan. Tuan Tanah berhak untuk menamatkan Perjanjian ini jika terdapat sebarang kacau-ganggu yang wujud di atas Tapak dan menjejaskan keselesaan dan/atau keselamatan yang disebabkan oleh Penyewa;

- (p) Penyewa hendaklah mengadakan sistem perparitan di sekeliling kawasan Tapak dan akan sentiasa menjaga kebersihan longkang supaya air tidak bertakung dan sebagainya;
- (q) tidak akan menceroboh ke kawasan hak lalu lalang yang berhampiran dengan kedudukan landasan keretapi dan tidak membenarkan aliran air dan/atau saluran kumbahan di halakan atau memasuki landasan keretapi dan/ atau melakukan sebarang aktiviti yang akan mengakibatkan operasi tren KTMB terganggu. Aliran air dan/atau kumbahan hendaklah dialirkan ke kawasan yang bersesuaian atau kawasan pembentungan yang disediakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan;
- (r) Penyewa hendaklah memastikan penandaan sempadan tanah keretapi dilakukan dengan tepat dan memastikan kawasan keretapi sentiasa bersih, selamat dan dipagar;
- (s) tidak membenarkan sebarang jentera dan/atau mesin melintasi dan/atau memasuki sempadan landasan keretapi. Sebarang kemalangan dan/atau kerosakan terhadap harta benda KTMB yang berpunca dari kegagalan/kecuai/keabai tindakan Penyewa adalah di bawah tanggungjawab Penyewa sepenuhnya;
- (t) akan bertanggungjawab sepenuhnya melindungi Tuan Tanah daripada sebarang tindakan undang-undang atau apa-apa tuntutan pihak ketiga yang dibuat di dalam atau di luar mahkamah. Tertakluk kepada perlanggaran syarat-syarat oleh Penyewa, Penyewa akan bertanggungjawab di atas kerugian Tuan Tanah daripada sebarang tindakan undang-undang atau apa-apa tuntutan pihak ketiga yang dibuat di dalam atau di luar mahkamah;
- (u) akan mematuhi segala ketetapan undang-undang yang berkuat kuasa di negara ini;
- (v) akan bertanggungjawab untuk menanggung segala kerugian yang dialami oleh Tuan Tanah atas apa-apa kerosakan kepada Tapak ataupun untuk sesuatu yang berlaku ke atas mana-mana orang yang disebabkan oleh keingkaran dan/atau kecuai Penyewa atau pekerjanya, ejennya ataupun pemegang lesennya akibat daripada pelanggaran syarat-syarat atau waad-waad Penyewa di bawah Perjanjian ini;
- (w) tidak akan menyerahhakan atau menyewa kecil pula atau melepaskan milik Tapak itu atau mana-mana bahagiannya daripadanya kepada orang-orang lain, syarikat atau sesiapa sahaja tanpa persetujuan bertulis Tuan Tanah;
- (x) 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 Tapak atau mana-mana bahagian Tapak itu tanpa persetujuan bertulis daripada Tuan Tanah;

- (y) akan mematuhi semua syarat-syarat yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan atau lain-lain undang-undang bagi membina binaan untuk tujuan seperti yang dinyatakan dalam **Seksyen 10 Jadual Pertama**. Tuan Tanah tidak bertanggungjawab ke atas tindakan undang-undang yang diambil oleh Pihak Berkuasa Tempatan atau lain-lain agensi Kerajaan di atas kegagalan Penyewa mematuhi apa-apa undang-undang yang berkaitan; dan
- (z) 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 Tapak tersebut pada masa yang munasabah dan membenarkan Tuan Tanah atau ejennya untuk mempamerkan di mana-mana bahagian Tapak tersebut apa-apa notis tentang cadangan penyewaan kepada pihak ketiga.

#### **KLAUSA 6** **PEMERIKSAAN TAPAK**

- 6.1. Tuan Tanah berhak memasuki Tapak untuk tujuan pemeriksaan pada setiap masa yang sesuai dan setelah pemberian notis bertulis dalam tempoh yang munasabah kepada Penyewa dengan menyatakan tujuan untuk memasuki Tapak tersebut.

#### **KLAUSA 7** **INSURANS**

- 7.1. Penyewa hendaklah sepanjang tempoh penyewaan memastikan bahawa Tapak itu termasuk apa-apa binaan yang didirikan di atasnya mempunyai perlindungan insurans terhadap kerugian atau kerosakan akibat kebakaran, banjir, pihak ketiga atau apa-apa kerosakan sebagaimana yang diperuntukkan dalam polisi insurans dan akan membayar premium yang perlu bagi maksud itu dengan mana-mana syarikat insurans yang dipilih oleh Tuan Tanah. Penyewa hendaklah mengemukakan polisi insurans dan resit bagi premium tahun semasa kepada Tuan Tanah apabila dikehendaki oleh Tuan Tanah.
- 7.2. Adalah dengan ini dipersetujui dan diakui oleh kedua-dua pihak bahawa Tuan Tanah tidak akan bertanggungjawab atau dikenakan apa-apa polisi atau permohonan polisi insurans terhadap kerugian, kecurian atau kerosakan akibat apa-apa risiko atau bencana kepada apa-apa benda termasuk wang, barangan bernilai, peralatan, perkakas dan apa-apa pemasangan dan lekapan dalam Tapak tersebut atau untuk apa-apa kerugian atau kerosakan yang mungkin dialami oleh Penyewa akibat daripada mana-mana perkara-perkara tersebut.

- 7.3. Penyewa hendaklah sepanjang tempoh penyewaan tidak melakukan atau membenarkan atau membiarkan berlakunya apa-apa perbuatan yang boleh mengakibatkan apa-apa polisi insurans untuk Tapak 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.
- 7.4. Dalam keadaan sekiranya akibat kerosakan, kebakaran dan banjir ke atas apa-apa binaan yang didirikan di atas Tapak 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 8**

### **PENAMATAN PENYEWAAN**

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

#### 8.1.1. **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 Tapak 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 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) empat belas (14) 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 diadukan itu tidak diremedikan, Tuan Tanah adalah bebas untuk memasuki semula Premis tersebut atau mana-mana bahagiannya 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.

#### 8.1.2. **PENAMATAN OLEH TUAN TANAH**

Sekiranya Tuan Tanah memerlukan Tapak 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.

#### 8.1.3. **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.

#### 8.1.4. **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.

#### 8.1.5. **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.

#### 8.1.6. **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 perkeretapiian 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.

#### 8.1.7. **KESAN PENAMATAN**

Sekiranya Perjanjian ini ditamatkan melalui klausa (8.1.1.), (8.1.2.), (8.1.3.), (8.1.4.) dan (8.1.5.), maka:

- (a) Tapak dan/atau hak ke atas Tapak tersebut akan kembali atau terletakkan kepada Tuan Tanah tanpa sebarang kos dan perbelanjaan kepada Tuan Tanah;
- (b) Segala bangunan, kelengkapan-kelengkapan atau pemasangan-pemasangan pada Tapak 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 Tapak 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.

#### 8.1.8. **KESAN PENAMATAN DEMI KEPENTINGAN NEGARA**

- (a) Sekiranya Tuan Tanah menamatkan Perjanjian ini melalui klausa 8.1.6., maka kesan penamatan dalam klausa 8.1.7 (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.

#### 8.1.9. **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 8.1.9. (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 9**

### **PENYERAHAN TAPAK DAN TANAH**

- 9.1. Apabila tempoh penyewaan ini berakhir atau berakhirnya apa-apa lanjutan tempoh penyewaan, Penyewa hendaklah:
- (i) menyerahkan kembali Tapak tersebut kepada Tuan Tanah dalam keadaan yang sama seperti pada permulaan penyewaan (susutan lazim adalah dikecualikan) dan sekiranya dikehendaki oleh Tuan Tanah, menjalankan kerja-kerja pembaikan dan menanggung segala kos yang timbul daripadanya supaya Tapak diserahkan dalam keadaan yang sama seperti pada permulaan penyewaan. Penyewa juga hendaklah memastikan segala lekapan serta pemasangan Tuan Tanah berada dalam keadaan baik dan boleh digunakan seperti yang diwaadkan di bawah Perjanjian ini; dan
  - (ii) mengeluarkan semua lekapan serta pemasangan Penyewa termasuk apa-apa dinding sekatan dan membaiki apa-apa kerosakan ke atas Tapak ketika mengeluarkan lekapan atau pemasangan serta menanggung kos yang timbul daripadanya.
- 9.2. Sekiranya Penyewa gagal mematuhi peruntukan klausa 9.1. 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 diperolehi 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 10**

### **FORCE MAJEURE**

- 10.1. 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 pengganas;
- (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 munasabahnya, 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.

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.

- 10.2. 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.
- 10.3. 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 klausa 12) hendaklah digantungkan dan terhenti daripada kena dibayar sehingga Premis tersebut layak semula untuk diduduki dan digunakan; atau
  - (b) tempoh penyewaan boleh ditambah tertakluk kepada persetujuan kedua-dua pihak.
- 10.4. 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.

- 10.5. 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.
- 10.6. 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.
- 10.7. Bagi mengelakkan keraguan, kedua-dua 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.

#### **KLAUSA 11**

#### **JAWATANKUASA PENYELESAIAN PERTIKAIAN**

- 11.1. Apa-apa hal, pertikaian atau tuntutan yang timbul daripada atau berkenaan dengan Perjanjian ini hendaklah diselesaikan secara baik oleh kedua-dua pihak.
- 11.2. 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 kedua-dua pihak;
  - (ii) seorang (1) orang wakil yang dilantik daripada Penyewa; dan
  - (iii) seorang (1) wakil yang dilantik daripada Tuan Tanah.
- 11.3. 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 kepadanya.
- 11.4. Jika hal, pertikaian atau tuntutan yang dirujuk kepada Jawatankuasa Penyelesaian Pertikaian tersebut tidak dapat diselesaikan secara baik oleh kedua-dua pihak, maka kedua-dua pihak hendaklah merujuk hal, pertikaian atau tuntutan tersebut kepada Mahkamah yang mempunyai bidang kuasa di Malaysia.



## **KLAUSA 12** **LAIN-LAIN**

### **12.1. MILIKAN TAPAK**

Tertakluk kepada sebarang bantahan secara bertulis daripada Penyewa sebelum mengambil milikan fizikal Tapak, apabila Penyewa mengambil milikan fizikan Tapak tersebut, maka ianya dianggap sebagai bukti terhadap Penyewa bahawa Tapak tersebut berada dalam keadaan yang baik, memuaskan dan bersesuaian dengan tujuan penyewaan Tapak tersebut pada tarikh pengambilan milikan fizikal itu.

### **12.2. KEDUDUKAN TAPAK**

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

### **12.3. 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.

### **12.4. 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.

### **12.5. PENAFIAN**

Penerimaan sewaan seperti yang disebut dalam Perjanjian ini oleh Tuan Tanah tidak boleh dianggap sebagai satu penafian 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 penafian atau memprejudiskan hak-hak Tuan Tanah seperti yang terkandung dalam Perjanjian ini.

12.6. **MASA SEBAGAI PATI KEPADA PERJANJIAN**

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

12.7. **KOS DAN DUTI SETEM**

Penyewa hendaklah membayar cukai setem dan apa-apa perbelanjaan berkaitan penyediaan atau pengurusan Perjanjian ini termasuk kos guaman. Jika sekiranya Tuan Tanah terpaksa mengambil Peguambela dan Peguamcara bagi menghantar Notis atau mengambil tindakan terhadap Penyewa bersangkutan dengan pelanggaran mana-mana syarat atau terma Perjanjian oleh Penyewa, maka Penyewa hendaklah menanggung semua perbelanjaan bagi menghantar Notis tersebut ataupun mengambil tindakan termasuk segala bayaran bagi memasukkan tindakan saman di Mahkamah, Duti Setem, deposit Mahkamah, khidmat Peguambela dan Peguamcara dan bayaran-bayaran berkaitan yang lain yang dikenakan kepada Tuan Tanah.

12.8. **KERAHSIAAN**

Kedua-dua pihak mengaku janji untuk tidak mendedahkan kepada mana-mana pihak lain apa-apa maklumat rahsia yang diberitahu kepadanya atau yang diperolehinya sepanjang tempoh Perjanjian ini. Klausula ini hendaklah terus berkuatkuasa walaupun setelah Perjanjian ini ditamatkan atas sebarang sebab.

12.9. **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 kediri 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 kediri, pada ketika penghantaran dan diakui terima.

12.10. **ALAMAT TUAN TANAH DAN PENYEWA**

**TUAN TANAH**

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

**PENYEWA**

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

12.11. **PENUKARAN ALAMAT**

Mana-mana Pihak hendaklah memberitahu Pihak yang satu lagi secara bertulis dalam tempoh tiga puluh (30) hari sebelum berlakunya pertukaran alamat seperti yang tercatat di atas

12.12. **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.

12.13. **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.

12.14. **PENGUATKUASAAN TERHADAP PENGGANTI**

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

12.15. **HAK TUAN TANAH UNTUK MENGAMBIL TINDAKAN**

Selain remedi-remedi yang sedia terkandung dalam Perjanjian ini, Tuan Tanah juga adalah berhak untuk melaksanakan tindakan-tindakan sepertimana yang dinyatakan

dalam **Jadual Ketiga** Perjanjian ini sekiranya berlaku sebarang kemungkiran apa-apa syarat dan terma oleh Penyewa di bawah Perjanjian ini.

12.16. **PINDAAN**

Tiada ubah suaian, pindaan atau penepian mana-mana peruntukan boleh berkuat kuasa melainkan ia dibuat secara persetujuan bersama dan secara bertulis melalui Perjanjian tambahan yang khusus kepada Perjanjian ini dan ditandatangani oleh kedua-dua pihak.

12.17. **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

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

12.18. **PEMATUHAN KEPADA UNDANG-UNDANG**

Kedua-dua pihak bersetuju untuk mematuhi segala peruntukan undang-undang yang sedang berkuat kuasa, arahan, perintah dan kehendak yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa berkenaan di bawah mana-mana peruntukan undang-undang yang berkuat kuasa di Malaysia.

12.19. **MENYERAHHAKKAN DAN NOVASI**

Penyewa tidak boleh menyerah hak atau memindahmilik kepada pihak ketiga semua atau sebahagian daripada faedah atau obligasi di dalam Perjanjian ini tanpa terlebih dahulu mendapatkan persetujuan bertulis daripada Tuan Tanah.

12.20. **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.

---

Ruangan di bawah sengaja dibiarkan kosong

**PADA MENYAKSIKAN HAK DI ATAS**, kedua-dua 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 )  
**PENGANGKUTAN BINTANG PAKAT SDN. BHD.** )  
**No. Syarikat: 96107-U** )

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>PENGANGKUTAN BINTANG PAKAT SDN. BHD.</b> <b>No. Syarikat: 96107-U</b> 107-1, Jalan Sibu Taman Wahyu 68100 Batu Caves Selangor.
2.	Lokasi Penyewaan	KM374.259 – KM374.312 dan di KM 374.370 – KM374.420, Mukim Sungai Buloh, Daerah Petaling, Selangor.
3.	Keluasan Tapak Sewaan	7,000 kaki persegi
4.	Nombor Rujukan Surat Setuju Terima	PAK/5/B-152 (6)
5.	Tarikh Surat Setuju Terima	17 Oktober 2019
6.	Tempoh Penyewaan	Tiga (3) tahun: i) 1 Januari 2015 – 31 Disember 2017 ii) 1 Januari 2018 – 31 Disember 2020
7.	Kadar Sewa Bulanan	i) RM1,700.00 sebulan. ii) RM2,340.00 sebulan.
8.	Tarikh Kuat Kuasa Bayaran Sewa Bulanan	1 Januari 2015
9.	Wang Cagaran	RM 9,360.00 (bersamaan 4 bulan kadar sewa)  Hendaklah dijelaskan dalam masa enam puluh (60) hari dari tarikh kuat kuasa sewaan.
10.	Tujuan Penyewaan	Tapak stor penyimpanan jentera dan kantin.

## JADUAL KEDUA

(Hendaklah dikira sebagai sebahagian penting perjanjian ini)

SEKSYEN	PERKARA	BUTIRAN
1.	Alamat Tuan Tanah	<b>Pengurus Besar</b> <b>Perbadanan Aset Keretapi</b> Level 16, IOI City Tower 2 Lebuh IRC IOI Resort City 62502 Putrajaya, Sepang Selangor Darul Ehsan.  No. Telefon: 03-8939 0200 No. Faks: 03-8939 0222
2.	Alamat Penyewa	<b>Pengangkutan Bintang Pakat Sdn. Bhd.</b> 107-1, Jalan Sibul Taman Wahyu 68100 Batu Caves Selangor.  No. Telefon: 03-62528461 / 03-62528462 No. Faks:

### JADUAL KETIGA

(Hendaklah dikira sebagai sebahagian penting perjanjian ini)

#### Peruntukan menurut Klausula 13.15 Perjanjian

	<b>Penyewa Individu</b>	<b>Penyewa (Syarikat, Perkongsian, Pertubuhan dan lain-lain)</b>
1.	Disenaraihitam oleh RAC bagi apa-apa urusan permohonan sewaaan/pajakan dan lain-lain pada masa akan datang	Disenaraihitam oleh RAC bagi apa-apa urusan permohonan sewaaan/pajakan dan lain-lain pada masa akan datang oleh Penyewa dan mana-mana ahli lembaga Pengarah penyewa
2.	RAC akan membuat rujukan kepada Jabatan Imigresen bagi tujuan sekatan perjalanan Penyewa ke luar negara	RAC akan membuat rujukan kepada Jabatan Imigresen bagi tujuan sekatan perjalanan Penyewa dan ahli lembaga pengarah Penyewa ke luar negara
3..	Menolak selesai ( <i>Set-off</i> ) atau memotong sejumlah wang daripada apa-apa wang yang kena dibayar oleh RAC kepada Penyewa di bawah penyewaan ini atau mana-mana perjanjian lain yang dimasuki antara RAC dan Penyewa	Menolak selesai ( <i>Set-off</i> ) atau memotong sejumlah wang daripada apa-apa wang yang kena dibayar oleh RAC kepada Penyewa di bawah penyewaan ini atau mana-mana perjanjian lain yang dimasuki antara RAC dan Penyewa



# **LAMPIRAN 1**

**(Surat Tawaran/Surat Setuju Terima dan lain-lain)**

# **LAMPIRAN 2**

**(Pelan Tapak/Lokasi)**