**BERTARIKH PADA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**PERJANJIAN SEWA**

**DI ANTARA**

**MAJLIS PERBANDARAN KAJANG**

**DAN**

**MEGAT ZULKARNAIN BIN SAMAT**

*Untuk*

|  |
| --- |
| **No. G1-01,**  **GERAI SATE JALAN SULAIMAN, 43000 Kajang,**  **Selangor Darul Ehsan.** |

*Disediakan oleh,*

**Jabatan Undang-Undang,**

Majlis Perbandaran Kajang,

Tingkat 2B, Menara MPKj,

Jalan Cempaka Putih,

Off Jalan Semenyih,

43000 Kajang, Selangor Darul Ehsan

Tel : 03 87377899 ❖ Faks : 03 87377897

[ No. Fail JUU : MPKJ.1/MSJSCL/21/94 ]

Perjanjian ini adalah dibuat pada tarikh haribulan tahun

**DI ANTARA**

**MAJLIS PERBANDARAN KAJANG**, sebuah pihak berkuasa tempatan yang ditubuhkan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 dan mempunyai butir-butir yang dinyatakan dalam **Perkara 1 Jadual Pertama** Perjanjian ini (selepas ini dirujuk sebagai “Majlis**”**) sebagai satu pihak;

**DAN**

Pihak yang dinamakan dan mempunyai butir-butir yang dinyatakan dalam **Perkara 2** **Jadual Pertama** Perjanjian ini (selepas daripada ini dirujuk sebagai “Penyewa”)sebagai pihak yang satu lagi.

**MUKADDIMAH**

A. Majlis adalah pihak berkuasa tempatan yang merupakan tuanpunya jumlah unit dan jenis harta - yang mana butirannya terkandung dalam **Perkara 3 Jadual Pertama** (selepas daripada ini dirujuk sebagai “Premis tersebut”) dan satu salinan Pelan Lantai Bangunan tersebut dilampirkan dalam **Jadual Kedua** Perjanjian ini.

B. Majlis melalui surat tawaran sebagaimana yang terkandung dalam **Perkara 4 Jadual Pertama** (selepas ini dirujuk sebagai “Surat Tawaran”) bersetuju untuk menawarkan penyewaan Premis tersebut kepada Penyewa dan Penyewa bersetuju menerima tawaran penyewaan Premis tersebut tertakluk kepada syarat-syarat dan terma-terma yang dinyatakan dalam Perjanjian ini.

**MAKA DENGAN INI ADALAH DIPERSETUJUI SEPERTI BERIKUT:-**

**1. DEFINISI**

1.1 Dalam Perjanjian ini perkataan-perkataan dan ungkapan-ungkapan berikut hendaklah mempunyai erti sebagaimana ditetapkan kecuali jika konteksnya menghendaki makna lain:-

**Lampiran** **/ Jadual** ertinya mana-mana lampiran/jadual yang disifatkan sebahagian daripada Perjanjian ini;

**Nasional** ertinya Kerajaan Malaysia dan/atau Kerajaan Negeri dan/atau Majlis;

**Pegawai diberikuasa** ertinya mana-mana Pegawai yang dilantik oleh Majlis dan diberikuasa oleh Yang Dipertua untuk menyelia Premis tersebut;

**Pegawai Penyelia** ertinya Pegawai yang diberikuasa oleh Yang Dipertua mengenai hal ehwal berkaitan dengan penyewaan Premis tersebut;

**Pihak-Pihak** ertinya merujuk secara kolektif kedua-dua Majlis dan Penyewa;

**Yang Dipertua** ertinya Yang Dipertua Majlis;

**Utiliti** ertinya merujuk kepada bekalan elektrik, air, perkhidmatan pembentungan, perparitan, telekomunikasi dan apa-apa perkhidmatan serupa dengannya.

* 1. Perkataan yang menyatakan golongan jenis maskulin hendaklah termasuk golongan jenis femenin dan begitu jugalah sebaliknya.
  2. Perkataan-perkataan yang membawa erti bilangan tunggal termasuk bilangan banyak dan begitu jugalah sebaliknya.
  3. Sebarang rujukan kepada peruntukan-peruntukan dalam mana-mana Akta adalah termasuklah kepada mana-mana Akta yang baru atau diperbuat atau digubal atau dipinda.

**2. PERSEFAHAMAN PIHAK-PIHAK DALAM PERJANJIAN**

2.1 Sekiranya terdapat sebarang percanggahan di antara terma-terma dan syarat-syarat Perjanjian ini dengan syarat-syarat Surat Tawaran, maka Penyewa adalah dianggap sebagai telah diberi notis mengenai perbezaan yang tersebut dan dianggap telah menerima terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung dalam Perjanjian ini sebaik sahaja Penyewa menandatangani Perjanjian ini.

2.2 Segala terma dan syarat yang terkandung dalam Perjanjian ini adalah dianggap sebagai mutlak dan muktamad dan apa-apa percanggahan antara terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung dalam Perjanjian ini dengan terma-terma dan syarat-syarat Surat Tawaran atau mana-mana tawaran yang terdahulu daripada ini, maka syarat-syarat di dalam Perjanjian ini adalah terpakai dan mengikat.

2.3 Segala bentuk ketidakpatuhan, pembayaran atau perkara-perkara yang berkaitan dengan penyewaan yang berlaku selepas Surat Tawaran berkaitan penyewaan tersebut dikeluarkan yang mana pada ketika itu Perjanjian ini tidak dimeterai secara rasmi, maka ianya disifatkan dan seolah-olah telah dilakukan di dalam Perjanjian ini.

2.4 Pihak-pihak di sini mempunyai kapasiti dan keupayaan yang sah untuk memasuki Perjanjian ini secara keseluruhannya.

**3.** **TEMPOH SEWAAN**

* 1. Majlisbersetuju menyerahkan untuk sewaan dan Penyewa bersetuju menyewa Premis tersebut untuk tempoh selama seperti yang terkandung dalam **Perkara 5 Jadual Pertama** (selepas daripada ini dirujuk sebagai “**Tempoh Sewaan**”) dengan kadar sewaan bulanan yang dikenakan sebanyak seperti yang terkandung dalam **Perkara 6 Jadual Pertama** (selepas daripada ini dirujuk sebagai “**Kadar Sewaan** **Bulanan**”) yang hendaklah dibayar pada atau sebelum hari ke **tujuh (ke-7)** tiap-tiap ulangan bulan kalender sehingga tamat Tempoh Sewaan yang tersebut di atas kepada Majlis.
  2. Sebagai tambahan dan tanpa prasangka terhadap hak kuasa dan pemulihan yang boleh dituntut oleh Majlisterhadap Penyewa di bawah mana-mana peruntukan dalam Perjanjian ini, jika Penyewa atas apa-apa alasan sekalipun gagal membayar (termasuk Kadar Sewaan Bulanan, dan lain-lain bayaran) dalam tempoh yang ditetapkan, Majlis berhak mengenakanpenalti yang dikira atas kadar faedah **lapan peratus (8%)** sebulan atas jumlah tertunggak bermula dari tarikh kena dibayar hingga tarikh bayaran sebenar semua bayaran tertunggak itu (termasuk sebelum dan selepas penghakiman mahkamah) dengan faedah itu hendaklah dikira pada kiraan **tiga ratus enam puluh lima (365) hari** setahun dan hendaklah terakru dari hari ke hari.
  3. Tertakluk kepada tiada kegagalan bayaran Kadar Sewaan Bulanan atau tiada apa-apa pecahan tanggungan Penyewadan tiada perlanggaran syarat yang dinyatakan di bawah Perjanjian ini, Penyewahendaklah memohon kepada Majlis secara bertulis tidak lewat dari **tiga (3) bulan** sebelum tamat Tempoh Sewaan akan hasratnya untuk melanjutkan Tempoh Sewaan. Majlisatas budibicaranya boleh**,** sama ada menerima, enggan atau menolak permohonan Penyewa untuk melanjutkan Tempoh Sewaan tanpa sebarang alasan.

**4. DEPOSIT**

4.1 Sebagai balasan kepada Majlis membenarkan Penyewa untuk menyewa Premis tersebut, maka Penyewa bersetuju untuk membayar wang sebanyak seperti yang terkandung dalam **Perkara 7 Jadual Pertama** sebagai bayaran Deposit (selepas ini dirujuk sebagai **“Deposit”**).

4.2 Majlis berhak memotong keseluruhan atau apa-apa jumlah daripada Deposit tersebut sekiranya Penyewa Penyewa gagal, enggan dan/atau cuai mematuhi apa-apa terma dan syarat Perjanjian ini.

4.3 Deposit tersebut hendaklah dituntut oleh Penyewa dalam tempoh **dua belas (12) bulan** selepas tamat Tempoh Sewaan atau tempoh lanjutan sewaan (jika ada) dan sekiranya Penyewa tidak membuat tuntutan tersebut dalam tempoh yang ditetapkan, maka Deposit tersebut akan dijadikan hasil Majlis dan dikira hangus atau lupus dan tidak perlu dikembalikan semula oleh Majlis kepada Penyewa dalam apa jua keadaanpun.

4.4 Deposit tersebut akan dikembalikan semula kepada Penyewa atas permohonan bertulis daripada Penyewa setelah Perjanjian ini tamat tempoh atau ditamatkan oleh Majlis **TERTAKLUK KEPADA** tiada sebarang tunggakan atau tuntutan terhadap Kadar Sewaan Bulanan dan/atau bayaran bil utiliti Premis tersebut atau pelanggaran terhadap mana-mana terma atau syarat Perjanjian ini oleh Penyewa.

4.5 Tertakluk kepada **Klausa 4.2** di atas, sekiranya Majlis memutuskan untuk tidak menamatkan Perjanjian ini, Penyewa hendaklah mendepositkan semula jumlah Deposit yang telah dipotong, sebagaimana jumlah yang dikehendaki dalam **Perkara 7 Jadual** **Pertama** Perjanjian ini.

**5. KADAR SEWAAN**

* 1. Kadar Sewaan Bulanan Premis tersebut sepanjang Tempoh Sewaan adalah sebagaimana yang dipersetujui oleh Penyewa dan Majlis dalam **Perkara 6** **Jadual Pertama** Perjanjian ini.
  2. Tertakluk kepada **Klausa 5.1** di atas, Majlis berhak secara mutlak untuk mengkaji semula Kadar Sewaan Bulanan Premis tersebut semasa dalam Tempoh Sewaan atau selepas Tempoh Sewaan tamat dan Penyewa berhasrat untuk melanjutkan Tempoh Sewaan Premis tersebut.
  3. Penyewa hendaklah, apabila diminta oleh Majlis dengan notis bertulis, membayar apa-apa caj berkaitan Premis tersebut terus kepada pihak berkaitan dan sekiranya Majlis telah membayar caj-caj tersebut, ianya dianggap sebagai hutang yang kena dibayar oleh Penyewa kepada Majlis dan Majlis boleh menuntut segala caj-caj yang telah dibayar kepada Penyewa.

1. **KEGUNAAN UTILITI** 
   1. 6.1 Sekiranya utiliti Premis tersebut menggunakan meter pukal :

i. Bil penggunaan utiliti tersebut akan dikira oleh kakitangan Majlisberdasarkan bacaan meter utiliti individu mengikut premis secara bulanan dan Penyewabertanggungjawab ke atas penggunaan utiliti tersebut berdasarkan bacaan meter individu Premis tersebut sebagaimana yang disemak oleh kakitangan Majlis pada setiap bulan sepanjang Tempoh Sewaan;

* 1. Penyewabertanggungjawab ke atas bayaran penggunaan utiliti tersebut sepanjang Tempoh Sewaan ini berkuatkuasa sebagaimana bacaan meter utiliti individu bagi Premis tersebut;

iii. Penyewahendaklah mengemukakan bayaran yang dituntut oleh Majlisbagi penggunaan utiliti tersebut di mana tuntutan bayarannya akan dibuat oleh Majlispada setiap bulan dengan menggunakan bil rasmi Majlis;

6.2 Sekiranya utiliti Premis tersebut menggunakan meter individu, Penyewa hendaklah :

i.Bertanggungjawab menukar nama dan alamat bil utiliti bagi Premis tersebut ke atas nama dan alamat Penyewa;

ii Bertanggungjawab ke atas bayaran penggunaan utiliti bagi Premis tersebut sepanjang Tempoh Sewaan ini atau tempoh lanjutan sewaan (jika ada) berkuatkuasa; dan

iii. Mengemukakan bayaran tunggakan utiliti yang dituntut oleh Majlis bagi penggunaan utiliti Premis tersebut sepanjang Tempoh Sewaan atau tempoh lanjutan sewaan (jika ada).

6.3 Sekiranya Penyewa gagal/enggan mematuhi kehendak yang dinyatakan dalam **Klausa 6.1 dan/atau 6.2** di atas, maka Majlisberhak untuk menamatkan Perjanjian ini mengikut cara dan kaedah yang diperuntukkan dalam **Klausa 15** Perjanjian ini.

**7. LESEN**

7.1 Penyewa hendaklah membeli atau mendapatkan Borang Permohonan Lesen yang telah ditetapkan oleh Majlis untuk memohon lesen perniagaan di Premis tersebut.

7.2 Segala kelulusan lesen perniagaan dan apa-apa jua lesen yang berkaitan dengan operasi Premis tersebut hendaklah telah diperolehi oleh Penyewa daripada pihak berkuasa berkaitan sebelum memulakan apa-apa perniagaan yang telah diluluskan.

7.3 Lesen perniagaan hendaklah dipamerkan oleh Penyewa pada setiap masa di tempat yang mudah dilihat di Premis tersebut.

7.4 Lesen perniagaan yang terbaru hendaklah dikemukakan oleh Penyewa pada bila-bila masa yang diminta olehMajlisatau Pegawai diberikuasa dan/atau Pegawai Penyelia dan/atau agen-agennya.

**8. JENIS KEGUNAAN**

* 1. Kegunaan Premis tersebut adalah untuk menjalankan jenis aktiviti perniagaan sebagaimana yang dinyatakan dalam **Perkara 8 Jadual Pertama** dan Penyewa hanya dibenarkan untuk menjalankan jenis aktiviti yang sah di sisi undang-undang dan yang telah diluluskan oleh Majlis secara bertulis di Premis tersebut.
  2. Penyewa tidak dibenarkan pada bila-bila masa menjual daging khinzir di Premis tersebut kecuali mendapat kebenaran bertulis daripada Majlis**.**
  3. Penyewa tidak dibenarkan menukar jenis kegunaan yang telah ditetapkan bagi Premis tersebut sebagaimana **Klausa 8.1** di atas tanpa kebenaran bertulis daripada Majlis**.**
  4. Penyewa akan memastikan jenis kegunaan di Premis tersebut adalah yang dibenarkan dan tidak melanggar mana-mana undang-undang.
  5. Penyewa hendaklah menjalankan/memulakan operasi di Premis tersebut dalam tempoh **tiga puluh (30) hari** daripada tarikh Surat Tawaran. Sekiranya Penyewagagal berbuat demikian**,** Majlis berhak membatalkan Perjanjian ini dan mengambil milikan kosong Premis tersebut dengan apa-apa cara sekalipun dan semua Deposit dan bayaran yang telah dibuat oleh Penyewakepada Majlis hendaklah dirampas oleh Majlis dan Majlis berhak menyewakan semula Premis tersebut kepada sesiapa sahaja yang difikirkan patut atas budi bicara Majlis tanpa bertanggungan terhadap apa-apa kos dan kerugian yang ditanggung oleh Penyewa daripada penyewaan semula Premis tersebut.
  6. Penyewa hendaklah memulakan dan menjalankan operasi di Premis tersebut pada waktu dan jangka masa seperti yang diluluskan dan dibenarkan oleh Majlisatau pihak berkuasa berkaitan dan tidak menyebabkan Premis tersebut digunakan sebagai tempat kediaman atau tujuan lain melainkan setelah mendapat kebenaran bertulis daripada Majlis**.**

**9. PENGUBAHSUAIAN**

* 1. Penyewa tidak dibenarkan membuat sebarang pengubahsuaian terhadap Premis tersebut tanpa mendapat kebenaran dan kelulusan bertulis daripada Majlissebagai pemilik Premis tersebut.
  2. Semua papan tanda atau iklan yang dipamerkan di mana-mana bahagian Premis tersebut hendaklah mematuhi peruntukan undang-undang yang diguna pakai oleh Majlisdan mengikut spesifikasiMajlis**.**
  3. Semua tulisan sama ada di papan tanda atau di mana-mana bahagian Premis tersebut hendaklah menggunakan tulisan Bahasa Malaysia sahaja dengan penggunaan nahu serta tatabahasa yang betul sebagaimana diluluskan oleh Majlis.

**10. PEMBAIKAN KEROSAKAN**

Penyewahendaklah bertanggungjawab untuk membaiki atau membayar perbelanjaan sebarang kerosakan yang terjadi akibat kecuaian Penyewa, agennya atau pekerja-pekerjanya dalam Tempoh Sewaan atau tempoh lanjutan sewaan (jika ada) kepada harta benda di Premis tersebut termasuk susun hias yang disediakan.

**11. KEGUNAAN RUANG AM**

* 1. Penyewatidak dibenarkan meletak dan/atau mempamerkan apa-apa juga benda, barang di kaki lima atau ruang lalulalang dan/atau di kawasan sekeliling mana-mana tempat yang digunakan untuk kegunaan am orang ramai di kawasan Premis tersebut yang boleh dianggap menghalang laluan orang ramai.
  2. Penyewa hendaklah mendapatkan kebenaran bertulis daripada Majlis terlebih dahulu sekiranya ingin melakukan sebarang aktiviti selain daripada aktiviti yang dibenarkan oleh Majlis di kawasan Premis tersebut.

**12.** **KESIHATAN DAN KEBERSIHAN**

* 1. Penyewa hendaklah sentiasa memastikan dan memelihara kebersihan kawasan Premis tersebut.
  2. Penyewa hendaklah menyediakan tong sampah yang bertutup dan bersesuaian serta memastikan dan memelihara kebersihan tong sampah di Premis tersebut.
  3. Penyewa hendaklah memastikan tiada sebarang jenis binatang dipelihara di Premis tersebut ataupun kawasan sekelilingnya.
  4. Penyewa juga tidak dibenarkan menyimpan sebarang benda yang mudah menyebabkan kebakaran atau mendatangkan bahaya terhadap keselamatan Premis tersebut atau penghuni-penghuni lain keseluruhannya atau membiarkan suatu perlakuan yang boleh menyebabkan kadar premium insurans Premis tersebut menjadi lebih tinggi daripada kadar yang ditetapkan atau menjadikan perlindungan insurans itu terbatal.
  5. Penyewahendaklah memastikan Premis tersebut dilengkapi dengan alat pemadam kebakaran untuk mencegah kebakaran.
  6. Alat perangkap minyak dan sampah (jika perlu) hendaklah dipasang oleh Penyewauntuk memastikan kebersihan kawasan Premis tersebut.
  7. Majlis tidak akan bertanggungjawab terhadap Penyewa bagi sebarang kerosakan dan kerugian yang ditanggung oleh Penyewa disebabkan oleh kebakaran, banjir, gempa bumi dan lain-lain malapetaka yang di luar kawalan Majlis.

**13. TANGGUNGJAWAB PENYEWA**

Sepanjang Tempoh Sewaan atau tempoh lanjutan sewaan (jika ada), Penyewa bertanggungjawab:-

* 1. Menjalankan urusan pentadbiran dan penyelenggaraan termasuk penyelenggaraan kebersihan (pembuangan sampah) Premis tersebut dan kawasan persekitarannya.
  2. Premis tersebut serta kawasan persekitarannya termasuk tong sampah dan kemudahan lain hendaklah dijaga dengan baik, bersih dan memuaskan untuk digunakan pada setiap masa dan diuruskan dengan sebaik-baiknya.
  3. Penyewatidak akan melakukan, membenarkan atau membiarkan dilakukan apa-apa sahaja perbuatan atau aktiviti yang boleh menjadikan kacauganggu, menyebabkan kegusaran atau gangguan ketenteraman dan keselesaan pengunjung atau orang awam di Premis tersebut.
  4. Penyewa akan membenarkan kakitangan, agen, orang yang dilantik atau orang yang diberi kuasa oleh Majlis pada setiap masa untuk masuk dan memeriksa aktiviti, kedudukan dan keadaan di Premis tersebut.
  5. Segala kos baik pulih dan kerja-kerja penyelenggaraan Premis tersebut serta kawasan persekitarannya adalah atas tanggungan Penyewasepenuhnya. Penyewabertanggungjawab untuk membaiki atau membayar perbelanjaan sebarang kerosakan yang terjadi akibat penggunaan Premis tersebut oleh Penyewa atau disebabkan oleh kecuaian atau kelalaian atau vandalisme dalam Tempoh Sewaan atau tempoh lanjutan sewaan (jika ada).

**14. TANGGUNGJAWAB MAJLIS**

Sepanjang Tempoh Sewaan atau tempoh lanjutan sewaan (jika ada), Majlis bertanggungjawab:-

* 1. Untuk membayar semua Cukai Tanah, Cukai Pintu dan bayaran lain yang timbul pada masa sekarang atau selepas, yang dikenakan ke atas Premis tersebut selain daripada pembayaran yang perlu dibayar oleh Penyewa seperti yang dipersetujui dalam Perjanjian ini.
  2. Bahawa selagi Penyewamembayar Kadar Sewaan Bulanan tanpa sebarang pemecahan syarat Perjanjian ini dan dengan pembayaran sewaan tersebut, Penyewa akan menggunakan Premis tersebut tanpa kacau ganggu daripada Majlis atau pihak lain yang mempunyai hak atau menuntut atas atau bagi pihak Majlis**.**

**15. PENAMATAN**

15.1 Penyewa dan Majlis bersetuju, sekiranya tanpa sebarang alasan munasabah:-

1. Penyewa telah gagal membayar Kadar Sewaan Bulanan atau sebahagian daripadanya selama tempoh **satu (1) bulan atau lebih** atau lain-lain bayaran sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian ini dalam tempoh yang ditetapkan, sama ada dituntut secara khusus ataupun sebaliknya; atau
2. Penyewa telah melakukan perlanggaran terhadap mana-mana terma atau syarat nyata atau tersirat Perjanjian ini; atau
3. Penyewa gagal mematuhi, melaksanakan, melakukan dan memenuhi akujanji, persetujuan, obligasi dan tanggungjawab sebagaimana dinyatakan di sini;

maka dalam mana-mana situasi atau gabungannya, mana yang berkenaan, Majlis akan memberi notis kepada Penyewa dengan menyatakan kemungkiran, kegagalan dan ketidakpatuhan yang berlaku dan menuntut Penyewa untuk meremedi kemungkiran, kegagalan dan ketidakpatuhan dalam tempoh **empat belas (14) hari** dari tarikh penerimaan notis dan sekiranya Penyewa gagal meremedi kemungkiran, kegagalan dan ketidakpatuhan dalam tempoh yang dinyatakan atau satu tempoh lanjutan yang dipersetujui Majlis, maka Majlis boleh dan berhak menamatkan Perjanjian ini dengan mengemukakan notis penamatan yang berkuatkuasa **tujuh (7) hari** dari tarikh penerimaannya.

* 1. Perjanjian ini boleh ditamatkan oleh Majlis dengan mengemukakan kepada Penyewa, notis bertulis **enam puluh (60) hari,** dikira daripada tarikh notis,tentang hasratnya untuk menamatkan Perjanjian ini, dalam keadaan tidak berlakunya sebarang perlanggaran mana-mana terma atau syarat Perjanjian ini, atas sebab-sebab berikut:-

1. tanpa kewajipan untuk memberikan sebab-sebab penamatan, sekiranya penamatan tersebut adalah demi kepentingan nasional, di atas keperluan keselamatan nasional, pertukaran polisi kerajaan (Negeri atau Persekutuan) atau polisi awam yang menjejaskan Majlis dalam melaksanakan tanggungjawabnya di bawah Perjanjian ini, dimana bagi maksud klausa ini, apa yang merangkumi “kepentingan nasional”, “keperluan keselamatan nasional”, “polisi kerajaan (Negeri atau Persekutuan)” dan “polisi awam” akan hanya dibuat dan ditentukan oleh Majlis dan penentuan tersebut untuk apa-apa niat dan tujuan adalah muktamad dan mutlak serta tidak boleh dicabar atau dipertikaikan dalam apa-apa juga keadaan; atau
2. pembatalan pemberian milikan, persempadan semula atau pengambilan tanah melalui kuatkuasa undang-undang dan dilaksanakan oleh pihak berkuasa tanah yang berkaitan, Kerajaan Negeri atau Kerajaan Persekutuan, bagi maksud keperluan awam, pembangunan dan pembinaan semula prasarana awam yang melibatkan kawasan Premis tersebut secara keseluruhan atau sebahagiannya;atau
3. bagi maksud keperluan awam, pembangunan dan pembinaan semula prasarana awam oleh Majlis di atas sebahagian atau keseluruhan kawasan Premis tersebut;atau
4. atas sebab Premis tersebut tidak lagi sesuai, tidak selamat dan membahayakan orang ramai dan pengguna jalanraya, berdasarkan aduan orang ramai atau penilaian Majlis sendiri;

maka dalam mana-mana situasi ini atau gabungannya, mana yang berkenaan, Majlis boleh dan berhak menamatkan Perjanjian ini setelah tamat tempoh notis **enam puluh (60) hari** yang berkaitan, berkuatkuasa serta-merta, walaupun sebelum tamat tempoh Perjanjian ini.

* 1. Walau apapun peruntukan di **Klausa 15.1** dan **15.2** di atas, Majlis boleh menamatkan Perjanjian ini dengan serta-merta, dengan memberi notis bertulis kepada Penyewa sekiranya didapati:-

1. Penyewa, kakitangan, pekerja, agen atau wakilnya yang bertindak bagi pihak Penyewa, telah melakukan atau terlibat di dalam apa-apa perbuatan rasuah, haram atau tidak sah atau apa-apa perbuatan yang terjumlah kepada suatu kesalahan jenayah di bawah mana-mana undang-undang yang berkuatkuasa di Malaysia, berhubung dengan Perjanjian ini, apa-apa perjanjian lain dengan Majlis atau perkara-perkara lain yang tidak berkaitan Majlis; atau
2. Sekiranya Penyewa adalah sebuah syarikat atau perniagaan, Penyewa telah dibubarkan, samada dengan meluluskan suatu resolusi pembubaran, melainkan bagi tujuan penyatuan atau pembentukan semula, atau jika mahkamah yang mempunyai bidang kuasa yang layak, telah membuat suatu perintah penggulungan dan pembubaran, atau jika seorang penerima atau pengurus bagi pihak sipenghutang telah dilantik, atau jika keadaan-keadaan telah timbul yang membolehkan suatu mahkamah membuat suatu perintah pembubaran.

15.4 Dalam keadaan di mana penamatan Perjanjian ini berlaku berdasarkan **Klausa 15.1** atau **Klausa 15.3** di atas:-

1. Penyewa hendaklah menghentikan operasi di Premis tersebut dengan serta-merta dan semua kakitangan, pekerja, ejen dan pengkhidmatnya hendaklah mengosongkan Premis tersebut dengan serta-merta dan mengembalikan milikan kosong Premis tersebut dalam keadaan dan bentuk yang boleh diterima oleh Majlis dan sebarang pengubahsuaian yang dibenarkan dan diluluskan akan dikekalkan tanpa sebarang tuntutan ke atasMajlis;dan/atau
2. Penyewa hendaklah menanggung kos pembaikan Premis tersebut kepada keadaan asalnya jika ada pengubahsuaian dan sebarang struktur dibuat, sekiranya dikehendaki oleh Majlis pada masa penamatan penyewaan dan pembaikan tersebut hendaklah dibuat dalam tempoh yang ditetapkan oleh Majlis di mana kegagalan berbuat demikian, Majlis mempunyai kebebasan untuk membuat pembaikan dan kos serta perbelanjaannya akan ditanggung oleh Penyewa dan dianggap sebagai hutang yang boleh dituntut di Mahkamah**.** Sekiranya pembaikan Premis tersebut gagal disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan, Penyewahendaklah membayar kepada MajlisKadarSewaan Bulanan yang dikira atas dasar harian; dan/atau
3. Tanpa prejudis kepada hak Majlis untuk memulakan tindakan akibat kemungkiran, Majlis berhak melupuskan, merampas atau memotong keseluruhan ataupun apa-apa jumlah yang sesuai daripada Deposit bagi melangsaikan tunggakan Kadar Sewaan Bulanan atau tunggakan utiliti terhadap Majlis;dan/atau
4. Majlis mengambil milikan kosong Premis tersebut;dan/atau
5. Majlis menuntut apa-apa kerugian, gantirugi, tanggungrugi, kos, faedah, fi dan perbelanjaan berkaitan dan bersesuaian yang ditanggung oleh Majlis akibat penamatan Perjanjian ini;dan/atau
6. Majlis menyewakan Premis tersebut kepada mana-mana pihak lain pada bila-bila masa selepas daripada penamatan berkuatkuasa;dan/atau
7. Majlis mengambil sebarang tindakan dan langkah-langkah yang bersesuaian bagi memelihara kepentingan Majlis dan pihak awam;dan/atau
8. Majlis membatal semua lesen, permit dan kelulusan berkaitan apa-apa operasi di Premis tersebut di bawah operasi Penyewa dan Penyewa tidak dipilih untuk menyewa mana-mana premis milik Majlis pada masa hadapan.

15.5 Dalam keadaan di mana penamatan Perjanjian ini berlaku berdasarkan **Klausa 15.2** atau Tempoh Sewaan atau tempoh lanjutan sewaan (jika ada) telah tamat:-

1. Penyewa hendaklah menghentikan operasi di Premis tersebut dengan serta-merta dan semua kakitangan, pekerja, ejen dan pengkhidmatnya hendaklah mengosongkan Premis tersebut dengan serta-merta dan mengembalikan milikan kosong Premis tersebut dalam keadaan dan bentuk yang boleh diterima oleh Majlis dan sebarang pengubahsuaian yang dibenarkan dan diluluskan akan dikekalkan tanpa sebarang tuntutan ke atasMajlis;dan/atau
2. Majlis mengambil milikan kosong Premis tersebut;dan/atau
3. Majlis menyewakan Premis tersebut kepada mana-mana pihak lain pada bila-bila masa selepas daripada penamatan berkuatkuasa;dan/atau
4. Majlis mengambil sebarang tindakan dan langkah-langkah yang bersesuaian bagi memelihara kepentingan Majlis dan pihak awam;dan/atau
5. Majlis membatal semua lesen, permit dan kelulusan berkaitan apa-apa operasi di Premis tersebut di bawah operasi Penyewa; dan/atau
6. Tertakluk kepada tiada sebarang tunggakan Kadar Sewaan Bulanan atau tunggakan utiliti terhadap Majlis, Deposit hendaklah dituntut oleh Penyewa menurut **Klausa 4.3** Perjanjian ini.

15.6 Dalam apa juga keadaan, penamatan Perjanjian ini menurut **Klausa 15.1, 15.2 dan 15.3** di sini, mengecualikan, melindungi, tidak akan mengakibatkan dan tidak akan menyebabkan Majlis bertanggungan atas sebarang bentuk kerugian, gantirugi, pampasan, tanggungrugi, faedah, caj, fi dan kos yang dialami oleh Penyewa, atau sebarang bentuk tuntutan, gantirugi, pampasan, tanggungrugi, faedah, caj, fi dan kos yang dibawa oleh sub-penyewa dan/atau pengiklan dan/atau kontraktor dan/atau pihak ketiga, berbangkit daripada penamatan Perjanjian ini, secara langsung atau tidak langsung.

* 1. Tanpa memprejudiskan hak dan remedi pihak-pihak dalam Perjanjian ini, dalam situasi Tempoh Sewaan atau tempoh lanjutan sewaan (jika ada) telah tamat, selepas pematuhan oleh Majlis mengenai kesemua obligasinya yang terkandung di sini, Penyewa terhalang dan tidak mempunyai hak atau kebenaran untuk memasuki, meneruskan operasi di Premis tersebut atau menuntut, mengutip dan menyimpan pendapatan hasil daripada operasi di Premis tersebut dalam apa juga keadaan, di mana Penyewa akan menanggung rugi Majlis terhadap semua tuntutan, tindakan dan lain-lain prosiding yang timbul akibat tindakan atau kegagalan atau ketidakpatuhan apa-apa undang-undang, undang-undang kecil dan peraturan oleh Penyewa, yang telah atau mungkin dimulakan oleh pihak ketiga berkaitan operasi di Premis tersebut sepanjang tempoh berkuatkuasanya Perjanjian ini.

**16. PEMERIKSAAN PREMIS**

Majlisberhak dengan sendirinya atau menerusi Pegawai diberikuasa dan/atau Pegawai Penyelia atau wakil atau agen yang dilantik samaada bersendirian atau bersama pekerja memasuki kawasan Premis tersebut bagi maksud melakukan pemeriksaan am, membanci, memeriksa kerosakan keadaan dan kebersihan kawasan Premis tersebut dan/atau menjalankan keja-kerja membaiki dan lain-lain urusan pada bila-bila masa yang berpatutan. Hak pemeriksaan ini tidak menimbulkan tanggungjawab ke atas Majlis untuk mengeluarkan / membayar apa-apa kos pembaikan.

**17.** **PINDAH MILIK ATAU KONTRAK KECIL**

* 1. Perjanjian ini adalah mengikat kedua-dua pihak di antara Majlis danPenyewa**.**
  2. Penyewatidak dibenarkan untuk meletakhak atau memindahkan kepentingan Premis tersebut kepada mana-mana orang atau pihak dengan apa-apa cara sekalipun termasuk dengan cara pindahmilik, pajakan, mewujudkan surat kuasa wakil, dan/atau sewaan kecil tanpa kebenaran bertulis daripadaMajlis.

**18.** **“WAIVER”**

Kegagalan atau kelewatan Majlismengambil tindakan bagi menguatkuasakan Perjanjian ini tidak dianggap sebagai kemaafan (“Waiver”) dan kegagalan atau kelewatan tersebut tidak menghalang Majlisuntuk melaksanakan hak-haknya mengikut Perjanjian ini.

**19. UNDANG-UNDANG**

* 1. Undang-undang yang terpakai bagi maksud Perjanjian ini adalah undang-undang Malaysia dan kedua-dua pihak tertakluk kepada bidang kuasa Mahkamah Malaysia.
  2. Penyewa hendaklah mematuhi semua peruntukan undang-undang, peraturan-peraturan, undang-undang kecil atau perintah yang dibuat oleh mana-mana pihak berkuasa yang bersangkutan ke atas Premis tersebut dan bertanggungjawab menanggungrugi Majlisdi atas semua penalti, tuntutan dan tindakan oleh orang awam, pekerja atau agennya berhubung penyewaan dan penggunaan Premis tersebut sepanjang tempoh Perjanjian ini berkuatkuasa.
  3. Kegagalan untuk mematuhi mana-mana peruntukan undang-undang sepertimana yang dinyatakan dalam **Klausa 19.1** dan/atau **19.2** di atas oleh Penyewa adalah dianggap sebagai perbuatan dan/atau tindakan perlanggaran terma dan syarat kepada Perjanjian ini.

**20.** **PENGASINGAN**

Perjanjian ini diasingkan, sekiranya mana-mana klausa, terma atau syarat di dalam Perjanjian ini didapati menyalahi undang-undang, tidak dapat dikuatkuasakan atau batal secara keseluruhan atau sebahagiannya atas apa-apa sebab sekalipun. Klausa-klausa, terma-terma atau syarat-syarat di dalam Perjanjian ini yang didapati menyalahi undang-undang dan tidak dapat dikuat kuasakan itu akan dimansuhkan di dalam Perjanjian ini dan tidak akan menggugat keesahan dan penguatkuasaan klausa-klausa, terma-terma atau syarat-syarat lain dalam Perjanjian ini.

**21. FORCE MAJEURE**

21.1 *Force Majeure* merujuk kepada satu atau lebih kejadian berikut, yang berlaku di luar kawalan dan jangkaan pihak-pihak yang berkenaan, di mana pihak-pihak berkenaan tidak berupaya untuk menghalang, mengelak atau menghindari dalam apa juga keadaan dan sekiranya berlaku salah satu kejadian *Force Majeure*  di mana Majlis atau Penyewa tidak berupaya meneruskan tanggungjawabnya di bawah Perjanjian ini atau sebahagiannya, Majlis atau Penyewa hendaklah memaklumkan seberapa segera yang boleh kepada pihak-pihak yang berkenaan kejadian *Force Majure* dan seterusnya mengambil langkah segera untuk mengatasi kelewatan atau rintangan terhadap penyewaan dan operasi perniagaan di Premis tersebut dan selanjutnya jika pihak-pihak mendapati kejadian *Force Majure* sangat kritikal dan berterusan selama **enam (6) bulan** sehingga menjejaskan matlamat asal Perjanjian ini, maka pihak-pihak boleh secara bersama menamatkan Perjanjian ini. Namun kejadian *Force Majeure* tidak melepaskan dan mengecualikan Penyewa daripada obligasi dan tanggungjawabnya kepada Majlis yang telah terakru, sebelum berlakunya kejadian *Force Majeure* sebagaimana dipersetujui pihak-pihak. Rujukan kepada *Force Majeure* hendaklah termasuk tetapi tidak terhad kepada:-

* 1. berlaku peperangan (samada diisytiharkan ataupun tidak) di mana-mana tempat di dunia yang memberi kesan langsung, sama ada dari sudut kewangan atau sebaliknya, yang menjejaskan penyewaan dan operasi perniagaan di Premis tersebut;
  2. penaklukan tentera asing ke atas Malaysia;
  3. perang saudara, pemberontakan, serangan pengganas, revolusi atau rampasan kuasa tentera di Malaysia;
  4. rusuhan, mogok, keganasan awam atau kekacauan di Malaysia kecuali yang hanya terhad kepada **Penyewa**, pekerja, ejen dan pengkhidmat;
  5. letupan nuklear, radioaktif atau pencemaran kimia; dan bencana alam,termasuk gempa bumi, bah, banjir dan cuaca buruk luar biasa.

**22. LAMPIRAN**

Semua jadual/lampiran yang disertakan bersama Perjanjian ini hendaklah dibaca bersama terma dan syarat Perjanjian ini dan menjadi bahagian penting dalam Perjanjian ini seolah-olah ianya disebutkan dan dimasukkan dalam Perjanjian ini.

**23. MASA**

Masa adalah asas dan inti pati utama dalam Perjanjian ini.

**24. NOTIS**

Apa-apa notis yang hendak disampaikan oleh mana-mana pihak kepada pihak yang satu lagi di bawah Perjanjian ini hendaklah dibuat secara bertulis dan boleh dihantar melalui pos berdaftar, faksimili atau serahan kediri ke alamat yang dinyatakan di dalam **Perkara 1 Jadual Pertama** bagi pihak Majlis dan **Perkara 2 Jadual Pertama** bagi pihak Penyewa.

**25. KOS**

25.1 Segala perbelanjaan dan kos yang kena dibayar berhubung dengan Perjanjian ini termasuk apa-apa bayaran duti setem dan perbelanjaan serta kos guaman yang kena ditanggung oleh Majlis kerana menguatkuasakan Perjanjian ini boleh dituntut oleh Majlis daripada Penyewa dan adalah ditanggung sepenuhnya oleh Penyewa.

25.2 Penyewa hendaklah menjelaskan segala kos guaman atau penyeteman bagi Perjanjian ini dalam tempoh **empat belas (14) hari** selepas Perjanjian ini ditandatangani.

**26. PENGGANTI ADALAH TERIKAT**

26.1 Perjanjian ini adalah mengikat waris, wakil persendirian, penerimaan serah hak yang dibenarkan atau waris-waris kedua-dua pihak yang disebutkan di sini.

26.2 Dalam Perjanjian ini, rujukan kepada Majlis dan Penyewa hendaklah termasuk pengganti-pengganti dan penerima-penerima serahan haknya yang sah dari segi undang-undang.

**27. PINDAAN DAN TAMBAHAN**

Tiada sebarang perubahan, pindaan, penambahan atau penepian atas mana-mana peruntukan Perjanjian ini boleh dikuat kuasakan melainkan ia adalah atas **PERSETUJUAN BERSAMA** pihak-pihak yang dibuat secara bertulis menerusi Perjanjian Tambahan yang secara khusus merujuk kepada Perjanjian ini dan ditandatangani oleh pihak-pihak. Pindaan dan tambahan yang telah diluluskan oleh Majlis hendaklah menjadi sebahagian daripada Perjanjian ini.

**28. TANGGUNG RUGI (INDEMNITI)**

28.1 Penyewa hendaklah pada bila-bila masa menanggung rugi dan menyebabkan Majlis atau agennya sentiasa ditanggungrugi terhadap semua atau apa-apa tindakan prosiding tuntutan yang boleh dibuat, dikenakan atau dibawa oleh mana-mana orang atau syarikat terhadap Majlis atau agennya berkenaan dengan apa-apa perkara berkaitan dengan kecuaian, perlanggaran kewajipan atau tindakan salah oleh Penyewa**,** pekerja-pekerja dan /atau agen-agennya dalam menjalankan operasi di Premis tersebut.

28.2 Penyewa hendaklah menanggung sepenuhnya apa-apa tuntutan yang dibuat oleh mana-mana pihak yang mengalami kerugian, kecederaan atau kematian semasa operasi perniagaan dijalankan di Premis tersebut yang mana berpunca dari kelalaian dan kecuaianPenyewa, kakitangan atau agenPenyewa dan hendaklah memberi pampasan dan mengganti rugi sepenuhnya jika tuntutan itu dibuat oleh mana-mana pihak yang terbabit terhadap Majlis atau agennya.

**29. SYARAT-SYARAT LAIN YANG DIPERSETUJUI**

29.1 Penyewa bukanlah rakan kongsi Majlis dalam menjalankan operasi perniagaan di Premis tersebut.

29.2 Kesemua pekerja Penyewa adalah bukan pekerja, kakitangan, wakil atau agen Majlis dan Penyewa bertanggungjawab sepenuhnya untuk memenuhi segala syarat pengambilan pekerja di bawah undang-undang berkaitan.

**30. PERUBAHAN KADAR DUTI DAN CUKAI**

Pihak-pihak dalam Perjanjian ini bersetuju bahawa apa-apa pembekalan barang atau perkhidmatan dalam Perjanjian ini adalah tertakluk kepada Cukai Barang dan Perkhidmatan (GST) sebagaimana yang terpakai di bawah Akta GST 2014 (Akta 762).

*(Baki mukasurat ini sengaja dibiarkan kosong)*

**DENGAN DISAKSIKAN DI BAWAH INI, PIHAK-PIHAK DI SINI TELAH MENURUNKAN TANDATANGAN MEREKA, MELALUI WAKIL MASING-MASING, PADA HARI DAN TARIKH SEPERTI YANG MULA-MULA DINYATAKAN DI ATAS.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Cop Mohor | ) |  |  |  | | |
| **Majlis Perbandaran Kajang** | ) |  |  |  | | |
| Dimeterai dengan sempurna | ) | ………………………………………………….. | | | | |
| Dengan disaksikan oleh | ) | **Yang Dipertua** | | | | |
|  |  |  |  |  | | |
|  |  | ………………………………………………….. | | | | |
|  |  | **Setiausaha** | | | | |
|  |  |  |  |  | | |
|  |  | ………………………………………………….. | | | | |
|  |  | **Ahli Majlis** | | | | |
|  |  |  |  |  | | |
| Penyempurnaan Perjanjian ini oleh | ) |  |  |  | | |
| **Penyewa** | ) |  |  |  | | |
| Dengan disaksikan oleh | ) | ………………………………………………….. | | | | |
|  |  | **MEGAT ZULKARNAIN BIN SAMAT** | | | | |
|  |  | **No. K/P** | | | **:** | **660724-07-5627** |

*(Helaian ini dibiarkan kosong)*

**JADUAL PERTAMA**

*(Hendaklah dibaca dan ditafsirkan sebagai sebahagian daripada Perjanjian ini)*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PERKARA** | **TAJUK** | **MAKLUMAT** | | |
| **1** | **Majlis** | **Majlis Perbandaran Kajang**  **Menara MPKj,**  **Jalan Cempaka Putih,**  **Off Jalan Semenyih,**  **43000 Kajang,**  **Selangor Darul Ehsan.** | | |
| **Tel** | **:** | **03-8737 7899 / 8737 1789** |
| **Faks** | **:** | **03-8737 7897 / 8733 1270** |
| **2** | **Penyewa** | **Nama** | **:** | **MEGAT ZULKARNAIN BIN SAMAT** |
| **No. K/P** | **:** | **660724-07-5627** |
| **Alamat** | **:** | **NO 1** |
| **No. Tel** | **:** | **016-7242915** |
| **3** | **Premis Perniagaan** | **No. G1-01,**  **GERAI SATE JALAN SULAIMAN, 43000 Kajang,**  **Selangor Darul Ehsan.** | | |
| **4** | **Surat Tawaran** | **No. Rujukan** | **:** |  |
| **Tarikh** | **:** |  |
| **5** | **Tempoh Sewaan** | **Lima Belas (15) Bulan** | | |
| **Bermula** | **:** | **01 Oktober 2017** |
| **Tamat** | **:** | **31 Disember 2018** |

**JADUAL PERTAMA**

**(sambungan)**

*(Hendaklah dibaca dan ditafsirkan sebagai sebahagian daripada Perjanjian ini)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PERKARA** | **TAJUK** | **MAKLUMAT** |
| **6** | **Kadar Sewaan Bulanan** | **Ringgit Malaysia Lima Ratus (RM 500.00) Sahaja.** |
| **7** | **Deposit** | **Ringgit Malaysia (RM 0.00) Sahaja.** |
| **8** | **Kegunaan** |  |

**JADUAL KEDUA**

*(Hendaklah dibaca dan ditafsirkan sebagai sebahagian daripada Perjanjian ini)*

**-PELAN LANTAI-**

