

Contoh perjanjian sewa rumah

Templat rujukan untuk sewaan kediaman sehingga tiga tahun di Semenanjung Malaysia. Lengkapkan semua ruang dan persetujui setiap terma sebelum menandatangani. Dapatkan nasihat guaman bagi Sabah, Sarawak, pihak syarikat, tempoh lebih panjang atau keadaan luar biasa. Templat ini bukan nasihat guaman.

1 Pihak dan premis

Tarikh perjanjian: [tarikh]. Tuan rumah: [nama penuh, pengenalan, alamat dan hubungan]. Penyewa: [nama penuh, pengenalan, alamat dan hubungan].
Setiap pihak mengesahkan kuasanya untuk membuat perjanjian ini. Alamat dan rujukan premis: [butiran]. Penghuni yang dibenarkan: [nama].
Tempat letak kereta dan stor yang termasuk: [butiran]. Perabot dan keadaan premis direkodkan dalam Jadual A.

2 Tempoh dan pembaharuan

Sewaan bermula pada [tarikh] dan berakhir pada [tarikh], selama [bilangan] bulan. Pembaharuan memerlukan persetujuan bertulis kedua-dua pihak tentang sewa dan tarikh baharu.

3 Sewa dan bayaran

Sewa bulanan: RM [amaun] ([amaun dalam perkataan]). Tarikh bayaran setiap bulan: [hari]. Akaun penerima: [nama, bank dan nombor akaun].
Tempoh sewa pertama: [tarikh]. Kaedah pengiraan bulan tidak penuh: [butiran]. Terna lewat bayar yang dipersetujui dan sah: [butiran atau tiada].

4 Deposit dan sewa pendahuluan

Bayaran	Amaun RM	Tujuan
Deposit keselamatan	[Amaun]	[Tujuan yang dipersetujui]
Deposit utiliti	[Amaun]	[Bil yang dipersetujui]
Sewa pendahuluan	[Amaun]	Sewa bagi [tempoh]

Amaun deposit ialah terma yang dipersetujui. Sewa pendahuluan bukan deposit tambahan yang boleh dipulangkan. Keluarkan resit berasingan bagi setiap jenis bayaran.

Penggunaan penyelenggaraan dan akses

5 Rekod dan pemulangan deposit

Dalam [bilangan] hari selepas penyerahan milikan kosong, tuan rumah akan memulangkan baki deposit bersama penyata terperinci dan bukti potongan yang sah.

Kaedah penyelesaian bil utiliti akhir yang belum diterima: [butiran, amaun sementara jika dipersetujui dan tarikh semakan].

Deposit tidak menggantikan bayaran sewa terakhir tanpa persetujuan bertulis. Catat amaun yang dipertikaikan secara berasingan.

6 Penggunaan premis

Premis digunakan sebagai kediaman persendirian yang sah oleh penghuni yang dinamakan. Penyewa mematuhi undang-undang dan peraturan bangunan yang dibekalkan kepadanya.

Sewaan semula, penyerahan hak atau sewaan jangka pendek memerlukan persetujuan bertulis tuan rumah terlebih dahulu serta kelulusan lain yang diperlukan.

7 Penyelenggaraan dan pembaikan

Tuan rumah bertanggungjawab terhadap pembaikan struktur, lekapan utama dan perbelanjaan pemilikan yang dipersetujui. Penyewa menjaga kebersihan dalaman dan melaporkan kerosakan dengan segera.

Penyewa bertanggungjawab terhadap kerosakan akibat kecuaiian atau penyalahgunaannya, kecuali haus dan lusuh akibat penggunaan biasa.

Pembahagian pembaikan kecil dan hadnya: [jenis, amaun dan pengecualian]. Akaun utiliti yang dibayar oleh penyewa: [senarai].

Dapatkan kelulusan sebelum kerja bukan kecemasan yang akan dicaj kepada pihak lain. Simpan invois dan gambar berkaitan.

8 Akses ke premis

Tuan rumah boleh meminta akses untuk tujuan yang dinyatakan pada waktu munasabah, dengan notis bertulis sekurang-kurangnya [bilangan] jam dan janji temu yang dipersetujui.

Aturan kecemasan: [butiran]. Lawatan bakal penghuni pada akhir sewaan: [tempoh dan aturan yang dipersetujui].

Penamatan notis dan tandatangan

9 Penamatan dan penyerahan premis

Hak penamatan awal, notis dan syarat yang dipersetujui: [lengkapkan, atau nyatakan bahawa tiada hak keluar awal secara kontrak dipersetujui].

Bagi pelanggaran yang boleh diperbetulkan, berikan notis bertulis tentang pelanggaran itu dan tempoh [bilangan] hari untuk pembetulan sebelum langkah sah seterusnya.

Sebarang pampasan atau potongan deposit tertakluk kepada undang-undang dan perjanjian, dengan penjelasan terperinci dan bukti. Deposit keselamatan tidak dilucuthakkan secara automatik.

Jangan gunakan pertukaran kunci atau pemotongan utiliti untuk mengambil semula milikan. Dapatkan nasihat guaman tentang proses yang sah.

Pada penyerahan, pulangkan kunci dan peranti akses. Rekod bacaan meter dan bandingkan keadaan premis dengan Jadual A.

Catat perkara belum selesai, tindakan seterusnya dan tarikh pemulangan deposit secara bertulis.

10 Notis dan undang-undang

Hantar notis kepada alamat dan hubungan dalam klausa 1 melalui [kaedah dan bukti penerimaan yang dipersetujui].

Perubahan perjanjian memerlukan rekod bertulis dan persetujuan kedua-dua pihak. Undang-undang Malaysia terpakai, tertakluk kepada bidang kuasa mahkamah yang berkenaan.

Kedua-dua pihak mengesahkan bahawa mereka membaca perjanjian yang lengkap serta jadualnya dan menerima satu salinan.

Tandatangan tuan rumah: _____. Nama: [nama]. Tarikh: [tarikh].

Tandatangan penyewa: _____. Nama: [nama]. Tarikh: [tarikh].

Tandatangan saksi: _____. Nama dan pengenalan: [butiran]. Tarikh: [tarikh].

Jadual dan lampiran yang dipersetujui: [senarai dan rujukan halaman].

Jadual A inventori dan semakan akhir

Premis: [alamat]. Tarikh pemeriksaan awal: [tarikh]. Tarikh pemeriksaan akhir: [tarikh]. Lampiran gambar: [rujukan].

Barang lokasi dan kuantiti	Keadaan awal / gambar	Keadaan akhir / gambar
[Barang / lokasi / kuantiti]	[Keadaan / rujukan]	[Keadaan / rujukan]
[Barang / lokasi / kuantiti]	[Keadaan / rujukan]	[Keadaan / rujukan]
[Barang / lokasi / kuantiti]	[Keadaan / rujukan]	[Keadaan / rujukan]
[Barang / lokasi / kuantiti]	[Keadaan / rujukan]	[Keadaan / rujukan]

Meter elektrik: [bacaan / tarikh / gambar]. Meter air: [bacaan / tarikh / gambar]. Kunci dan kad akses: [bilangan dikeluarkan / dipulangkan].

Kerosakan sedia ada dan kerja yang dipersetujui: [butiran / pihak bertanggungjawab / tarikh]. Perkara dipertikaikan: [butiran].

Rekod tuan rumah: [nama / tarikh]. Rekod penyewa: [nama / tarikh]. Persetujuan tentang caj hendaklah direkodkan berasingan.

Senarai semak perjanjian

1. Sahkan identiti pihak dan kuasa tuan rumah.
2. Lengkapkan semua ruang dan lampiran.
3. Simpan salinan bertandatangan, resit dan gambar bertarikh.
4. Semak surat cara dan duti dengan HASiL atau penasihat yang sesuai.
5. Ikut arahan e-Duti Setem semasa dan simpan Sijil Setem bersama perjanjian.

FAQ HASiL membezakan tarikh pengemukaan surat cara daripada tarikh bayaran selepas BNDS. Semak kedua-duanya bagi urusan sebenar.

Kalkulator dalam bahasa Inggeris: propcashflow.my/tools/stamp-duty-tenancy-calculator/

Panduan: propcashflow.my/ms/blog/e-duti-setem-panduan-lhdn/