

FORMAT J
PERJANJIAN PROJEK PELABURAN DAN PENSWASTAAN
MAJLIS PERBANDARAN KAJANG

(TANAH KERAJAAN NEGERI DAN TANAH MILIK
MAJLIS PERBANDARAN KAJANG)

Jabatan Pengurusan Harta

Projek Pelaburan Dan Penswastan Oleh Operator Yang Dilantik Di Atas Tanah Kerajaan Negeri Selangor Yang Diselenggara Oleh Majlis Perbandaran Kajang dan Tanah Milik Majlis Perbandaran Kajang.

**JABATAN UNDANG-UNDANG (JUU)
MAJLIS PERBANDARAN KAJANG**

Nama Operator : _____

Alamat Operator : _____

No. Telefon : _____

Tajuk Projek : _____

Lokasi : _____

No. Fail Jabatan : _____

DOKUMEN YANG DIPERLUKAN :

- 1 Tiga (3) salinan dokumen Perjanjian yang telah lengkap ditandatangani oleh Operator
- 2 Salinan Surat Tawaran Projek
- 3 Salinan Surat Akuan Penerimaan Tawaran
- 4 Salinan Pelan Tapak (Salinan Warta Tanah (Jika Tanah Kerajaan Negeri) Atau Salinan Geran Hakmilik (Jika Tanah Milik MPKj)
- 5 Salinan Warta Tanah (Jika Tanah Milik Kerajaan Negeri) dan/atau Salinan Hakmilik Tanah (Jika Tanah Milik MPKj)
- 6 Pelan Susunatur Projek
- 7 Salinan Pendua Resit Bayaran Fi Perjanjian
- 8 Salinan Dokumen Atau Resit Bayaran Deposit Sewaan
- 9 Salinan Insurans Tanggungan Awam
- 10 Salinan Kad Pengenalan Operator (Individu / Pengarah Syarikat / Pemilik Perniagaan)
- 11 Jika Operator berdaftar di bawah Akta Syarikat 1965 / Akta Syarikat 2016 :
 - Salinan Profil Syarikat yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) yang mengandungi maklumat syarikat, maklumat modal, maklumat pengarah dan pegawai, maklumat pemegang syer, maklumat gadaian dan penyata kewangan, atau
- 12 Jika Operator berdaftar di bawah Akta Pendaftaran Perniagaan 1956 :
 - Salinan Diakui Sah Borang D/E berserta maklumat pemilik perniagaan
- 13 Salinan Minit Mesyuarat yang meluluskan Projek
- 14 Apa-apa dokumen lain mengikut keperluan jadual dan lampiran dalam perjanjian (Sila nyatakan)

[illegible]

UNTUK KEGUNAAN JABATAN DALAMAN SAHAJA.

- 1) Pengesahan daripada Jabatan Dalam bagi melengkapkan senarai dokumen.
Ulasan (Jika ada)

CAP JABATAN	
-------------	--

UNTUK KEGUNAAN JABATAN UNDANG-UNDANG SAHAJA.

- 2) Pengesahan daripada Jabatan Undang-Undang (JUU) bagi penyempurnaan tandatangan Perjanjian.

- a) Dokumen Lengkap
b) Dokumen tidak lengkap

Disemak Oleh :

Tandatangan & Cop

Tarikh :

CAP JUU

PERJANJIAN INI DIBUAT pada hari dan tahun sepertimana yang dinyatakan dalam **Perkara 1 Jadual Pertama** Perjanjian ini,

ANTARA

Pihak pertama yang bernama dan beralamat sepertimana yang dinyatakan dalam **Perkara 2 Jadual Pertama** Perjanjian ini (selepas ini disebut "**MPKj**") sebagai satu pihak dan pihak kedua yang bernama dan beralamat sepertimana yang dinyatakan dalam **Perkara 3 Jadual Pertama** Perjanjian ini (selepas ini disebut "**Operator**") sebagai pihak yang satu lagi.

DAN

BAHAWASANYA;-

- A. Kerajaan Negeri Selangor dan MPKj adalah pemilik tanah sepertimana butir-butir yang dinyatakan secara khusus dalam **Perkara 4 Jadual Pertama** Perjanjian ini yang lebih terperinci ditandakan dan berlorek merah dalam Pelan Tapak (selepas ini disebut "**Tanah tersebut**"). Sesalinan Pelan Tapak dilampirkan dalam **LAMPIRAN A** Perjanjian ini;
- B. MPKj adalah pihak berkuasa tempatan di Negeri Selangor serta tertakluk kepada peruntukan undang-undang yang telah ditetapkan, mempunyai tanggungjawab, bidangkuasa dan kawalan ke atas Tanah tersebut yang berada di bawah kawasan pentadbiran MPKj;
- C. Operator telah mengemukakan dan membentangkan kepada MPKj hasratnya untuk membina sebuah bangunan atau kemudahan bagi aktiviti sepertimana diperincikan dalam **Perkara 5 Jadual Pertama** Perjanjian ini (selepas ini disebut "**Bangunan/ Kemudahan tersebut**") di atas Tanah tersebut melalui satu cadangan projek pelaburan dan penswastaan sepertimana butir-butir yang dinyatakan dalam **Perkara 6 Jadual Pertama** Perjanjian ini (selepas ini dirujuk secara kolektif sebagai

- D. MPKj telah meluluskan Projek tersebut melalui mesyuarat sepertimana butir-butir yang dinyatakan dalam **Perkara 7 Jadual Pertama** Perjanjian ini mengikut syarat-syarat dan terma-terma yang terkandung di dalam surat tawaran dan diperincikan dalam **Perkara 8 Jadual Pertama** Perjanjian ini. Sesalinan Surat Tawaran dilampirkan dalam **LAMPIRAN B** Perjanjian ini;
- E. Operator telah bersetuju untuk melaksanakan Projek tersebut, tertakluk kepada kelulusan dan perincian pelan pembangunan yang telah atau akan dikemukakan kepada MPKj. Sesalinan Pelan Susunatur bagi Projek tersebut dilampirkan dalam **LAMPIRAN C** Perjanjian ini;
- F. Selanjutnya Pihak-Pihak berhasrat memasuki satu perjanjian untuk memperincikan persefahaman, tanggungjawab dan hak masing-masing berkaitan Projek tersebut, tertakluk kepada syarat-syarat dan terma-terma yang terkandung di dalam Perjanjian di sini.

MAKA DENGAN INI ADALAH DIPERSETUJUI SEPERTI BERIKUT:-

1. MATLAMAT PROJEK TERSEBUT

- 1.1 Tertakluk kepada kelulusan MPKj, terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung di dalam Perjanjian ini, MPKj dengan ini bersetuju untuk memberi kebenaran kepada Operator untuk melaksanakan Projek tersebut dan kemudiannya membina, mengoperasi, mengurus dan menyelenggara Bangunan/ Kemudahan tersebut dalam tempoh yang ditetapkan.
- 1.2 Tertakluk kepada syarat-syarat dan terma-terma Perjanjian ini, tempoh yang dipersetujui dan ditetapkan untuk pelaksanaan Projek tersebut oleh Operator adalah selama tempoh sepertimana dinyatakan dalam **Perkara 9 Jadual Pertama** Perjanjian ini (selepas ini disebut **“Tempoh Konsesi”**). Walau bagaimanapun, Tempoh Konsesi ini adalah tertakluk kepada penamatan awal menurut **Klausa 9**

Perjanjian ini atau perlanjutan, di mana budibicara untuk perlanjutan Tempoh Konsesi adalah hak eksklusif dan mutlak MPKj;

- 1.3 Tempoh Konsesi ini boleh dilanjutkan oleh MPKj dan hendaklah dipohon secara bertulis oleh Operator dalam tempoh **DUA BELAS (12) BULAN** sebelum tamatnya Tempoh Konsesi. MPKj boleh pada masa tersebut, sama ada menerima permohonan Operator, menerima dengan pindaan atau menolak permohonan perlanjutan Tempoh Konsesi tanpa berkewajipan memberi sebarang alasan kepada Operator. Tertakluk kepada persetujuan kedua-dua Pihak, Tempoh Konsesi boleh dilanjutkan untuk suatu tempoh yang ditetapkan dan MPKj berhak untuk mengekal, meminda, menambah atau mengeluarkan apa-apa terma dan syarat yang terkandung di dalam Perjanjian ini bagi tempoh lanjutan tersebut, mengikut keperluan dan kesesuaian pada masa berkenaan.
- 1.4 Walau bagaimanapun, sekiranya Operator masih mengalami kemerosotan ataupun pendapatannya selama Tempoh Konsesi tersebut adalah tidak mencukupi untuk menanggung segala kos pelaksanaan Projek tersebut, atas permintaan Operator, MPKj boleh mempertimbangkan untuk melanjutkan Tempoh Konsesi ini tertakluk kepada syarat-syarat yang akan ditentukan oleh MPKj dan dipersetujui secara bertulis oleh Operator. Dalam apa juga keadaan, selaras **Klausu 1.2** dan **Klausu 1.6** Perjanjian ini, MPKj mempunyai hak mutlak dan muktamad untuk melanjutkan atau tidak melanjutkan Tempoh Konsesi ini.
- 1.5 Tertakluk kepada **Klausu 1.1** Perjanjian ini, MPKj bersetuju bahawa selepas Perjanjian ini ditandatangani dan sepanjang Tempoh Konsesi, Operator mempunyai hak sebagaimana berikut :
 - a. untuk merekabentuk, membina, membiayai, menyiapkan dan melengkapkan Projek tersebut;
 - b. untuk mengoperasi, mengurus, mentadbir dan menyelenggara Bangunan/ Kemudahan tersebut;

- c. selaras dengan **Klausu 3.8** Perjanjian ini, membiayai, menyiapkan dan melengkapkan Projek tersebut untuk pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut dan segala aktiviti sampingan di Bangunan/ Kemudahan tersebut dalam Tempoh Konsesi tersebut;
 - d. untuk mengenakan, memungut dan menyimpan untuk kepentingan Operator, hasil, pendapatan dan keuntungan daripada apa-apa aktiviti di Bangunan/ Kemudahan tersebut selepas penyiapan Projek tersebut;
 - e. Operator adalah berhak untuk menggunakan apa-apa pendapatan yang disebut di atas, untuk sebarang perbelanjaan akibat dari pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut.
- 1.6 Tertakluk kepada syarat-syarat dan terma-terma Perjanjian ini, Operator adalah dengan ini melaksanakan Projek tersebut atas risiko sendiri dan mengikat janji kepada MPKj bahawa Operator membina, mengurus dan menyelenggara Bangunan/ Kemudahan tersebut atas kos dan perbelanjaan sendiri. MPKj tidak akan bertanggungjawab atas segala kerugian yang dialami Operator akibat pelaksanaan Projek tersebut dan/atau operasi, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut dalam Tempoh Konsesi atau sehingga penamatan awal atau dalam sebarang tempoh perlanjutan (jika berkenaan) mengikut syarat-syarat Perjanjian ini.
- 1.7 Sebagai balasan kepada MPKj, dengan merujuk kepada aku janji dan persetujuan yang terkandung di dalam Perjanjian ini:-
- a. Operator dikehendaki membayar deposit sewaan bagi Tanah tersebut sepertimana kadar yang ditetapkan dalam **Perkara 10 Jadual Pertama** Perjanjian ini (selepas ini disebut "**Deposit Sewaan**"). Deposit Sewaan tersebut hendaklah dibayar kepada MPKj sebelum Tempoh Konsesi bermula dan dipegang oleh MPKj sepanjang Tempoh Konsesi atau tempoh lanjutan (jika berkenaan).

- b. MPKj mempunyai hak mutlak dan tidak boleh dicabar untuk membelanjakan, memotong, menolak dan/ atau menggunakan keseluruhan atau sebahagian Deposit Sewaan tersebut, untuk apa-apa perbelanjaan, kos, fi dan caj yang dikenakan bagi melaksanakan kerja pembaikan, penggantian dan membaikpulih Bangunan/ Kemudahan dan/ atau Tanah tersebut, sekiranya pada masa Tempoh Konsesi telah tamat atau penamatan awal, mana yang berkenaan, MPKj mendapati Bangunan/ Kemudahan dan/ atau tersebut tidak diserahkan dalam keadaan baik, rosak atau gagal diselenggara dengan sempurna, mengikut terma-terma dan syarat-syarat di dalam Perjanjian ini;
- c. Deposit Sewaan tersebut akan dikembalikan sepenuhnya atas permohonan bertulis daripada Operator, dalam tempoh yang ditetapkan dalam **Klausu 1.7(h)** Perjanjian ini;
- d. Tertakluk kepada syarat-syarat yang dinyatakan di sini, Operator bersetuju untuk membayar kepada MPKj sewa Tanah tersebut bagi pelaksanaan, pembinaan, pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Projek tersebut sepertimana kadar yang ditetapkan dalam **Perkara 11 Jadual Pertama** Perjanjian ini (selepas ini disebut "**Sewa Tanah**") sepanjang Tempoh Konsesi;
- e. Bagi maksud **Klausu 1.7(d)** dan selaras dengan **Klausu 1.7(g)** Perjanjian ini, bayaran Sewa Tanah tersebut hendaklah dibuat kepada MPKj pada atau sebelum **TUJUH (7) HARIBULAN** setiap bulan sepanjang Tempoh Konsesi. Sebagai tambahan dan tanpa prasangka terhadap hak kuasa dan pemulihan yang boleh dituntut oleh MPKj terhadap Operator di bawah mana-mana peruntukan dalam Perjanjian ini, jika Operator atas apa-apa alasan sekalipun gagal membayar Sewa Tanah dan lain-lain bayaran yang ditetapkan di dalam Perjanjian ini dalam tempoh yang ditetapkan, MPKj berhak mengenakan penalti yang dikira atas kadar faedah **lapan peratus (8%)** sebulan atas jumlah tertunggak bermula dari tarikh bayaran 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 berakru dari hari ke hari;

- f. MPKj mempunyai hak mutlak untuk menyemak, mengubah dan menaikkan kadar Sewa Tanah tersebut dalam tempoh dan kadar sepertimana yang dinyatakan dalam **Perkara 12 Jadual Pertama** Perjanjian ini sepanjang Tempoh Konsesi;
- g. Walau apapun maksud **Klausula 1.2** dan **Klausula 1.7(d)** Perjanjian ini, Operator diberi pengecualian Sewa Tanah tersebut untuk tempoh sepertimana yang dinyatakan dalam **Perkara 13 Jadual Pertama** Perjanjian ini;
- h. Deposit Sewaan tersebut hendaklah dituntut oleh Operator dalam masa **DUA BELAS (12) BULAN** selepas tamat Tempoh Konsesi atau tempoh lanjutan (jika berkenaan) dan sekiranya Operator tidak membuat tuntutan Deposit Sewaan tersebut selepas tamat tempoh ditetapkan, maka Deposit Sewaan tersebut dianggap hangus atau lupus sebagai hasil MPKj dan tidak perlu dikembalikan semula oleh MPKj kepada Operator dalam apa juga keadaan;
- i. Tanpa menjejaskan hak dan remedi MPKj dalam Perjanjian ini, MPKj berhak untuk memotong keseluruhan atau apa-apa amaun daripada Deposit Sewaan tersebut sekiranya Operator gagal mematuhi tanggungjawabnya menurut **Klausula 1.7(d)** atau **Klausula 1.7(e)** atau mana-mana syarat atau terma Perjanjian ini;
- j. Operator hendaklah pada setiap masa, menambah dan mencukupkan semula keseluruhan atau baki Deposit Sewaan tersebut yang telah dipotong oleh MPKj selaras dengan **Klausula 1.7(i)** Perjanjian ini, sebagaimana diperuntukkan dalam **Klausula 1.7(a)** Perjanjian ini;

- k. Tanpa menjejaskan hak dan remedi MPKj di dalam Perjanjian ini, MPKj berhak merampas Deposit Sewaan tersebut, mengambil tindakan sewajarnya untuk menuntut bayaran Sewa Tanah tersebut yang tertunggak, menuntut gantirugi, pampasan, perbelanjaan, faedah, fi dan kos yang berbangkit daripada penamatan Perjanjian ini, menuntut apa-apa indemniti penuh yang sesuai dan wajar daripada Operator, mengambil dan mengemukakan apa-apa langkah sesuai bagi memelihara kepentingan MPKj selaras dengan peruntukan undang-undang yang terpakai pada masa itu.

2. KEBENARAN MEMASUKI DAN MENDUDUKI TANAH TERSEBUT

- 2.1 Sebagai persetujuan pelaksanaan Projek tersebut, MPKj bersetuju untuk menyediakan Tanah tersebut dan akan secara munasabah mendapatkan segala kebenaran daripada Kerajaan Negeri bagi maksud Projek tersebut dan tertakluk kepada kelulusan Pihak Berkuasa berkenaan, bahawa Tanah tersebut bebas dari segala syarat, bebanan ataupun sekatan kepentingan yang boleh menjejaskan pelaksanaan Projek tersebut serta pembinaan, pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut.
- 2.2 Tertakluk kepada syarat-syarat dan terma-terma di dalam Perjanjian ini, MPKj akan memberi kebenaran memasuki Tanah tersebut kepada Operator dan Operator adalah diberi kuasa untuk menduduki Tanah tersebut untuk melaksanakan sebarang kerja-kerja permulaan dan persediaan dalam melaksanakan Projek tersebut.
- 2.3 Operator adalah bersetuju, mengaku dan mengetahui bahawa Operator tidak dalam apa juga keadaan mempunyai hak eksklusif, hak kawalan dan hak ketuanan ke atas Tanah tersebut dari segi undang-undang, *common law* dan ekuiti. Tidak ada sebarang gadaian, pajakan, kaveat, lien, surat kuasa dan/atau kemasukan pendaftaran untuk kepentingan Operator, individu berkepentingan dalam Operator atau pihak ketiga, melalui perintah Mahkamah, Pendaftar/

Pentadbir Hakmilik Tanah atau mana-mana Pihak Berkuasa berkenaan, boleh dikemukakan yang akan mengubah dan menjejaskan status sedia ada atas Tanah tersebut pada bila-bila masa. MPKj bagi maksud keperluan umum dan memelihara kepentingan awam, boleh mewartakan Tanah tersebut dan Bangunan/ Kemudahan tersebut, jika perlu, dengan memberi notis kepada Operator selaras **Klausu 16.1** Perjanjian ini.

2.4 Operator adalah bersetuju, mengaku dan mengetahui bahawa Tanah tersebut atau apa-apa bahagiannya tidak boleh dipajak, digadai dan/ atau diserahkan kepada mana-mana institusi kewangan, agensi kredit, bank perdagangan atau pihak ketiga sebagai jaminan kepada pembiayaan, pinjaman dan/ atau kemudahan kewangan bagi tujuan pelaksanaan Projek tersebut, kepentingan perniagaan Operator yang lain atau operasi, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut dalam apa juga keadaan.

2.5 Tertakluk kepada permohonan Operator dan atas budibicara MPKj, MPKj hanya boleh mempertimbangkan dan memberi kebenaran bertulis kepada Operator, apa-apa persetujuan, aku janji dan/ atau jaminan bayaran oleh Operator dengan institusi kewangan berlesen melalui penyerahan hak hasil daripada apa-apa aktiviti di Bangunan/ Kemudahan tersebut, tanpa menjejaskan Tanah tersebut selaras dengan **Klausu 2.4** Perjanjian ini untuk kemudahan kredit berkaitan pembinaan, pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut semata-mata. MPKj dalam apa juga keadaan bukanlah pihak kepada apa-apa perjanjian yang dilaksanakan antara Operator dan pihak ketiga di mana Operator akan menanggung rugi MPKj sepenuhnya dalam apa juga keadaan.

3. PEMBINAAN BANGUNAN/ KEMUDAHAN TERSEBUT

Milikan Tanah

3.1 Tertakluk kepada kelulusan pelan pembangunan, teknikal dan permit berkaitan, MPKj melalui notis bertulis akan memberi kebenaran kepada Operator untuk memasuki Tanah tersebut seberapa segera yang munasabah setelah segala syarat

awal sebagaimana ditetapkan oleh MPKj bagi pelaksanaan Projek tersebut dipatuhi oleh Operator.

Pemberian Hak & Kuasa Terhad

- 3.2 MPKj memberi hak dan kebenaran kepada Operator untuk memasuki dan menduduki Tanah tersebut bagi tujuan pelaksanaan Projek tersebut sahaja selepas Perjanjian ini ditandatangani dan selama Tempoh Konsesi, mengikut mana yang berkaitan;
- 3.3 Operator hendaklah, dalam tempoh **TIGA (3) BULAN** daripada Tempoh Konsesi bermula, mendapatkan semua kelulusan pelan rekabentuk, pembangunan, teknikal dan permit berkaitan bagi tujuan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut dan menyiapkan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut;
- 3.4 Operator mengikat janji dan bersetuju bahawa akan mengembalikan milikan dan hak menduduki ke atas Tanah tersebut kepada MPKj setelah tamat Tempoh Konsesi atau tempoh lanjutan (jika berkenaan), mengikut mana yang berkaitan;

Rekabentuk, Pelan Dan Keperluan Teknikal

- 3.5 Operator berjanji akan membina dan menyempurnakan pembinaan Bangunan /Kemudahan tersebut menurut pelan rekabentuk, pembangunan dan teknikal berdasarkan spesifikasi yang telah diluluskan oleh MPKj dan/ atau pihak berkuasa berkaitan dan segala kos berkenaan dengan lukisan, permohonan, permit, pelan tapak, pelan bangunan/ kemudahan dan apa-apa kos yang berkaitan akan ditanggung sepenuhnya oleh Operator;
- 3.6 Operator sebelum mengemukakan cadangan Projek tersebut telah memeriksa, melawat dan meneliti keadaan rupabumi, keadaan tanah, laluan, lalu lintas dan apa-apa maklumat penting serta menimbang dan mengambil langkah perlu berkaitan risiko, pelan kecemasan dan/ atau perkara luar jangka yang berkaitan pelaksanaan Projek tersebut;

3.7 Operator hendaklah memastikan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut mengikut kelulusan pelan-pelan dan/ atau spesifikasi Pihak Berkuasa berkenaan dan/ atau mematuhi peruntukan undang-undang berkaitan keselamatan awam, alam sekitar, kesihatan dan pekerjaan sepertimana yang terpakai pada masa itu. MPKj dalam keadaan tersebut akan memantau Operator supaya memperoleh kelulusan pelan, permit dan keperluan lain, jika perlu sebelum memulakan pembinaan.

Konsep Pembangunan

3.8 Operator bersetuju dan akan bertanggungjawab untuk membina Bangunan/ Kemudahan tersebut:

- a. mengikut konsep, spesifikasi dan/ atau keperluan yang diluluskan oleh MPKj dan/ atau Pihak Berkuasa berkenaan, dengan mengambil kira apa-apa penambahan struktur pada masa hadapan;
- b. tertakluk kepada kelulusan dan syarat yang ditetapkan, pembinaan hendaklah mengikut garis panduan MPKj, undang-undang berkaitan, undang-undang subsidiari yang terpakai dan keperluan-keperluan badan atau agensi yang terlibat pada setiap masa;
- c. menanggung semua kos permulaan, perbelanjaan perlu atau apa-apa pembayaran sampingan yang kena dibayar berkaitan Projek tersebut;
- d. pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut, dari segi bahan, perkakasan dan peralatan yang digunakan, dibuat berpandukan kelulusan yang dikeluarkan, mengguna pakai amalan kerja baik dalam industri, mematuhi mutu serta piawaian industri pembinaan dan bertepatan dengan undang-undang, undang-undang subsidiari, perintah dan garis panduan berkaitan yang ditetapkan;
- e. sebarang pindaan atau perubahan dari segi rekabentuk yang telah diluluskan, tidak dibenarkan diubah, melainkan mendapat kelulusan

MPKj dan sebarang kelewatan dalam pembinaan akibat perubahan rekabentuk, melainkan dikehendaki oleh MPKj, tidak akan melepaskan tanggungjawab dan obligasi Operator dalam Perjanjian ini, untuk menyiapkan Bangunan/ Kemudahan tersebut dalam tempoh sebagaimana ditetapkan dalam **Klausu 3.9** Perjanjian ini;

- f. MPKj pada setiap masa berhak untuk melawat, memeriksa dan meneliti perjalanan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut dan Operator dikehendaki membekalkan dokumen berkaitan kemajuan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut kepada MPKj apabila menerima notis yang mengarahkannya berbuat demikian.

Tempoh Pembinaan

3.9 Operator dikehendaki membina dan menyiapkan kerja-kerja pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut dalam tempoh sepertimana yang ditetapkan dalam **Perkara 14 Jadual Pertama** Perjanjian ini (selepas ini disebut "**Tempoh Pembinaan tersebut**") dan Tempoh Pembinaan tersebut akan dipertimbangkan oleh MPKj untuk dilanjutkan sekiranya berlaku sebarang keadaan di luar kawalan dan jangkaan mana-mana Pihak antara lain:

- a. keadaan *force majeure* sepertimana diperincikan dalam **Klausu 8** Perjanjian ini; atau
- b. pemberhentian kerja-kerja pembinaan akibat dari pemindaan atau perubahan pelan-pelan dan/ atau spesifikasi dan/ atau peraturan-peraturan dan undang-undang Pihak Berkuasa berkenaan atau polisi Kerajaan Negeri dan/ atau Kerajaan Persekutuan; atau
- c. kelewatan MPKj dalam mengeluarkan kebenaran memasuki atau penyerahan Tanah tersebut kepada Operator.

3.10 Dalam apa juga keadaan, Operator hendaklah memulakan kerja pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut dalam tempoh **TIGA (3) BULAN** daripada

Tempoh Konsesi bermula selepas penerimaan kesemua kelulusan MPKj dan Pihak Berkuasa berkenaan atau kebenaran memasuki Tanah tersebut dikeluarkan MPKj, mana-mana yang terkemudian, dan kegagalan Operator berbuat demikian, MPKj berhak membatalkan Perjanjian ini tanpa sebarang gantirugi kepada Operator.

3.11 Berkuat kuasa dari Tempoh Konsesi bermula, Operator dengan kos dan perbelanjaan sendiri, mempunyai hak, kebebasan dan budibicara serta bertanggungjawab sepenuhnya untuk memilih dan membuat keputusan yang difikirkan sesuai dalam melakukan dan melaksanakan segala kerja-kerja pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut, antara lain:

- a. memanggil tawaran-tawaran dan melantik arkitek-arkitek, jurutera-jurutera, jurukur-jurukur, kontraktor-kontraktor, kontraktor kecil, pereka hiasan dan lain-lain pihak yang diperlukan untuk pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut;
- b. memohon dan mendapatkan sebarang lesen, permit, kebenaran dan kelulusan yang diperlukan berkenaan dengan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut;
- c. secara amnya, membuat segala dan melaksanakan segala perkara yang bersesuaian dan diperlukan untuk tujuan pelaksanaan dan penyempurnaan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut.

3.12 Dalam Tempoh Pembinaan tersebut, Operator akan membekalkan kepada MPKj laporan perkembangan pelaksanaan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut dalam selang masa **DUA (2) MINGGU** sekali dari bermulanya Tempoh Pembinaan tersebut atau apa-apa tempoh yang ditetapkan oleh MPKj.

Liabiliti Kecacatan

3.13 Tempoh Liabiliti Kecacatan adalah **DUA BELAS (12) BULAN** daripada tarikh Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan atau seumpamanya dikeluarkan bagi

Bangunan/ Kemudahan tersebut. Operator akan bertanggung memperbaiki apa-apa kecacatan, kekurangan atau kesilapan (kecuali penggunaan dan kelusuan biasa) Bangunan/ Kemudahan tersebut yang jelas dan berpunca daripada kecacatan mutu kerja atau bahan atau Bangunan/ Kemudahan tersebut dibina tanpa mengikut rekabentuk, lukisan teknikal dan pelan sebagaimana diluluskan oleh pihak MPKj dan/ atau Pihak Berkuasa berkenaan;

3.14 Selaras dengan **Klausu 3.13** Perjanjian ini, MPKj melalui pekerja, pengkhidmat, wakil atau agennya boleh melaksanakan lawatan dan pemeriksaan Bangunan/ Kemudahan tersebut, selepas dimaklumkan oleh Operator mengenai pengeluaran Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan atau seumpamanya bagi Bangunan/ Kemudahan tersebut. MPKj melalui notis bertulis, akan memaklumkan kepada Operator kecacatan dan ketidaksempurnaan yang wujud untuk diambil tindakan dengan segera;

3.15 MPKj melalui pemeriksaan berkala dalam selang masa **TIGA (3) BULAN** sekali dalam Tempoh Liabiliti Kecacatan sebagaimana diperuntukkan dalam **Klausu 3.13** Perjanjian ini boleh mengarahkan Operator mengambil tindakan pembaikan atas kecacatan dan ketidaksempurnaan Bangunan/ Kemudahan tersebut;

3.16 Segala kos dan perbelanjaan bagi memperbaiki kecacatan dan ketidaksempurnaan yang timbul hendaklah ditanggung sepenuhnya oleh Operator dan disempurnakan dalam tempoh masa yang munasabah sebagaimana ditetapkan oleh MPKj;

3.17 Kegagalan Operator mengambil tindakan untuk memperbaiki kecacatan yang wujud dan telah disampaikan melalui notis oleh MPKj, akan membolehkan MPKj mengambil tindakan yang sewajarnya sebagaimana diperuntukkan dalam Perjanjian ini, tidak hanya terhad dan termasuk menangguhkan apa-apa sokongan terhadap pengeluaran Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan atau sijil pengesahan pembaikan kecacatan atau pengeluaran apa-apa lesen dan permit

bagi membolehkan Bangunan/ Kemudahan tersebut beroperasi;

3.18 MPKj akan mengeluarkan sijil pengesahan pembaikan kecacatan atau seumpamanya apabila:

- a. tamat Tempoh Liabiliti Kecacatan Bangunan/ Kemudahan tersebut sebagaimana dinyatakan dalam **Klausu 3.13** Perjanjian ini, dalam keadaan MPKj tidak mengeluarkan apa-apa notis berkaitan kecacatan dan ketidaksempurnaan selaras dengan **Klausu 3.14** Perjanjian ini; atau
- b. MPKj berpuashati Operator telah mengambil tindakan berkaitan kecacatan dan ketidaksempurnaan yang dirujuk dalam **Klausu 3.13** Perjanjian ini melalui notis dalam **Klausu 3.14** Perjanjian ini.

3.19 Semasa melaksanakan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut, Operator hendaklah memastikan bahawa pekerja, kontraktor dan/ atau agennya mematuhi aspek keselamatan sebagaimana digariskan undang-undang antaranya Akta Keselamatan Dan Kesihatan Pekerjaan 1994 dan Akta Kilang Dan Jentera 1967:

- a. berkaitan keselamatan, kesihatan dan operasi di tapak pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut;
- b. berkaitan pengendalian peralatan, mesin, jentera, pengangkutan dan bahan yang diguna pakai;
- c. berkaitan maklumat, arahan, latihan dan penyeliaan yang sesuai sebagaimana diperuntukkan;
- d. berkaitan penyelenggaraan kawasan tapak, laluan, halangan lalulintas dan langkah mengatasi risiko dan kemalangan; dan
- e. berkaitan kawasan dan pengekalan kawasan kerja yang selamat, risiko terhadap kesihatan dan juga kemudahan berkaitan kebajikan untuk pekerja di tapak pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut.

Tiada Gangguan Kepada Awam

- 3.20 Operator hendaklah memastikan tidak ada halangan atau gangguan kepada pihak awam berkaitan laluan masuk dan keluar, lalulintas, jalan persendirian atau awam atau lorong pejalan kaki dari atau melalui hartanah milik persendirian sama ada di bawah kawalan MPKj atau persendirian, pencerobohan, kerosakan atau kacau ganggu terhadap harta atau hartanah hakmilik Kerajaan dan harta atau hartanah hakmilik persendirian yang bersempadan, bersebelahan atau berdekatan semasa melaksanakan pembinaan atau operasi Bangunan/ Kemudahan tersebut atau pada bila-bila masa dalam Tempoh Pembinaan, Tempoh Konsesi atau tempoh lanjutan (jika berkenaan), mana-mana yang berkenaan.
- 3.21 Selaras dengan **Klausula 3.20** Perjanjian ini, Operator adalah bertanggungjawab sepenuhnya mendapatkan kebenaran secara bertulis daripada individu, perbadanan atau syarikat yang terlibat dan terjejas dengan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut, tidak hanya terhad dan termasuk syarikat atau agensi yang menyediakan dan menyelenggara kemudahan awam dan MPKj adalah sentiasa dilindungi dan akan ditanggung rugi oleh Operator, wakil, agen, pengkhidmat dan/ atau pekerjanya, secara bersendirian atau berse sama selaras dengan **Klausula 6.1(s)** Perjanjian ini dalam apa juga keadaan.

Sub-Kontrak

- 3.22 Operator boleh memasuki perjanjian sub-kontrak dengan mana-mana pihak atau individu bagi melaksanakan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut. Walau bagaimanapun, perjanjian sub-kontrak tidak akan melepaskan Operator daripada liabiliti dan obligasinya di bawah Perjanjian ini dan akan bertanggungjawab sepenuhnya atas tindakan, keingkaran dan pengabaian mana-mana sub-kontraktor, agen-agennya, pembantu-pembantunya atau pekerja-pekerjanya sepenuhnya seolah-olah ia tindakan, keingkaran atau pengabaian yang dilakukan oleh Operator, agen-agennya, pembantu-pembantunya atau pekerja-pekerjanya.

4. PENGOPERASIAN, PENGURUSAN DAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN/ KEMUDAHAN

4.1 Sepanjang Tempoh Konsesi (termasuk sebarang lanjutan yang dibenarkan di dalam Perjanjian ini, jika berkenaan), Operator mempunyai hak, kebebasan dan budibicara serta bertanggungjawab sepenuhnya untuk melakukan dan melaksanakan segala kerja berkaitan dengan pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut seperti berikut:

- a. memanggil tawaran-tawaran dan melantik kontraktor-kontraktor, kontraktor kecil dan lain-lain pihak yang diperlukan untuk pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut;
- b. memilih penyewa-penyewa Bangunan/ Kemudahan tersebut dan memaklumkan kepada MPKj sebarang maklumat berkaitan perubahan penyewa-penyewa dari semasa ke semasa;
- c. tertakluk kepada **Klausula 3.8(c)** Perjanjian ini, menguruskan sebarang proses yang melibatkan kemasukan (termasuk menyediakan dan menandatangani perjanjian sewaan) dan penamatan penyewa-penyewa Bangunan/ Kemudahan tersebut;
- d. menetapkan kadar sewa bagi Bangunan/ Kemudahan tersebut;
- e. memohon dan mendapatkan sebarang lesen, permit, kebenaran dan kelulusan yang diperlukan berkenaan dengan pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut;
- f. memungut sewa serta kos penyelenggaraan dari penyewa-penyewa Bangunan/ Kemudahan tersebut sepanjang Tempoh Konsesi dan tempoh lanjutan yang dibenarkan di dalam Perjanjian ini (termasuk memulakan ataupun membela sebarang prosiding tuntutan untuk mendapat balik sewaan, tunggakan, penerimaan gantirugi, mengusir penyewa-penyewa

atau untuk memulakan sebarang prosiding bagi menguat kuasakan hak-hak Operator di bawah perjanjian sewaan berkenaan);

- g. memastikan kebersihan dan penyelenggaraan tong sampah dan kemudahan lain termasuk tandas, air, lampu dan peralatan elektrik, lanskap dan surau di dalam Bangunan/ Kemudahan tersebut supaya sentiasa berada di dalam keadaan yang baik, bersih serta memuaskan untuk digunakan; dan
- h. secara amnya, membuat segala perancangan dan pelaksanaan perkara yang bersesuaian dan diperlukan untuk tujuan melakukan dan melaksanakan segala kerja dan urusan berkenaan dan berkaitan dengan pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut.

4.2 Sekiranya MPKj mendapati bahawa Operator gagal melaksanakan pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut selaras dengan obligasinya di dalam Perjanjian ini, MPKj akan mengemukakan notis bersama maklumat lengkap berkaitan kegagalan Operator dan Operator hendaklah memberikan maklumbalas dalam tempoh **EMPAT BELAS (14) HARI** daripada masa notis diterima.

4.3 MPKj berhak untuk menamatkan Perjanjian ini selaras dengan **Klausu 9.2** Perjanjian ini sekiranya Operator masih ingkar dan/ atau gagal meremedi kehendak notis yang dikemukakan oleh MPKj mengenai kegagalan melaksanakan pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut atau Operator gagal memberikan maklumbalas dalam masa ditetapkan atau MPKj tidak berpuas hati dengan maklumbalas yang diberikan oleh Operator.

5. REPRESENTASI DAN WARANTI OPERATOR

Operator membuat representasi dan waranti bahawa:

5.1 Operator adalah sebuah entiti yang telah didaftarkan di bawah undang-undang berkaitan, mempunyai kuasa untuk menjalankan operasi, memiliki harta dan aset

- serta telah memenuhi peruntukan undang-undang sedia ada berkaitan operasi yang sedang dijalankan;
- 5.2 Operator boleh menjalankan operasinya, memiliki aset dan memasuki serta melaksanakan Perjanjian ini dan apa-apa urusan yang dimaksudkan dalam Perjanjian ini, menurut terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung di dalamnya.
- 5.3 tidak ada berlaku apa-apa keadaan yang mengakibatkan kegagalan atau kemungkinan berlaku kegagalan, pelanggaran atau kegagalan di bawah apa-apa perjanjian atau suratcara di mana Operator atau asetnya terikat atau tertakluk, yang mana pelanggaran atau kegagalan itu akan menyebabkan kesan langsung secara material terhadap operasi, perniagaan, aset atau keadaan kewangan Operator atau secara materialnya memberi kesan bertentangan kepada kemampuan Operator untuk melaksanakan atau memenuhi obligasinya di bawah Perjanjian ini dan urusan berkaitannya;
- 5.4 tidak ada tindakan litigasi, timbangtara atau prosiding pentadbiran atau tuntutan di hadapan mana-mana mahkamah, tribunal, penimbangtara atau Pihak Berkuasa berkeajaan, yang sedang berjalan atau tertangguh sementara, pada pengetahuan Operator ia secara sendiri akan memberi kesan atau gabungan dengan prosiding atau tuntutan yang lain, yang akan atau pada tanggapan munasabah secara suci hati Operator berkemungkinan menyebabkan kesan bertentangan secara material terhadap operasi dan perniagaan Operator, aset atau kewangannya atau secara materialnya atau secara bertentangan memberi kesan kepada kemampuannya untuk mematuhi dan melaksanakan obligasinya di bawah Perjanjian ini dan urusan berkaitannya;
- 5.5 tidak ada mana-mana aset Operator yang terjejas dengan apa-apa bebanan dan Operator bukan pihak kepada ataupun ia atau asetnya terikat dengan apa-apa perintah, perjanjian atau suratcara di mana Operator dalam keadaan tertentu, dalam urusan biasa operasi dan perniagaannya, berkemungkinan dikehendaki untuk mewujudkan, mengambil tanggungjawab atau membenarkan apa-apa

- bebanan, selain daripada lien atau hak-hak penolakan yang wujud dari segi undang-undang;
- 5.6 Operator mempunyai kemampuan dan keupayaan dari segi kewangan, pengetahuan dan sumber manusia untuk melaksanakan Projek tersebut, sejajar dengan Perjanjian ini;
- 5.7 Operator dan pemilik-pemiliknya, tidaklah pada masa ini dan dalam tempoh Perjanjian ini, diisytiharkan bankrap atau sedang melalui prosiding kebangkrapan dan tidak ada perintah penggulungan atau dalam proses penggulungan; dan
- 5.8 Operator mengesahkan dan memperakui bahawa, MPKj telah memeterai Perjanjian ini dengan Operator, dengan bergantung kepada representasi dan waranti yang dinyatakan di atas. Salinan Profil Syarikat ATAU salinan diakui sah Borang D/E beserta maklumat pemilik/ perniagaan Operator sebagaimana dilampirkan dalam **LAMPIRAN D** Perjanjian ini.

6. OBLIGASI DAN AKU JANJI PIHAK-PIHAK

6.1 OPERATOR

Operator mengikat janji dengan MPKj seperti berikut:

- a. pada setiap masa, mematuhi semua peruntukan dan apa-apa arahan yang dikemukakan MPKj dari semasa ke semasa dan juga peruntukan undang-undang yang terpakai dan Operator akan mereka, membina, menyiapkan, menyelenggara, membaiki dan menjalankan operasi Bangunan/ Kemudahan tersebut secara teratur dan mematuhi mutu kerja yang ditetapkan sesuai dengan kehendak industri berkaitan serta tertakluk kepada Perjanjian ini dan dokumen lain berkaitan;
- b. sentiasa memastikan dan mengekalkan apa-apa kelulusan, kebenaran dan pengecualian daripada mana-mana agensi Kerajaan atau Pihak Berkuasa berkenaan dalam melaksanakan tanggungjawabnya dan urusan yang

berkaitan dengan Perjanjian ini;

- c. membuat dan menyediakan apa-apa bayaran yang kena dibayar, sebagaimana dituntut atau dikehendaki dalam melaksanakan tanggungjawabnya di bawah Perjanjian ini dan sentiasa memastikan tidak ada pelanggaran apa-apa tanggungjawab mana-mana pihak lain yang terlibat dalam melaksanakan Perjanjian ini, tanpa menjejaskan hak dan kuasa Operator untuk mengambil tindakan yang wajar dalam memastikan kelancaran Projek tersebut untuk kepentingan Pihak-Pihak;
- d. mengemukakan, menyediakan dan memfailkan apa-apa notis berkaitan kepada Pihak Berkuasa berkenaan mengikut peraturan ditetapkan serta menyelesaikan apa-apa bayaran yang kena dibayar atau pertikaian berkaitan notis tersebut, tanpa menjejaskan MPKj;
- e. akan memastikan bahawa satu sistem perakaunan dan rekod yang lengkap disediakan selaras dengan amalan perakaunan yang diterima pakai oleh Pihak Berkuasa berkenaan di Malaysia, berkaitan dengan Projek tersebut;
- f. membekalkan kepada MPKj satu rekod perbelanjaan dan penerimaan berkaitan pengoperasian dan pengurusan Bangunan/ Kemudahan tersebut, setiap tahun sepanjang Tempoh Konsesi atau tempoh lanjutan (jika berkenaan);
- g. membenarkan pegawai yang diberikuasa oleh MPKj atau akauntan bertauliah yang dilantik, menyemak dan mengaudit rekod berkaitan perakaunan Operator berkaitan Bangunan/ Kemudahan tersebut, selepas tamat **EMPAT BELAS (14) HARI** notis diserahkan oleh MPKj kepada Operator;
- h. akan membayar Sewa Tanah tersebut kepada MPKj setiap bulan menurut **Klausula 1.7(e)** Perjanjian ini;
- i. bertanggungjawab dalam menjelaskan bayaran cukai tanah tahunan dan

cukai taksiran semasa, jika ada, bagi Tanah tersebut sepanjang Tempoh Konsesi atau tempoh lanjutan atau penamatan awal, mana yang berkenaan dalam tempoh yang ditetapkan, di mana salinan resit pembayaran hendaklah diserahkan kepada MPKj dalam masa **EMPAT BELAS (14) HARI** selepas dijelaskan;

- j. akan membina Bangunan/ Kemudahan tersebut dengan dilengkapi semua kemudahan asas seperti surau, tandas, bekalan elektrik, air dan telefon, atas kos dan perbelanjaan Operator sendiri menepati kehendak MPKj dan/ atau Pihak Berkuasa berkenaan;
- k. akan menjaga dan menyelenggara keindahan, kebersihan dan lanskap Bangunan/ Kemudahan tersebut, kemudahan yang disediakan seperti tandas, surau, lot perniagaan, gerai, bangku dan meja serta kemudahan lain yang berkaitan supaya berada di dalam keadaan baik, bersih, selesa, terpelihara dan boleh digunakan oleh orang ramai pada setiap masa;
- l. atas kos dan perbelanjaan Operator sendiri, akan menyediakan kawalan keselamatan yang kompeten dan mencukupi sepanjang masa untuk menjaga keselamatan Bangunan/ Kemudahan tersebut dan kemudahan yang dibina;
- m. akan memberi kerjasama dan membenarkan kakitangan, agen, orang yang diberikan kebenaran oleh MPKj, pada setiap masa masuk ke Bangunan/ Kemudahan tersebut bagi maksud memeriksa dan memantau aktiviti, pengurusan dan keadaan semasa;
- n. akan bertanggungjawab berkaitan permohonan, pendaftaran, deposit dan pembayaran bil utiliti seperti telefon, elektrik, air, pembetulan dan apa-apa utiliti berkaitan setiap masa dalam Tempoh Konsesi dan tempoh lanjutan (jika berkenaan) dan kesemua kemudahan itu didaftarkan atas nama dan alamat Operator;

- o. atas kos dan perbelanjaan sendiri, sebelum memulakan kerja pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut, mengambil dan menyediakan serta memastikan Operator, kontraktor dan/ atau sub-kontraktor mempunyai Polisi Insurans Semua Risiko Untuk Kontraktor atau polisi seumpamanya bagi melindungi Operator, kontraktor atau sub-kontraktor, mana yang berkenaan bagi tuntutan kemalangan, kematian dan/ atau kerugian harta benda yang disebabkan dan/ atau berkaitan dengan aktiviti semasa pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut. Salinan Polisi Insurans tersebut hendaklah diserahkan kepada MPKj untuk simpanan dalam tempoh **EMPAT BELAS (14) HARI** selepas penerimaan oleh syarikat insurans atau selepas diperbaharui;
- p. atas kos dan perbelanjaan sendiri, akan mengambil Polisi Insurans Tanggungan Awam yang dikeluarkan oleh syarikat insurans yang diluluskan dan didaftarkan di Malaysia serta diambil atas nama MPKj dan Operator untuk tanggungan bernilai **RM1,000,000.00** bagi satu kemalangan atau siri kemalangan yang berbangkit dari satu kejadian dan liputan kemalangan yang tidak terhad bagi melindungi mereka yang berada, mengguna atau yang menjalankan aktiviti atau menggunakan kemudahan-kemudahan yang dibina sepanjang operasi Bangunan/ Kemudahan tersebut serta sepanjang Tempoh Pembinaan, Tempoh Konsesi dan tempoh lanjutan, mana yang berkaitan. Salinan Polisi Insurans tersebut hendaklah diserahkan kepada MPKj untuk simpanan dalam tempoh **EMPAT BELAS (14) HARI** selepas penerimaan oleh syarikat insurans atau selepas diperbaharui;
- q. atas kos dan perbelanjaan sendiri, akan mengambil Polisi Insurans Kebakaran dan Banjir, yang dikeluarkan oleh syarikat insurans yang diluluskan dan didaftarkan di Malaysia serta diambil atas nama MPKj dan Operator, dalam Tempoh Konsesi bagi maksud melindungi dan memelihara Bangunan/ Kemudahan tersebut daripada kemusnahan, kerugian dan pampasan sepanjang Tempoh Konsesi dan tempoh lanjutan,

mana yang berkenaan. Salinan Polisi Insurans tersebut hendaklah diserahkan kepada MPKj untuk simpanan dalam tempoh **EMPAT BELAS (14) HARI** selepas penerimaan oleh syarikat insurans atau selepas diperbaharui;

- r. akan memastikan pada setiap masa bahawa tidak ada perniagaan atau aktiviti yang menyalahi apa-apa peruntukan undang-undang yang ketika itu berkuat kuasa, dijalankan di Tanah tersebut atau di Bangunan /Kemudahan tersebut;
- s. akan melepaskan, mengecualikan, menanggung rugi dan memastikan MPKj ditanggung rugi daripada tuntutan, liabiliti, ganti rugi, tanggungan, kos, faedah dan terhadap semua atau apa-apa tindakan, prosiding atau perintah yang boleh dibuat, dikenakan atau dibawa oleh mana-mana orang, perbadanan atau pihak terhadap MPKj berkenaan apa-apa perkara berkaitan dengan pencerobohan, kacau ganggu, kecuai, pelanggaran kewajipan atau peninggalan tindakan oleh Operator, pekerja, agen dan pihak yang dilantik Operator dalam menjalankan pembinaan, pengurusan dan/ atau aktiviti serta operasi Bangunan/ Kemudahan tersebut pada setiap masa dalam Tempoh Pembinaan, Tempoh Konsesi dan tempoh lanjutan, mana yang berkenaan;
- t. akan memastikan, tidak membenarkan dan tidak membiarkan dilakukan di mana-mana kawasan Bangunan/ Kemudahan tersebut, apa-apa aktiviti yang boleh mengganggu ketenteraman awam, menjadikan kacau ganggu, kegusaran dan ketidakselesaan kepada orang awam, penduduk dan/ atau pengunjung Bangunan/ Kemudahan tersebut;
- u. akan menjamin dan memastikan penyewa atau peniaga tidak dikuasai oleh seseorang atau sekumpulan individu atau syarikat tertentu dan memberi peluang dan keutamaan kepada peniaga serta mengambil kira kepelbagaian jenis perniagaan, makanan, budaya, agama dan masyarakat setempat serta mempertimbangkan dan mendapatkan pandangan MPKj

- berkaitan polisi awam berkenaan operasi Bangunan/ Kemudahan tersebut pada setiap masa;
- v. akan memastikan tempoh penyewaan Bangunan/ Kemudahan tersebut yang diberikan kepada penyewa atau peniaga adalah selaras dengan Tempoh Konsesi dan tempoh lanjutan (jika berkenaan);
 - w. akan memastikan Bangunan/ Kemudahan tersebut digunakan bagi maksud dan tujuan asal, tidak menyebabkan bangunan/ kemudahan atau sebahagiannya digunakan sebagai tempat kediaman, stor, bengkel atau apa-apa tujuan lain, melainkan dengan kebenaran bertulis MPKj dan tidak ada sebarang penyambungan atau ubahsuaian dibuat pada mana-mana bahagian Bangunan/ Kemudahan tersebut tanpa kelulusan bertulis MPKj;
 - x. selaras dengan **Klausu 8** Perjanjian ini, akan memaklumkan kepada MPKj dengan serta-merta sekiranya Operator mendapati akan berlaku apa-apa insiden *force majeure*, yang berkemungkinan akan menjejaskan Projek tersebut atau menjejaskan kemampuan Operator untuk melaksanakan tanggungjawabnya di bawah Perjanjian ini, bersama langkah-langkah atau cadangan tindakan yang akan diambil bagi mengatasinya;
 - y. Operator akan memaklumkan kepada MPKj serta-merta, sekiranya menerima apa-apa proses tindakan litigasi, timbangtara atau prosiding pentadbiran, di mahkamah, tribunal atau penimbangtara berkaitan dengan Projek tersebut atau Bangunan/ Kemudahan tersebut di mana Operator adalah pihak atau salah satu pihak dalam tindakan atau prosiding yang dikemukakan;
 - z. Operator akan mengekalkan struktur organisasi Operator sepanjang Tempoh Konsesi dan tempoh lanjutan (jika berkenaan). Sebarang perubahan perlu dimaklumkan dan mendapat kebenaran MPKj terlebih dahulu dan satu notis hendaklah disampaikan kepada MPKj dengan serta-merta; dan

- aa. selaras dengan **Klausu 2.3** Perjanjian ini, Operator dan/atau wakil dan/atau pengkhidmatnya dan/ atau mana-mana pihak lain, tidak dibenarkan dalam apa juga keadaan, memasukkan dan mendaftarkan pajakan, gadaian, kaveat, lien dan/ atau apa-apa pendaftaran untuk kepentingannya, ke atas Tanah tersebut dan juga Bangunan/ Kemudahan tersebut pada bila-bila masa.

6.2 **MPKj**

MPKj berikat janji dengan Operator seperti berikut:

- a. menyalurkan maklumat berkaitan dalam mendapatkan kelulusan dan kebenaran (jika perlu) dari pihak Kerajaan Negeri Selangor, agensi berkaitan dan pihak berkuasa terlibat untuk pelaksanaan Projek tersebut menurut terma-terma yang tercatat di dalam Perjanjian ini;
- b. tertakluk kepada Operator mematuhi keperluan, dokumen dan peraturan yang ditetapkan, akan menyalurkan maklumat perlu bagi Operator memperoleh sebarang lesen, permit, kebenaran dan kelulusan yang diperlukan menurut undang-undang dan/ atau peraturan-peraturan yang berkaitan dari mana-mana Pihak Berkuasa berkenaan, bagi maksud pelaksanaan Projek tersebut dan pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut; dan
- c. akan membenarkan Operator membina, menggunakan dan menyewakan Bangunan/ Kemudahan tersebut tanpa gangguan daripada MPKj atau wakilnya, tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat di dalam Perjanjian ini.

7. **SERAHAN KEMBALI TANAH DAN/ ATAU BANGUNAN/ KEMUDAHAN**

- 7.1 Kedua-dua Pihak akan memulakan perbincangan berkenaan dengan serahan kembali Tanah dan/ atau Bangunan/ Kemudahan tersebut selewat-lewatnya **ENAM (6) BULAN** sebelum tamatnya Tempoh Konsesi dan tempoh lanjutan

- 7.2 MPKj boleh memutuskan milikan kosong Tanah tersebut diserahkan kepada MPKj oleh Operator berserta Bangunan/ Kemudahan tersebut atau tanpa /Kemudahan tersebut setelah tamat Tempoh Konsesi atau penamatan awal atau tempoh perlanjutan, mana yang berkenaan.
- 7.3 Operator hendaklah menyerahkan kembali milikan kosong Tanah dan/ atau Bangunan/ Kemudahan tersebut kepada MPKj setelah tamat Tempoh Konsesi atau penamatan awal atau tempoh perlanjutan, mana yang berkenaan, dalam keadaan praktikal sebagaimana ditentukan oleh MPKj dan baik dari segala kerosakan sama ada pada tanah, bangunan, kemudahan, peralatan dan lekapan yang sedia ada serta bersih dalaman, luaran dan persekitaran dan bersih dari segala sampah-sarap (kecuali kelusuhan dan penggunaan biasa) selepas tamatnya Tempoh Konsesi tersebut ataupun penamatan awal atau perlanjutan tempoh (jika berkenaan), mengikut syarat-syarat Perjanjian ini.
- 7.4 Operator hendaklah menyerahkan milikan kosong Tanah dan/ atau Bangunan/ Kemudahan tersebut kepada MPKj setelah tamat Tempoh Konsesi atau penamatan awal atau tempoh perlanjutan, mana yang berkenaan, dengan memastikan bahawa semua caj atau bil air, elektrik, telefon, pembetulan, cukai tanah dan cukai taksiran diselesaikan dan tidak tertunggak semasa milikan kosong Tanah dan/ atau Bangunan/ Kemudahan tersebut diserahkan kembali kepada MPKj.

8. FORCE MAJEURE

- 8.1 *Force majeure* merujuk kepada satu atau lebih kejadian berikut, yang berlaku di luar kawalan dan jangkaan Pihak-Pihak, di mana Pihak-Pihak tidak berupaya untuk menghalang, mengelak atau menghindari dalam apa juga keadaan:
- a. berlaku peperangan (sama ada diisytiharkan ataupun tidak) di mana-mana tempat di dunia yang memberi kesan langsung kepada pelaksanaan Projek

tersebut atau pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut;

- b. penaklukan tentera asing ke atas Malaysia;
- c. perang saudara, pemberontakan, serangan pengganas, revolusi atau rampasan kuasa tentera di Malaysia;
- d. rusuhan, mogok, keganasan awam atau kekacauan di Malaysia kecuali yang hanya terhad kepada pekerja Operator, kontraktor atau pembekalnya;
- e. letupan nuklear, radioaktif atau pencemaran kimia;
- f. bencana alam, termasuk gempa bumi, bah, banjir dan cuaca buruk luar biasa; dan
- g. pandemik, epidemik, wabak penyakit tempatan, darurat kesihatan awam dan kuarantin;

8.2 Sekiranya berlaku salah satu kejadian *force majeure* di mana Operator tidak berupaya meneruskan tanggungjawabnya di bawah Perjanjian ini atau sebahagiannya, Operator hendaklah memaklumkan seberapa segera yang boleh kepada MPKj dan seterusnya mengambil langkah segera untuk mengatasi kelewatan atau rintangan terhadap Projek tersebut atau pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut;

8.3 Dalam keadaan di mana MPKj tidak dapat melaksanakan tanggungjawabnya di bawah Perjanjian ini atau sebahagiannya akibat salah satu perkara di **Klaus 8.1** Perjanjian ini, MPKj juga akan memaklumkan Operator seberapa segera dan mengambil langkah sewajarnya untuk mengatasi kelewatan dan rintangan Projek tersebut atau pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut.

8.4 Sekiranya mana-mana Pihak mendapati kejadian *force majeure* sangat kritikal sehingga menjejaskan matlamat asal Perjanjian ini, maka Pihak-Pihak boleh secara

bersama menamatkan Perjanjian ini.

9. PENAMATAN

9.1 Perjanjian ini boleh ditamatkan oleh MPKj dengan mengemukakan kepada Operator, notis bertulis **ENAM PULUH (60) HARI** tentang hasratnya untuk menamatkan Perjanjian ini, dalam keadaan tidak berlakunya sebarang pelanggaran mana-mana terma atau syarat Perjanjian ini:

- a. 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 MPKj dalam melaksanakan tanggungjawabnya di bawah Perjanjian ini, di mana 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 MPKj 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
- b. pembatalan pemberian milikan, persempadanan semula atau pengambilan tanah melalui kuat kuasa undang-undang dan dilaksanakan oleh pihak berkuasa tanah yang berkaitan, bagi maksud keperluan awam, pembangunan dan pembinaan semula prasarana awam; atau
- c. bagi maksud keperluan awam, pembangunan dan pembinaan semula prasarana awam oleh MPKj di atas sebahagian atau keseluruhan Tanah tersebut;

tertakluk kepada peruntukan undang-undang yang berkuat kuasa ketika itu, MPKj akan membayar balik sebahagian atau sepenuhnya pampasan kepada Operator, yang hanya terhad kepada kos pembinaan dan perbelanjaan, untuk dan berkaitan

dengan rekabentuk dan pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut sebagaimana terkandung dalam rekod dan simpanan MPKj berkaitan Projek tersebut, setakat mana yang telah ditanggung oleh Operator. Dalam Klausa ini, “pampasan” tidak merangkumi kerugian, kehilangan pendapatan masa hadapan, ganti rugi, tanggung rugi, perbelanjaan, faedah, cukai, fi, lesen dan apa-apa caj serta perbelanjaan yang berbangkit. Dalam apa juga keadaan, MPKj tidak terikat untuk mengeluarkan kesemua atau sebahagian bayaran serta-merta, sehingga apa-apa persetujuan bersama antara kedua-dua pihak tercapai dan sekiranya tidak ada persetujuan dicapai dan rujukan dibuat oleh mana-mana pihak kepada Mahkamah berkaitan penamatan menurut **Klausa 9.1(a), (b) atau (c)** Perjanjian ini mana yang berkenaan, apa-apa pembayaran tertakluk kepada penghakiman, perintah, persetujuan melalui mediasi atau keputusan muktamad yang dimeterai.

9.2 Walau apapun peruntukan **Klausa 9.1** Perjanjian ini, dalam keadaan MPKj telah memenuhi obligasi, waranti, aku janji dan terma-terma di bawah Perjanjian ini, MPKj boleh menamatkan Perjanjian ini dengan serta-merta, dengan memberi notis bertulis **TIGA PULUH (30) HARI** kepada Operator apabila:

- a. Operator telah melakukan pelanggaran terhadap mana-mana terma atau syarat Perjanjian ini; atau
- b. Operator telah gagal, ingkar dan cuai dalam melaksanakan Projek tersebut sepertimana kelulusan dan/ atau pindaan yang diarahkan oleh MPKj dan/ atau pihak berkuasa berkenaan; atau
- c. pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut terbengkalai atau Operator telah menamatkan pengoperasian Bangunan/ Kemudahan tersebut; atau
- d. Operator, pengarah-pengarah, kakitangan, pekerja, agen atau wakilnya yang bertindak bagi pihak Operator, telah melakukan atau terlibat di dalam apa-apa perbuatan rasuah atau apa-apa perbuatan yang terjumlah kepada suatu kesalahan jenayah di bawah mana-mana undang-undang yang berkuat kuasa di Malaysia, berhubung dengan Perjanjian ini atau apa-apa

perjanjian lain dengan MPKj; atau

- e. MPKj mendapati bahawa representasi, waranti dan aku janji yang diberikan oleh Operator di dalam Perjanjian ini adalah tidak benar; atau
- f. Operator telah gagal membuat bayaran Deposit Sewaan tersebut, bayaran Sewa Tanah tersebut dan lain-lain bayaran sebagaimana yang dinyatakan di dalam Perjanjian ini; atau
- g. Operator telah dibubarkan, sama ada 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 pembubaran, atau jika seorang penerima atau pengurus bagi pihak sipiutang telah dilantik, atau jika keadaan-keadaan telah timbul yang membolehkan suatu mahkamah membuat suatu perintah pembubaran.

9.3 Hak-hak di **Klausu 9.2** Perjanjian ini, sekiranya diambil, tidak akan menjejaskan apa-apa hak serta remedi lain yang dimiliki oleh MPKj, di mana yang berkaitan, yang wujud di bawah Perjanjian ini, termasuk juga menuntut apa-apa kerugian, mendapatkan ganti rugi, kos dan perbelanjaan berkaitan serta bersesuaian ditanggung oleh MPKj akibat penamatan Perjanjian ini.

9.4 Penamatan di bawah **Klausu 9.2** Perjanjian ini, sekiranya diambil membolehkan MPKj melantik mana-mana pihak lain untuk menyambung atau mengambil alih Projek tersebut atau pengoperasian Bangunan/ Kemudahan tersebut dengan serta-merta, tertakluk kepada syarat-syarat dalam Perjanjian ini atau perjanjian lain atau perjanjian tambahan lain kemudian, yang mana difikirkan sesuai.

10. KESAN PENAMATAN

10.1 Tertakluk kepada klausa-klausa dalam Perjanjian ini, segala kuasa dan hak yang diberikan kepada Operator menurut peruntukan Perjanjian ini dan semua hak, obligasi dan kuasa yang ditetapkan di dalam Perjanjian ini, hendaklah terbatal

dan terhenti berkuat kuasa pada tarikh penamatan yang dimaksudkan dan dikembalikan sepenuhnya kepada MPKj.

10.2 Dalam situasi Tempoh Koneksi telah tamat atau penamatan awal Perjanjian ini menurut **Klausu 9.2** Perjanjian ini ketika Bangunan/ Kemudahan tersebut telah beroperasi, selepas pematuan oleh MPKj mengenai kesemua obligasinya yang terkandung di sini:

- a. Operator tidak berhak untuk meneruskan kutipan sewa Bangunan/ Kemudahan tersebut, bayaran penyelenggaraan, caj atau apa-apa hasil daripada penyewaan Bangunan/ Kemudahan tersebut;
- b. Operator terhenti daripada mengendalikan pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut dan mengemukakan kepada MPKj laporan dan butir-butir lengkap mengenai apa-apa bayaran lain, jika ada, yang telah terakru oleh Operator tetapi belum dijelaskan kepada kontraktor, pekerja atau ejen yang dilantik oleh Operator bagi tujuan pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/ Kemudahan tersebut setakat tarikh penamatan Perjanjian ini;
- c. MPKj setelah menyemak dan mengesahkan laporan/ butir-butir tuntutan yang dikemukakan menurut peruntukan **Klausu 10.2(b)** Perjanjian ini, membayar kepada pihak berkenaan apa-apa jumlah wang yang perlu, tertakluk kepada apa-apa pemotongan atau tuntutan yang berhak dibuat oleh MPKj terhadap Operator;
- d. Tertakluk kepada **Klausu 7.2** Perjanjian ini, Operator hendaklah mengemukakan kepada MPKj laporan dan senarai terperinci perkakasan, lekapan serta aset tidak alih yang terletak dalam Bangunan/ Kemudahan tersebut, kecuali aset boleh alih yang dibawa oleh Operator dan penyewa, sebelum penyerahan milikan kosong Tanah dan/ atau Bangunan/ Kemudahan tersebut dilaksanakan dalam keadaan yang sesuai, munasabah dan praktikal;

- e. MPKj berhak melupuskan atau memotong keseluruhan ataupun apa-apa amaun yang sesuai daripada Deposit Sewaan tersebut yang dipegang;
- f. MPKj boleh mengambil tindakan atau prosiding undang-undang yang sesuai bagi mendapatkan gantirugi, kehilangan, kos, faedah dan apa-apa perbelanjaan berkaitan, akibat penamatan Perjanjian ini.

10.3 Dalam keadaan di mana penamatan Perjanjian ini berlaku sebelum siap pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut:

- a. Operator hendaklah menghentikan semua kerja serta-merta dan semua pekerja, kontraktor, ejen kepada Operator hendaklah mengosongkan Tanah tersebut dengan serta-merta; dan
- b. semua peralatan, jentera, bahan, sampah dan lebihan bahan binaan hendaklah dibersihkan sebelum penyerahan kembali Tanah tersebut dibuat kepada MPKj;
- c. Tanah tersebut dikembalikan kepada MPKj dalam keadaan yang bersesuaian dan praktikal.
- d. MPKj berhak melupuskan, merampas atau memotong keseluruhan ataupun apa-apa amaun yang sesuai daripada Deposit Sewaan tersebut yang masih dipegang.

11. MASA

Masa adalah asas dan intipati utama di dalam Perjanjian ini.

12. UNDANG-UNDANG

Perjanjian ini akan ditentukan oleh dan ditafsirkan mengikut undang-undang Malaysia dan Pihak-Pihak dengan ini bersetuju, ia akan patuh dan tertakluk kepada bidangkuasa eksklusif Mahkamah-Mahkamah di Malaysia.

13. PERTIKAIAN

13.1 Sebarang pertikaian yang mungkin timbul di dalam Perjanjian ini akan diselesaikan oleh kedua-dua Pihak melalui perundingan bersama.

13.2 Sekiranya pertikaian tersebut tidak dapat diselesaikan secara aman, Pihak-Pihak bersetuju akan merujuk kepada Mahkamah di Malaysia yang mempunyai bidangkuasa.

14. PENYERAHAN HAK

Kedua-dua Pihak tidak dibenarkan untuk menyerahhak atau memindah milik Perjanjian ini atau mana-mana hak dan kewajipan di bawahnya tanpa kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada Pihak yang satu lagi.

15. KOS DAN DUTI SETEM

Segala kos, duti setem, cukai perkhidmatan dan fi guaman yang dikenakan dalam penyediaan Perjanjian ini dan juga penyediaan dokumen berkaitan hendaklah ditanggung oleh Operator sepenuhnya.

16. NOTIS

16.1 Apa-apa notis, permintaan, permohonan kelulusan, kebenaran, persetujuan atau apa-apa surat-menyurat yang diperlukan, dibenarkan, diluluskan atau dikehendaki diberi di bawah Perjanjian ini oleh MPKj atau Operator, mana yang berkenaan, kepada Pihak yang satu lagi hendaklah diserahkan, jika disampaikan dengan tangan, atau dihantar melalui pos secara berdaftar, atau dikirim melalui teleks/faks, atau e-mel, hendaklah dialamatkan seperti terkandung dalam **Perkara 2 Jadual Pertama** Perjanjian ini bagi pihak MPKj dan **Perkara 3 Jadual Pertama** Perjanjian ini bagi pihak Operator atau mana-mana alamat yang dimaklumkan secara bertulis dari semasa ke semasa oleh MPKj atau Operator, menurut mana yang berkenaan, kepada Pihak yang satu lagi.

16.2 Sekiranya terdapat apa-apa pertukaran alamat atau entiti Operator, Operator hendaklah memaklumkan MPKj mengenainya secara bertulis pada kadar yang segera, tidak lewat daripada satu (1) bulan dari tarikh pertukaran tersebut.

16.3 Penyampaian notis dianggap sempurna kepada Pihak satu lagi, jika disampaikan:

- a) melalui Pos Berdaftar, **tiga (3) hari** bekerja daripada tarikh pengeposan; atau
- b) penyampaian kediri, pada hari dihantar bersama cap atas pendua notis sebagai pengesahan; atau
- c) melalui teleks/ faks, pada saat laporan penghantaran diterima oleh penghantar yang bertujuan untuk mengesahkan bahawa penerima telah menerima teleks/ faks tersebut; atau
- d) melalui e-mel, setelah menerima pengakuan penerimaan untuk notis yang dihantar.

17. PERKATAAN

Di dalam Perjanjian ini mana-mana perkataan dalam gender lelaki adalah termasuk gender perempuan dan neuter dan perkataan dalam bentuk tunggal termasuk juga yang majmuk dan sebaliknya.

18. PERJANJIAN DAHULU TERBATAL

Kedua-dua Pihak kepada Perjanjian ini bersetuju bahawa sebarang kontrak atau perjanjian yang pernah dibuat terdahulu dari ini di antara kedua-dua Pihak yang berkaitan dengan Projek tersebut adalah dianggap sebagai telah terbatal dan Perjanjian ini dianggap sebagai berkuat kuasa dan mengambil alih kontrak atau perjanjian terdahulu tersebut.

19. HAK HARTA INTELEK

Hak ketuanpunyaan Harta Intelek berkaitan pelan, kiraan, lukisan, dokumen, bahan, pengetahuan dan kemahiran berkaitan Projek dan Bangunan/ Kemudahan

tersebut, termasuk juga rekaan, pembinaan dan operasi adalah menjadi hakmilik Operator. Walau bagaimanapun, Operator bersetuju memberi hak kepada MPKj untuk menggunakan semula maklumat, dokumen dan kemahiran yang berkaitan untuk rujukan atau apa-apa tujuan lain bersesuaian bagi maksud kepentingan awam, tanpa sebarang bayaran.

20. ALAM SEKITAR

Dalam pelaksanaan Projek tersebut, Operator hendaklah mematuhi segala peruntukan undang-undang, peraturan, kaedah dan garis panduan sebagaimana ditetapkan oleh agensi, jabatan, badan atau pihak berkuasa berkaitan, dalam memelihara dan mengekalkan alam sekitar, termasuk juga dalam perkara berkaitan pencemaran dan pembuangan sisa atau efluen. Operator akan mengambil langkah perlu dan sesuai dalam melaksanakan tanggungjawabnya, serta mengambil tindakan pencegahan yang wajar dalam mengurangkan kesan pencemaran kepada alam sekitar bersabit dengan Projek tersebut. Apa-apa langkah untuk memotong, menebang, mengekalkan atau menanam semula pokok hendaklah mendapatkan pandangan dan mengikut garis panduan daripada MPKj.

21. KERAHSIAAN

Perjanjian ini, dokumen, rekod, pelan, lukisan, data, laporan dan apa-apa maklumat berkaitan Projek tersebut, adalah sulit dan tidak boleh didedahkan kepada mana-mana pihak ketiga dalam apa juga keadaan, kecuali dengan kebenaran bertulis MPKj bagi maksud mendapatkan pembiayaan, tujuan perbincangan antara Operator dengan penasihat syarikat dan kontraktor berkaitan pelaksanaan Projek tersebut dan pendedahan yang perlu kepada agensi, jabatan atau badan Kerajaan di bawah kuat kuasa undang-undang yang berkaitan dengan Projek tersebut. Operator bertanggungjawab memastikan dalam proses mendapatkan kewangan, pihak ketiga berkenaan juga terikat dengan kerahsiaan yang ditetapkan Perjanjian ini. Terma kerahsiaan ini berkekalan sepanjang masa, walaupun Perjanjian ini ditamatkan.

22. PELBAGAI

- 22.1 Sekiranya mana-mana klausa-klausa, terma-terma dan syarat-syarat di dalam Perjanjian ini didapati menyalahi undang-undang, tidak dapat dikuat kuasa atau batal atas apa-apa sebab sekalipun, klausa-klausa, terma-terma dan syarat-syarat di dalam Perjanjian ini yang didapati menyalahi undang-undang dan tidak dapat dikuat kuasakan itu akan dimansuhkan daripada Perjanjian ini. Klausa-klausa, terma-terma dan syarat-syarat di dalam Perjanjian ini yang menyalahi undang-undang dan tidak dapat dikuat kuasakan itu tidak akan menggugat keesahan dan penguat kuasaan klausa-klausa, terma-terma dan syarat-syarat lain di dalam Perjanjian ini.
- 22.2 Kegagalan atau kelewatan mana-mana Pihak dalam melaksanakan atau ketinggalan melaksanakan apa-apa hak, kuasa, keistimewaan atau remedi yang telah terakru terhadap Pihak satu lagi di bawah Perjanjian ini, akibat keingkaran oleh Pihak satu lagi tidak akan menjejaskan hak kuasa, keistimewaan atau remedi atau dianggap sebagai penepian atau pengakuan tanpa protes keingkaran tersebut, dan tiada apa-apa tindakan oleh mana-mana Pihak berkaitan apa-apa keingkaran atau pengakuan tanpa protes dalam keingkaran sedemikian akan memberi kesan atau menjejaskan sebarang hak kuasa keistimewaan atau remedi Pihak satu lagi berkaitan keingkaran lain atau yang seterusnya.
- 22.3 MPKj berhak mengubah atau mengenakan apa-apa syarat atau terma tambahan kepada Perjanjian ini dan juga apa-apa kerja tambahan yang dikehendaki dari semasa ke semasa sepanjang tempoh Perjanjian ini. Dalam apa juga keadaan, secara suci hati dan bagi mencapai maksud Projek tersebut, selaras dengan Perjanjian ini, kedua-dua Pihak boleh mengadakan perbincangan mengenai kerja-kerja, perkara-perkara atau terma dan syarat yang perlu dipinda, ditambah atau dikecualikan. Dalam semua keadaan, mana-mana perubahan, pindaan, tambahan atau pengecualian yang berkaitan Perjanjian ini hendaklah dibuat secara bertulis melalui suatu Perjanjian Tambahan.

22.4 Walau apa pun yang terkandung di dalam Perjanjian ini, adalah disahkan oleh Pihak-Pihak di dalam Perjanjian ini bahawa:

- a. Operator adalah bukan rakan perkongsian MPKj dalam melaksanakan Projek tersebut dan kerja-kerja pembinaan, pengoperasian, pengurusan, dan penyelenggaraan Bangunan/Kemudahan tersebut. Perjanjian ini tidak memberi hak eksklusif kepada Operator dalam apa juga keadaan;
- b. Kesemua pekerja Operator adalah bukan pekerja, kakitangan, wakil atau agen MPKj dan Operator adalah bertanggungjawab sepenuhnya untuk memenuhi segala syarat pengambilan pekerja yang diwajibkan oleh undang-undang yang terpakai oleh agensi dan jabatan berkaitan, termasuk mengatur segala caruman Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP), Pertubuhan Keselamatan Sosial (PERKESO), permit, levi, visa, insurans pampasan pekerja dan lain-lain fi dan caj yang ditetapkan;
- c. Apa-apa kecederaan dan kerugian yang dialami oleh pengunjung, orang awam, pekerja, ejen, peniaga dan pekerjanya, penyewa dan pekerjanya sewaktu melakukan aktiviti-aktiviti atau berada di Bangunan/Kemudahan tersebut adalah bukan menjadi tanggungan MPKj tetapi adalah menjadi tanggungan Operator sepenuhnya;
- d. Operator akan bertanggung dan menanggung rugi sebarang tuntutan bagi kecederaan dan kerugian harta awam atau persendirian atas kerosakan, kacau ganggu dan kecuaian termasuk kos dan faedah berbangkit, secara bersesama atau bersendirian sepenuhnya akibat daripada perbuatan atau peninggalan perbuatan Operator, wakil, kontraktor, sub-kontraktor, pekerja, kakitangan dan/ atau agennya.

22.5 Di dalam Perjanjian ini, melainkan konteksnya merujuk sebaliknya, perkataan-perkataan dan ekspresi berikut mempunyai makna-makna seperti dinyatakan di sini:

“cukai”	bermaksud semua jenis cukai sama ada di Malaysia atau tempat lain bila mana diwajibkan (termasuk tanpa had, cukai pendapatan, cukai korporat, cukai harta, cukai jualan, cukai penggajian, cukai tahanan, cukai keuntungan, cukai keuntungan hartanah, cukai barang dan perkhidmatan, cukai pembangunan, cukai pembangunan tanah, duti harta pusaka, duti setem, duti modal pelaburan, cukai tambah nilai, cukai kastam atau lain-lain duti import atau eksport) dan bayaran ditetapkan, duti-duti, taksiran, levi-levi dan semua denda, caj, kos dan faedah berkaitannya yang ditentukan oleh Kerajaan, badan berkanun, separa Kerajaan (Negeri dan Persekutuan), daerah, pihak berkuasa tempatan atau perbandaran;
“Deposit Sewaan”	bermaksud Deposit Sewaan bagi Tanah tersebut pada kadar yang telah ditetapkan dan boleh dituntut kembali menurut Klausula 1.7(a) Perjanjian ini;
“Harta Intelek”	bermaksud satu bentuk perlindungan di bawah undang-undang berkaitan perkara-perkara yang merangkumi paten, cap dagangan, reka bentuk perindustrian, hakcipta, maklumat perniagaan, pengetahuan teknikal dan hak di bawah kebenaran dan persetujuan atas perkara sedemikian dan hak atau satu bentuk perlindungan yang mempunyai kesan serupa, bersamaan atau kesan yang sama yang wujud di mana-mana tempat;
“kebenaran”	bermaksud apa-apa keizinan, pendaftaran, pemfailan, perjanjian, notari, sijil, kebenaran, permit, kuasa atau pengecualian daripada, oleh atau melalui Pihak Berkuasa berkenaan;

“Konsesi”	bermaksud hak dan kebenaran untuk membina, mengoperasi, mengurus dan menyelenggara Bangunan/Kemudahan tersebut dalam Tempoh Konsesi sebagaimana dinyatakan di dalam Klausu 1.2 Perjanjian ini;
“lesen”	bermaksud semua lesen, persetujuan, permit, kelulusan atau kebenaran yang diberikan atau akan diberikan oleh MPKj atau Pihak Berkuasa berkenaan yang diperlukan dari semasa ke semasa berkaitan pelan, rekaan, pembinaan, pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/Kemudahan tersebut;
“mutu serta piawaian industri”	bermaksud pemakaian tahap kemahiran, ketekunan, kecekapan, keupayaan perancangan dan pengoperasian yang secara munasabah dan pada kebiasaannya dijangkakan daripada pengendali yang berkemahiran dan berpengalaman yang terlibat dalam tugas yang sama dan dalam situasi yang sama;
“penamatan”	bermaksud penamatan Projek tersebut atau pengoperasian Bangunan/Kemudahan tersebut selaras dengan Klausu 9.1 dan 9.2 Perjanjian ini, mana-mana yang berkaitan;
“pembinaan”	bermaksud apa-apa kerja mereka, membekal, membina, memasang, menguji dan mengesahkan dan apa-apa kerja yang berkaitan dengan Projek tersebut dan penyelenggaraan Bangunan/Kemudahan tersebut serta termasuk juga kerja-kerja membaikpulih yang berkenaan dan apa-apa perkara lain yang berhubungkait dengan Projek tersebut selaras dengan matlamat dalam Klausu 1 Perjanjian ini;

“Perjanjian”

bermaksud Perjanjian ini bagi tujuan membina, mengoperasi, mengurus dan menyelenggara Bangunan/Kemudahan tersebut di atas Tanah tersebut, jadual-jadual dan lampiran-lampiran di sini serta sebarang pengubahsuaian, perubahan, pindaan atau penambahan, sebagaimana Pihak-Pihak di dalam Perjanjian ini bersetuju secara bertulis dari semasa ke semasa;

“Pihak Berkuasa berkenaan”

bermaksud mana-mana entiti Kerajaan (Negeri dan Persekutuan) atau bersifat Kerajaan, separa-Kerajaan, badan pentadbiran, badan berkanun, jabatan, perbadanan, badan penguat kuasa, tribunal, suruhanjaya, lembaga atau agensi yang diberi kuasa untuk meluluskan dan memberi kebenaran di bawah mana-mana peruntukan undang-undang bertulis yang berkuat kuasa di Malaysia berkaitan Projek tersebut dan Bangunan/Kemudahan tersebut dari sudut perancangan, kelulusan pelan-pelan, pelesenan, peraturan dan kawalan pembinaan bangunan/kemudahan, aspek keselamatan, kerja-kerja pembinaan, pekerjaan dan kesihatan, urustadbir tanah, operasi perniagaan, pendaftaran, percukaian, pengumpulan data dan pemuliharaan alam sekitar;

“Pihak”

bermaksud MPKj atau Operator sebagaimana yang disebut dalam Perjanjian ini;

“Pihak-Pihak”

bermaksud kedua-dua MPKj dan Operator;

“Projek”

bermaksud pembinaan, pengoperasian, pengurusan dan penyelenggaraan Bangunan/Kemudahan tersebut di atas Tanah tersebut yang terletak di bawah kawalan dan pentadbiran MPKj dan kemudian diurus dan diselia selama Tempoh Konsesi oleh Operator dan tertakluk kepada

Klausu 7.4 Perjanjian ini, diserahkan kembali kepada MPKj selepas tamat Tempoh Konsesi, tertakluk kepada kelulusan Pihak Berkuasa berkenaan dan sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian ini;

“Ringgit Malaysia”,
“RM” dan “Sen”

bermaksud matawang rasmi Malaysia;

“sekatan kepentingan”

bermaksud apa-apa pajakan, lien, sandaran, serahhak melalui jaminan, gadaian, sekuriti, kepentingan, penahanan ketuanpunyaan atau apa-apa jaminan perjanjian atau persetujuan yang mewujudkan jaminan dan sekatan sebagaimana ditafsirkan sedemikian;

“Sewa Tanah”

bermaksud sewaan yang ditentukan dan ditetapkan oleh MPKj atas Tanah tersebut, menurut **Klausu 1.7(d)** Perjanjian ini, termasuk juga kenaikan yang ditetapkan sebagaimana diperuntukkan dalam **Klausu 1.7(f)** Perjanjian ini;

“situasi insolvensi”

bermaksud:-

- (a) pelaksanaan likuidasi atau insolvensi (sama ada secara sementara atau muktamad) yang dilaksanakan atas Pihak atau dimulakan oleh Pihak;
- (b) perintah yang telah diperolehi atau dibuat atau resolusi yang dikeluarkan untuk tujuan penggulangan Pihak atau likuidasi atau untuk meletakkan Pihak di bawah pengurusan kehakiman atau untuk pelantikan penerima bagi Pihak, sama ada secara sementara atau kekal, melainkan bertujuan untuk penyusunan semula atau penyatuan tanpa insolvensi;
- (c) Pihak berkompromi, atau cuba berkompromi dengan,

atau menanggunghkan atau cubaan menanggunghkan bayaran hutang yang ditanggungnya, terhadap pemiutang-pemiutangnya; atau

(d) mana-mana situasi yang mempunyai kesan serupa seperti di atas;

“Tempoh Konsesi” bermaksud tempoh pelaksanaan Projek tersebut termasuklah tempoh penyewaan Tanah tersebut dan Tempoh Pembinaan Bangunan/ Kemudahan tersebut sebagaimana dirujuk di **Klausa 1.2** Perjanjian ini;

“Tempoh Pembinaan” bermaksud tempoh kerja-kerja pembinaan Bangunan/Kemudahan tersebut perlu disiapkan sebagaimana dirujuk dalam **Klausa 3.9** Perjanjian ini;

22.6 Dalam Perjanjian di sini (termasuk Jadual-Jadual dan Lampiran-Lampiran), melainkan konteksnya menghendaki sedemikian, perkataan-perkataan berikut membawa maksud:-

- a. “Klausa, Jadual dan Lampiran” adalah merujuk kepada klausa, jadual dan lampiran yang juga sebahagian daripada Perjanjian ini;
- b. ”kelulusan” atau ”persetujuan” merujuk kepada apa-apa persetujuan atau kelulusan secara bertulis daripada MPKj dan/ atau Pihak Berkuasa berkenaan;
- c. “Perjanjian” merujuk kepada kontrak, surat ikatan, persetujuan, triti atau aku janji;
- d. ”pindaan” termasuk apa-apa pemansuhan, perubahan, pembatalan atau penambahan;
- e. “undang-undang” termasuk perlembagaan, dikri, peraturan, penghakiman, perundangan, aturan, ordinan, statut, triti, undang-undang kecil atau apa-

apa kaedah perundangan di Malaysia;

22.7 Dalam Perjanjian ini, melainkan dari segi konteks dan subjek adalah tidak sepadan;-

- a. rujukan kepada Klausa atau Klausa-Klausa hendaklah dianggap sebagai merujuk kepada Klausa dalam Perjanjian ini;
- b. semua rujukan kepada notis yang diberikan oleh satu Pihak kepada Pihak satu lagi hendaklah membawa maksud kepada notis yang ditafsirkan dalam **Klausa 16** Perjanjian ini;
- c. tajuk kepada Perjanjian ini dimasukkan bagi tujuan memudahkan rujukan sahaja dan tidak boleh dianggap sebagai sebahagian atau difahami mengikut interpretasi atau susunannya;
- d. rujukan kepada perkataan yang bermaksud bilangan tunggal termasuk juga bilangan banyak dan sebaliknya;
- e. rujukan kepada perkataan yang membawa erti gender maskulin hendaklah disifatkan dan dikira termasuk gender feminin dan neuter dan sebaliknya;
- f. rujukan kepada undang-undang dan apa-apa peruntukan perundangan hendaklah merangkumi apa-apa pindaan atau penggubalan semula perundangan berkenaan, atau apa-apa peruntukan perundangan yang digantikan, dan peraturan-peraturan serta suratcara kanun yang dikeluarkan di bawah perundangan dan peruntukan berkenaan.

22.8 Sekiranya berlaku pertindihan dan pertikaian berkaitan terma-terma dalam Jadual-Jadual atau Lampiran-Lampiran dan Perjanjian ini, terma-terma dalam Perjanjian ini hendaklah terpakai mengatasi terma-terma dalam Jadual-Jadual atau Lampiran-Lampiran.

22.9 Perjanjian di antara Pihak-Pihak di sini, terdiri daripada Perjanjian ini, Jadual, Lampiran dan Sebutan Permulaannya. Dokumen-dokumen ini membentuk

keseluruhan kontrak dan jika apa-apa rujukan dibuat berkaitan Perjanjian, Jadual dan Lampiran ini, tidak ada sebarang dokumen lisan atau bertulis lain yang akan menjadi sebahagian Perjanjian ini atau dirujuk berkaitan dengan penafsirannya atau pemakaiannya di sini.

22.10 Apa-apa remedi yang diperuntukkan dalam mana-mana klausa Perjanjian ini bukanlah bersifat eksklusif mengatasi remedi lain yang diperuntukkan di bawah undang-undang, ekuiti, statut atau selainnya. Setiap satu remedi adalah kumulatif dan tambahan kepada setiap satu remedi yang lain yang diperuntukkan di sini, dan yang wujud di bawah undang-undang, ekuiti, statut atau selainnya.

(ruangan di bawah ini sengaja dikosongkan)

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

Cap Mohor	)	
MAJLIS PERBANDARAN KAJANG	)	
Dimeterai dengan sempurna	)	
Dengan disaksikan oleh	)	Yang Dipertua

.....
Setiausaha

.....
Ahli Majlis

Penyempurnaan Perjanjian ini oleh	)	
Operator	)	
	)	
	)	
	)	
	)	Nama :
	)	No. K/P :
Dengan disaksikan oleh	)	Jawatan :

*

.....
Nama :
No.K/P :
Jawatan :

[Bahagian ini sengaja dikosongkan]

<u>JADUAL PERTAMA</u> (Jadual ini hendaklah diambil, dibaca dan difahamkan sebagai bahagian penting Perjanjian ini)		
PERKARA	ITEM	BUTIRAN
Perkara 1	Tarikh Perjanjian	Haribulan Tahun
Perkara 2	Pihak Pertama	MAJLIS PERBANDARAN KAJANG (MPKj) Menara MPKj, Jalan Cempaka Putih, Off Jalan Semenyih, 43000 Kajang, Selangor Darul Ehsan. No. Telefon : 03-8737 7899 / 8737 1789 No. Faks : 03-8737 7897 / 8733 1270 No. Fail :.....
Perkara 3	Pihak Kedua	Nama Syarikat: No. Syarikat/ No. Pendaftaran Perniagaan: Alamat Berdaftar: No.Telefon : No.Faks : E-mel :

<u>JADUAL PERTAMA</u> <i>(Jadual ini hendaklah diambil, dibaca dan difahamkan sebagai bahagian penting Perjanjian ini)</i>		
PERKARA	ITEM	BUTIRAN
Perkara 4	Butir-Butir Tanah	
Perkara 5	Butir-Butir Bangunan/ Kemudahan	
Perkara 6	Butir-Butir Projek	
Perkara 7	Butir-Butir Mesyuarat Yang Meluluskan Projek	

<u>JADUAL PERTAMA</u> (Jadual ini hendaklah diambil, dibaca dan difahamkan sebagai bahagian penting Perjanjian ini)		
PERKARA	ITEM	BUTIRAN
Perkara 8	Butir-Butir Surat Tawaran	Tarikh Surat Tawaran : Tarikh Surat Akuan : Penerimaan
Perkara 9	Tempoh Konsesi	 () Bulan / Tahun dengan pilihan lanjutan () Bulan / Tahun Bermula : Tamat :
Perkara 10	Deposit Sewaan	RINGGIT MALAYSIA : (RM.....) SAHAJA.
Perkara 11	Kadar Sewa Tanah	<u>KADAR SEWA</u> RINGGIT MALAYSIA : (RM.....) SAHAJA SEBULAN UNTUK TEMPOH () TAHUN PERTAMA
Perkara 12	Tempoh Dan Kadar Semakan Kadar Sewa Tanah	KENAIKAN RM..... SETIAP () TAHUN
Perkara 13	Tempoh Pengecualian Bayaran Sewa Tanah	TIDAK BERKENAAN

<u>JADUAL PERTAMA</u> <i>(Jadual ini hendaklah diambil, dibaca dan difahamkan sebagai bahagian penting Perjanjian ini)</i>		
PERKARA	ITEM	BUTIRAN
Perkara 14	Tempoh Pembinaan	 () BULAN DARIPADA TEMPOH KONSESI BERMULA.

LAMPIRAN A
(Hendaklah dianggap sebagai bahagian penting Perjanjian ini)
-Pelan Tapak -

LAMPIRAN B
(Hendaklah dianggap sebagai bahagian penting Perjanjian ini)
-Salinan Surat Tawaran Projek-

LAMPIRAN C

(Hendaklah dianggap sebagai bahagian penting Perjanjian ini)

-Pelan Susunatur Projek-

LAMPIRAN D

(Hendaklah dianggap sebagai bahagian penting Perjanjian ini)

**-Salinan Profil Operator Atau Salinan Diakui Sah Borang D/E Beserta
Maklumat Pemilik Perniagaan-**