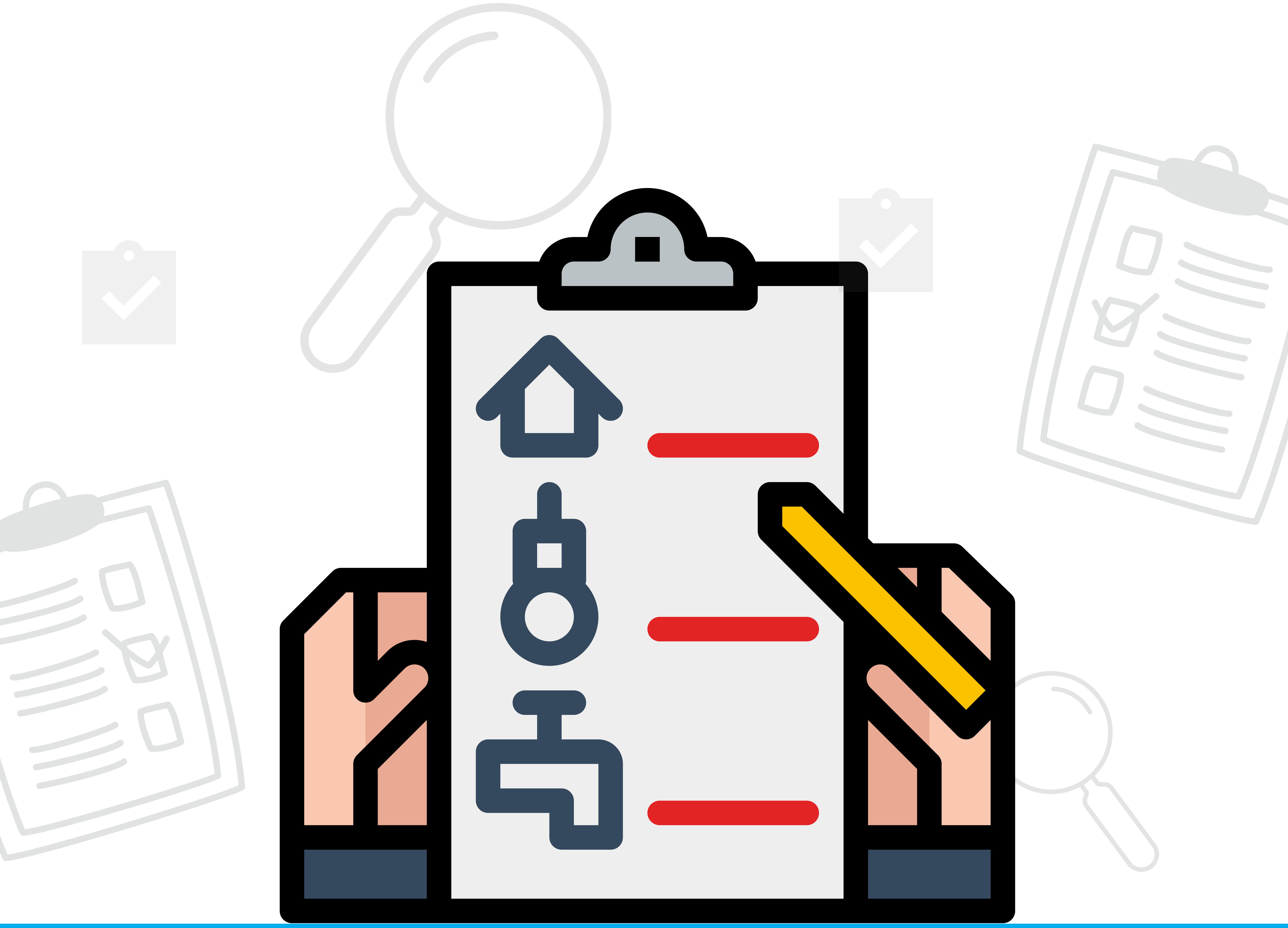
PANDUAN

ELAK “SCAM” DARI PENYEWA



Kenali Teknik Penting Untuk Periksa Keadaan Rumah Dengan Mudah & Cepat.

..Dan Paksa Penyewa Bertanggungjawab Dengan Harta Benda Rumah Sewa Anda!

SEWANIFY

Cetakan Pertama 2021

Edisi Pertama

© Hak Cipta Sewanify

Hak cipta terpelihara. Tidak dibenarkan mengeluar ulang mana-mana bahagian, artikel, ilustrasi dan isi kandungan buku ini dalam apa jua bentuk dan dengan apa jua cara pun sama ada secara elektronik, fotokopi, mekanik, rakaman atau cara lain sebelum mendapat izin bertulis daripada pihak Sewanify.

Tindakan undang-udang akan diambil terhadap mana-mana individu yang melanggar sebahagian atau ke semua syarat-syarat hak cipta seperti yang tertulis di atas.

Laman Web: https://www.sewanify.com

APABILA PENYEWA BERKATA:

“SUMPAH!

Lubang kat pintu tu memang dah ada sebelum saya masuk lagi!”

SEWANIFY

Pada hari akhir sewaan, mungkin akan ada penyewa yang sampai bersumpah pada anda bahawa retakan pada dinding bilik tidur itu sudah wujud sebelum mereka masuk lagi.

Lubang-lubang pada pintu tandas tu? Kata mereka dimakan oleh anai-anai.

Permukaan kabinet dapur retak? Bukan salah mereka tapi disebabkan cuaca yang panas dan sejuk sepanjang mereka duduk di situ.

Persoalannya..
Betul ke apa yang mereka cakap tu?

SEWANIFY

Apakah itu Pemeriksaan Awal?

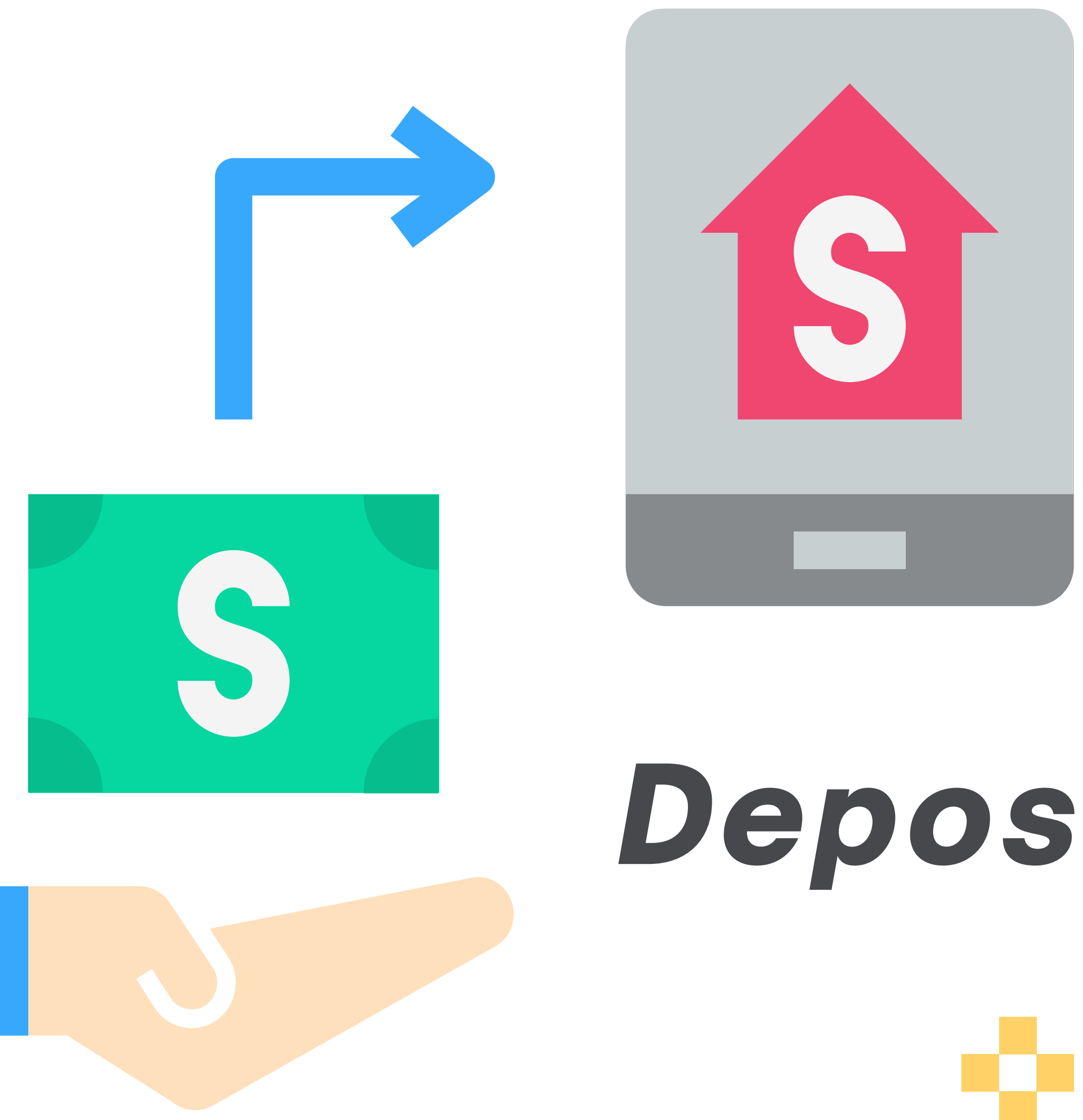
Pemeriksaan Awal adalah pemeriksaan menyeluruh yang dilaksanakan untuk memeriksa keadaan setiap bahagian rumah sebelum tempoh penyewaan bermula.

Semasa pemeriksaan itu dilakukan, penyewa dan tuan rumah akan menyemak dan meneliti setiap perkakas atau perabot untuk tentukan keadaan semasa barangan tersebut.

Pemeriksaan Awal direka sebagai salah satu cara untuk mendokumenkan, dengan cara penulisan atau gambar, keadaan semasa rumah sewa anda ketika mereka baru ingin masuk.

Dengan cara ini, kerosakan atau kecacatan yang sudah wujud bukan lagi tanggungjawab penyewa anda.

Sebarang kerosakan yang wujud pada akhir tempoh penyewaan pula akan menjadi tanggungjawab penyewa anda melainkan ianya rosak akibat dimamah usia.



Deposit Sekuriti

Deposit sekuriti adalah deposit yang digunakan untuk **membayar gantirugi akibat kerosakan harta benda atau pelanggaran perjanjian sewa rumah** oleh Penyewa.

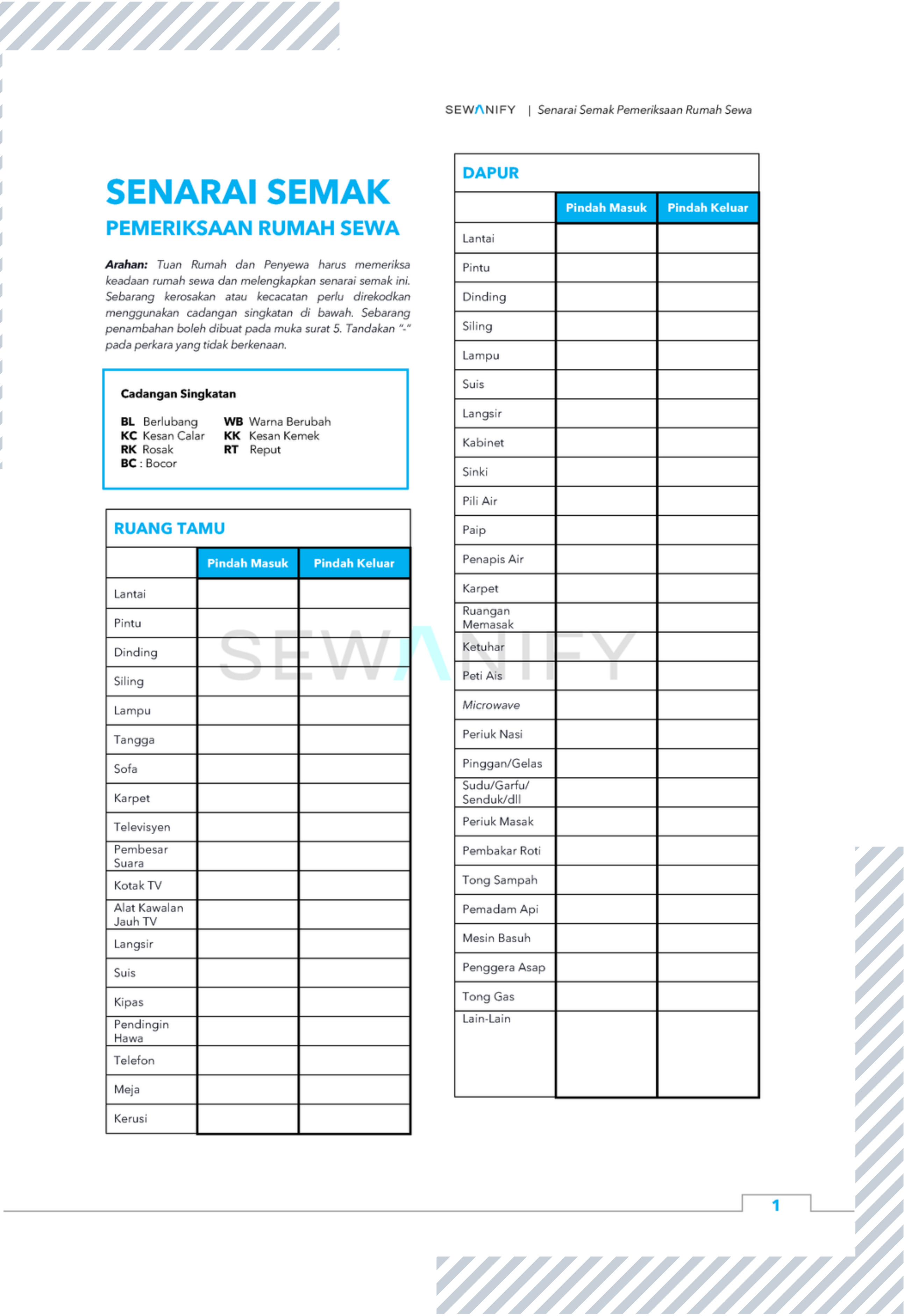
Dari segi penjagaan harta benda, Penyewa bertanggungjawab sepenuhnya ke atas harta benda yang disediakan oleh tuan rumah dan sebarang kerosakan Penyewa perlu perbetulkannya atau depositi sekuriti akan digunakan pada akhir sewaan nanti.

Walaupun tiada kadar tetap, di Malaysia, kebiasaannya kadar depositi sekuriti adalah bersamaan dua bulan sewaan.

Sekiranya tiada sebarang isu yang timbul sehingga akhir sewaan, maka deposit sekuriti perlu dipulangkan sepenuhnya kepada Penyewa.

Walaubagaimanapun, pastikan anda gariskan tanggungjawab Penyewa dan pelaksanaan potongan deposit sekuriti di dalam perjanjian anda bersama mereka.

SEWANIFY



SEWANIFY | Senarai Semak Pemeriksaan Rumah Sewa

SENARAI SEMAK
PEMERIKSAAN RUMAH SEWA

Arahan: *Tuan Rumah dan Penyewa harus memeriksa keadaan rumah sewa dan melengkapkan senarai semak ini. Sebarang kerosakan atau kecacatan perlu direkodkan menggunakan cadangan singkatan di bawah. Sebarang penambahan boleh dibuat pada muka surat 5. Tandakan "-" pada perkara yang tidak berkenaan.*

Cadangan Singkatan

BL Berlubang
KC Kesan Calar
RK Rosak
BC : Bocor
WB Warna Berubah
KK Kesan Kemek
RT Reput

RUANG TAMU

	Pindah Masuk	Pindah Keluar
Lantai		
Pintu		
Dinding		
Siling		
Lampu		
Tangga		
Sofa		
Karpet		
Televisyen		
Pembesar Suara		
Kotak TV		
Alat Kawalan Jauh TV		
Langsir		
Suis		
Kipas		
Pendingin Hawa		
Telefon		
Meja		
Kerusi		

DAPUR

	Pindah Masuk	Pindah Keluar
Lantai		
Pintu		
Dinding		
Siling		
Lampu		
Suis		
Langsir		
Kabinet		
Sinki		
Pili Air		
Paip		
Penapis Air		
Karpet		
Ruangan Memasak		
Ketuhar		
Peti Ais		
Microwave		
Periuk Nasi		
Pinggan/Gelas		
Sudu/Garfu/ Senduk/dll		
Periuk Masak		
Pembakar Roti		
Tong Sampah		
Pemadam Api		
Mesin Basuh		
Penggera Asap		
Tong Gas		
Lain-Lain		

1

Gunakan Senarai Semak Semasa Proses Pemeriksaan

Senarai Semak Pindah Masuk adalah cara terbaik untuk pastikan kedua-dua belah pihak, tuan rumah dan penyewa mengambil perhatian pada keadaan rumah sewa sebelum tempoh sewaan bermula

Dengan cara ini, anda tidak akan tersalah caj mereka kerosakan yang sememangnya wujud sebelum mereka masuk. Kami lampirkan bersama buku panduan ini sebuah template yang anda boleh gunakan sebagai senarai semak pindak masuk rumah sewa anda.

Adakah perubahan tanpa kebenaran boleh dikira sebagai suatu kerosakan?

Penyewa mungkin akan minta kebenaran anda untuk membuat pengubahsuaian dalaman bagi mencantikkan lagi rumah sewa tersebut. Seperti membuat perubahan pada cat dinding, menukar lampu di dapur atau menambah lantai vinyl di bilik tidur. Tetapi, adakah ia dikira sebagai suatu kerosakan?

Sekiranya di dalam perjanjian membenarkan penyewa lakukan pengubahsuaian seperti ini, maka ia tidak boleh diklasifikasikan sebagai suatu kerosakan.

Namun, sekiranya penyewa melakukan pengubahsuaian tanpa kebenaran anda, maka ia boleh dianggap suatu kerosakan dan anda berhak mendapat pampasan melalui potongan deposit sekuriti untuk menggantikannya semula.

Ambil Gambar Sepanjang Proses Pemeriksaan

Tulisan sahaja tidak mencukupi untuk dijadikan sebagai dokumen sokongan khususnya apabila melibatkan sesuatu yang fizikal.

Kerosakan yang boleh dilihat pada mata kasar seharusnya direkod dalam bentuk gambar atau video.

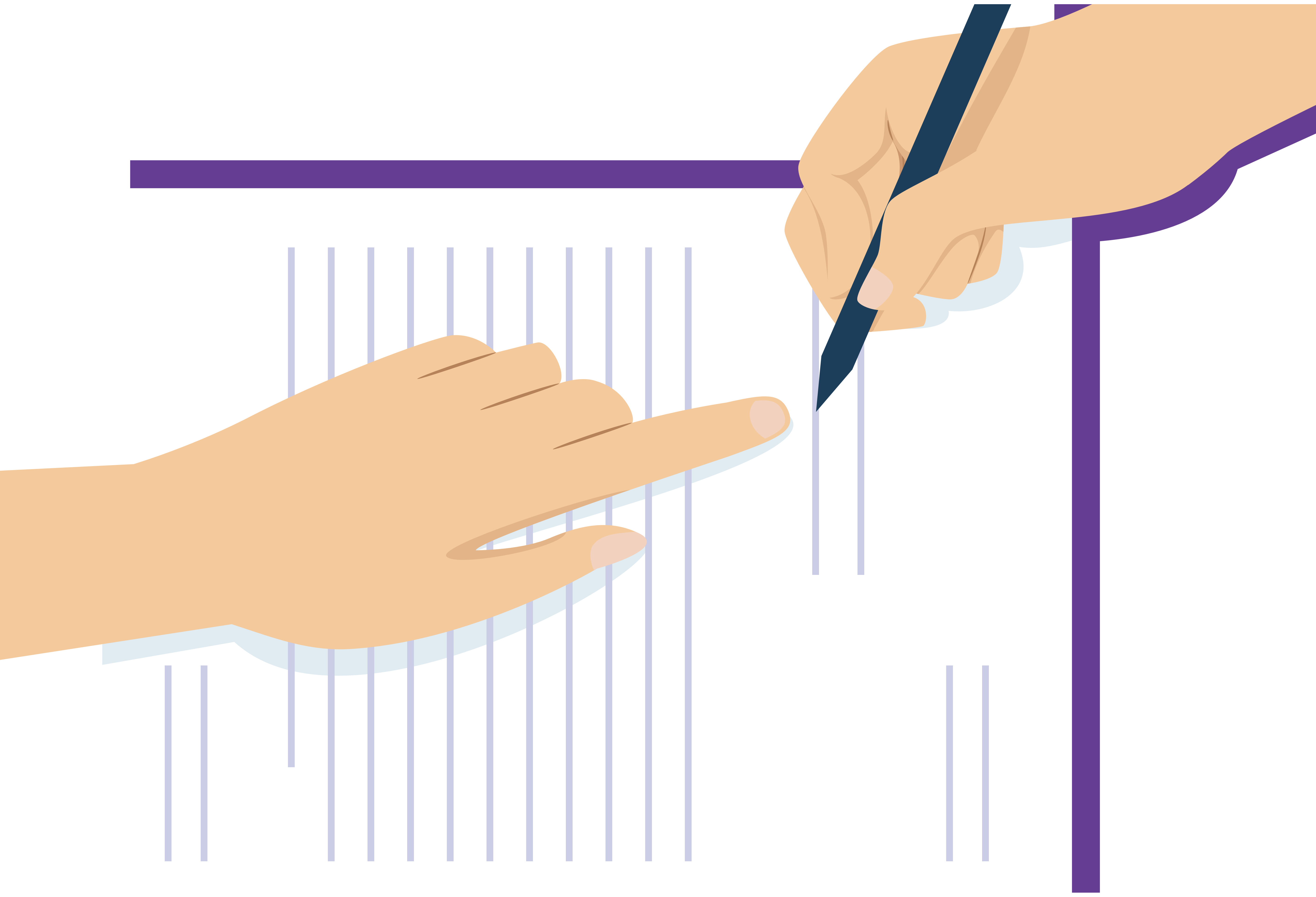
Semasa proses pemeriksaan sedang berjalan, pastikan anda mengambil sebanyak gambar yang mungkin pada setiap sudut rumah sewa anda dan rekodkannya sebagai rujukan anda dan penyewa anda.

Fail seperti gambar atau video akan mengambil ruang yang banyak dalam memori telefon bimbit atau kamera anda. Namun jika dibandingkan dengan risiko yang bakal anda hadapi, ianya hanyalah suatu pengorbanan yang kecil.

Setelah pemeriksaan tamat, anda boleh muat naik ke semua gambar tersebut ke dalam cloud storage seperti Google Drive atau Dropbox dan buang gambar-gambar tersebut daripada memori telefon bimbit atau kamera anda.

Apabila anda menggunakan sistem seperti Google Drive atau Dropbox, masa dan tarikh gambar tersebut ditangkap akan direkodkan sebagai rujukan sekiranya timbul sebarang isu semasa atau selepas penyewaan.

Solusi seperti ini bakal memudahkan urusan anda sebagai tuan rumah dan melindungi diri anda daripada sebarang pertikaian di masa hadapan.



Persetujuan Senarai Semak Pindah Masuk

Setelah proses pemeriksaan selesai, pastikan penyewa baru anda tandatangan pada senarai semak pindah masuk tersebut.

Tujuan utamnya adalah untuk mendapatkan persetujuan mereka dengan keadaan rumah sebelum tempoh penyewaan bermula.

Langkah ini sangat penting bagi melindungi diri daripada terpaksa tanggung kos pembaikan sekiranya berlaku sebarang kerosakan setelah tamatnya tempoh sewaan Penyewa anda.

Lebih tepat dan jelas dokumentasi (senarai semak dan gambar), lebih rendah peluang untuk anda dipersalahkan apabila berlaku sebarang kerosakan.

Dokumentasi yang lengkap menjadikan penyewa lebih **berhati-hati** dan **bertanggungjawab** atas harta benda di rumah sewa anda.

Pemeriksaan Pindah Keluar

Sebaik sahaja tamat tempoh sewaan penyewa, jalankan satu lagi pemeriksaan akhir bagi memastikan setiap harta benda anda berada dalam keadaan seperti mana mereka masuk.

PANDUAN

MENGGUNAKAN SENARAI SEMAK PEMERIKSAAN RUMAH

...seperti seorang professional

SEWANIFY

SENARAI SEMAK

PEMERIKSAAN RUMAH SEWA

1

***Arahan:** Tuan Rumah dan Penyewa harus memeriksa keadaan rumah sewa dan melengkapkan senarai semak ini. Sebarang kerosakan atau kecacatan perlu direkodkan menggunakan cadangan singkatan di bawah. Sebarang penambahan boleh dibuat pada muka surat 5. Tandakan "-" pada perkara yang tidak berkenaan.*

2

Cadangan Singkatan

BL Berlubang
KC Kesan Calar
RK Rosak
BC : Bocor
WB Warna Berubah
KK Kesan Kemek
RT Reput

3

4

RUANG TAMU

	Pindah Masuk	Pindah Keluar
Lantai		
Pintu		
Dinding		
Siling		
Lampu		
Tangga		
Sofa		
Karpet		
Televisyen		
Pembesar Suara		
Kotak TV		
Alat Kawalan Jauh TV		
Langsir		
Suis		
Kipas		
Pendingin Hawa		
Telefon		
Meja		
Kerusi		

SEWANIFY

5

6

DAPUR

	Pindah Masuk	Pindah Keluar
Lantai		
Pintu		
Dinding		
Siling		
Lampu		
Suis		
Langsir		
Kabinet		
Sinki		
Pili Air		
Paip		
Penapis Air		
Karpet		
Ruangan Memasak		
Ketuhar		
Peti Ais		
Microwave		
Periuk Nasi		
Pinggan/Gelas		
Sudu/Garfu/ Senduk/dll		
Periuk Masak		
Pembakar Roti		
Tong Sampah		
Pemadam Api		
Mesin Basuh		
Penggera Asap		
Tong Gas		
Lain-Lain		

1 **Arahan:** Panduan ringkas bagi menggunakan senarai semak.

2 **Singkatan:** Sebagai status keadaan harta benda dan digunakan untuk pada ruangan senarai semak.

3 **Pindah Masuk:** Ruangan untuk penulisan status keadaan harta benda sebelum tempoh penyewaan bermula.

4 **Harta Benda:** Senarai kelengkapan rumah sewa.

5 **Lokasi:** Bahagian rumah sewa anda.

6 **Pindah Keluar:** Ruangan untuk penulisan status keadaan harta benda selepas tempoh penyewaan tamat.

LOKASI LAIN-LAIN

	Lokasi	Pindah Masuk	Pindah Keluar
	1		
2			

SEWANIFY

Ruangan ini dikhaskan sekiranya anda mempunyai lokasi lain yang anda ingin pertanggungjawabkan penjagaannya di bawah penyewa.

1. **Lokasi:** Nyatakan lokasi yang tidak disenaraikan di dalam senarai semak ini.
2. **Harta Benda:** Senarai kelengkapan yang tidak dinyatakan di dalam senarai semak ini.

PERSETUJUAN

Alamat: (1)

____

____

Pindah Masuk

TUAN RUMAH (2)	PENYEWA (3)
Tarikh Masuk:	Tarikh Masuk:
Tandatangan	Tandatangan
Nama:	Nama:

(5) *Saya (sebagai Penyewa) faham dan jelas bahawa sebarang kerosakan yang berlaku yang dikesan ketika pemeriksaan semasa pindah keluar akibat kecuaian saya sendiri, secara sengaja atau tidak sengaja, atau sebarang persetujuan mengikut syarat-syarat perjanjian yang telah dibuat, Tuan Rumah berhak menolak deposit sekuriti yang telah dibayar. Setiap pihak menyimpan salinan dokumen senarai semak pindah masuk ini. Tuan Rumah dan Penyewa harus membuat semakan akhir dengan menggunakan senarai semak yang sama dan Tuan Rumah berhak membuat potongan deposit sekuriti sekiranya perlu.*

(4) *Tuan Rumah dan Penyewa telah mengambil gambar atau video sebagai rujukan di masa hadapan dan segala rujukan tersebut berada dalam pegangan:*

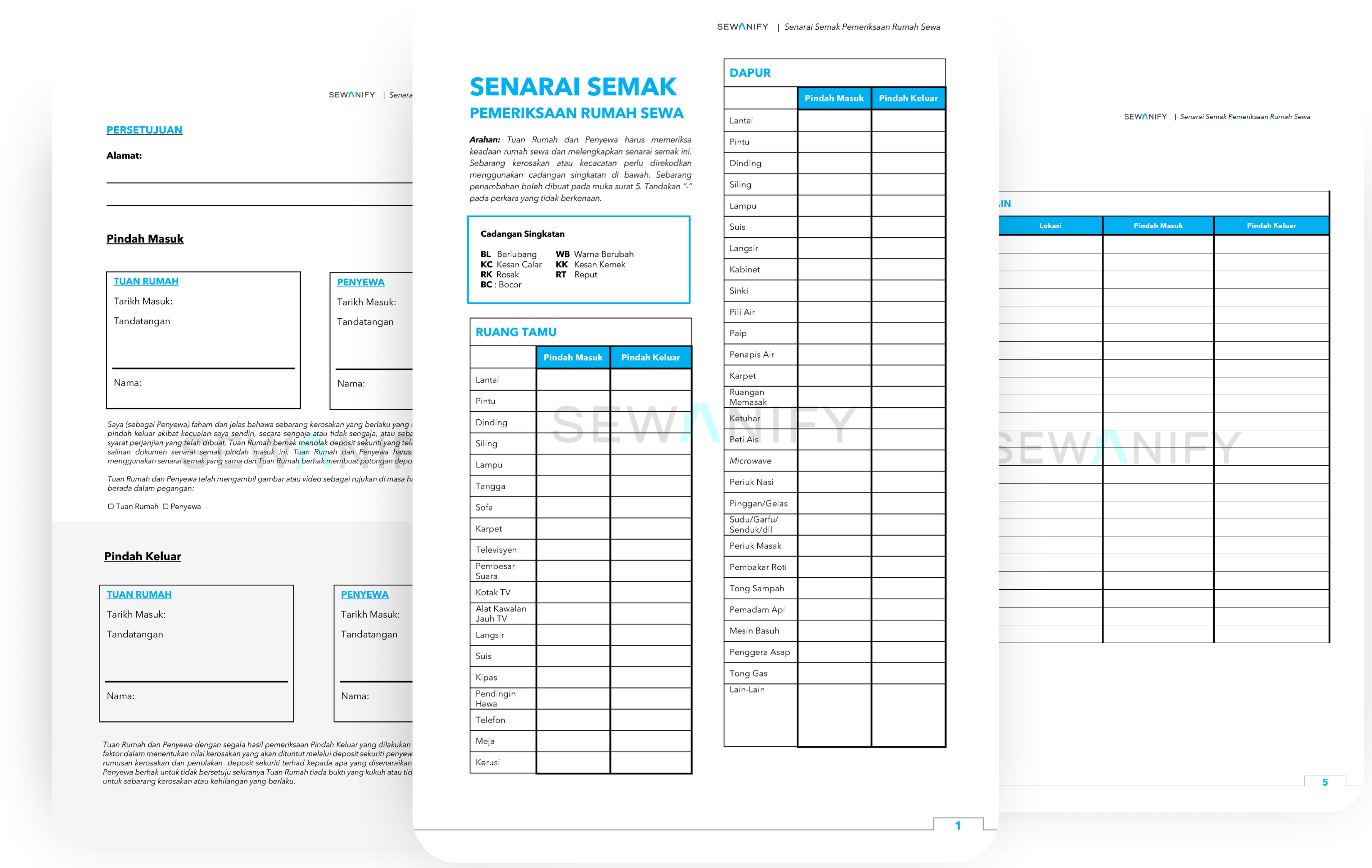
☐ Tuan Rumah ☐ Penyewa

Pindah Keluar (6)

TUAN RUMAH	PENYEWA
Tarikh Masuk:	Tarikh Masuk:
Tandatangan	Tandatangan
Nama:	Nama:

Tuan Rumah dan Penyewa dengan segala hasil pemeriksaan Pindah Keluar yang dilakukan dan telah mengambil kira pelbagai faktor dalam menentukan nilai kerosakan yang akan dituntut melalui deposit sekuriti penyewa. Tuan Rumah akan mengeluarkan rumusan kerosakan dan penolakan deposit sekuriti terhad kepada apa yang disenaraikan di dalam senarai semak ini sahaja. Penyewa berhak untuk tidak bersetuju sekiranya Tuan Rumah tiada bukti yang kukuh atau tidak disebut di dalam surat perjanjian untuk sebarang kerosakan atau kehilangan yang berlaku.

1. **Alamat:** Alamat rumah sewa yang sedang diperiksa.
2. **Tandatangan Tuan Rumah:** Sebagai tanda persetujuan tuan rumah dengan keadaan rumah pada awal sewaan.
3. **Tandatangan Penyewa:** Sebagai tanda persetujuan penyewa dengan keadaan rumah pada awal sewaan.
4. **Media:** Persetujuan hak penyimpanaan gambar/video.
5. **Terma dan Syarat:** Peraturan dalam penjagaan harta benda yang tersenarai di dalam dokumen ini.
6. **Pindah Keluar:** Sebagai tanda persetujuan tuan rumah dan penyewa dengan keadaan rumah pada hari akhir sewaan.



100% PERCUMA

DAPATKAN SEKARANG

Klik butang di bawah untuk terus memuat turun fail template senarai semak pemeriksaan rumah sewa.

DOWNLOAD

SEWANIFY