

Panduan untuk Penyewa & Tuan Tanah untuk Memohon Penilaian

Mengikut rangka kerja ini, penyewa yang layak untuk hartanah komersial yang memenuhi syarat boleh menuntut pengecualian sewa kasar¹ selama 2 minggu daripada tuan tanah mereka.

Penyewa dan tuan tanah digalakkan untuk membuat pengaturan persetujuan bersama yang paling sesuai untuk keadaan mereka.

Namun begitu, sekiranya mereka tidak dapat mencapai kompromi/persetujuan bersama, mereka boleh membuat permohonan untuk mendapatkan penilai pengecualian sewa bebas bagi membuat penentuan ke atas perkara-perkara yang berikut:



Untuk tuan tanah dan penyewa

- Jumlah sewa yang akan dikecualikan

Untuk penyewa sahaja

- Sama ada perjanjian sewa yang tidak dicop pada atau sebelum 2 Ogos 2021 tetapi memenuhi semua kriteria kelayakan yang lain boleh diberikan Notis Pengecualian Sewa

Untuk tuan tanah sahaja

- Sama ada penyewa-penghuni layak untuk pengecualian sewa
- Sama ada penyewa-penghuni atau tuan tanah pengantara memberikan Notis Pengecualian Sewa dan dokumen-dokumen sokongan mengikut keperluan di bawah Akta dan sekiranya tidak, sama ada ketidakpatuhan ini boleh dikuatkuasakan
- Sama ada ia adil dan saksama untuk menidakkan atau mengurangkan pengecualian sewa disebabkan keadaan yang khas, contohnya tuan tanah telah memberikan pengecualian atau pengurangan sewa yang ketara sebelum 16 Mei 2021
- Sama ada pemilik hartanah memenuhi kriteria kelayakan untuk dikecualikan daripada memberikan pengecualian sewa atas sebab-sebab kesulitan kewangan:
 - Pemohon seharusnya merupakan pemilik hartanah:
 - > Pemilik individu atau pemilik tunggal; atau
 - > Syarikat yang operasinya terdiri sepenuhnya atau sebahagian besarnya daripada pemegangan hartanah pelaburan ("syarikat pegangan") dan dimiliki oleh seorang atau lebih individu dan/atau pemilik tunggal (individu) dengan setiap individu memenuhi dua kriteria lain di bawah;
 - Nilai Tahunan semua hartanah pelaburan yang dimiliki oleh pemohon atau setiap pemegang saham syarikat pegangan (sama ada pemilik tunggal atau bersama orang lain atau syarikat pegangan pelaburan) adalah kurang daripada \$60,000 pada 22 Julai 2021; dan
 - Purata pendapatan bulanan sewa atau dividen daripada semua hartanah yang dimiliki oleh pemohon atau setiap pemegang saham syarikat pegangan (sama ada secara langsung atau tidak langsung daripada syarikat pegangan pelaburan) merangkumi 75% atau lebih daripada purata pendapatan kasar bulanannya

¹ Sewa kasar merupakan sewa yang dipersetujui berdasarkan perjanjian atau lesen penyewaan dan merangkumi sewa perolehan kasar, yuran penyenggaraan dan caj perkhidmatan.

Proses Penilaian

Bermula 6 Oktober 2021²

- 1 Penyewa-penghuni Syarikat Kecil dan Sederhana (SME) atau Pertubuhan Bukan Untung (NPO) menerima **Notis Pengecualian Sewa ("Notis")** daripada Kementerian Undang-Undang (MinLaw)

Dalam masa 28 hari kalendar dari tarikh Notis

- 2 SME / NPO mengirinkan salinan Notis, Borang Akuan yang dilengkapkan dan dokumen-dokumen sokongan kepada tuan tanah segera

Dalam masa 7 hari kalendar

- 3 [Sekiranya berkenaan] Tuan tanah perantara menghantar salinan dokumen penyewa kepada tuan tanah segera

Untuk tuan tanah	Tuan tanah menerima Notis dan dokumen daripada penyewa
Untuk penyewa	Penyewa siap menghantar Notis dan semua dokumen kepada tuan tanah

Dalam masa 14 hari kalendar

- | | | |
|---|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 4 Tuan tanah memohon untuk menilai kelayakan atau kepatuhan penyewa terhadap syarat perkhidmatan | <ol style="list-style-type: none"> 5 Pemilik hartanah memohon untuk menilai kelayakan untuk dikecualikan daripada memberikan pengecualian sewa | <ol style="list-style-type: none"> 6 Penyewa atau tuan tanah memohon untuk menilai pengiraan jumlah sewa yang akan dikecualikan |
|---|--|---|

- 7 Pemohon seharusnya mengikut arahan Pendaftar untuk:
 - Mengirinkan salinan permohonan kepada semua tuan tanah dan penyewa
 - Membuat akuan bahawa semua tuan tanah dan penyewa telah dimaklumkan mengenai permohonan tersebut
 - Mengirinkan dokumen dan maklumat tambahan, sekiranya diperlukan

Sekiranya penyewa layak	Sekiranya penyewa tidak layak	Sekiranya pemilik hartanah layak	Sekiranya pemilik hartanah tidak layak	
<ol style="list-style-type: none"> 8a Tuan tanah perlu memberikan pengecualian sewa penuh 	<ol style="list-style-type: none"> 8b Tuan tanah tidak perlu memberikan pengecualian sewa 	<ol style="list-style-type: none"> 9a Pemilik hartanah dikecualikan daripada memberikan pengecualian sewa 	<ol style="list-style-type: none"> 9b Pemilik hartanah perlu memberikan pengecualian sewa penuh 	<ol style="list-style-type: none"> 10 Tuan tanah perlu memberikan jumlah pengecualian sewa seperti yang ditentukan oleh penilai

Penentuan penilai pengecualian sewa dikenakan ke atas semua tuan tanah dan penyewa, dan tiada rayuan dibenarkan.

² Ini tidak dikenakan ke atas penyewa dengan perjanjian sewa tidak dicop yang meminta penilaian sama ada mereka boleh diberikan Notis Pengecualian Sewa. Penyewa sedemikian seharusnya membuat permohonan sebelum 6 Disember 2021 di <https://go.gov.sg/rwf2021app>