PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PERKARA MENGENAI PERJANJIAN PINJAMAN BESERTA PENYERAHHAKKAN BERTARIKH 11HB NOVEMBER, 2008

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (dahulunya dikenali sebagai Kerajaan Malaysia) — PIHAK PEMEGANG SERAHHAK/PEMBERI PINJAMAN

DAN

AHMAD RAMZAN BIN ABDULLAH (NO. K/P: 760901-06-5955/A3445089)
AZURA BINTI ALIAS (NO. K/P: 800908-06-5046) — PIHAK PENYERAHHAK/PEMINJAM

Dalam menjalankan Kuasa dan Hak yang telah diberikan kepada Pihak Pemegang Serahhak di bawah Perjanjian Pinjaman Beserta Penyerahhakkan Bertarikh 11hb November, 2008 dimasukkan di antara Pihak Pemegang Serahhak dan Pihak Penyerahhak berkenaan dengan Perjanjian Jual Beli di masukkan di antara Sentoria Harta Sdn Bhd (No. Syarikat: 599658-M) ("Pihak Penjual") dan Ahmad Ramzan Bin Abdullah (No. K/P: 760901-06-5955/A3445089) dan Azura Binti Alias (No. K/P: 800908-06-5046) ("Pihak Pembeli") dan H. A. Properties Sdn Bhd (No. Syarikat: 161498-X) ("Pihak Tuanpunya") yang bertarikh 13hb Ogos, 2008 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pihak Pemegang Serahhak dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah;

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIHURAIKAN DI BAWAH SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI ISNIN, 17 HARIBULAN FEBRUARI, 2020 JAM 10.00 PAGI
TEMPAT: DEWAN SENTRAL, TINGKAT MEZZANINE, HOTEL SENTRAL KUANTAN, 45-P, JALAN BESAR, 25000 KUANTAN, PAHANG.

Nota :
(1) Sebelum jualan lelong, bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar: -
(i) memeriksa Hartanah tersebut (ii) mendapatkan pengesahan daripada Pihak Pemaju/Tuantanah dan/atau Pihak berkuasa berkenaan samada ketetapan butir-butir Hartanah tersebut adalah betul (iii) membuat carian hakmilik secara rasmi (iv) mendapatkan salinan Syarat-syarat Jualan daripada Pihak Pelelong dan meminta nasihat daripada Pihak Guaman dalam semua perkara berkenaan dengan jualan lelongan, termasuk Syarat-Syarat Jualan.

(2) Setakat tarikh lelong, kebenaran (jika bersesuaian) daripada Pihak Pemaju/Tuanpunya dan/atau pihak berkuasa berkenaan masih belum diperolehi, walaubagaimanapun adalah menjadi tanggungjawab dan liabiliti pembeli yang berjaya untuk mendapatkan kebenaran/pindahmilik (jika bersesuaian) berkenaan dengan lelongan daripada Pihak Pemaju/Tuanpunya dan/atau pihak berkuasa berkenaan. Bakal Pembeli adalah dinasihatkan untuk membuat pertanyaan daripada Pihak Pemaju dan/atau pihak berkuasa berkenaan, samada hakmilik strata/individu hartanah tersebut telah dikeluarkan dan/atau samada Pihak Pemaju bersetuju untuk memberi pindah milik terus atau sebaliknya, samada atau tidak hartanah tersebut dikhaskan untuk kaum Bumiputera sahaja dan/atau hartanah kos rendah/sederhana dan samada atau tidak pembida mampu dan layak untuk membeli hartanah tersebut, sebelum membuat tawaran. Hartanah yang mana dikhaskan kepada Bumiputera sahaja, hanya Bumiputera atau kepunyaan firma atau korporat Bumiputera sahaja akan dibenarkan untuk membuat tawaran dilelongan tersebut.

(3) Bagi Bukan Warganegara Malaysia/Syarikat Asing/Penduduk Tetap, bakal Pembeli hendaklah mendapatkan kebenaran untuk membeli daripada Pihak Berkuasa berkenaan sebelum lelongan.

(4) Pihak Pembeli adalah bertanggungjawab memohon kebenaran untuk pindahmilik daripada Pihak Pemaju/Tuantanah atau pihak berkuasa berkenaan, jika bersesuaian.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:-

Hakmilik	:	Hakmilik Strata hartanah tersebut telah dikeluarkan tetapi pindahmilik belum dilaksanakan.
No Hakmilik Induk dan No Lot	:	HSD 28411, PT 9120, Mukim Penor, Daerah Kuantan, Negeri Pahang
No Lot Pemaju	:	No. Lot G-1318, Rumah Teres Setingkat, Taman Indera Sempurna 2, Jenis G, Pahang
Anggaran Keluasan Tanah	:	108 meter persegi
Pegangan	:	Pajakan 99 tahun akan tamat pada 23/09/2106
Penjual	:	Sentoria Harta Sdn Bhd (No. Syarikat: 599658-M)
Pemilik Berdaftar	:	H. A. Properties Sdn Bhd (No. Syarikat: 161498-X)
Kategori Kegunaan Tanah	:	Bangunan
Syarat-Syarat Nyata	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk satu unit Rumah Kediaman Teres sahaja.
Sekatan Kepentingan	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan setelah mendapat kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri.
Bebanan	:	Telah diserahhak kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**
Nota	:	**Dalam Kawasan Rezab Melayu**

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut adalah **sebuah rumah teres kos sederhana 1 tingkat (unit tengah)** yang beralamat pos di **No. 6, Lorong Indera Sempurna 87, Taman Indera Sempurna, 25150 Kuantan, Pahang Darul Makmur.**

HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual dalam **" keadaan sepertimana sediada"** dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM149,850.00 (RINGGIT MALAYSIA : SATU RATUS EMPAT PULUH SEMBILAN RIBU DAN LAPAN RATUS LIMA PULUH SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan dengan cara Penyerahhakan dari Pemegang Serahhak / Pemberi Pinjaman dan tertakluk kepada Pembeli memperolehi kelulusan untuk pindahmilik daripada Pihak Berkuasa yang berkenaan, sekiranya ada termasuk semua terma, syarat-syarat, stipulasi, waad di mana mungkin yang akan dikenakan oleh Pihak Berkuasa. **Tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan, segala tunggakan cukai tanah, cukai taksiran dan caj perkhidmatan/penyelenggaraan sahaja yang mungkin dikenakan oleh Pemaju atau Pihak Berkuasa yang berkenaan setakat tarikh lelong/jualan akan dibayar daripada harga pembelian. Segala bayaran lain berhubung dengan pindahmilik hendaklah ditanggung oleh Pembeli.**

Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendeposit **10%** daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Draf atau Cek Juruwang** sahaja di atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** pada hari lelongan awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh Pembeli dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**. Sekiranya pembeli gagal mematuhi syarat tersebut, wang deposit akan dilucuthak oleh Pihak Pemegang Serahhak / Pemberi Pinjaman atas budi bicara mutlak.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan **TETUAN JAILANI ZUBIR & PARTNERS,** Peguamcara bagi Pihak Pemegang Serahhak yang beralamat di Lot 5017, Tingkat 1, Jalan Sultan Zainal Abidin, 20000 Kuala Terengganu, Terengganu Darul Iman. (Rujukan: JZP/LT-LPPSA/188/19(F)), No. Telefon: 09-6317000, No Faks: 09-6229122) atau Pelelong yang tersebut di bawah.

TETUAN ESZAM AUCTIONEER SDN. BHD. (760902-H)
B-15-03, Megan Avenue 2
12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur.
No. Tel: 018-6639786/06-7629786/016-6639786
No. Fax: 06-7616986
Email: eszamauctioneer@yahoo.com
Laman Web: www.eszamauctioneer.com
Rujukan Kami: EZ/LACA/LPPSA/299/2019/MNS/fatin

MOHD NIZAM BIN MOHD SHARIF (PJK)
ANBUCHELVAM A/L MANIMUTHU
(Pelelong Berlesen)

SYARAT-SYARAT JUALAN

Jualan ini dibuat oleh **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) (Pihak Pemegang Serahhak / Pemberi Pinjaman)** dalam melaksanakan hak-hak dan kuasa yang diberikan kepada Pihak Pemegang Serahhak menurut **Perjanjian Pinjaman Beserta Penyerahhakkan Bertarikh 11hb November, 2008**yang di laksanakan **Ahmad Ramzan Bin Abdullah (No. K/P: 760901-06-5955/A3445089) dan Azura Binti Alias (No. K/P: 800908-06-5046) (Pihak Penyerahhak)** yang memihak kepada Pihak Pemegang Serahhak dan dibuat tertakluk kepada semua syarat-syarat dan kategori kegunaan tanah, nyata dan/atau tersirat dan/atau dikenakan ke atasnya dan/atau yang berkaitan dengan dan/atau melibatkan Hartanah tersebut.

1. Harga Rizab

Jualan ini adalah tertakluk kepada harga rizab.

2. Penawaran

a. Tiada bidaan boleh ditarikbalik atau lebih rendah daripada tawaran sebelum yang terakhir.
b. Tertakluk kepada harga rizab, Pelelong hendaklah menetapkan jumlah wang yang memulakan bidaan dan mengawal setiap kenaikan tawaran berikutnya.
c. Pelelong boleh menolak mana-mana tawaran atau tawaran tanpa memberi sebarang sebab.
d. Tertakluk kepada Syarat-syarat ini, pembida tertinggi (yang diisytiharkan sedemikian oleh Pelelong) adalah **Penawar yang berjaya**.

3. Hak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman

Pihak Pemegang Serahhak / Pemberi Pinjaman mempunyai hak yang berikut:

a. Untuk membuat tawaran tanpa perlu mendepositkan dengan Pelelong yang diperlukan **sepuluh peratus (10%)** daripada harga rizab, dengan sendirinya atau ejennya. Sekiranya bahawa Pihak Pemegang Serahhak / Pemberi Pinjaman adalah Penawar yang berjaya dan diisytiharkan oleh Pelelong, Pihak Pemegang Serahhak / Pemberi Pinjaman mempunyai kebebasan untuk menolak harga pembelian dengan amaun yang kena dibayar dan terhutang oleh Penyerah Hak / Peminjam di bawah Dokumen Keselamatan dan segala kos dan perbelanjaan, berkaitan dengan dan hasil daripada jualan itu;
b. Mana- mana pihak atau syarikat yang berkaitan dengan Pihak **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** yang ingin membuat tawaran atau bidaan di lelongan awam adalah dikecualikan daripada mematuhi peruntukan dalam Klausa 5(b), 8(a) dan 14 (b) bagi Syarat-syarat Jualan ini. Jika Syarikat Berkaitan **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** adalah Penawar yang berjaya:
    i. Suatu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab hendaklah dibayar dengan cara pemindahan dana: dan
    ii. Baki Harga Belian hendaklah dibayar dengan cara pemindahan dana syarikat berkaitan **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dalam tempoh seratus dua puluh hari (120) hari dari tarikh jualan atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh Pemegang Serahhak (jika ada)
c. Untuk menarik balik, menangguhkan, membatalkan atau menangguhkan jualan lelong hartanah pada bila-bila masa sebelum tarikh lelongan dan sebelum kejatuhan tukul dengan atau tanpa memberi sebarang notis; dan
d. Untuk menjual hartanah ditarik balik pada bila-bila masa atau masa tertakluk kepada syarat-syarat dan peruntukan sama ada serupa atau berbeza keseluruhannya atau sebahagiannya daripada syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku kepada Hartanah untuk dilelong di lelongan ini dan dalam apa-apa cara yang Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman difikirkannya patut.
e. Untuk membatalkan jualan lelong hartanah selepas ketukan tukul dengan memberi notis secara bertulis.

4. Pengeluaran Bidaan

Mana-mana pembida yang telah membuat tawaran dan menarik diri sebelum kejatuhan tukul semasa lelongan dijalankan, akan menyebabkan deposit beliau sama dengan **10%** daripada harga rizab dilucuthak sebagai ganti rugi bersetuju untuk pembayaran kepada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman. Pelelong berhak untuk meletakkan semula hartanah untuk dijual pada tawaran dipertikaikan terakhir, atau sebaliknya untuk menangguhkan lelongan untuk tarikh yang lain.

5. Sebelum lelongan

a. Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman mempunyai hak mutlak pada bila-bila masa untuk mengubah atau menambah butir-butir dan/atau syarat-syarat jualan;
b. Semua Penawar (dengan pengecualian daripada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman) hendaklah mendepositkan dengan Pelelong jumlah yang bersamaan dengan **10%** daripada harga rizab dalam bentuk cara Bank Draf atau Cek Juruwang dibuat atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.** Jika tidak, mereka tidak berhak untuk membida;
c. Mana-mana penawar yang ingin membuat bidaan bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat, adalah dikehendaki mengemukakan surat kuasa wakil kepada pelelong pada hari lelongan. Surat wakil tersebut hendaklah mengesahkan penawar telahdiberi kuasa untuk membuat bidaan dan menandatangani semua dokumen yang berkaitan. Bagi syarikat, wakil / ejen hendaklah mengemukakan borang 24, 44, 49, Resolusi Syarikat dan memorandum Syarikat;
d. Semua Penawar dikehendaki menunjukkan kad pengenalan / MyKad yang asal mereka kepada Pelelong untuk mengenal pasti, jika tidak, mereka tidak berhak untuk membuat tawaran;

6. Larangan Untuk Bertindak / Bidaan

a. Tiada bankrap dibenarkan untuk membuat tawaran atau bertindak sebagai ejen. Sekiranya seorang si-bankrap membuat tawaran atau bertindak sebagai ejen berhubung dengan penjualan hartanah, deposit yang dibayar, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah dilucut hak kepada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman dan hartanah itu hendaklah dijual semula.
b. Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap hanya dibenarkan untuk membida hartanah dengan persetujuan / kelulusan terlebih dahulu oleh Jawatankuasa Pelaburan asing, dan / atau Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri dan / atau pihak berkuasa yang berkenaan dan Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman / Pelelong / peguam cara Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman hendaklah pada setiap masa tidak akan bertanggungjawab untuk sebarang kegagalan / penolakan / pengabaian oleh Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap Luar untuk memohon dan / atau mendapatkan kelulusan / persetujuan itu. Sekiranya Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap, membuat tawaran untuk hartanah itu, tanpa kelulusan yang diperlukan / persetujuan maka Deposit yang dibayar akan dilucuthak oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman dan hartanah akan dijual semula.
c. Penawar hendaklah berumur 18 tahun dan ke atas. Kelayakan penawar adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang negeri yang sedia ada.

7. Jualan

Penawar yang berjaya (kecuali di mana Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman adalah pembida) hendaklah dengan seberapa segera yang dapat dilaksanakan selepas ketukan tukul dan dalam apa jua keadaan sebelum meninggalkan tempat lelongan, menandatangani borang kontrak atau Memorandum dan deposit 10 % perbezaan antara harga rizab dengan harga jualan hendaklah diselesaikan pada hari yang sama dengan Pelelong tersebut secara tunai atau Bank Deraf menurut **Klausa 5** di atas akan membentuk **10%** daripada tawaran yang berjaya hendaklah dianggap sebagai deposit sebenar **DISEDIAKAN,** dengan ini jika Penawar yang berjaya gagal untuk menandatangani Memorandum itu atau tidak membayar deposit sebenar, maka **Klausa 9** hendaklah berkuat kuasa. Pelelong berhak untuk memegang Memorandum sehingga semua bayaran deposit yang sebenarnya telah ditunaikan.

8. Perlaksanaan

a. Dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan lelong atau tempoh lanjutan yang diberikan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman (mengikut subjek tunggal Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman untuk pembayaran faedah pada kadar faedah yang perlu ditentukan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman), Penawar yang Berjaya hendaklah mendepositkan dengan Peguamcara yang dilantik oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman secara serentak: sejumlah wang yang bersamaan dengan 90% daripada tawaran yang berjaya ("Jumlah Baki") dan faedah bagi tempoh lanjutan (jika ada) dibuat atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM. Jumlah cek itu hendaklah termasuk caj cek luar negeri yang akan ditanggung oleh Penawar yang Berjaya, jika tidak, kekurangan itu boleh dikenakan terhadap Penawar yang Berjaya. Permohonan tempoh lanjutan hendaklah dibuat oleh Penawar yang Berjaya sekurang-kurangnya dua (2) minggu sebelum Tarikh Penyelesaian; dan

b. Setelah menerima keseluruhan wang pembelian merujuk kepada klausa 8 (a) diatas, dan tertakluk kepada kelulusan pemaju dan pihak yang berkaitan (sekiranya ada), pihak Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman akan melaksanakan Penyerahanhak (dalam bentuk dan kandungan yang boleh diterima kepada Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman) dan menyerahkan Dokumen Sekuriti dan mana-mana dokumen lain yang berkaitan dalam simpanan Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman kepada Penawar yang Berjaya, tetapi tugasan itu hendaklah disediakan oleh dan atas perbelanjaan Penawar yang Berjaya. Di mana berkenaan, Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman berhak untuk menambah atau meminda perjanjian mencukupi tanggung rugi dimasukkan dalam tugasan supaya Penawar yang Berjaya boleh menanggung semua liabiliti dan obligasi yang berkaitan dengan hartanah. Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman tidak akan menyerahkan hartanah itu kepada mana-mana pihak selain daripada Penawar yang Berjaya.

c. Tertakluk kepada Klausa 8 (a) & (b) di atas, hartanah yang masih / ada bayaran progresif tertunggak yang perlu dibayar kepada Pemaju, Penawar yang Berjaya hendaklah:-

   i. Sekiranya Penawar yang Berjaya memerlukan pinjaman untuk membolehkan Penawar yang Berjaya melengkapkan pembelian di dalam ini, Penawar yang Berjaya hendaklah dalam masa yang dinyatakan di atas, menyebabkan pembiaya Penawar yang Berjaya mengeluarkan surat akujanji untuk membayar bayaran progresif baki mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama dibuat memihak kepada Pemaju dari pembiaya Penawar yang Berjaya untuk melepaskan Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman daripada akujanji yang asal;

   ii. Sekiranya Penawar yang Berjaya tidak memerlukan pinjaman untuk membolehkan Penawar yang Berjaya melengkapkan pembelian di dalam ini, Penawar yang berjaya hendaklah dalam tempoh masa yang dinyatakan di atas, memberikan jaminan bank memihak kepada Pemaju atau membayar bayaran progresif baki kepada pemaju mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama dan untuk melepaskan Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman daripada aku janji yang asal;

   iii. Sekiranya ada sebarang bayaran yang tertunggak dan harus dibayar kepada Pemaju selepas tarikh jualan, termasuk baki bayaran progresif yang belum dilepaskan ('undisbursed') mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama, caj, faedah dan penalti akibat kelewatan oleh Penawar yang Berjaya/pembiaya Penawar yang Berjaya dalam memberikan sebarang aku janji / bayaran yang dinyatakan dalam Klausa 8 (c) i) atau Klausa 8 (c) ii) di atas, di mana bayaran tersebut perlu dibayar oleh Penawar yang berjaya.

   iv. Sekiranya Penawar yang Berjaya yang berjaya gagal, kecuaian dan / atau enggan mendapatkan surat aku janji / jaminan bank/ bayaran yang tersebut dalam cara dan pada masa yang ditetapkan dalam Klausa 8 (c) i) atau Klausa 8 (c) ii) di atas, Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman berhak untuk membatalkan jualan melalui notis secara bertulis kepada Penawar yang Berjaya, dimana Deposit yang disebut dalam Klausa 5 akan dilucuthakkan oleh Pemegang Serah hak / Pemberi Pinjaman.

d. Jika Penawar yang Berjaya menjadi bankrap atau meninggal dunia pada/sebelum Tarikh Penyelesaian atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman, Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman mempunyai hak dan budi bicara mutlak untuk melakukan perkara yang berikut:

   i. melucuthak Deposit berserta dengan faedah dan jualan lelongan ini akan dianggap ditamatkan dan tidak berkuat kuasa lagi; atau

   ii. setelah menolak segala perbelanjaan dalam menjalankan jualan lelong, membatalkan jualan dan membayar balik baki Deposit kepada harta pusaka si mati Penawar yang Berjaya (tertakluk kepada pengemukaan dokumen-dokumen berkaitan yang membuktikan kematian dan hak perwakilan harta pusaka si mati) atau Pegawai Pemegang Harta mengikut mana-mana yang berkenaan jika Penawar yang Berjaya ialah atau menjadi seorang bankrap; dan

   iii. Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman boleh menyelesaikan perkara itu dalam apa-apa cara lain yang Pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman anggap patut dan keputusan Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman adalah muktamad.

9. Keingkaran

Jika Penawar yang Berjaya ingkar dalam mematuhi mana-mana syarat di atas atau membayar apa-apa wang yang harus dibayar, maka Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman boleh (tanpa menjejaskan hak-hak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman bagi pelaksanaan spesifik) menganggap keingkaran tersebut sabagai penolakan kontrak dan menamatkan jualan tanpa notis di mana wang yang dibayar sebelum ini menurut Klausa 5 dan Klausa 7 (mengikut mana yang berkenaan) akan dilucuthakkan secara mutlak oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman yang berhak untuk melelong semula hartanah tersebut dan kos seperti semula jualan tersebut dengan pengurangan harga (jika ada) akibat dengan penjualan semula, maka segala kos dan hutang yang hendak dibayar akan dikenakan kepada Penawar yang Berjaya yang ingkar.

10. Cukai Tanah & Lain-lain bayaran

a. Tertakluk kepada Klausa 8 (c) di atas, apa-apa tunggakan cukai pintu, cukai tanah dan perkhidmatan / caj penyelenggaraan sahaja yang tertunggak kepada Pemaju atau pihak berkuasa yang berkenaan sehingga tarikh jualan hartanah tersebut akan ditanggung setelah menerima keseluruhan daripada wang harga belian dengan syarat Penawar yang Berjaya hendaklah mendapatkan salinan bil tersebut dan meminta bayaran daripada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan. Pemegang Serah hak / Pemberi Pinjaman tidak akan bertanggungjawab untuk membuat pembayaran atau menolak daripada wang pembelian apa-apa utiliti/bil tertunggak yang berkaitan dengan hartanah seperti kos pentadbiran, sinking fund, air, elektrik, telefon, gas atau caj pembentungan dan lain-lain. Apa-apa jumlah wang yang kena dibayar dan perlu dibayar selepas tarikh jualan hendaklah ditanggung oleh Penawar yang Berjaya sama sekali. Penawar yang Berjaya hendaklah menanggung dan membayar semua yuran dan perbelanjaan termasuk tetapi tidak terhad kepada semua yuran guaman, duti setem dan yuran pendaftaran yang berkaitan dengan, bersampingan menurut harta / Penyerahhakan dan semua dokumen lain yang perlu bagi melaksanakan pemindahan atau memberikan pemilikan benefisial dalam harta itu kepada Penawar yang Berjaya.

b. Tertakluk kepada klausa 8 (c) di atas, jika terdapat jumlah pembiayaan yang belum dilepaskan ('undisbursed") oleh Pemegang Serah Hak/ Pemberi Pinjaman kepada Pemaju, Pemegang Serah Hak/ Pemberi Pinjaman adalah dilepaskan dari sebarang obligasi dan/ atau liabiliti dan/atau tidak tertakluk atas apa-apa tanggungan untuk melepaskan apa-apa jumlah tuntutan lanjut yang belum dilepaskan (sekiranya ada) kepada Pemaju. Penawar yang Berjaya selanjutnya juga tidak boleh menuntut daripada Pemegang Serah Hak/ Pemberi Pinjaman apa-apa jumlah tuntutan yang belum dilepaskan berkaitan harta tersebut.

c. Walau apa pun yang dinyatakan perenggan 10(b) di atas, Pemegang Serah Hak/ Pemberi Pinjaman boleh atas budi bicara penuhnya, sebaliknya membuat bayaran ke atas baki jumlah tuntutan yang belum dituntut sekiranya harta tersebut telah siap dibina sepenuhnya oleh Pemaju dan setelah wang harga belian diterima keseluruhannya dengan syarat penawar yang berjaya hendaklah mendapatkan salinan bil tersebut dan meminta bayaran daripada Pemegang Serah Hak/Pemberi Pinjaman dalam tempoh 120 hari daripada tarikh jualan dan mengikut syarat-syarat lain yang berkuatkuasa (sekiranya ada).

10A. Pengeluaran hakmilik strata / individu

a. Penawar yang Berjaya hendaklah pada kos dan perbelanjaan sendiri memohon kepada pihak berkuasa berkenaan untuk mendapatkan kelulusan sekiranya pemindahan hakmilik strata / individu telah dikeluarkan.

11. Kelulusan Pihak Berkuasa Berkenaan

Hartanah dijual tertakluk kepada Penawar yang Berjaya pada kos sendiri untuk memohon dan mendapatkan kelulusan (jika ada) daripada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan. Semua bayaran yang terhutang kepada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan yang berkaitan hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Penawar yang Berjaya secara mutlak. Penawar yang Berjaya berakujanji untuk memaklumkan Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman dan / atau peguamcaranya mengenai perkembangan permohonan tersebut. Tiada jaminan diberikan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman bahawa mana-mana kelulusan boleh diperolehi, tetapi sekiranya:

a. Sebarang kelulusan yang tidak diperolehi daripada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan (selain daripada sebab-sebab yang boleh dikaitkan dengan apa-apa perbuatan keingkaran atau peninggalan oleh Penawar yang Berjaya apabila habis tempoh masa yang ditetapkan untuk penyempurnaan: atau
b. Sebarang kelulusan daripada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang tidak boleh diterima oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman mengikut budi bicara mutlaknya; atau
c. Jualan di dalam ini yang diketepikan bagi apa-apa sebab sekalipun oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman atau melalui Perintah Mahkamah;

Tertakluk kepada Klausa 6 (b) di atas, Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman adalah berhak secara mutlak untuk membatalkan jualan dengan memberi Penawar yang Berjaya notis bertulis mengenainya, di mana:

i) Jika sementara itu Penawar yang Berjaya telah mengambil hakmilik hartanah tersebut, maka Penawar yang Berjaya adalah tertanggung pada kos sendiri untuk mengembalikan harta itu kepada keadaan asal pada tarikh jualan lelongan, dan selepas itu secara aman untuk memulangkan hakmilik hartanah tersebut kepada Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman dalam tempoh 7 hari dari tarikh penyampaian notis untuk membatalkan jualan itu; dan
ii) Kos / perbelanjaan munasabah yang ditanggung oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman berkaitan dengan penjualan, dan juga kos untuk mengembalikan semula kerosakan (jika ada) kepada hartanah yang dilakukan oleh Penawar yang Berjaya dalam milikan hartanah itu akan ditolak dari wang deposit dan wang lain (jika ada, yang dibayar di sini terhadap akaun daripada harga beli oleh Penawar yang Berjaya kepada Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman) dan selepas itu baki (jika ada) hendaklah dibayar balik kepada Penawar yang Berjaya tanpa faedah. Untuk tujuan ini suatu perakuan yang ditandatangani oleh mana-mana pegawai Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman mengesahkan amaun belanja atau kos itu adalah dianggap muktamad/ konklusif dan terikat terhadap Penawar yang Berjaya.

Tertakluk seperti yang disebut terdahulu, Penawar yang Berjaya tidak boleh membuat apa-apa tuntutan terhadap pihak Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman, Peguamcara atau Pelelong untuk ganti rugi, pampasan atau apa-apa sebab sekalipun berhubung dengan pembatalan jualan seperti yang disebut terdahulu.

12. Pemilikan Kosong

Hartanah itu dijual tanpa pemilikan kosong, dengan itu tiada jaminan diberikan bahawa hartanah itu boleh digunakan untuk menginap dan sekiranya keadaan yang sedia ada yang menghalang kemasukan atau penginapan oleh Penawar yang Berjaya, keadaan sedemikian tidak akan membatalkan penjualan dan atau hak kepada Penawar yang Berjaya untuk membatalkan kontrak atau menuntut pengurangan harga atau ganti rugi. Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman tidak bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada Penawar yang Berjaya. Penawar yang Berjaya selepas pembayaran harga belian sepenuhnya bersama-sama dengan apa-apa faedah teraku, jika ada, hendaklah pada kos dan perbelanjaan sendiri mengambil milikan hartanah tersebut.

13. Keadaan Hartanah

a. Hartanah itu adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua syarat bertulis sekatan kepentingan, ismen (easement), hak-hak yang sama, pajakan, penyewaan, penghuni, pencerobohan, kacau ganggu, caj, lien, kaveat, perjanjian, liabiliti, bebanan, semua hak-hak awam dan swasta, sokongan, saliran dan semua hak atau kejadian yang lain (jika ada) yang wujud di atasnya tanpa apa-apa obligasi yang timbul bagi Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman untuk mentakrif ia masing-masing dan apa-apa kesilapan, salah nyata, peninggalan atau salah perihalan ditemui dalam kontrak ini tidak akan membatalkan penjualan dan tiada apa-apa pampasan yang dibenarkan oleh mana-mana pihak berkenaan dengannya. Penawar yang Berjaya hendaklah disifatkan mempunyai pengetahuan penuh dengan sifat dan keadaan hartanah itu.
b. Penawar yang Berjaya hendaklah disifatkan telah memeriksa dan menyiasat keadaan hartanah tersebut sepertimana sedia ada dan hendaklah tidak mengenakan apa-apa tuntutan atau bantahan keatasnya atau dengannya. Tiada jaminan perwakilan atau aku janji dibuat atau harus tersirat mengenai sama ada atau tidak hartanah itu mematuhi mana-mana undang-undang relevan bangunan atau perundangan. Penawar yang Berjaya hendaklah mengambil hartanah tersebut sepertimana sedia ada dan tidak memerlukan sambungan air, elektrik atau utiliti lain kepadanya atau pemunggahan sampah di situ. Hakikat (jika itu menjadi kes) bahawa hartanah atau pengubahsuaian tempat itu yang mungkin bertentangan dengan undang-undang bangunan atau perundangan tidak akan membatalkan penjualan dan atau Penawar yang Berjaya untuk membatalkan jualan atau menuntut ganti rugi atau kejatuhan dalam harga.
c. Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman tidak akan bertanggungjawab untuk pemilikan kelengkapan perabot dan lekapan terletak di hartanah tersebut yang terletak dibawah perjanjian jual beli, pajakan atau jualan tertunda daripada pihak ketiga. Dalam kes-kes seperti di atas Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman tidak bertanggungjawab terhadap apa-apa bayaran yang mungkin terkumpul berkenaan dan hartanah itu dijual tertakluk dengannya.

14. Umum

a. Hartanah dijual tertakluk kepada apa-apa notis prosiding pengambilalihan, jalan Kerajaan atau skim peningkatan lain yang menyentuh perkara itu, dan Penawar yang Berjaya hendaklah disifatkan mempunyai pengetahuan sepenuhnya jenis dan kesan daripadanya, dan tidak akan membuat apa-apa bantahan atau kehendak berkenaan dengannya.
b. Setelah kejatuhan tukul, Penawar yang Berjaya (selain daripada Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman) hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak dan Deposit tersebut hendaklah dipegang oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman tertakluk kepada peruntukan bagi Klausa 5 (b), 7 dan 8 (d) dan semua risiko hartanah tersebut hendaklah diserahkan kepada Penawar yang Berjaya (selain daripada Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman) dan Penawar yang Berjaya pada kos sendiri hendaklah memastikan yang sama terhadap kerosakan oleh kebakaran dan bencana biasa.
c. Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman tidak memberi sebarang jaminan terhadap kejituan atau ketepatan maklumat dan kenyataan yang terkandung dalam Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan ini atau tentang keadaan atau kondisi Hartanah selain daripada bahawa Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman adalah pemegang serahhak yang sah dan pemegang serahhak benefisial Hartanah tersebut. Selain daripada itu, tiada sebarang representasi/jaminan dibuat oleh atau dikenakan terhadap Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman berkenaan dengan Hartanah dan semua perkara berhubung di sini.

d. Pihak Pemegang Serahhak / Pemberi Pinjaman tidak membuat atau memberi dan atau Pelelong atau mana-mana orang yang bekerja dengan Pelelong mempunyai apa-apa kuasa untuk membuat atau memberi apa-apa representasi atau waranti berhubung dengan hartanah itu.

e. Penawar yang Berjaya hendaklah melantik peguam sendiri dan penasihat untuk tujuan semua pencarian dan pertanyaan yang biasanya dibuat oleh seorang Penawar yang Berjaya yang berhemah, dan mempunyai pengetahuan mengenai semua perkara yang akan didedahkan olehnya dan hendaklah membeli tertakluk kepada perkara itu dan apa-apa perkara yang Penawar yang Berjaya boleh mempunyai pengetahuan yang sebenar.

f. Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman, Peguamcara dan Pelelong atau ejen atau pekerjanya tidak akan bertanggungjawab kepada mana-mana pembida atau Penawar yang Berjaya, termasuk tetapi tidak terhad kepada liabiliti dalam tort, berhubung dengan apa-apa perkara yang timbul daripada, atau berkaitan dengan, lelongan atau penjualan hartanah tersebut.

g. Masa di mana dinyatakan dalam Syarat-syarat ini, hendaklah menjadi intipati kontrak.

h. Jika dua orang atau lebih, firma atau syarikat adalah pihak-pihak kepada Penjualan, maka tanggungjawab mereka hendaklah bersama dan berasingan.

i. Sekiranya berlaku apa-apa percanggahan yang terdapat di dalam terjemahan Syarat-syarat ini, maka versi Bahasa Malaysia akan diguna pakai. Tajuk-tajuk adalah untuk memudahkan rujukan sahaja dan tidak boleh ditafsirkan sebagai menjadi sebahagian daripada Syarat-syarat ini.

j. Ungkapan "Penawar yang Berjaya" termasuklah waris beliau, wakil diri, di mana dua atau lebih orang dimasukkan, maka syarat-syarat jualan ini mengikat orang tersebut secara bersama dan berasingan.

k. Jika terdapat sebarang percanggahan dan/atau perbezaan material bagi keterangan pihak-pihak dan/atau Hartanah dalam perisytiharan jualan ini dan dokumen sekuriti di dalam pegangan Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman, Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman hendaklah, kecuali percanggahan dan/atau perbezaan material tersebut disebabkan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman, tertakluk kepada keupayaannya, membantu Penawar yang Berjaya untuk membetulkan percanggahan dan/atau perbezaan tersebut di mana semua kos dan/atau perbelanjaan yang dilakukan hendaklah ditanggung oleh Penawar yang Berjaya.
Sekiranya percanggahan kejadian material itu tidak dapat dibetulkan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman / Penawar yang Berjaya, Penawar yang Berjaya boleh, sebelum tamat jualan, menamatkan pembelian ini yang mana, Deposit dibayar menurut Klausa 5 di atas, hendaklah dibayar balik kepada Penawar yang Berjaya tanpa apa-apa faedah atau pampasan yang dibayar. Memorandum Kontrak yang ditandatangani menurut lelongan ini akan ditamatkan dan tidak mempunyai apa-apa kesan lagi dan salah satu pihak tidak boleh membuat tuntutan lanjut terhadap pihak yang satu lagi berkenaan dengan percanggahan.

l. Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman tidak mempunyai obligasi untuk menjawab apa-apa pertanyaan atau permintaan oleh Penawar yang Berjaya dan apa-apa keengganan atau kegagalan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman untuk menjawab permintaan tersebut atas apa jua sebab sekalipun tidak boleh dijadikan alasan untuk tidak melengkapkan atau kelewatan dalam penyelesaian jualan ini.

m. Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman menafikan semua liabiliti dalam sebarang komunikasi tidak rasmi antara Penawar yang Berjaya dan Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman sebelum atau selepas jualan dan Penawar yang Berjaya hendaklah mempunyai kewajipan untuk mengesahkan semua komunikasi berhubung dengan Hartanah dan jualan di sini.

n. Semua siasatan yang diperlukan oleh penawar yang berminat untuk tujuan dan pertimbangan mereka hendaklah dibuat sendiri oleh penawar yang berminat pada kos dan perbelanjaan mereka sendiri.

o. Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman tidak menjustifikasikan, beraku janji atau menjamin bahawa hakmilik individu/hakmilik strata untuk Hartanah tersebut akan membawa kondisi, sekatan kepentingan, tempoh dan endosan yang sama seperti yang kini diendorskan pada dokumen hakmilik keluaran ke Tanah Induk.

p. Apa-apa notis, permintaan atau tuntutan yang dikehendaki untuk disampaikan kepada Penawar yang Berjaya hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disifatkan sebagai penyampaian yang sempurna:
   a. jika ia disampaikan melalui pos berdaftar berbayar kepada:
      i. alamat beliau yang diberikan kepada Pelelong tersebut;
      ii. Peguamcaranya;

   dan apa-apa notis, permintaan atau tuntutan itu hendaklah disifatkan sebagai telah diterima pada masa ia disampaikan dalam perjalanan biasa pos atau

   b. jika ia diserahkan secara serahan tangan kepadanya atau peguamcaranya.

   Semua notis kepada Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disampaikan kepada Peguamcara Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman dengan AR pos berdaftar atau secara serahan tangan.

q. Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman tidak mempunyai notis atau pengetahuan tentang apa-apa pencerobohan atau mengenai Kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa lain yang mempunyai apa-apa niat segera untuk menakluki keseluruhan atau mana-mana bahagian Hartanah tersebut untuk jalan raya atau mana-mana skim peningkatan dan jika apa-apa pencerobohan adalah didapati wujud atau jika Kerajaan atau pihak berkuasa tempatan mempunyai hasrat tersebut, ianya tidak boleh membatalkan apa-apa jualan dan tiada apa-apa pengurangan atau pampasan akan dibenarkan berkenaan dengannya.

r. Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman mempunyai hak untuk mengenakan apa-apa terma-terma dan syarat-syarat tambahan berkenaan dengan jualan Hartanah tersebut yang mana dianggap wajar oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman dengan memberi notis 14 hari kalendar terlebih dahulu yang mencukupi dari semasa ke semasa.

s. Syarat-Syarat yang digunakan dalam Syarat-Syarat Jualan ini dan tidak ditakrifkan selainnya hendaklah mempunyai erti yang diberikan kepada mereka di Perisytiharan Jualan.

t. Dalam klausa-klausa ini yang dinyatakan di atas, di mana konteks membenarkan, perkataan tunggal tersebut termasuk jamak dan sebaliknya dan maskulin termasuk feminin dan tanpa jantina.

u. Setiap satu daripada klausa-klausa Syarat-Syarat Jualan ini adalah diasingkan dan berbeza dari yang lain dan jika mana-mana satu atau lebih daripada satu klausa atau mana-mana bahagiannya adalah atau menjadi tidak sah, menyalahi undang-undang atau tidak boleh dikuatkuasakan, kesahan, kesahan dari sisi undang-undang atau penguatkuasaan klausa-klausa yang lain bagi Syarat-Syarat Jualan ini tidak boleh dengan itu dipengaruhi atau terjejas dalam apa jua cara.