PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PERKARA MENGENAI PERJANJIAN PINJAMAN DAN SURATIKATAN PENYERAHHAKKAN KEDUA-DUANYA BERTARIKH 27HB JULAI 1993

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM — PIHAK PEMEGANG SERAHHAK/PEMBERI PINJAMAN
(yang dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan, Kerajaan Malaysia)

DAN

ZAABA BIN BAHAROM (NO. TENTERA : 712227) — PIHAK PENYERAHHAK/PEMINJAM
ASINITA BTE ABD. AZIZ (NO. K/P : A 0013316) — PIHAK PENYERAHHAK/PEMINJAM

Dalam menjalankan Kuasa dan Hak yang telah diberikan kepada Pihak Pemegang Serahhak di bawah Perjanjian Pinjaman Dan Suratikatan Penyerahhakkan kedua-duanya bertarikh 27hb Julai 1993 dimasukkan di antara Pihak Pemegang Serahhak dan Pihak Penyerahhak berkenaan Perjanjian Jual Beli di masukkan di antara Aneka Baru (M) Sdn Bhd ("Pihak Penjual") dan Zaaba Bin Baharom (No. Tentera : 712227) dan Asinita Bte Abd. Aziz (No. K/P : A 0013316) ("Pihak Pembeli") yang bertarikh 01hb Julai 1992 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 25HB JUN, 2022 BERSAMAAN HARI SABTU, JAM 9.30 PAGI,
LELONGAN SECARA ATAS TALIAN DI ESZAM AUCTIONEER SDN BHD (eZ2Bid)

&

Bakal pembeli boleh membuat tawaran atas talian ("online") melalui laman web di www.eszamauctioneer.com
(Sila buat pendaftaran sekurang-kurangnya satu (1) hari sebelum tarikh lelongan untuk tujuan pendaftaran dan pengesahan)

Bakal pembeli adalah selanjutnya tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat di www.eszamauctioneer.com

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:-

No Hakmilik Strata Dan No Lot	:	Hakmilik Strata belum dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
No. Hakmilik Induk Dan No. Lot	:	HS(D) 44625, 44626, 44627 & 44628, PT 5191, 5192, 5193 & 5194, Mukim dan Daerah Petaling, Negeri Selangor.
No Lot Pemaju	:	No Petak C-4-09, Jenis Garnet, No Tingkat 4, Blok Cempaka, Puchong Indah Peringkat 7
Anggaran Keluasan Lantai	:	60.201 meter persegi
Pegangan	:	Pajakan
Penjual	:	Aneka Baru (M) Sdn Bhd
Kategori Kegunaan Tanah	:	Tidak dinyatakan
Syarat Nyata	:	Tidak dinyatakan
Sekatan Kepentingan	:	Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
Bebanan	:	Telah diserahhak kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** (yang dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan, Kerajaan Malaysia)

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut adalah **sebuah unit rumah pangsa kos rendah** dan beralamat pos di **Unit No. C-4-09, Jalan Indah 1, Taman Puchong Indah, 47150 Puchong, Selangor Darul Ehsan.**

HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual dalam **" keadaan sepertimana sediada"** dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM117,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : SATU RATUS TUJUH BELAS RIBU 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.**

Penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab secara pindahan bank tempatan ('local bank transfer') kepada akaun berikut:-

i) Akaun : ESZAM AUCTIONEER SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)
ii) Bank : MALAYAN BANKING BERHAD
iii) No. Akaun : 555-014-228-977

Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup.

UNTUK MENDAPATKAN BUTIR-BUTIR SELANJUTNYA, sila berhubung dengan **Tetuan Chua & Partners** Peguamcara bagi pihak Pemegang Serahhak/Pemberi Pinjaman beralamat di Suite 8-12A-6, Level 12A, Menara Olympia, No. 8, Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur. (No. Ruj: LPPSA/280/21), Tel No.: 03-20202000, Fax No.: 03-20224301) atau Pelelong yang tersebut di bawah:-.

TETUAN ESZAM AUCTIONEER SDN. BHD. (760902-H)
Suite B-15-03, Tingkat 15, Blok B, Megan Avenue 2,
12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur.
No. Tel: 06-7629786/018-6639786/016-6639786/No. Fax: 06-7616986
Email: eszamauctioneer@yahoo.com / Laman Web: www.eszamauctioneer.com
Ruj Kami : EZ/LACA/LPPSA/111/2022/MNS/Nad

MOHD NIZAM BIN MOHD SHARIF (PJK)
(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 Dan Suratikatan Penyerahhakkan kedua-duanya bertarikh 27hb Julai 1993** yang di laksanakan **Zaaba Bin Baharom (No. Tentera : 712227) dan Asinita Bte Abd. Aziz (No. K/P : A 0013316) (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 secara pindahan bank tempatan ('local bank transfer') kepada akaun berikut:-

    i) Akaun : ESZAM AUCTIONEER SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)
    ii) Bank : MALAYAN BANKING BERHAD
    iii) No. Akaun : 555-014-228-977

    Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup.
c. Mana-mana penawar yang ingin membuat bidaan bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat, adalah dikehendaki mengemukakan surat kuasa wakil kepada pelelong ketika pendaftaran secara atas talian dilakukan. 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) membida Hartanah tersebut hendaklah berakujanji untuk menandatangani borang Kontrak atau Memorandum dan membayar jumlah perbezaan (jika ada) antara jumlah sepuluh peratus (10%) daripada harga belian dan jumlah deposit sepuluh peratus (10%) yang dibayar di bawah Klausa 5b yang dinyatakan di atas, secara tunai atau dalam bentuk Bank Deraf atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM atau melalui pemindahan perbankan atas talian untuk membentuk jumlah deposit sepuluh peratus (10%) daripada harga tawaran yang berjaya dan hendaklah dianggap sebagai deposit sebenar yang **DISEDIAKAN**, di pejabat Pelelong dalam masa tiga (3) hari berkerja dari tarikh lelongan.Jika Penawar yang berjaya gagal untuk menandatangani Memorandum itu dan/atau tidak membayar deposit sebenar tersebut, maka Klausa 9 hendaklah berkuatkuasa. Pelelong berhak untuk memegang Memorandum sehingga semua bayaran deposit sebenar tersebut telah ditunaikan.

8. Perlaksanaan

a. Dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan lelong atau tempoh lanjutan yang diberikan oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman (mengikut subjek tunggal Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman untuk pembayaran faedah pada kadar faedah yang perlu ditentukan oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman), Pembeli hendaklah mendepositkan dengan Peguamcara yang dilantik oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman secara serentak: sejumlah wang yang bersamaan dengan 90% daripada tawaran yang berjaya **("Jumlah Baki")** dan faedah bagi tempoh lanjutan (jika ada) dibuat melalui bank deraf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM atau secara 'Real Time Electronics Transfer of Funds and Securities (RENTAS)'** . Permohonan tempoh lanjutan hendaklah dibuat oleh pembeli sekurang-kurangnya dua (2) minggu sebelum tarikh tamat tempoh;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.

TERMS AND CONDITIONS eZ2Bid

The Terms and Conditions specified to all user of **www.eszamauctioneer.com**
(ESZAM AUCTIONEER SDN BHD website**)**

1.0 RECITALS

1.1 The online Term and Conditions shall apply to every electronic public auction sales made via **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website.

1.2 The online Term and Conditions specified herein shall be read together with the Conditions of Sale as attached to the Proclamation of Sale.

2.0 ELIGIBILITY TO BID

2.1 The bidder must be 18 years old and above, sound mind and not declared as bankrupt.

2.2 **For Company bidder(s):** The bidder must be incorporated under the laws of Malaysia and must not be in liquidation.

2.3 Be able to take, fulfil and perform all necessary actions, conditions and matters (including obtaining any necessary consents) in terms of law to enable E-bidder to participate in the public auction and complete the purchase in the event of successful bid.

2.4 E-Bidders' eligibility requirements are also subject to the existing Federal and State legal provisions. Non-Malaysian E-Bidders or companies are also advised to take note of restrictions applicable on foreign purchase imposed by relevant authorities.

2.5 **Any person who has not reached the age of 18 (minor) or a bankrupt shall not be permitted to participate in the auction proceedings either On-site bidder or E-bidding.**

3.0 REGISTRATION OF EZ2BID

3.1 E-bidders will log in into **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** secured website. E-bidders shall provide true, current and accurate information to register as a user.

3.2 **For individual bidder(s):** The E-bidder's need to key in their personal information (correspondence address & telephone contact number) accurately for online registration and upload the bidder's NRIC (both sides) to **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website.

3.3 **For Company bidder(s):** The E-bidder's need to key in their company details for online registration and upload a certified true copy of The Company's Memorandum And Articles Of Association (M&A), Forms 44, 24 and 49, Board Of Director Resolution (or its equivalent forms under the Companies Act 2016) and authorize bidding letter than upload to **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website.

3.4 **For agent acting for individual bidders** : The documents shall be uploaded into the **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website are a copy of the E-bidder Identity Card, copy of the Agent's Identity Card, a copy of Letter of Authorization and evidence of Deposit payment.

3.5 E-bidders must make deposit payment **10%** of the reserve price or depend on Bank requirement as required under the **Conditions of Sale (COS)** attached to **Proclamation of Sale (POS**). Payment of deposit must be made via local bank transfer with the following details:-

a) Account's Name : ESZAM AUCTIONEER SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)
b) Name of Bank : MALAYAN BANKING BERHAD
c) Bank's Account No : 555-014-228-977

Note: The evidence of the transfer must be upload and submitted.

3.6 The auctioneer will be holding any deposit received in the auctioneers' bank account as "stakeholder" and the deposit will be paid out depending on the events as stipulated.

3.7 E-bidder are required to complete the registration process by inserting the relevant details and uploading the relevant documents including evidence of payment of the deposit onto the **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website latest by 5.00 p.m. at least one (1) working day before the auction date.

3.8 After registration is successful, the E-bidder will receive the **Verification Code** via email and SMS to verify the phone number and email address.

3.9 E-bidders should keep the E-bidders' account details strictly confidential and must not permit any third party to use or access the E-bidders' account on behalf or otherwise. The E-bidders shall be liable for any bids made via the E-bidders' account.

3.10 E-bidders are responsible to identify the property properly and to ensure that the details and description of the Property are correct and accurate before bidding.

3.11 It is the sole and absolute responsibility of all intending E-bidders and at the E-bidders' own costs and expense, to seek and obtain from the Developer and/or the relevant authorities or bodies, all confirmations and/or consents as may be required or as may be applicable in respect of the purchase of the Property and to satisfy themselves on the physical condition of the Property and all matters in connection with the Property prior to the bidding (including and not limited to verifying the identity, particulars, state and condition of the Property and the terms of the conditions and restrictions affecting the Property if any, whether or not the Property is reserved for Bumiputra or Malay Reserved only and/or is a low cost property, and matters relating to the ownership and transfer of the Property, the status of the separate document of title to the Property and its particulars, the liabilities including amounts of outstanding service or maintenance charges owing and other obligations pertaining to the Property and the E-bidders' eligibility and qualification to purchase the Property). E-bidders shall be deemed to have full knowledge of all of the matters aforesaid.

3.12 The Auctioneer, the Assignee/Bank, the Assignee/Bank's solicitors and **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website and their respective agents or servants do not in any way make any representation or warranty in respect of any of the aforesaid and shall not in any way be responsible or liable to the E-bidders in respect of any of the aforesaid.

3.13 Registration shall be subject to verification and approval of **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website and subject further to deposit payment being cleared by the bank. Please take note that approval from **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** administrator may take at least 1 working day and any improper, incomplete registration or late registration may be rejected at the sole discretion of the **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website. Neither **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website nor its agents and/or representatives bears any responsibility or assumes any liability in the event that the registration of a prospective E-bidder is rejected and/or delayed for any reason whatsoever. In the event of the registration is rejected, the deposit paid (if cleared by the bank) shall be refunded to the same bank account from which the deposit transfer was made within 3 working days.

4.0 BEFORE AUCTION

4.1 All intended bidder can access to the **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website to download the **Proclamation of Sale (POS) & Conditions of Sale (COS)**. By proceeding with E-bidding with **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD,** the E-bidders' have agreed and accepted the **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** terms and conditions. Any bid by registered E-bidder shall not be withdrawn once entered.

4.2 All intended bidders can choose either to attend the auction physically (On-site bidder) or by E-bidding. For E-bidding, they can bid online from any places as long as the E-bidder has the device and good internet connection to log in to our **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website and click on **eZ2Bid** button.

4.3 The E-bidder will receive the **Bidding Code one (1) day before auction date** and link to bid online via email and SMS once **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** receiving of the deposit.

5.0 ON THE AUCTION DAY

5.1 **E-bidders MUST use browser either Google Chrome, Mozilla Fire Fox, Safari, Internet Explore or Microsoft Edge. E-bidders are responsible for ensuring that internet access and connectivity is running smoothly throughout the whole bidding process. The Bank and Auctioneer will not be held responsible or liable for any interruptions, delays, failures, errors, omissions or loss of information etc.**

5.2 During the auction day, the E-bidder need to click on link given and enter the Bidding Code before the auction start.
5.3 The amount of incremental bid will appear on the website prior to the commencement of the auction. The Auctioneer has the right to set a new reserve price in the event there is more than 1 bidder.
5.4 "Standby" is displayed, followed by a message stating "Bidding started". Enter your "Start bid".
5.5 Registered E-bidders may submit their bid at any of these stages of biddings by entering the bid amount. On-site bidders can bid by rise up the bidding card and E-bidder can start bidding by click on "Place Bid".
5.6 Auctioneer will declare the successful bidder (highest bidder) after counting down 3 calls, eg: First Calling, Second Calling and Final Calling.
5.7 When system mentions "No more bid" and display "sold" appear, no further bids will be accepted by the Auctioneer, whether on-site or through the **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website.
5.8 In the event of any clarification, disruption or special situation, the Auctioneer may at his discretion decide to pause, postpone and/or call off the public auction. The E-bidders will be notified of this on the webpage.
5.9 Please refer to terms and conditions Proclamation of Sales and Contract of Sale for more information.
5.10 The screen will show the successful bidder and the E-bidders will receive an email either they success or not from **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD**
5.11 Any bid once entered by the registered online E-bidders shall be binding and the bid shall not be withdrawn or retracted in any manner whatsoever after the fall of the hammer.
5.12 The information shown and/or prompted on the screen handled by the **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** Website regarding the public auction, particularly to the calling of bidding price during the bidding process and the declaration of successful bidder shall be final and conclusive.
5.13 **Unsuccessful E-bidders** deposit will be refunded to the same account from which the deposit transfers within 3 working days from the auction date.

6.0 AFTER AUCTION

6.1 Any successful E-bidders shall and undertake to sign the Memorandum/Contract Of Sale and pay to the Assignee/Bank the difference (if any) between 10% of the purchase price and the deposit paid under Clause 3.5 above (differential sum") by cash or by Bank Draft in favour of LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM or via online transfer to ESZAM AUCTIONEER SDN BHD bank account, at the Auctioneer's office within three (3) days from the date of auction. In the event that the successful E-bidder fail to pay additional deposit, the Bank will forfeit the deposit and the sale will be deemed cancelled/terminated and the property may be put up for subsequent auction without further notice to the said E-bidders.
6.2 The Auctioneer shall send the Memorandum of Sale for stamping and thereafter forward the same together with the deposit paid and the differential sum paid to the Assignee/Bank.
6.3 For stamping of 5 contracts, the successful E-bidders shall transfer RM100.00 to the **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** bank account or pay by cash when signing the Contract of Sale within two (2) working days from the Auction day.
6.4 **For E-bidding:** The auctioneer and the Bank's solicitor shall sign all 5 copies of contract first, right after the auction. The successful E-bidder must to come to the **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** main office in Seremban to sign the Contract of Sale within two (2) working days after the auction date.
6.5 Any successful E-bidder who is unable to attend the signing of the Contract of Sale within the stipulated time, may authorize any person or an agent to sign the Contract of Sale on his behalf by inserting the particulars of the authorized person at **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website. The authorized person shall provide the Letter of Authorization signed by the successful E-bidder together with a copy of his/her Identity Card to the Auctioneer.
6.6 If the successful bidder fail to sign the Contract Of Sale within three (3) working days, the Bank has the right to forfeit the deposit and the sale will be deemed terminated and the property may be put up for the next auction. The balance of selling price must be settled within 90 days from the auction date.

7.0 PERSONAL DATA PROTECTION

7.1 By accessing **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website, the E-Bidders acknowledge and agree that **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website may collect, retain, or disclose the E-Bidder's information or any information by the e-bidders for the effectiveness of services, and the collected, retained or disclosed information shall comply with Personal Data Protection Act 2010 and any regulations, laws or rules applicable from time to time.
7.2 **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** will process E-bidder personal data such as name, address, NRIC and contact number for registration and E-bidding purposes. E-bidders shall be responsible for the username and password of **eZ2Bid** and not to reveal the password to anyone.
7.3 E-bidders agree to accept all associated risks when using the service in the **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website and shall not make any claim for any unauthorized access or any consequential loss or damages suffered.
7.4 E-bidders shall be responsible for the confidentiality and the use of password and not to reveal the password to anyone at any time and under any circumstances, whether intentionally or unintentionally.
7.5 E-bidders agree to comply with all the security measures related to safety of the password or generally in respect of the use of the service.
7.6 E-bidders accept the responsibility that in any event that the password is in the possession of any other person whether intentionally or unintentionally, the E-Bidders shall take precautionary steps for the disclosure, discovery, or the Bidders shall immediately notify **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD**

8.0 APPLICABLE LAWS AND JURISDICTION

8.1. The usage of **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website together with the terms and conditions hereof shall be governed by and construed in accordance with the laws of Malaysia.
8.2. The laws of Malaysia shall regulate and apply to all electronic transactions of immoveable property by public auction. Any legal actions or proceedings arising out of or in connection with the electronic transaction of immoveable property by public auction shall subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Malaysia.

9.0 INTELLECTUAL PROPERTY

9.1. Any information, contents, materials, documents, details, graphics, files, data, text, images, digital pictures, or any visual being displayed in the **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website shall not be used or published either by electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the permission from **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website.
9.2. In the event of any infringement of intellectual property rights under the Terms and Conditions herein, **ESZAM AUCTIONEER SDN BHD** website may use any available legal remedies which may include the demand for actual or statutory damages, solicitors' fees and injunctive relief.

10.0 MISCELLANEOUS

10.1 In the event there is any discrepancy, misstatement or error appearing in translations of the particulars and the Terms and Conditions to any other language (if any), the Terms and Conditions in the English Language version shall prevail.