PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PTS 369/008/22/94
DALAM PERKARA PERMOHONAN DARIPADA PEMEGANG GADAIAN
UNTUK PERINTAH JUAL OLEH PENTADBIR TANAH DAERAH SEREMBAN
KE ATAS TANAH DALAM GADAIAN NO. PERSERAHAN : 1225/1982 JIL-67 FOL: 36 , BERTARIKH 4/10/1982

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) ...**PEMEGANG GADAIAN**

DAN

LEE YUEN FONG ...**PENGGADAI**

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus, dibawah seksyen 263 Kanun Tanah Negara bertarikh 7/10/2022 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Seremban dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah:-

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU, 11HB JANUARI, 2023 JAM 10.00 PAGI
DI LOBI UNIT PENDAFTARAN, PEJABAT TANAH SEREMBAN
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH SEREMBAN
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

NOTA : Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan (i) membuat carian Hakmilik secara rasmi di-Pejabat Tanah (ii) memeriksa hartanah tersebut (iii) meminta nasihat guaman mengenai syarat-syarat jualan serta (iv) membuat pertanyaan dengan Pihak Pemaju Perumahan sebelum jualan lelong.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK (BERDASARKAN LAPORAN PENILAIAN BERTARIKH 18/2/2022)

NO HAKMILIK	:	PM301 (dahului HS(M) Lease 511)
LOT	:	LOT 28187 (dahului PT 507)
MUKIM/ DAERAH/NEGERI	:	Pekan Senawang (dahului Mukim Ampangan) /Seremban /Negeri Sembilan
PEGANGAN	:	Pajakan 99 tahun, tamat pada 17/09/2075
KELUASAN TANAH	:	208.1 meter persegi (2,239.97 kaki persegi)
KEGUNAAN BANGUNAN	:	Bangunan
CUKAI TAHUNAN	:	RM70.00
PEMILIK BERDAFTAR	:	LEE YUEN FONG - 1/1 bahagian
SYARAT-SYARAT NYATA	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja.
SEKATAN KEPENTINGAN	:	Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau dicagarkan melainkan dengan mendapatkan kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri
BEBANAN	:	Digadaikan kepada Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia melalui perserahan No. 1225/1982 Jil: 67 Fol: 36 , bertarikh 4/10/1982

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres satu tingkat unit hujung dengan lebihan tanah yang beralamat di PT 507, JALAN KEMBOJA, TAMAN MARIDA, SENAWANG, 70450 SEREMBAN, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan "sepertimana sedia ada" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM185,000-00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS LAPAN PULUH LIMA RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi Penawar-penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendeposit **10%** daripada harga rizab secara Bank Deraf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum lelongan dimulakan dan baki harga belian **90%** hendaklah dibayar sepenuhnya oleh Pembeli dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari iaitu tidak lewat dari tarikh 10HB MEI, 2023 kepada Pemegang Gadaian, LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.

Untuk butir-butir lanjut sila berhubung dengan, Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian atau kepada Pelelong yang tersebut dibawah ini:-

Nama Pelelong	:	VIJAYASEGARAN A/L RAMAN
Syarikat Pelelong	:	VIJAY R. ENTERPRISE
Alamat	:	F1/1, Tingkat 1, Bangunan Lucky Plaza, Jalan Dato' Lee Fong Yee, 70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.
No. Telefon	:	06-762 5102 / 012-623 5446
No. Rujukan	:	VRE / 0001 / PTS / 2022
Email	:	vijayasegaranraman@gmail.com

Firma Guaman	:	TETUAN ZAIRINA LOH & WONG.
Alamat	:	B-3A-10, Mega Avenue II, No. 12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur
No. Telephone	:	03-2710 8283

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT THE INSTANCE OF THE CHARGEE PTS 369/008/22/94
IN THE MATTER OF APPEAL FROM THE CHARGEE
FOR THE ORDER BY PENTADBIR TANAH DAERAH SEREMBAN
OVER THE LAND UNDER PRESENTATION NO CHARGE: 1225/1982 JIL: 67 FOL: 36 , DATED 4/10/1982

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) ... CHARGEE

AND

LEE YUEN FONG ...CHARGOR

Pursuant to an Order of Pentadbir Tanah Daerah Seremban Negeri Sembilan Darul Khusus under section 263 of National land code dated 7/10/2022, it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Daerah Seremban with the assistance of the undermentioned Auctioneer

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON TUESDAY, THE 11TH DAY OF JANUARY 2023, AT 10.00 A.M
IN THE LOBBY AT PEJABAT TANAH SEREMBAN
KOMPLEKS PENTADBIRAN DAERAH, SEREMBAN
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

NOTE: **Prospective bidders are advised to (i) conduct an official Title search on the Title at the relevant Land Office (ii) to inspect the subject property (iii) seek legal advice on the conditions of sale (iv) make necessary enquiries with the Developer prior to the auction sale.**

PARTICULARS OF THE TITLE (BASED ON VALUATION REPORT DATED 18/2/2022)

TITLE NO	:	PM301 (formerly HS(M) Lease 511)
LOT NO	:	LOT 28187 (formerly PT 507)
MUKIM /DISTRICT/STATE	:	Pekan of Senawang (Formerly Mukim of Ampangan/Seremban/Negeri Sembilan
TENURE	:	Leasehold 99 years expiring on 17/09/2075
LAND AREA	:	208.1 square metres (2,239.97 square feet)
LAND USE	:	Building
ANNUAL RENT	:	RM70.00
REGISTERED PROPRIETORS	:	LEE YUEN FONG - 1/1 Share
EXPRESS CONDITION	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan kediaman sahaja.
RESTRICTION-IN-INTEREST	:	Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau dicagarkan melainkan dengan mendapatkan kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri
ENCUMBRANCES	:	Charged to Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia vide Presentation No. 1225/1982 Jil: 67 Fol: 36 , dated 4/10/1982

DESCRIPTION & LOCATION
The subject property is an end unit of single storey terraced house with extra land. It bears postal address **PT 507, JALAN KEMBOJA, TAMAN MARIDA, SENAWANG, 70450 SEREMBAN, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.**

RESERVED PRICE
The property will be sold on an "as is where is basis" subject to reserved price of **RM185,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: ONE HUNDRED EIGHTY FIVE THOUSAND ONLY)** and to the Condition of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price by bank draft payable to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**, before the auction start on the day of the auction sale and the balance purchase money of 90% to be paid by the Purchaser within One Hundred And Twenty (120) Days not later than 10th MAY, 2023 to the Chargee, **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**

For further particulars and condition of sale, kindly contact Solicitors for the Chargee herein or to the undermentioned Auctioneer:-

Auctioneer's Name	:	VIJAYASEGARAN A/L RAMAN
Company's Name	:	VIJAY R. ENTERPRISE
Address	:	F1/1, Tingkat 1, Bangunan Lucky Plaza, Jalan Dato' Lee Fong Yee, 70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.
Telephone	:	06-762 5102 / 012-623 5446
Reference	:	VRE / 0001 / PTS / 2022
Email	:	vijayasegaranraman@gmail.com
Solicitor's Firm	:	MESSRS ZAIRINA LOH & WONG.
Address	:	B-3A-10, Mega Avenue II, No. 12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur
Telephone	:	03-2710 8283

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. i. Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, badan berkanun dan syarikat yang layak mengikut Seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253 (3) KTN).

   ii. Seseorang yang bukan Warganegara atau syarikat asing tidaklah berhak untuk membuat tawaran pada jualan ke atas hartanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Seksyen 433B (4) KTN).

   iii. Seseorang yang telah diisytiharkan muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang muflis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh Pemegang Gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.

2. Semua penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Draf Bank atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Seremban.** (Seksyen 263 (2) (e) KTN)

3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Tanah Seremban** semasa mendaftar.

4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri. Dengan syarat bagi Tanah Simpanan Melayu hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai Ejen/Wakil. Surat wakil hendaklah di tandatangani dihadapan Pesuruhjaya Sumpah.

5. Bagi lelongan hakmilik **Rizab Melayu** atau Pemilikan Bumiputra, syarikat dikendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11. Bagi Individu, dokumen berkaitan hendaklah dikemukakan.

6. Orang perseorangan dikendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan.

7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Seremban** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik (Seksyen 263(2)(d)KTN).

8. Tertakluk kepada Para 9, penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.

9. Jika didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Tanah Seremban** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah Seremban** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula (Seksyen 265(4)(d)KTN).

10. **Pentadbir Tanah Seremban** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul (Seksyen 265(1)(a)KTN).

11. Sebaik sahaja penukul dijatuhkan nama dan alamat pembeli hendaklah diumumkan oleh orang yang menjalankan jualan itu dengan suara yang dapat didengari. (Seksyen 265(1)(a)KTN).

12. Selepas penukul dijatuhkan, Tambahan deposit hendaklah dibuat pembayarannya mencukupi 10% dari nilai jualan (N.S.P.U 25(42).

13. Wang deposit akan dimasukan ke dalam akaun penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucut hak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran daripada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.

14. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh pembeli dalam masa tidak lebih daripada **"SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI"** daripada tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan (Seksyen 263(g)KTN).

15. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah Seksyen 263 KTN, deposit tersebut akan dilucut hak dan hendaklah terpakai mengikut Seksyen 267 A KTN oleh Pemegang Gadaian seperti berikut:

i. Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 Subseksyen (1) perenggan (a) (b) dan;

ii. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik di bawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada Pemegang mengikut susunan keutamaanya. Seperti yang dinyatakan di bawah seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e)

16. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Seremban** dan **Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q (Seksyen 266A KTN).

17. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Seremban** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. ((Seksyen 268A KTN).

18. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu penyata akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Seremban** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang belian (Seksyen 268A(3)KTN).

19. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mentakrifkanya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.

20. Wang belian yang diperoleh dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut: (Seksyen 268 KTN).

i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan, segala perbelanjaan seperti yang disahkan oleh **Pentadbir Tanah Seremban** yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan perintah jualan, iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran, Indah Water Konsortium Sdn.Bhd. dan Perkhidmatan dan Penyelenggaraan Perbadanan Pengurusan Bangunan (Hakmilik Strata) dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.

21. **Pentadbir Tanah Seremban** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan kebakaran atau lain-lain bencana.

22. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan Hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen itu masing-masing.

23. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab atau menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.

24. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohanan melalui Borang 16OKTN hendaklah dikemukkan kepada **Pentadbir Tanah Seremban selewat-lewatnya (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran sebanyak RM1,000.00 (Ringgit Malaysia : Satu Ribu Sahaja) Borang 16O KTN yang disertakan **kurang dari Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK**.(Seksyen 264A KTN)

25. Di mana satu perakuan Jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pambeli berkenaan dengan mana-mana hartanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan di atas harta atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai (Seksyen 301 KTN)

26. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas-Bab3-Remedi Pemegang Gadaian : Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

PENTADBIR TANAH SEREMBAN

KONTRAK

MEMORANDUM: Pada Jualan secara Lelongan Awam pada 11HB JANUARI, 2023 mengenai hartanah yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas Perisytiharan Jualan iaitu, hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres satu tingkat pertengahan yang beralamat di PT 507, JALAN KEMBOJA, TAMAN MARIDA, SENAWANG, 70450 SEREMBAN, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

NAMA : ______________________________

ALAMAT : ______________________________

____

____

NO.KAD PENGENALAN: ______________________________

NO. TELEFON: ______________________________

adalah penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan harga sejumlah RM____________________ telah membayar kepada PEMEGANG GADAIAN, LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebanyak RM ____________________ sebagai deposit dan setuju membayar baki harga belian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari daripada tarikh jualan iaitu tidak lewat dari tarikh 10HB MEI, 2023 dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan Peguam bagi pihak PEMEGANG GADAIAN mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN	: RM ____________	NO.BANK DERAF	: ____________
DEPOSIT	: RM ____________	CAWANGAN	: ____________
BAKI	: RM ____________	WANG TUNAI	: ____________

TANDATANGAN PEMBELI / EJEN BERKUASA

____

____________________	____________________	____________________
PENTADBIR TANAH DAERAH SEREMBAN	TANDATANGAN PEGUAM TETUAN ZAIRINA LOH & WONG	TANDATANGAN PELELONG VIJAYASEGARAN A/L RAMAN