# PERISYTIHARAN JUALAN

**DALAM PERKARA MENGENAI PERJANJIAN PINJAMAN DAN SURATIKATAN PENYERAHHAKKAN YANG KEDUA-DUANYA BERTARIKH 2HB JUN, 2014**

ANTARA

**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** — **PIHAK PEMEGANG SERAHHAK / PEMBIAYA**

DAN

**MOHAMAD FAIZUL BIN ABU HASSAN (NO. K/P 860424-03-5099 / NO. TENTERA T/1146496)** — **PIHAK PENYERAHHAK / PELANGGAN**

Dalam menjalankan kuasa dan hak yang telah diberikan kepada Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya di bawah **Perjanjian Pinjaman dan Suratikatan Penyerahhakkan yang kedua-duanya bertarikh 2hb Jun, 2014**, dimasukkan di antara Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya dan Pihak Penyerahhak/Pelanggan dan berkenaan dengan Perjanjian Jual Beli dimasukkan di antara Misi Jutari Sdn. Bhd. (644960-X) ("Pihak Penjual") dan Pihak Penyerahhak yang bertarikh 11hb April, 2014, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah

**AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIHURAIKAN DI BAWAH SECARA**

# LELONGAN AWAM

**BIDAAN SECARA ATAS TALIAN**
**PADA HARI JUMAAT, 23 HARIBULAN OGOS, 2024**
**JAM 11.30 PAGI DI LAMAN WEB WWW.NGCHANMAU.COM**

**(Pendaftaran pembida dan pembayaran deposit hendaklah dibuat sekurang-kurangnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelongan, selewat-lewatnya pada pukul 5 petang; jika tidak, Pelelong mempunyai hak untuk menolak pendaftaran. Pembida dikehendaki untuk log masuk pautan yang diberikan dan diminta bersedia sebelum masa lelongan.)**

**Bakal pembeli adalah selanjutnya tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat di www.ngchanmau.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 HARTANAH :-**

| | | |
|---|---|---|
| **NO HAKMILIK DAN NO PT INDUK** | : | Geran Mukim 831 dan Lot No. 1558, Mukim Lekir, Daerah Manjung dan Negeri Perak Darul Ridzuan |
| **NO. PETAK PEMAJU** | : | **L9-10, No. Tingkat L9, Setia Awana Lekir** |
| **KELUASAN LANTAI** | : | Lebih kurang 74.13 meter persegi (798 kaki persegi) |
| **PEGANGAN** | : | Kekal (selama-lamanya) |
| **PEMAJU / PENJUAL** | : | **Misi Jutari Sdn. Bhd. (644960-X)** |
| **BEBANAN** | : | Telah diserahhak kepada **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam** |

**LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH**

Hartanah tersebut adalah sebuah **pangsapuri** yang beralamat pos di **Unit No. L9-10, Apartment Anjung Lekir, 32020 Lekir, Perak Darul Ridzuan**.

**HARGA RIZAB**

Hartanah tersebut akan dijual dalam **"keadaan sepertimana" sediada**, tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM94,770.00 (Ringgit Malaysia Sembilan Puluh Empat Ribu Tujuh Ratus Dan Tujuh Puluh) Sahaja** dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan dengan cara Penyerahhakan dari Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya dan tertakluk kepada Penawar yang Berjaya 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/penyenggaraan sahaja yang mungkin dikenakan oleh Pemaju atau Pihak Berkuasa yang berkenaan setakat tarikh lelong/jualan akan dibayar daripada harga belian. Segala bayaran lain berhubung dengan pindahmilik hendaklah ditanggung oleh Penawar yang Berjaya.

**Penawar-penawar yang berminat adalah hendaklah mendepositkan dengan Pelelong jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab melalui pemindahan perbankan atas talian sekurang-kurangnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelongan selewat-lewatnya pada pukul 5 petang. Semua penawar adalah tertakluk kepada Terma-terma dan Syarat-syarat Atas Talian di www.ngchanmau.com berkenaan cara-cara pembayaran deposit.**

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan **TETUAN MAD DIAH FAIZAL & CO**, Peguamcara bagi Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya yang beralamat di No. 6-A1, Jalan Meru Bestari D1, Kompleks Perdagangan DWJ@Meru, Bandar Meru Raya, 30020 Ipoh, Perak Darul Ridzuan (Rujukan : LPPSA-50/2021 (LACA) fs, No Telefon : 05-525 0001, No Faks : 05-525 0223) atau Pelelong yang tersebut di bawah.

**NG CHAN MAU & CO. SDN. BHD. [ 200601018098 (737850-T) ]**
No. 6 & 7, Tingkat 1, Blok B, Megan Avenue II,
No. 12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur
**NO TELEFON : 03-2162 3333 / NO FAKS : 03-2162 3233**
**HOTLINE : 1700 81 8668 / 03-2162 3333 (Whatsapp)**
**E-MEL : info@ngchanmau.com**
**LAMAN WEB : www.ngchanmau.com**
**RUJUKAN KAMI : NCM/LPPSA/61563/in**

**LOW CHEE HIAN**
**ROSEMAINI BINTI AHMAD RADZI**
Pelelong Berlesen

# SYARAT-SYARAT JUALAN

Jualan ini dibuat oleh **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) (Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya)** dalam melaksanakan hak-hak dan kuasa yang diberikan kepada Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya menurut bawah **Perjanjian Pinjaman dan Suratikatan Penyerahhakkan yang kedua-duanya bertarikh 2hb Jun, 2014** yang di laksanakan oleh **Mohamad Faizul Bin Abu Hassan ("Pihak Penyerahhak/Pelanggan")** yang memihak kepada Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya**
   Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya adalah Penawar yang berjaya dan diisytiharkan oleh Pelelong, Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya mempunyai kebebasan untuk menolak harga pembelian dengan amaun yang kena dibayar dan terhutang oleh Penyerahhak/Pelanggan di bawah Dokumen Sekuriti 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 satu ratus dan dua puluh (120) hari dari tarikh jualan atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya (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 Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya. 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. Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya mempunyai hak mutlak pada bila-bila masa untuk mengubah atau menambah butir-butir dan/atau syarat-syarat jualan;
   b. Semua Penawar (dengan pengecualian daripada Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya) hendaklah mendepositkan dengan Pelelong jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab **melalui pemindahan perbankan atas talian sekurang-kurangnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelongan selewat-lewatnya pada pukul 5 petang**. **Semua penawar adalah tertakluk kepada Terma-terma dan Syarat-syarat Atas Talian di www.ngchanmau.com berkenaan cara-cara pembayaran deposit;**
   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 Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya / Pelelong / peguamcara Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 dimana Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya (mengikut subjek tunggal Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya untuk pembayaran faedah pada kadar faedah yang perlu ditentukan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya), Pembeli hendaklah mendepositkan dengan Peguamcara yang dilantik oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya akan melaksanakan Penyerahanhak (dalam bentuk dan kandungan yang boleh diterima kepada Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya) dan menyerahkan Dokumen Sekuriti dan mana-mana dokumen lain yang berkaitan dalam simpanan Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya kepada Penawar yang Berjaya, tetapi tugasan itu hendaklah disediakan oleh dan atas perbelanjaan Penawar yang Berjaya. Di mana berkenaan, Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya 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/Pembiaya 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/Pembiaya 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/Pembiaya berhak untuk membatalkan jualan melalui notis secara bertulis kepada Penawar yang Berjaya, dimana Deposit yang disebut dalam Klausa 5 akan dilucuthakkan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya.
   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/Pembiaya, Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 Pembeli yang berjaya ialah atau menjadi seorang bankrap; dan
      iii. Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya boleh menyelesaikan perkara itu dalam apa-apa cara lain yang Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya anggap patut dan keputusan Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya boleh (tanpa menjejaskan hak-hak Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya 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 Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan. Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya kepada Pemaju, Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya apa-apa jumlah tuntutan yang belum dilepaskan berkaitan harta tersebut.
   c. Walau apa pun yang dinyatakan perenggan 10(b) di atas, Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya dan/atau peguamcaranya mengenai perkembangan permohonan tersebut. Tiada jaminan diberikan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya mengikut budi bicara mutlaknya; atau
c. Jualan di dalam ini yang diketepikan bagi apa-apa sebab sekalipun oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya atau melalui Perintah Mahkamah;

Tertakluk kepada Klausa 6 (b) di atas, Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya dalam tempoh 7 hari dari tarikh penyampaian notis untuk membatalkan jualan itu; dan
ii. Kos / perbelanjaan munasabah yang ditanggung oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya) 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/Pembiaya 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya, 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 Pembeli untuk membatalkan kontrak atau menuntut pengurangan harga atau ganti rugi. Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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 terakru, 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/Pembiaya 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/Pembiaya 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/Pembiaya 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/Pembiaya) hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak dan Deposit tersebut hendaklah dipegang oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya) dan Penawar yang Berjaya pada kos sendiri hendaklah memastikan yang sama terhadap kerosakan oleh kebakaran dan bencana biasa.
c. Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya adalah Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya yang sah dan Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya benefisial Hartanah tersebut. Selain daripada itu, tiada sebarang representasi / jaminan dibuat oleh atau dikenakan terhadap Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya berkenaan dengan Hartanah dan semua perkara berhubung di sini.
d. Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya, 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/Pembiaya, Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya hendaklah, kecuali percanggahan dan / atau perbezaan material tersebut disebabkan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya, 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/Pembiaya / 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/Pembiaya tidak mempunyai obligasi untuk menjawab apa-apa pertanyaan atau permintaan oleh Penawar yang Berjaya dan apa-apa keengganan atau kegagalan oleh Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya menafikan semua liabiliti dalam sebarang komunikasi tidak rasmi antara Penawar yang Berjaya dan Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya 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/Pembiaya hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disampaikan kepada Peguamcara Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya dengan AR pos berdaftar atau secara serahan tangan.

q. Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya 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/Pembiaya 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/Pembiaya 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.

# KONTRAK

**MEMORANDUM** : Dalam jualan secara Lelongan Awam hari ini **23 haribulan Ogos, 2024** daripada harta yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas iaitu kepentingan hakmilik dan manfaat di bawah **Perjanjian Pinjaman dan Suratikatan Penyerahhakkan yang kedua-duanya bertarikh 2hb Jun, 2014** dan berhubung dengan hartanah tersebut, pembida tertinggi yang dinyatakan di bawah telah diisytiharkan sebagai Pembeli hartanah tersebut bagi jumlah sebanyak **RINGGIT MALAYSIA**_____, yang telah dibayar kepada Pelelong di atas jumlah **RINGGIT MALAYSIA**_____ dengan cara deposit dan bersetuju untuk membayar baki wang belian dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat tersebut di atas. Peguamcara dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan Pelelong mengakui penerimaan deposit tersebut.

**NAMA PEMBELI :** _____

_____

**NO KAD PENGENALAN :** _____

**ALAMAT :** _____

_____

_____

**NO TEL :** _____

**HARGA BELIAN** **RM** _____
**WANG DEPOSIT** **RM** _____
**BAKI HARGA BELIAN** **RM** _____

_____

**TANDATANGAN PEMBELI /**
**EJEN PEMBELI YANG DIBERI KUASA**
**NAMA :** _____
**NO KAD PENGENALAN :** _____

_____

**TANDATANGAN**
**TETUAN MAD DIAH FAIZAL & CO**
**PEGUAMCARA BAGI PIHAK PEMEGANG SERAHHAK/PEMBIAYA**

**NAMA :** _____
**NO KAD PENGENALAN :** _____

_____

**TANDATANGAN**
**TETUAN NG CHAN MAU & CO. SDN. BHD.**
**PELELONG BERLESEN**

# PROCLAMATION OF SALE

**IN THE MATTER OF THE LOAN AGREEMENT AND DEED OF ASSIGNMENT BOTH DATED THE 2ND DAY OF JUNE, 2014**

BETWEEN

**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** — **ASSIGNEE / FINANCIER**

AND

**MOHAMAD FAIZUL BIN ABU HASSAN (NRIC NO. 860424-03-5099 / ARMY NO. T/1146496)** — **ASSIGNOR / CUSTOMER**

In the exercise of the rights and powers conferred upon the Assignee/Financier under the Loan Agreement and Deed of Assignment both dated the 2nd day of June, 2014, entered into between the Assignee/Financier and Assignor/Customer in respect of the Sale & Purchase Agreement entered into between Misi Jutari Sdn. Bhd. (644960-X) ("the Vendor") and the Assignor dated the 11th day of April, 2014, it is hereby proclaimed that the Assignee/Financier with the assistance of the undermentioned Auctioneer

## WILL SELL THE PROPERTY DESCRIBED BELOW BY

# PUBLIC AUCTION

**VIA ONLINE BIDDING**
**ON FRIDAY, THE 23RD DAY OF AUGUST, 2024**
**AT 11.30 A.M. AT WWW.NGCHANMAU.COM**

**(Bidder registration and payment of auction deposit must be made by 5pm, at least one (1) working day before auction date; otherwise the Auctioneer has the right to reject the registration. Bidders are advised to log in to the online bidding hyperlink provided and be on standby before the auction time)**

**Bidders are further subject to the terms and conditions on www.ngchanmau.com**

**NOTE:-**

**(1) Prior to the auction sale, all intending bidders are advised to:-**
**(i) inspect the subject Property (ii) obtain confirmation from the Developer/Landowner and/or other relevant authorities as to the correctness of the particulars of the Property (iii) conduct an official title search (iv) obtain a copy of the Conditions of Sale from the Auctioneer and seek independent legal advice on all matters in connection with the auction sale, including the Conditions of Sale.**

**(2) As at the auction date, consent (if applicable) from the Developer/Proprietor and/or the relevant authorities is yet to be obtained, however it is the responsibility and liability of successful bidder to obtain the consent/transfer (if applicable) pertaining to the auction from the Developer/Proprietor and/or the relevant authorities. The onus is on all intending bidders to seek confirmation from the Developer and/or relevant authorities, whether the individual/strata title of the property has been issued and/or whether the Developer is agreeable for a direct transfer or otherwise, whether or not the Property is reserved for Bumiputra only and/or is a low /medium cost property and whether or not the intending bidder is eligible and qualified to purchase the property, prior to the auction. Where the Property is reserved for Bumiputra only, only Bumiputras or wholly owned Bumiputra body corporate or firm are allowed to bid.**

**(3) For Foreign Citizen/Foreign Company/Permanent Resident, intending Bidders shall obtain consent to purchase from the relevant authorities prior to the auction.**

**(4) The Purchaser shall be responsible to apply for consent for the transfer in favour of the Purchaser from the Developer/Landowner or other relevant authorities, if applicable.**

**PARTICULARS OF PROPERTY :-**

| | | |
|---|---|---|
| **MASTER TITLE NO AND PT NO** | : | Geran Mukim 831 and Lot No. 1558, Mukim of Lekir, District of Manjung and State of Perak Darul Ridzuan |
| **DEVELOPER'S PARCEL NO.** | : | **L9-10, Storey No. L9, Setia Awana Lekir** |
| **APPROXIMATE FLOOR AREA** | : | 74.13 square metres (798 square feet) |
| **TENURE** | : | Freehold |
| **DEVELOPER / VENDOR** | : | **Misi Jutari Sdn. Bhd. (644960-X)** |
| **ENCUMBRANCE** | : | Assigned to **Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam** |

**LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY**

The subject property is an **apartment** bearing postal address at **Unit No. L9-10, Apartment Anjung Lekir, 32020 Lekir, Perak Darul Ridzuan**.

**RESERVE PRICE**

The subject property will be sold **on an "as is where is" basis**, subject to a reserve price of **RM94,770.00 (Ringgit Malaysia Ninety Four Thousand Seven Hundred And Seventy) Only** and subject to the Conditions of Sale and subject to the consent being obtained by the Purchaser from the Developer/Landowner or the relevant authorities, if applicable. Subject to the terms and conditions stated in the Conditions of Sale, any arrears of quit rent, assessments and service/maintenance charges only which may be lawfully due to the Developer or the relevant authorities up to the date of successful sale of the subject property shall be paid out of the purchase money. All other fees, costs and charges relating to the transfer and assignment of the property shall be borne solely by the successful Purchaser.

**All intending bidders are required to deposit with the Auctioneer 10% of the reserve price via online banking transfer by 5PM, AT LEAST ONE (1) WORKING DAY BEFORE AUCTION DATE. All intending bidders are subject to the Online Terms & Conditions on www.ngchanmau.com for payment of the deposit.**

For further particulars, please refer to **MESSRS MAD DIAH FAIZAL & CO**, Solicitors for the Assignee/Financier at No. 6-A1, Jalan Meru Bestari D1, Kompleks Perdagangan DWJ@Meru, Bandar Meru Raya, 30020 Ipoh, Perak Darul Ridzuan (Reference : LPPSA-50/2021 (LACA) fs, Telephone No : 05-525 0001, Fax No : 05-525 0223) or the undermentioned Auctioneer.


**NG CHAN MAU & CO. SDN. BHD. [ 200601018098 (737850-T) ]**
No. 6 & 7, Level 1, Block B, Megan Avenue II,
No. 12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur
**TELEPHONE NO : 03-2162 3333 / FAX NO : 03-2162 3233**
**HOTLINE : 1700 81 8668 / 03-2162 3333 (Whatsapp)**
**E-MAIL : info@ngchanmau.com**
**WEBSITE : www.ngchanmau.com**
**OUR REFERENCE : NCM/LPPSA/61563/in**

**LOW CHEE HIAN**
**ROSEMAINI BINTI AHMAD RADZI**
Licensed Auctioneers

# ONLINE TERMS AND CONDITIONS

The Terms and Conditions specified herein shall govern all users of www.ngchanmau.com ("NCM website").

**1. ELIGIBILITY OF E-BIDDERS**

1.1. Parties who are interested to participate in public auction and bid online ("E-Bidders") may do so by logging on to NCM Website and register as a user.

1.2. E-bidders who register as a user to participate in the public auction via NCM website shall:
   a. For an individual, be of 18 years and above, sound mind and not an undischarged bankrupt;
   b. For a company, be incorporated under the laws of Malaysia and must not be in liquidation;
   c. 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-bidders to participate in the public auction and complete the purchase in the event of successful bid.

1.3. 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. REGISTRATION OF E-BIDDERS**

2.1. E-Bidders shall provide true, current and accurate information to register as a user.

2.2. Individual E-Bidders are required to upload copies of identification documents.

2.3. For E-Bidders who are companies, certified copies of the Form 24; Form 44; Form 49 (or its equivalent forms under the Companies Act 2016); Memorandum and Articles of Association/Constitution of the company in compliance with Companies Act 2016 and a duly signed Board of Directors' Resolution shall be uploaded.

2.4. E-Bidders will only need to register as user once and the registered E-Bidder's username and password can be used for the subsequent auctions on the NCM website.

2.5. E-Bidders shall keep the E-Bidders' account details strictly confidential and be liable for any bids made via the E-Bidders' account.

2.6. 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.

2.7. It is the sole and absolute responsibility of all intending E-Bidders at their 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. Ng Chan Mau & Co Sdn Bhd ("the Auctioneer"), the Assignee/Bank, the Assignee/Bank's solicitors and NCM 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.

2.8. The registration of an individual or company as a user on the NCM website shall not be construed as approval of eligibility of the intended E-bidder to conclude the auction sale. Please refer to Part 1 above for requirements on the eligibility of E-bidders.

**3. HOW TO BID**

3.1. E-Bidders may browse through the NCM website and select the properties the E-Bidders wish to bid.

3.2. By proceeding with the bid in the Auction, the E-Bidders are deemed to have agreed and accepted the NCM website Terms & Conditions.

3.3. The Terms & Conditions shall be read together with all the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale which is uploaded on the NCM website and shall be deemed to have been read and agreed upon by the E-Bidders prior to bidding. In the event of any inconsistency between the Terms & Conditions stated herein and the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale, the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale shall prevail.

3.4. E-Bidders must make deposit payment as required under the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale. Payment of the deposit must be made via **BANK DRAFT** in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** or via **FPX (Financial Process Exchange)** which is an online payment gateway that facilitates local interbank transfer of funds or via **RENTAS**.

3.5. E-Bidders are required to complete the registration process by inserting the relevant details and uploading the relevant documents onto the NCM website and make the deposit payment as stipulated in Part 3.4 above latest by 5pm, at least one (1) working day before the auction date. The Auctioneer will hold the deposit received in the Auctioneer's bank account as "stakeholder" and such deposit will be paid out in accordance to Part 5.1 below.

3.6. Registration shall be subject to verification and approval of NCM website and subject further to deposit payment being cleared by the bank. Please take note that approval from NCM website 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 NCM website. Neither NCM website nor its agents and/or representatives bear(s) any responsibility or assume(s) 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 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 two (2) working days.

3.7. E-Bidders intending to authorize any person to execute the Memorandum/Contract of Sale upon successful bidding of the property shall do so by furnishing the following documents to the Auctioneer:
   a. A colour copy of the person's NRIC (front and back); and
   b. A copy of the Letter of Authorization (if individual) or certified true copy of the Board of Director's Resolution (if company) authorizing such person to do so.

3.8. Upon approval and verification by NCM website and subject to the deposit payment being cleared by the bank, registered E-Bidders will receive a password, i.e. "PIN", and a secured hyperlink via SMS to the registered mobile number which allows the registered E-Bidders to bid for their intended property on the auction day.

3.9. Bidding may be done via a computer, smart phone or any device with internet connection.

3.10. Once the E-Bidders have successfully registered for Online Bidding, the E-Bidders will be eligible to bid online.

3.11. Upon receipt of the secured hyperlink, only one device may be used to access the online bidding interface at any one time.

3.12. All E-Bidders shall read and be familiarised with NCM website terms and conditions, the conditions of sale and the Terms & Conditions stated herein and the usage of the e-bidding system prior to bidding.

**4. BIDDING PROCEDURES**

4.1. Bidding shall generally commence based on the sequence of the lot being shown on the online bidding interface provided. However the Auctioneer has the right to vary this sequence without notice.

4.2. It shall be the responsibility of registered E-Bidders to log in through the online bidding hyperlink provided to wait for their turn to bid for the property lot in which they intend to bid. E-Bidders are advised to log in to the online bidding hyperlink provided and be on standby before the auction time.

4.3. The Auctioneer has the right to set a new auction price in the event there is more than 1 bidder. The reference to a "bidder" here includes E-Bidders as well as on-site bidders (if applicable).
4.4. The Auctioneer will announce the amount of incremental bid and the same will appear on the website prior to the commencement of the auction.
4.5. Auction starts when a flash message "Starts" is displayed, followed by a message stating "Auction started. Enter your bid now".
4.6. Each bid will be called for 3 times, "First Calling, "Second Calling", "Final Call". Registered E-Bidders may submit their bid at any of these stages of biddings by entering the bid amount.
4.7. Any bid by the registered E-bidders shall not be withdrawn once entered.
4.8. 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.
4.9. When system displays "No More Bids", no further bids will be accepted by the Auctioneer, whether on-site (if applicable) or through the NCM website.
4.10. The bidder with the highest bid shall be declared as successful bidder upon the fall of hammer.
4.11. The decision of the Auctioneer shall be final and binding on all on-site (if applicable) and/or E-bidders.
4.12. A successful bidder will be directed to a page where further directions are given in order to conclude the sale of the auction property. Please also refer to Part 5 below.
4.13. Unsuccessful E-Bidders will have the deposit paid processed to be refunded to the same bank account from which the deposit transfer was made within two (2) working days.
4.14. The information shown and/or prompted on the screen handled by the NCM 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. POST PUBLIC AUCTION**

5.1. Any E-Bidders who successfully bids for the Property shall and undertake to sign the Memorandum/Contract of Sale and pay to the Assignee/Bank the difference between 10% of the purchase price and the deposit paid under Part 3.4 above ("differential sum") via **BANK DRAFT** in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** or via **FPX (Financial Process Exchange)** or **RENTAS** within 3 working days from the date of auction, failing which the deposit paid will be forfeited to the Assignee/Bank 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. The Auctioneer shall send the Memorandum/Contract of Sale for stamping and thereafter forward the same together with the deposit paid under Part 3.4 above and the differential sum paid under this part, if any, to the Assignee/Bank.
5.2. In the event there is any inconsistency between the personal details and documents uploaded in the NCM website and the actual documents produced by the successful bidder, the Auctioneer shall have the right to refuse the successful bidder from signing the Memorandum/Contract of Sale and may at its discretion cancel the sale and proceed to put the property up for a new auction and the deposit paid shall be used to defray the cost of the auction.
5.3. The Memorandum/Contract of Sale, upon being signed by the Auctioneer, Solicitor for the Assignee/Bank and successful bidder, shall be a conclusive evidence for the sale of the Property to the successful bidder.
5.4. The Memorandum/Contract of Sale may be signed in any number of counterparts, all of which taken together shall constitute one and the same instrument. Any party may enter into this Memorandum/Contract of Sale by signing any such counterpart and each counterpart may be signed and executed by the parties and shall be as valid and effectual as if executed as an original.

**6. OTHER APPLICABLE TERMS & CONDITIONS**

6.1. All registered E-bidders at NCM website undertake to fully comply with this terms and conditions herein. Further, all successful E-Bidders shall also be bound by the terms and conditions of the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale.
6.2. The Auctioneer may from time to time add, modify, or delete any terms and conditions herein in the interest of the Auctioneer and/or the Assignee/Bank.
6.3. E-Bidders are responsible to ensure that their internet access is in good condition during the whole process of public auction until conclusion thereof. Unsatisfactory internet access may disrupt any bids made by the E-Bidders.
6.4. The Auctioneer or the NCM website shall not be liable for any disruptions, delays, failures, errors, omissions, or loss of transmitted information due to the unsatisfactory internet access or any online or system failures or disruptions that may howsoever occur during the process of public auction at the NCM website resulting in the E-Bidders unable to place or execute the bid or resulting in any loss whatsoever.
6.5. NCM website is owned and operated by the Auctioneer. The E-Bidders agree and accept that the Auctioneer or the Assignee/Bank in which the Auctioneer acts for or their Solicitors or any of their respective servants or agents shall not be in any way liable for any claims or loss arising out of the use of the NCM website.

**7. APPLICABLE LAWS AND JURISDICTION**

7.1. The usage of the NCM website together with the terms and conditions hereof shall be governed by and construed in accordance with the laws of Malaysia.
7.2. 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.

**8. CONFIDENTIALITY OF INFORMATION**

8.1. By accessing this NCM website, the E-Bidders acknowledge and agree that NCM 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.
8.2. E-Bidders agree to accept all associated risks when using the service in the NCM website shall not make any claim nor will the Auctioneer or NCM website be liable for any unauthorized access or any consequential loss or damages suffered howsoever caused.
8.3. E-Bidders shall be responsible for the confidentiality and use of password and not to reveal the password to anyone at any time and under any circumstances, whether intentionally or unintentionally.
8.4. 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.
8.5. E-Bidders accept the responsibility that in any event that the passwords are in the possession of any other person whether intentionally or unintentionally, the E-Bidders shall take precautionary steps for the disclosure, discovery, or the E-Bidders shall immediately notify the Auctioneer.

**9. INTELLECTUAL PROPERTY**

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

10. **MISCELLANEOUS**

10.1. In the event there is any inconsistency, 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.

10.2. In the event of any inconsistency between the Terms & Conditions stated herein and the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale, the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale shall prevail.

10.3. Words importing the singular number shall include the plural number and vice versa.