

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PERKARA MENGENAI SURAT IKATAN PENYERAHAN HAK DAN PERJANJIAN PINJAMAN KEDUA-DUANYA
BERTARIKH 21HB DISEMBER 1987

Antara

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
(dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia)

PEMEGANG SERAHHAK/PEMBIAYA

Dan

KRISNAN BALA A/L GOVINDASAMY (NO. K/P: 540807-07-5327/4631633)

PIHAK PENYERAH HAK/ PELANGGAN

Dalam menjalankan hak dan kuasa yang telah diberikan kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya di bawah Surat Ikatan Penyerahan Hak dan Perjanjian Pinjaman kedua-duanya bertarikh 21hb Disember 1987 di antara Pemegang Serahhak/Pembiaya dan Penyerahhak/Pelanggan berkenaan dengan Perjanjian Jual-Beli diantara PEMBANGUNAN KULIM SDN. BHD ("Pihak Penjual") dan KRISNAN BALA A/L GOVINDASAMY (NO. K/P: 540807-07-5327/4631633) ("Pihak Pembeli") bertarikh 14hb April 1987 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya tersebut dengan bantuan Pelelong yang tersebut di bawah

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIHURAikan DI BAWAH SECARA

LELONGAN AWAM

PADA 25HB NOVEMBER, 2024 BERSAMAAN HARI ISNIN, JAM 9.00 PAGI

DI ARENA AUCTIONEERS.COM

&

(Pendaftaran pembida dan pembayaran deposit hendaklah di buat 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 arenaauctioneers.com

- NOTA :** (1) Sebelum jualan lelong, bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar: -
- (i) memeriksa Hartanah tersebut (ii) mendapatkan pengesahan daripada Pihak Pemaju/Tuan tanah 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/Tuan tanah 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/Tuan tanah 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/Tuan tanah atau pihak berkuasa berkenaan, jika bersesuaian.

BUKTI-BUKTI HAKMILIK

- HAKMILIK STRATA** : Telah dikeluarkan
- NO. HAKMILIK STRATA/LOT** : Geran 22000/M2/3/196, No. Lot 7915, Bandar Kulim, Daerah Kulim, Negeri Kedah
- NO. PETAK PEMAJU** : No. Flat Unit 14, Aras Dua, Blok B
- KELUASAN LANTAI** : 613.543 k.p / 57 m.p
- PENJUAL** : PEMBANGUNAN KULIM SDN. BHD
- PEMAJU** : PEMBANGUNAN KULIM SDN. BHD
- EMILIK BERDAFTAR** : PEMBANGUNAN KULIM SDN. BHD
- EMILIK BENEFISIAL** : KRISNAN BALA A/L GOVINDASAMY (NO. K/P: 540807-07-5327/4631633)
- SEBANAN** : Telah diserahkan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia)
- PEGANGAN** : Selama-lamanya
- KATEGORI KEGUNAAN TANAH** : "Bangunan"
- SARAT NYATA** : Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan kediaman sahaja
- SEKATAN KEPENTINGAN** : Ditegah tuan tanah membuat sebarang perkiraan diatas tanah yang hendak dimajukan sebagai tapak perumahan ini melainkan tuan tanah bina dan peliharaan simpanan jalan itu dan taruh batu dan tar menurut taraf Jabatan Kerja Raya serta perbuat parit-parit dengan sepuas hati Penguasa Tempatan dan Jabatan Kerja Raya atau ada jaminan daripada Penguasa Tempatan dan Jabatan Kerja Raya bahawa jalan-jalan dan parit-parit itu dapat disempurnakan

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:

Hartanah tersebut adalah seunit flat kos rendah tiga (3) bilik tidur beralamat pos di **NO. B/2-14, RUMAH PANGSA TAMAN JATI, 09000 KULIM, KEDAH.**

HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan "seperti mana sedia ada" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM90,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: SEMBILAN PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan dengan cara Penyerahhak/Pembiaya dan tertakluk kepada Penawar / Pembida memperoleh 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 ungkapan 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 pembelian. Segala bayaran lain berhubung dengan pindahmilik hendaklah ditanggung oleh Pembeli.

DEPOSIT:

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

- i) Akaun : ARENA AUCTIONEERS SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)
- ii) Bank : MALAYAN BANKING BERHAD
- iii) No. Akaun : 5620-8563-6477

Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup.

UNTUK MENDAPATKAN BUTIR-BUTIR SELANJUTNYA, sila berhubung dengan Tetuan TAWFEEK BADJENID & PARTNERS (SG. PETANI), Peguamcara bagi Pemegang Serahhak/Pembiaya yang beralamat di No 24 Tingkat 1, Jalan Lagenda Heights, 08000 Sg Petani, Kedah Darul Aman [No. Ruj: TBP/SP/L/FC/LPPSA/220073/22/FATIN] (No. Tel: 04-424 6668, No.Faks: 04-424 6662) atau Pelelong yang tersebut di bawah:-

ARENA AUCTIONEERS SDN. BHD₂₍₂₀₁₄₀₁₀₁₆₈₃₁₎₍₁₉₀₃₂₇₋₀₃₎

ADDRESS	: No. 20-2, Jalan Matahari AB U5/AB, Seksyen U5, Bandar Pinggiran Subang, 40150 Shah Alam, Selangor.	
TEL NO.	: 03-7845 5890 / 03-7842 2137 / 03-7832 4047,	WEBSITE : arenaauctioneers.com
EMAIL	: aasb@arenaauctioneers.com,	LOT ID : 19918
REF NO.	: AASB3109/LPPSA (MEGA)/289/004/24-F01(BK-2)	MOHD HAIKAL BIN SHAFIE [Pelelong Berlesen] 012-327-5047

PROCLAMATION OF SALE

IN THE MATTER OF THE DEED OF ASSIGNMENT AND LOAN AGREEMENT BOTH DATED 21ST DAY OF DECEMBER 1987

Between

ASSIGNEE / FINANCIER

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
(formerly known as Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia)

And

ASSIGNOR/CUSTOMER

KRISNAN BALA A/L GOVINDASAMY (NRIC NO.: 540807-07-5327/4631633)

In the exercise of the rights and powers conferred upon the Assignee/Financier under the Deed of Assignment and Loan Agreement both dated 21st day of December 1987 entered into between the Assignee/Financier and the Assignor/Customer, in relation to Sale and Purchase Agreement dated 14th day of April 1987 entered into between PEMBANGUNAN KULIM SDN. BHD ("The Vendor") and and KRISNAN BALA A/L GOVINDASAMY (NRIC NO.: 540807-07-5327/4631633) ("The Purchaser") 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

MONDAY, THE 25TH NOVEMBER, 2024, AT 9.00 AM IN THE MORNING,

AT ARENAAUCTIONEERS.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 arenaauctioneers.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 TITLE

STRATA TITLE	: Has been issued
STRATA TITLE NO. & LOT NO.	: Geran 22000/M2/3/196, Lot No. 7915, City of Kulim, District of Kulim, State of Kedah
DEVELOPER'S PARCEL NO.	: Flat Unit No. 14, Second Floor, Block B
FLOOR AREA	: 613.543 sq. ft / 57 sq. m
VENDOR	: PEMBANGUNAN KULIM SDN. BHD
DEVELOPER	: PEMBANGUNAN KULIM SDN. BHD
REGISTERED PROPRIETOR	: PEMBANGUNAN KULIM SDN. BHD
BENEFICIAL OWNER	: KRISNAN BALA A/L GOVINDASAMY (NRIC NO.: 540807-07-5327/4631633)
ENCUMBRANCE	: Assigned to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (formerly known as Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia)
TENURE	: Freehold
CATEGORY OF LAND USE	: "Bangunan"
EXPRESS CONDITIONS	: "Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan kediaman sahaja"
RESTRICTION IN INTEREST	: "Ditegah tuan tanah membuat sebarang perkiraan diatas tanah yang hendak dimajukan sebagai tapak perumahan ini melainkan tuan tanah bina dan peliharaan simpanan jalan itu dan taruh batu dan tar menurut taraf Jabatan Kerja Raya serta perbuat parit-parit dengan sepuas hati Penguasa Tempatan dan Jabatan Kerja Raya atau ada jaminan daripada Penguasa Tempatan dan Jabatan Kerja Raya bahawa jalan-jalan dan parit-parit itu dapat disempurnakan"

LOCATION AND DESCRIPTION:

The subject property is a three (3) bedrooms low-cost flat unit bearing postal address **NO. B/2-14, RUMAH PANGSA TAMAN JATI, 09000 KULIM, KEDAH.**

RESERVE PRICE:

The property will be sold on an "as is where is" basis and subject to a reserve price of RM90,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: NINETY THOUSAND ONLY) and subject to the Conditions of Sale and by way of an Assignment from the above Assignee/Financier subject to the approval being obtained by the Bidder from the relevant authorities if any, including all terms, conditions, stipulations and covenants which were and may be imposed by the relevant authorities. 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..

DEPOSIT:

All intending bidders are required to deposit 10 % from the reserve price via local bank transfer in favour of:-

- | | |
|-------------------|--|
| i) Account's Name | : ARENA AUCTIONEERS SDN BHD (BIDDER DEPOSIT) |
| ii) Bank | : MALAYAN BANKING BERHAD |
| iii) Account No. | : 5620-8563-6477 |

Evidence of transfer must be uploaded and submitted before the registration closed.

FOR FURTHER PARTICULARS, please contact Messrs TAWFEEK BADJENID & PARTNERS (SG. PETANI) of No 24 Tingkat 1, Jalan Lagenda Heights, 08000 Sg Petani, Kedah Darul Aman. [Ref No.: TBP/SP/L/FC/LPPSA/220073/22/FATIN] (Tel No.: 04-424 6688, Fax No.: 04-424 6662), Solicitors for the Assignee/Financier herein or the undermentioned Auctioneer.

ARENA AUCTIONEERS SDN. BHD (201401010041 (1982207-2))

ADDRESS	: No. 20-2, Jalan Matahari AB U5/AB, Seksyen U5, Bandar Pinggirang Subang, 40150 Shah Alam, Selangor.
TEL NO.	: 03-7845 5890 / 03-7842 2137 / 03-7832 4047, WEBSITE : arenaauctioneers.com
EMAIL	: aasb@arenaauctioneers.com, LOT ID : 19918
REF NO.	: AASB3109/LPPSA (MEGA)/289/004/24-F01(BK-2)

MOHD HAIKAL BIN SHAFIE
[Licensed Auctioneers]
012-327-5047

SYARAT-SYARAT JUALAN

Jualan ini dibuat oleh **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** (Pemegang Serahhak/Pembiaya) dalam melaksanakan hak-hak dan kuasa yang diberikan kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya menurut **Surat Ikatan Penyerahan Hak dan Perjanjian Pinjaman keduanya bertarikh 21hb Disember 1987** yang dilaksanakan **KRISNAN BALA A/L GOVINDASAMY (NO. K/P : 540807-07-5327/4631633)** (Penyerahhak/Pelanggan) yang memihak kepada 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 ditarik balik 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 Serahhak/Pembiaya**

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 Pemegang Serahhak/Pembiaya adalah Penawar yang Berjaya dan diisytiharkan oleh Pelelong, Pemegang Serahhak/Pembiaya mempunyai kebebasan untuk menolak harga pembelian dengan amaun yang kena dibayar dan terhutang oleh Penyerah Hak/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 Klausula 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/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 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 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. 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya) hendaklah mendepositkan dengan Pelelong jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab secara pindahan bank tempatan ("local bank transfer") kepada akaun berikut:
 - i) Akaun : ARENA AUCTIONEERS SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)
 - ii) Bank : MALAYAN BANKING BERHAD
 - iii) No. Akaun : 5620-8563-6477

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 telah diberi 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 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya / Pelelong / peguamcara 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 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 di mana 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 Klausula 5b yang dinyatakan di atas, secara tunai atau dalam bentuk Bank Deraf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** atau melalui pemindahan perbankkan 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 (3) hari bekerja dari tarikh lelongan. Jika Penawar yang Berjaya gagal untuk menandatangani Memorandum itu dan/atau tidak membayar deposit sebenar tersebut, maka Klausula 9 hendaklah berkuat kuasa. Pelelong berhak untuk memegang Memorandum sehingga semua bayaran deposit sebenar tersebut telah ditunaikan.

8. Pelaksanaan

- a. Dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan lelong atau tempoh lanjutan yang diberikan oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya (mengikut subjek tunggal Pemegang Serahhak/Pembiaya untuk pembayaran faedah pada kadar faedah yang perlu ditentukan oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya), Pembeli hendaklah menandatangani dengan Peguamcara yang dilantik oleh 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 klausula 8 (a) diatas, dan tertakluk kepada kelulusan pemaju dan pihak yang berkaitan (sekiranya ada), Pemegang Serahhak/Pembiaya akan melaksanakan Penyerahanhak (dalam bentuk dan kandungan yang boleh diterima kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya) dan menyerahkan Dokumen Sekuriti dan mana-mana dokumen lain yang berkaitan dalam simpanan Pemegang Serahhak/Pembiaya kepada Penawar yang Berjaya, tetapi tugas itu hendaklah disediakan oleh dan atas perbelanjaan Penawar yang Berjaya. Di mana berkenaan, Pemegang Serahhak/Pembiaya berhak untuk menambah atau meminda perjanjian mencukupi tanggung rugi dimasukkan dalam tugas supaya Penawar yang Berjaya boleh menanggung semua liabiliti dan obligasi yang berkaitan dengan hartanah. Pemegang Serahhak/Pembiaya tidak akan menyerahkan hartanah itu kepada mana-mana pihak selain daripada Penawar yang Berjaya.
- c. Tertakluk kepada Klausula 8 (a) & (b) di atas, hartanah yang masih / ada bayaran progresif tertunggak yang perlu dibayar kepada Pemaju, Penawar yang Berjaya hendaklah:-
- 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 pembiayaan Penawar yang Berjaya mengeluarkan surat akujanji untuk membayar bayaran progresif baki mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama dibuat memihak kepada Pemaju dari pembiayaan Penawar yang Berjaya untuk melepaskan Pemegang Serahhak/Pembiaya daripada akujanji yang asal;
 - 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya daripada akujanji yang asal;
 - 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 akujanji / bayaran yang dinyatakan dalam Klausula 8 (c) i) atau Klausula 8 (c) ii) di atas, di mana bayaran tersebut perlu dibayar oleh Penawar yang Berjaya.
 - Sekiranya Penawar yang Berjaya, gagal dan / atau kecuai dan / atau enggan mendapatkan surat akujanji / jaminan bank / bayaran yang tersebut dalam cara dan pada masa yang ditetapkan dalam Klausula 8 (c) i) atau Klausula 8 (c) ii) di atas, Pemegang Serahhak/Pembiaya berhak untuk membatalkan jualan melalui notis secara bertulis kepada Penawar yang Berjaya, dimana Deposit yang disebut dalam Klausula 5 akan dilucuthakkan oleh 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya, Pemegang Serahhak/Pembiaya mempunyai hak dan budi bicara mutlak untuk melakukan perkara yang berikut:
- melucuthak Deposit berserta dengan faedah dan jualan lelongan ini akan dianggap ditamatkan dan tidak berkuat kuasa lagi; atau
 - 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 pengemukakan 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
 - Pemegang Serahhak/Pembiaya boleh menyelesaikan perkara itu dalam apa-apa cara lain yang Pemegang Serahhak/Pembiaya anggap patut dan keputusan 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya boleh (tanpa menjejaskan hak-hak Pemegang Serahhak/Pembiaya bagi pelaksanaan spesifik) menganggap keingkaran tersebut sebagai penolakan kontrak dan menamatkan jualan tanpa notis di mana wang yang dibayar sebelum ini menurut Klausula 5 dan Klausula 7 (mengikut mana yang berkenaan) akan dilucuthakkan secara mutlak oleh 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 Klausula 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 pembelian dengan syarat Penawar yang Berjaya hendaklah mendapatkan salinan bil tersebut dan meminta bayaran daripada Pemegang Serahhak/Pembiaya dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan. 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, bersampingkan menurut harta / Penyerahanhak dan semua dokumen lain yang perlu bagi melaksanakan pemindahan atau memberikan pemilikan benefisial dalam harta itu kepada Penawar yang Berjaya.
- b. Tertakluk kepada klausula 8 (c) di atas, jika terdapat jumlah pembiayaan yang belum dilepaskan ('undisbursed') oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya kepada Pemaju, 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya apa-apa jumlah tuntutan yang belum dilepaskan berkaitan harta tersebut.

- c. Walau apa pun yang dinyatakan perenggan 10(b) di atas, 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 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya dan/atau peguamcaranya mengenai perkembangan permohonan tersebut. Tiada jaminan diberikan oleh 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya mengikut budi bicara mutlak; atau
- c. Jualan di dalam ini yang diketepikan bagi apa-apa sebab sekalipun oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya atau melalui Perintah Mahkamah;

Tertakluk kepada Klausula 6 (b) di atas, 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 bertanggung 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya dalam tempoh 7 hari dari tarikh penyampaian notis untuk membatalkan jualan itu; dan
- ii) Kos / perbelanjaan munasabah yang ditanggung oleh 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 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 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.

2. 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. 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.

3. 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 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 pemunggaan 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. 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya tidak bertanggungjawab terhadap apa-apa bayaran yang mungkin terkumpul berkenaan dan hartanah itu dijual tertakluk dengannya.

4. 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya) hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak dan Deposit tersebut hendaklah dipegang oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya tertakluk kepada peruntukan bagi Klausula 5 (b), 7 dan 8 (d) dan semua risiko hartanah tersebut hendaklah diserahkan kepada Penawar yang Berjaya (selain daripada Pemegang Serahhak/Pembiaya) dan Penawar yang Berjaya pada kos sendiri hendaklah memastikan yang sama terhadap kerosakan oleh kebakaran dan bencana biasa.
- c. 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya adalah pemegang serahhak yang sah dan pemegang serahhak benefisial Hartanah tersebut. Selain daripada itu, tiada sebarang representasi/jaminan dibuat oleh atau dikenakan terhadap 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 pekerjaanya 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya, Pemegang Serahhak/Pembiaya hendaklah, kecuali percanggahan dan/atau perbezaan material tersebut disebabkan oleh 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya / Penawar Berjaya, Penawar yang Berjaya boleh, sebelum tamat jualan, menamatkan pembelian ini yang mana, Deposit dibayar menurut Klausula 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. Pemegang Serahhak/Pembiaya tidak mempunyai obligasi untuk menjawab apa-apa pertanyaan atau permintaan oleh Penawar yang Berjaya dan apa-apa keengganan atau kegagalan oleh 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. Pemegang Serahhak/Pembiaya menafikan semua liabiliti dalam sebarang komunikasi tidak rasmi antara Penawar yang Berjaya dan Pemegang Serahhak/Pembiaya sebelum atau selepas jualan dan Penawar yang Berjaya hendaklah mempunyai kewajiban 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. 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 diendoskan 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 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. 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. 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 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.

ONLINE TERMS AND CONDITIONS - ARENA AUCTIONEERS SDN BHD

The Terms and Conditions specified herein shall govern all users of arenaauctioneers.com ("ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website"). ARENA AUCTIONEERS SDN BHD has agreements with various individuals and corporations, etc. ("Auctioneers") to market and advertise certain properties and/or financial instruments ("Property" or "Properties") through ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website. All properties offered on ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website shall be offered subject to the Bank's approval of the final terms and conditions.
All USERS MUST AGREE TO THE TERMS BEFORE BIDDING

1. REQUIREMENT ON ELIGIBILITY OF E-BIDDERS

- 1.1 Parties who are intent to participate in public auction ("E-Bidders") may do so by log in on to ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website and register as a user.
- 1.2 E-Bidders who register as a user to participate in the public auction via ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website shall:
 - (a) Be of 18 years and above, in a rational mind and not a bankrupt person.
 - (b) For a company, must 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.
- 1.4 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD services are available only to individuals who can form legally binding contracts under applicable law. ARENA AUCTIONEERS SDN BHD services are not available to minors or to previously suspended ARENA AUCTIONEERS SDN BHD users. If you register as a business entity, by placing a bid, you represent that you have the authority to bind the entity to this Agreement and other related agreements.

2. PROPERTY VIEW & PROPERTY INFORMATION

- 2.1 Prospective bidders and interested parties may view general information about a property just by clicking the links to the property's Bid Page. Additional property information may also be available by clicking additional links located on a particular property's Bid Page.
- 2.2 If you elect to bid on a property, you must be registered to do so; however, you do not have to be registered in order to view bids for a property. All bids are open and displayed for public viewing unless otherwise noted. The Properties shall be offered through an Internet auction process with a specified opening and closing date. You can bid on properties either from a property's Bid Page or from your Current Registered Auction listing page, which can display multiple properties for a bidder to monitor or place bids on.
- 2.3 It is the sole and absolute responsibility of all intending E-Bidders at their own costs and expense, 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 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. The Auctioneers, the Assignee/Bank, the Assignee/Bank's solicitors and ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website 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. REGISTRATION OF E-BIDDERS

- 3.1 Registration is currently free and is necessary to unlock many of the site's more useful features. E-Bidders shall provide true, current and accurate information to register as a user.
- 3.2 E-Bidders 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 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website.
- 3.3 E-Bidders should keep their 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.
- 3.4 E-Bidders may browse through the E-Bidding Dashboard on the website and select the properties they wish to bid.
- 3.5 By register and proceed with the bid in the Auction, the E-Bidders are deemed to have agreed and accepted the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website Terms & Conditions.
- 3.6 The Terms & Conditions shall be read together with all the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale 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.
- 3.7 Individual E-Bidders are required to upload copies of identification documents.
- 3.8 For E-Bidders who wish to purchase property under companies, need to provide 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 Director's Resolution.
- 3.9 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.
- 3.10 E-Bidders must make deposit payment as required under the Conditions of Sale attached to Proclamation of Sale, i.e. 10% of the reserve price. Payment of the deposit must be made via local bank instant transfer in favour of:
ARENA AUCTIONEERS SDN BHD (BIDDER DEPOSIT) Maybank 5620-8563-6477.
- 3.11 Evidence of the transfer must be uploaded and submitted before the registration closed. E-Bidders 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 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website latest at least one (1) working day before the auction date.
- 3.12 Registration shall be subject to verification and approval of ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website and subject further to deposit payment being cleared by the bank. Please take note that approval from ARENA AUCTIONEERS SDN BHD administrator may take at least one (1) working day and any improper, incomplete registration or late registration may be rejected at the sole discretion of the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website. ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website will not bears any responsibility or assumes any liability in the event that the registration of a prospective E-Bidders 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 three (3) working days.
- 3.13 If 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) The person's NRIC copy (front and back); and
 - b) A copy of the relevant Letter of Authorization.
- 3.14 Upon approval and verification by ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website and subject to the deposit payment being cleared by the bank, registered E-Bidders will receive email and E-Bidder ID from ARENA AUCTIONEERS SDN BHD which will be used on the auction day.
- 3.15 Bidding may be done via a computer, smart phone or any device with internet connection.
- 3.16 Once the E-Bidders have successfully registered for Online Bidding, the E-Bidders will be eligible to bid online.
- 3.17 The registration of an individual or company as a user on the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website shall not be taken as approval of eligibility of the intended E-Bidders to conclude the auction sale. Please refer to Part 1 above for requirements on the eligibility of E-Bidders.

4. ONLINE PUBLIC AUCTION BIDDING PROCEDURES

- 4.1 Bidding shall generally commence based on the sequence of the lot being shown on the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website. 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 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website to wait for their turn to bid for the property lot in which they intend to bid. Different computers have different connection speeds, waiting until the last 5 or 10 seconds to place your bid is not recommended. The countdown clock on arenaauctioneers.com should be considered accurate but not exact.
- 4.3 The Auctioneer has the right to set a new reserve price in the event there is more than one (1) bidder. The reference to a "bidder" here includes E-Bidders as well as on-site bidders.
- 4.4 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". Button BID NOW will appear when it is the time to bid.
- 4.6 Each bid will be called for three (3) times, "First Call", "Second Call", "Final Call". Registered E-Bidders may submit their bid at any of these stages of biddings by click the BID NOW Button.
- 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 sole discretion decide to pause, postpone and/or call off the public auction. The EBidders 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 or E-Bidders.
- 4.10 The on-site or E-Bidders 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 and/or E-Bidders.
- 4.12 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 three (3) working days.
- 4.13 The information shown and/or prompted on the screen handled by the Arena 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 ONLINE PUBLIC AUCTION SALE**
- 5.1 Any E-Bidders who successfully bids for the Property shall and undertake to sign the Memorandum/Contract of Sale and pay the difference between 10% of the purchase price and the deposit paid under clause 3.10 above ("differential sum") at the office of the Auctioneer on the same day as the auction day, failing which the deposit paid will be forfeited to the Assignee Bank and sale will be deemed cancelled/terminated and the property may be put up for subsequent auction without further notice to the said EBidders. The Auctioneer shall send the Memorandum/Contract of Sale for stamping and thereafter forward the same together with the deposit paid under clause 3.10 above and the differential sum paid under this clause (if any) to the Assignee Bank.
- 5.2 Any successful E-Bidders who is unable to attend to sign the Memorandum/Contract of Sale at the office of the Auctioneer may do so by authorising another person to sign the same on his behalf by inserting the particulars of the authorised person and print a copy of the letter of authorisation from ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website. The authorised person shall provide the Letter of Authorisation signed by the successful E-Bidders together with a copy of his/her identity card to the Auctioneer.
- 5.3 In the event if there is inconsistency between the personal details and documents uploaded in the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD 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 his 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 and the balance (if any) shall be refunded to the successful E-Bidders.
- 5.4 The Memorandum/Contract of Sale, upon being signed by the Auctioneer, Solicitors for the Assignee Bank and successful bidder, shall be a conclusive evidence for the sale of the Property to the successful bidder.
- 5.5 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 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD 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 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD may from time to time add, modify, or delete any terms and conditions herein.
- 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 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD or the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD 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 disruptions that may howsoever occur during the process of public auction at ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website.
- 6.5 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website is owned and operated by ARENA AUCTIONEERS SDN BHD. The E-Bidders agree and accept that ARENA AUCTIONEERS SDN BHD or the Auctioneer or the Assignee Bank in which ARENA AUCTIONEERS SDN BHD 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 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website.
- 7. APPLICABLE LAWS AND JURISDICTION**
- 7.1 The usage of ARENA AUCTIONEERS SDN BHD 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 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website, the E-Bidders acknowledge and agree that ARENA AUCTIONEERS 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.
- 8.2 E-Bidders agree to accept all associated risks when using the service in the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website shall not make any claim for any unauthorized access or any consequential loss or damages suffered.
- 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 password 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 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD.
- 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 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website shall not be used or published either by electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the permission from ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website.
- 9.2 In the event of any infringement of intellectual property rights under the Terms and Conditions herein, ARENA AUCTIONEERS 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. 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 & Condition stated herein and the Condition of Sales attached to the Proclamation of Sale, the Condition 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.

KONTRAK

MEMORANDUM:- Dalam jualan secara Lelongan Awam hari ini Isnin 25hb November 2024 daripada harta yang terkandung dalam butir - butir yang tersebut di atas iaitu kepentingan hakmilik dan manfaat di bawah Surat Ikatan Penyerahan Hak dan Perjanjian Pinjaman kedua-duanya bertarikh 21hb Disember 1987 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. Peguam cara 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 _____
Deposit Tambahan : RM _____
Baki Harga Belian : RM _____

TANDATANGAN PEMBELI / EJEN
PEMBELI YANG DIBERI KUASA
NAMA :
NO. K/P :

TANDATANGAN
TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS (SG. PETANI)
PEGUAMCARA BAGI PIHAK PEMEGANG
SERAHHAK/ PEMBIAYA

TANDATANGAN
MARDZIAH BT HJ. MOHD AZLAN
ARENA AUCTIONEERS SDN. BHD.
PELELONG BERLESEN

NAMA:
NO KAD PENGENALAN :