

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PERKARA MENGENAI PERJANJIAN PINJAMAN DAN SURATIKATAN PENYERAHANHAK
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]

PENYERAHHAK/PELANGGAN

Dalam menjalankan hak dan kuasa yang telah diberikan kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya di bawah Perjanjian Pinjaman dan Suratikatan Penyerahanhak kedua-duanya bertarikh 21hb Disember, 1987 (selepas ini dirujuk sebagai 'Dokumen Sekuriti') di antara Pemegang Serahhak/Pembiaya dan Penyerahhak/Pelanggan adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pemegang Serahhak/Pembiaya tersebut dengan bantuan Pelelong yang tersebut di bawah

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIHURAIKAN DI BAWAH SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI SELASA, BERSAMAAN 25HB NOVEMBER 2025,

JAM 11.30 PAGI

LELONGAN SECARA ATAS TALIAN DI WWW.LEONGAUCTIONEER.COM

&

Bakal pembeli boleh membuat tawaran atas talian ("online") melalui laman web di www.leongauctioneer.com
(Sila buat pendaftaran sekurang-kurangnya satu (1) hari sebelum tarikh lelongan untuk tujuan pendaftaran dan pengesahan)
Bakal pembeli adalah selanjutnya tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat di www.leongauctioneer.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/Tuanpunya dan/atau pihak berkuasa berkenaan masih belum diperolehi, walaupun bagaimanapun 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/Tuan tanah atau pihak berkuasa berkenaan, jika bersesuaian.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

Hakmilik Strata telah dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa yang berkenaan.

NO. HAKMILIK STRATA/LOT : Geran 22000/M2/3/196, Lot 7915, Bandar Kulim, Daerah Kulim, Negeri Kedah

KELUASAN LANTAI : Lebih kurang 57 meter persegi

PENJUAL (PEMAJU) : Pembangunan Kulim Sdn. Bhd.

BEBANAN : Serahhak kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia)

PEGANGAN : Selama-lamanya

KATEGORI KEGUNAAN TANAH: Bangunan

SYARAT NYATA : Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan kediaman sahaja.

SEKATAN KEPENTINGAN : Ditegah tuan tanah membuat sebarang perkiraan (dealings) diatas tanah yang hendak dimajukan sebagai tapak perumahan ini melainkan tuan tanah bina dan pelihara simpanan jalan itu dan tanuh batu dan tar menurut taraf Jabatan Kerja Raya, serta perbuat parit-parit dengan sepuashati 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 rumah pangsa tiga (3) bilik tidur kos rendah yang terletak di Kulim, Kedah dan dikenali sebagai No. Petak Pemaju 14, No. Tingkat Dua, No. Bangunan Blok B, Taman Jati yang beralamat pos di No. B/2-14, Rumah Pangsa Taman Jati, 09000 Kulim, Kedah Darul Aman.

HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual dalam "keadaan sepertimana sedjadi" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM72,900.00 (RINGGIT MALAYSIA TUJUH PULUH DUA RIBU SEMBILAN RATUS SAHAJA) dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan dengan cara Penyerahhak/Pembiaya dan tertakluk kepada Pembeli 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 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 pembelian. Segala bayaran lain berhubung dengan pindahmilik hendaklah ditanggung oleh Pembeli.

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

i) Akaun	:	LEONG AUCTIONEER SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)
ii) Bank	:	AMBank BERHAD
iii) No. Akaun	:	091-201-200-599-7

Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup.

UNTUK MENDAPATKAN BUTIR-BUTIR SELANJUTNYA, sila berhubung dengan **TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS**, Peguamcara bagi Pemegang Serahhak/Pembiaya yang beralamat di Cawangan Sungai Petani, No. 24, Tingkat 1, Jalan Legenda Heights, 08000 Sg Petani, Kedah Darul Aman [No. Ruj: TBP/SP/LFC/LPPSA/220073/25/din, No. Tel: 04-424 6668, No. Faks: 04-424 6662] atau Pelelong yang tersebut di bawah.

LEONG AUCTIONEER SDN BHD (922719-M)

Suite 1009, Tingkat 10, Menara Amcorp
Pusat Perdagangan Amcorp, No. 18, Jalan Persiaran Barat
46050 Petaling Jaya, Selangor
TEL NO.: 03-795 83 795 FAX NO.: 03-795 78 795
EMAIL: leongauc@gmail.com
WEBSITE : www.leongauctioneer.com

LEONG WYE HOONG

KENNETH LEONG KHEEN CHOONG

Pelelong Berlesen

Ruj: LA25/629/LPPSA/Z.1

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

BETWEEN

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

ASSIGNEE/FINANCIER

AND
KRISNAN BALA A/L GOVINDASAMY [No. K/P: 540807-07-5327 / 4631633]

ASSIGNOR(S)/CUSTOMER(S)

In exercise of the rights and powers conferred upon the Assignee/Financier under the Loan Agreement and Deed of Assignment both dated the 21st day of December, 1987 (hereinafter called 'The Security Documents') entered into between the Assignor(s)/Customer(s) and the said Assignee/Financier it is hereby proclaimed that the Assignee/Financier with the assistance of the undermentioned Auctioneer

WILL SELL THE PROPERTY DESCRIBED BELOW BY
PUBLIC AUCTION
ON TUESDAY, 25TH NOVEMBER 2025,
TIME : 11.30 A.M.
VIA ONLINE BIDDING AT WWW.LEONGAUCTIONEER.COM

&
Bidders may submit bids for the property online via www.leongauctioneer.com
(Please register at least one (1) working day before auction day for registration & verification purposes)
Bidders are further subject to the terms and conditions on www.leongauctioneer.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 of the property has been issued by the relevant authority.

STRATA TITLE/LOT NO	: Geran 22000/M2/3/196, Lot 7915, Town of Kulim, District of Kulim, State of Kedah
FLOOR AREA	: Approximately 57 square metres
VENDOR (DEVELOPER)	: Pembangunan Kulim Sdn. Bhd.
ENCUMBRANCE	: Assigned to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (formerly known as Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia)
TENURE	: Freehold
CATEGORY OF LAND USE	: "Bangunan"
EXPRESS CONDITION	: "Tanah yang terkandung dalam hakmilik ini hendaklah digunakan sebagai tapak satu bangunan kediaman sahaja"
RESTRICTION IN INTEREST	: "Ditegah tuan tanah membuat sebarang perkiraan (dealings) diatas tanah yang hendak dimajukan sebagai tapak perumahan ini melainkan tuan tanah bina dan pelihara simpanan jalan itu dan taruh batu dan tar menurut taraf Jabatan Kerja Raya, serta perbuat parit-parit dengan sepuashati 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 OF THE PROPERTY:

The subject property is a three (3) bedrooms low-cost flat unit located on the Kulim, Kedah and identified as Developer's Parcel No. 14, Storey No. Second Floor, Building No. Block B, Taman Jati bearing postal address at **No. B/2-14, Rumah Pangsa Taman Jati, 09000 Kulim, Kedah Darul Aman.**

RESERVE PRICE:

The subject property will be sold on an "as is where is basis" and subject to a reserve price of **RM72,900.00 (RINGGIT MALAYSIA SEVENTY TWO THOUSAND NINE HUNDRED 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 Purchaser 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.

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

i) Account's Name	:	LEONG AUCTIONEER SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)
ii) Bank	:	AMBANK BERHAD
iii) Account No.	:	091-201-200-599-7

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

FOR FURTHER PARTICULARS, please contact **MESSRS TAWFEEL BADJENID & PARTNERS**, Solicitors for the Assignee/Financier at Cawangan Sungai Petani, No. 24, Tingkat 1, Jalan Legenda Heights, 08000 Sg Petani, Kedah Darul Aman [Ref No: TBP/SP/L/FC/LPPSA/220073/25/din, Tel No. 04-424 6668, Fax No. 04-424 6662] or the undermentioned Auctioneer

LEONG AUCTIONEER SDN BHD (922719-M)
Suite 1009, 10th Floor, Amcorp Tower
Amcorp Trade Centre, No. 18, Jalan Persiaran Barat
46050 Petaling Jaya, Selangor
TEL NO.: 03-795 83 795 FAX NO.: 03-795 78 795
EMAIL: leongauc@gmail.com
WEBSITE : www.leongauctioneer.com

LEONG WYE HOONG
KENNETH LEONG KHEEN CHOONG
Licensed Auctioneers
Ref: LA25/G29/LPPSA/Z.1

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 **Perjanjian Pinjaman dan Suratikatan Penyerahanhak kedua-duanya bertarikh 21hb Disember, 1987** yang di laksanakan oleh **KRISNAN BALA A/L GOVINDASAMY (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

- Tiada bidaan boleh ditarik balik atau lebih rendah daripada tawaran sebelum yang terakhir.
- Tertakluk kepada harga rizab, Pelelong hendaklah menetapkan jumlah wang yang memulakan bidaan dan mengawal setiap kenaikan tawaran berikutnya.
- Pelelong boleh menolak mana-mana tawaran atau tawaran tanpa memberi sebarang sebab.
- 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:

- 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 Penyerahhak/Pelanggan di bawah Dokumen Sekuriti dan segala kos dan perbelanjaan, berkaitan dengan dan hasil daripada jualan itu;
- 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:
 - Suatu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab hendaklah dibayar dengan cara pemindahan dana: dan
 - Baki Harga Belian hendaklah dibayar dengan cara pemindahan dana syarikat berkaitan **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dalam tempoh seratus dua puluh hari (120) dari tarikh jualan atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya (jika ada)
- 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
- 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.
- 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

- Pemegang Serahhak/Pembiaya mempunyai hak mutlak pada bila-bila masa untuk mengubah atau menambah butir-butir dan /atau syarat-syarat jualan;
- 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	:	LEONG AUCTIONEER SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)
ii) Bank	:	AMBANK BERHAD
iii) No. Akaun	:	091-201-200-599-7

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 / peguam cara 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 / 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 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 **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 mendepositkan 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), pihak 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: -
 - 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 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 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;
 - 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 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
 - iv) 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 Siap 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:

- 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 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 yang berjaya ialah atau menjadi seorang bankrap; dan
- iii) 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 melong 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, 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 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 terutang 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 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.

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. 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 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. 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.

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 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. 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. 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 yang 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 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.
-

KONTRAK

MEMORANDUM: Dalam jualan secara Lelongan Awam hari ini **25hb November 2025** daripada harta yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas iaitu kepentingan hakmilik dan manfaat di bawah **Perjanjian Pinjaman dan Suratikatan Penyerahanhak kedua-duanya bertarikh 21hb Disember, 1987** dan berhubung dengan hartanah yang beralamat pos di **No. B/2-14, Rumah Pangsa Taman Jati, 09000 Kulim, Kedah Darul Aman**, 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 : _____

Harga Belian RM _____

Wang Deposit RM _____

NO KAD PENGENALAN : _____

Baki Harga Belian RM _____

ALAMAT : _____

NO TEL : _____

TANDATANGAN PEMBELI /
EJEN PEMBELI YANG DIBERI KUASA

TANDATANGAN
TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS
PEGUAMCARA BAGI PEMEGANG SERAHHAK
/PEMBIAYA

TANDATANGAN
TETUAN LEONG AUCTIONEER SDN BHD
PELELONG BERLESEN

NAMA :

NO KAD PENGENALAN:

Ref: LA25/629/LPPSA/Z.1

ONLINE TERMS AND CONDITIONS

1. RECITALS

- 1.1. The Online Terms and Conditions ("Online Terms & Conditions") shall apply to every electronic public auction sale for the immovable property ("public auction") made by/of Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam via www.leongauctioneer.com ("LA website").
- 1.2. "LA website" is a website owned and operated by Leong Auctioneer Sdn Bhd ("Leong Auctioneer") of Suite 1009, 10th Floor, Amcorp Tower, Amcorp Trade Centre, No. 18, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan.
- 1.3. The Online Terms & Conditions specified herein shall be read together with the Conditions of Sale as attached to the Proclamation of Sale ("Conditions of Sale").
- 1.4. The public auction shall be conducted by the Auctioneer of Leong Auctioneer ("the Auctioneer") at the office of Leong Auctioneer and/or at any specified auction venue, date and time stated in the Proclamation of Sale.
- 1.5. Intending bidders who are login to LA website and interested to participate in the public auction ("Online Bidders") are required to agree and accept the Online Terms & Conditions before proceeding with the registration and Online Bidding and shall be deemed to have read and agreed to the Online Terms & Conditions prior to the registration and Online Bidding.
- 1.6. Online Bidders are solely responsible to visit and/or login to the correct and valid LA's website at www.leongauctioneer.com and not otherwise. The Assignee/Bank, the Assignee/Bank's Solicitors, the Auctioneer, Leong Auctioneer and LA website and their respective agents or servants shall not be liable if Bidders intentionally or unintentionally, wrongly or mistakenly visit and/or login to fake, fraudulent and scam website.
- 1.7. The property as stated in the Proclamation of Sale and as shown in the LA website herein referred to as "the property".
- 1.8. Online Bidders who have registered online, deposited the 10% deposit of the fixed reserve price of the property within the specified time, fulfill other conditions as required herein and the Conditions of Sale and received online verification by Leong Auctioneer or LA website is herein referred to as "registered Online Bidders".
- 1.9. Every public auction may be participated by the registered Online Bidders.
- 1.10. "Online bidding" is a process of bidding in a public auction where registered Online Bidders can bid online from anywhere via a computer, smart phone or any device with internet connection without having to appear in the auction venue.
- 1.11. The Auctioneer may from time to time has the sole discretion to add, modify, or delete any Online Terms & Conditions, and such additions, modifications or deletions are binding upon registered Online Bidders in public auction.
- 1.12. Registered Online Bidders are responsible to ensure that the internet access is in good condition during the process of public auction is being conducted. Unsatisfactory internet access may disrupt bids made by the registered Online Bidders.
- 1.13. LA website and Leong Auctioneer 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 occur during the process of auction.
- 1.14. Any decision or instruction made by the Auctioneer shall be final and binding on the registered Online Bidders in the public auction.

2. ELIGIBILITY FOR REGISTERED ONLINE BIDDERS

- 2.1. The minimum age limit for registered Online Bidders is eighteen (18) years and above, of sound mind and not an undischarged bankrupt;
- 2.2. For companies, be incorporated under the laws of Malaysia and not being wound up or in liquidation;
- 2.3. Registered Online Bidders must have full power and authority to bid and to purchase the property and to perform all necessary actions, conditions and matters (including obtaining any necessary consents) in terms of law to enable registered Online Bidders to participate in the public auction and complete the purchase in the event of successful sale.
- 2.4. Registered Online Bidders eligibility requirements are subject to any restrictions and to any legal provisions of existing Federal and State laws. Foreign nationals or companies are also advised to take note of restrictions applicable on foreign purchase imposed by the relevant authorities.

3. REQUIREMENTS FOR ONLINE BIDDERS

- 3.1. Online Bidders may browse through the LA website and select the properties they wish to bid online.
- 3.2. **For Individual/Joint Online Bidders, the following documents shall be uploaded upon online registration:**
 - 3.2.1. Copy of Identity Card (both sides),
 - 3.2.2. Evidence of deposit payment.
- 3.3. **For Agent acting for Individual/Joint Online Bidders, the following documents shall be uploaded upon online registration:**
 - 3.3.1. Copy of Individual/Joint Online Bidder's Identity Card (both sides),
 - 3.3.2. Copy of Agent's Identity Card (both sides),
 - 3.3.3. Copy of letter of authorization to bid,
 - 3.3.4. Evidence of deposit payment.
- 3.4. **For Company, the following documents shall be uploaded upon online registration:**
 - 3.4.1. Copy of the representative Online Bidder's Identity Card (both sides),
 - 3.4.2. Copy of letter of authorization to bid under the Company's Letter Head,
 - 3.4.3. Form 24; Form 44; Form 49 (or its equivalent forms under the Companies Act 2016);
 - 3.4.4. Certified true copy of the company's Memorandum and Articles of Association (M&A),
 - 3.4.5. Board of Director's Resolution,
 - 3.4.6. Evidence of deposit payment.
- 3.5. Online Bidders who is a Foreign Citizen/Foreign Company/Permanent Resident is only allowed to bid for the Property with the prior written consent of the Foreign Investment Committee and/or Economic Planning Unit of Prime Minister Department and/or relevant authorities which shall be uploaded upon online registration. Failing which, Leong Auctioneer has the sole discretion to reject the registration of Foreign Citizen/Foreign Company/Permanent Resident as registered Online Bidders

4. REGISTRATION FOR ONLINE BIDDERS

- 4.1. Parties interested to register as an Online Bidders must first sign up as a User by login on to LA website.
- 4.2. Online Bidders only need to register once and this registration shall be used to all future auctions on the LA website.
- 4.3. Online Bidders are responsible to provide true, current and accurate information upon registration as an Online Bidders.
- 4.4. Online Bidders are required to provide valid and correct e-mail address under Online Bidders' name in the LA website and an e-mail registered in the LA website ("registered e-mail") by the Online Bidders shall be used by Leong Auctioneer to issue written notification to the Online Bidders pertaining to the public auction.
- 4.5. Online Bidders are required to complete the registration process by submitting the relevant details and uploading the relevant documents required including evidence of payment of the 10% deposit of the fixed reserve price onto the LA website **at least one (1) working day before the auction date**.
- 4.6. In compliance with Section 4.5 above, Online Bidders acknowledge and agree that Leong Auctioneer, the Auctioneer, LA website, its agents and/or representatives has the right to use Online Bidders' information/details/evidences provided by Online Bidders or its agent for the purposes of registration and verification of Online Bidders, online bidding process and post public auction.
- 4.7. Online Bidders are solely responsible to identify the property correctly and to ensure that all details, liabilities, encumbrances and description of the property are correct and accurate before online bidding.
- 4.8. It is the sole and absolute responsibility of all Online Bidders at their own costs and expenses, 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 only or a Malay Reserved property and/or is a low/medium cost property, and matters relating to the ownership and transfer of the Property, the status of the separate document of title to the Property whether has been issued or not and its particulars, if the title of the property has been issued whether the developer is agreeable to a direct transfer of the property in favour of the successful purchaser, the liabilities over the property including the outstanding service or maintenance charges owing to the relevant authorities or the Developer or the management office and other obligations in respect of the Property and the Online Bidders' eligibility and qualification to purchase the Property). Online Bidders shall be deemed to have full knowledge of all of the matters aforesaid. The Assignee/Bank, the Assignee/Bank's Solicitors, the Auctioneer, Leong Auctioneer and LA 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 Online Bidders in respect of any of the aforesaid.

5. 10% (TEN PERCENT) DEPOSIT PAYMENT OF THE FIXED RESERVE PRICE

- 5.1 Online Bidders must make deposit payment as required under the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale, i.e. 10% (ten percent) deposit of the reserve price.
- 5.2 Payment of the 10% (ten percent) deposit ("10% deposit") must be made via online bank transfer at least one (1) working day before the auction date with the following details:-
 - a) Account's Name : LEONG AUCTIONEER SDN. BHD.
 - b) Name of bank : AMBANK BERHAD
 - c) Bank's account No : 091-201-200-599-7
 - d) Description : DEPOSIT (NAME & CONTACT NO)

- 5.3 Online Bidders shall solely be responsible to keep the evidence payment of the 10% deposit paid to claim for the refund in the event of withdrawal bidding or unsuccessful bid.

6. VERIFICATION OF THE REGISTRATION OF ONLINE BIDDERS

- 6.1. Registration of Online Bidders shall be subjected to verification and approval by Leong Auctioneer and subject further to the 10% deposit payment via online bank transfer being cleared by the Bank. Approval from Leong Auctioneer 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 Auctioneer. Leong Auctioneer, the Auctioneer, LA website, its agents and/or representatives shall not be held liable in the event the registration of the Online Bidders is rejected and/or delayed for any reason whatsoever. In the event the registration is rejected, the 10% deposit payment via online bank transfer (if cleared by the Bank) shall be refunded by Leong Auctioneer to the same bank account from which the deposit was made within two (2) working days.
- 6.2. Upon approval and verification by Leong Auctioneer and subject to the 10% deposit payment via online bank transfer being cleared by the Bank, the Online Bidders who successfully registered as registered Online Bidders will receive a **secured hyperlink** via "registered e-mail" which allows the registered Online Bidders to bid online for the property on the auction date.
- 6.3. Registered Online Bidders agrees to comply with all the security precautions related to the usage and protection of the **secured hyperlink** or generally in respect of the use of this service.
- 6.4. Registered Online Bidders is fully responsible to the privacy and confidentiality of the usage of the **secured hyperlink** and not to reveal the **secured hyperlink** to anyone at any time and in the event the **secured hyperlink** is disclosed to any other person at any time and under any circumstances, whether intentionally or unintentionally, the registered Online Bidders shall immediately without delay notify Leong Auctioneer.
- 6.5. Upon receipt of the **secured hyperlink**, only one device may be used to access the online bidding interface at any one time.

7. WITHDRAWAL BEFORE BIDDING

- 7.1. Registered Online Bidders who have paid the 10% deposit, may withdraw from the public auction by e-mailing the withdrawal request and enclosing evidence payment of 10% deposit to Leong Auctioneer latest by 5.00 pm, at least one (1) working day before the auction date.
- 7.2. The 10% deposit payment via online bank transfer (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.

8. BIDDING RATE

- 8.1. The Auctioneer shall have discretion to determine the increase of bidding rate based on the total number of Registered Online Bidders and value of the property auctioned.
- 8.2. In the event there is only one Registered Online Bidders during the auction, the public auction will begin at the property reserve price while if there are more than one Registered Online Bidders, the public auction will begin at the increment rate which to be determined.

9. ONLINE BIDDING PROCEDURES

- 9.1. Any bid once entered by the registered Online Bidders shall be binding upon the registered Online Bidders and the bid shall not be withdrawn or retracted in any manner whatsoever.
- 9.2. In the event, there is only one (1) or more than one (1) registered Online Bidders and no bid is entered by the said registered Online Bidders, the public auction in respect of that particular property shall be aborted.
- 9.3. Online Bidding shall generally commence based on the sequence of the lot of the property being shown on the bidding page in the LA website. However, the Auctioneer has the right to vary the sequence of the lot of the property without having to give prior notice to registered Online Bidders.

- 9.4. It shall be the responsibility of all registered Online Bidders to login through the LA website **at least 15 (fifteen) minutes before the auction time on the date of auction** and to wait for their turn to bid online for the property lot in which they have registered.
- 9.5. The public auction shall commence after the countdown of 5,4,3,2,1 and when a flash message stating **"Auction Started. Enter your bid now"** is displayed.
- 9.6. Registered Online Bidders shall start bidding online by pressing the **"BID button"** (for the 1st bid) and the bidding amount stated button for the subsequent bids. Each bid will be called for three (3) times **"First Calling", "Second Calling" and "Last Calling"**. Registered Online Bidders are advised to make their bids early before the calling and not to wait until the "Last Calling".
- 9.7. The information shown in the bidding page of the LA website of the new reserve price or increment rate prior to the commencement of the public auction shall be binding on all registered Online Bidders.
- 9.8. When the bidding website page displays **"No more Bids"**, no further bids shall be accepted by the Auctioneer and the registered Online Bidders with the highest bid shall be declared as the successful Purchaser (**"successful Purchaser"**) upon the fall of the hammer or any other manner deem fit by the Auctioneer.
- 9.9. The successful and unsuccessful registered Online Bidders shall be notified via registered e-mail by Leong Auctioneer.
- 9.10. Unsuccessful registered Online Bidders via online bank transfer shall have the 10% deposit refunded to the same bank account from which the deposit transfer was made within two (2) working days. For unsuccessful registered Online Bidders via Bank Draft/Cashier's Order may collect their deposit from Leong Auctioneer after the auction date.
- 9.11. In the event of any dispute as to any bid or any dispute arising prior to, during or resulting from the auction sale after the fall of the hammer, the Auctioneer may at his own option forthwith determine the dispute or put up the property for sale again or put the property at the last undisputed bid and/or in the event the public auction is deferred due to technical reasons, clarification, disruption or unforeseen circumstances, the Auctioneer may at his discretion decide to pause, restart, postpone and/or withdraw the property from the public auction and the registered Online Bidders will be notified of this on the bidding page of the LA website.
- 9.12. The Assignee/Bank shall be and is hereby at liberty to postpone, adjourn, stand down, call off, withdraw or vacate the auction sale at any time before the fall of hammer with or without notice and without having to provide any reason(s) or ground(s) whatsoever and the registered Online Bidders will be notified on the LA website.
- 9.13. The information shown in the bidding page of the LA website on the declaration of the successful Purchaser shall be binding on all registered Online Bidders.
- 9.14. The decision of the Auctioneer shall be final and conclusive.

10. POST PUBLIC AUCTION

- 10.1. The registered Online Bidders who is a Successful Purchaser in the auction sale (**"successful online bidder"**) shall undertake to sign the **Memorandum of Contract** and to pay the differential sum (if any) between the sum equivalent to 10% of the purchase price and the 10% deposit paid under Clause 5.1 above at the office of Leong Auctioneer **within three (3) working days from the date of auction**, failing which the 10% deposit paid shall be forfeited to the Assignee/Bank and the auction sale shall be deemed cancelled/terminated and the property may be put up for sale again without further notice to the successful online bidder.
- 10.2. The successful online bidder who is unable to sign the Memorandum of Contract at the office of Leong Auctioneer may do so by authorizing his/her/their agent to execute the same on his/her/their behalf by furnishing the following documents to Leong Auctioneer.
 - 10.2.1 A copy of the agent's Identity Card (both sides);
 - 10.2.2 A copy of successful online bidder's Identity Card; and
 - 10.2.3 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.
- 10.3. In the event if there is inconsistency between the personal details and documents uploaded in the LA website and the actual documents produced by the successful online bidder/authorized agent at the office of Leong Auctioneer, the Auctioneer shall have the right to refuse the successful online bidder/authorized agent from signing the Memorandum of Contract and the Auctioneer may at the Auctioneer's discretion cancel and terminate the sale and the 10% deposit paid shall be forfeited by the Assignee/Bank and the property may be put up for sale again.
- 10.4. The Memorandum of Contract, upon being signed by the successful online bidder /authorized agent, the Auctioneer and Assignee/Bank's Solicitor, shall be a conclusive evidence for the sale of the property to the successful online bidder.
- 10.5. An original Memorandum of Contract duly signed and stamped shall be collected by successful online bidder/authorized agent at the office of Leong Auctioneer within seven (7) days from the notification issued by Leong Auctioneer through a letter/e-mail/sms/whatsapp. Failing which, an original Memorandum of Contract duly signed and stamped shall be delivered to the successful online bidder by POS LAJU to the address of the successful online bidder provided in the Memorandum of Contract and/or address provided during registration and Leong Auctioneer shall not in any way be responsible or liable for any cost and expenses or loss arising thereof.
- 10.6. The successful online bidder shall settle the balance purchase price within one hundred twenty (120) days from the date of auction sale.

11. APPLICABLE LAWS AND JURISDICTION

- 11.1. The usage of LA website together with the Online Terms & Conditions stated herein shall be governed by and construed in accordance with the laws of Malaysia.
- 11.2. 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.

12. CONFIDENTIALITY OF INFORMATION

- 12.1. By accessing this LA website, all the Online Bidders acknowledge and agree that Leong Auctioneer and LA website may collect, retain, or disclose the Online Bidder's information or any information by the Online 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.
- 12.2. All Online Bidders agree to accept all relevant risks when using the services in the LA website and the Assignee/Bank, the Assignee/Bank's Solicitors and Leong Auctioneer or their respective servants or agents shall not be liable for any unauthorized access, claim or any consequential loss or damages suffered as a result thereof.

13. INTELLECTUAL PROPERTY

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

14. MISCELLANEOUS

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