

# PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PERKARA MENGENAI PERJANJIAN JUALAN HARTANAH, PERJANJIAN BELIAN HARTANAH DAN SURATIKATAN PENYERAHHAKKAN (SECARA SEKURITI) KESEMUANYA YANG BERTARIKH 24 HARIBULAN APRIL, 2018

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

PEMEGANG SERAHHAK/PEMBIAYA

(dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia)

DAN

JULIAN BIN JAIMI [No. K/P: 890219-12-5164 / T1157517]

PENYERAHHAK/PELANGGAN

Dalam menjalankan Kuasa dan Hak yang telah diberikan kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya dibawah Perjanjian Jualan Hartanah, Perjanjian Belian Hartanah dan Suratikatan Penyerahhakan (Secara Sekuriti) kesemuanya yang bertarikh 24 haribulan April, 2018 diantara Pemegang Serahhak/Pembiaya dan Penyerahhak/Pelanggan berkenaan dengan Perjanjian Jual Beli diantara Lembaga Pembangunan Perumahan dan Bandar ("Pihak Pemaju") dan Julian Bin Jaimi (No. K/P: 890219-12-5164/T1157517) ("Pihak Pembeli") dan Heu Ah Lik @ Chiew Han Liang (No. K/P: 470217-01-5067) ("Pihak Tuanpunya") bertarikh 19hb Disember, 2017 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pemegang Serahhak/Pembiaya dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah;

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIHURAIKAN DI BAWAH SECARA

## LELONGAN AWAM

PADA 20HB DISEMBER, 2024 BERSAMAAN HARI JUMAAT, JAM 10.00 PAGI  
LELONGAN SECARA ATAS TALIAN DI LAMAN WEB EBID.AUCTIONS.COM.MY

Bakal pembeli boleh membuat tawaran atas talian ("online") melalui laman web di [ebid.auctions.com.my](http://ebid.auctions.com.my)  
(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 [ebid.auctions.com.my](http://ebid.auctions.com.my)

- Nota :
- (1) Sebelum jualan lelong, bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar: -  
(i) memeriksa Hartanah tersebut (ii) mendapatkan pengesahan daripada Pihak Pemaju/Tuananah dan/atau Pihak berkuasa berkenaan samada ketetapan butir-butir Hartanah tersebut adalah betul (iii) membuat carian hakmilik secara rasmi (iv) mendapatkan salinan Syarat-syarat Jualan daripada Pihak Pelelong dan meminta nasihat daripada Pihak Guaman dalam semua perkara berkenaan dengan jualan lelongan, termasuk Syarat-Syarat Jualan.
  - (2) Setakat tarikh lelong, kebenaran (jika bersesuaian) daripada Pihak Pemaju/Tuanpunya dan/atau pihak berkuasa berkenaan masih belum diperolehi, walaubagaimanapun adalah menjadi tanggungjawab dan liabiliti pembeli yang berjaya untuk mendapatkan kebenaran/pindahmilik (jika bersesuaian) berkenaan dengan lelongan daripada Pihak Pemaju/Tuanpunya dan/atau pihak berkuasa berkenaan. Bakal Pembeli adalah dinasihatkan untuk membuat pertanyaan daripada Pihak Pemaju dan/atau pihak berkuasa berkenaan, samada hakmilik strata/individu hartanah tersebut telah dikeluarkan dan/atau samada Pihak Pemaju bersetuju untuk memberi pindah milik terus atau sebaliknya, samada atau tidak hartanah tersebut dikhaskan untuk kaum Bumiputera sahaja dan/atau hartanah kos rendah/serdahana 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/Tuananah atau pihak berkuasa berkenaan, jika bersesuaian.

### BUTIR-BUTIR HAKMILIK:-

Hakmilik	: Hakmilik individual hartanah tersebut masih belum dikeluarkan.
No Hakmilik Induk dan No Lot	: PL136206534, Daerah Keningau, Negeri Sabah
No Lot Pemaju	: Lot 13, Taman Perwira Biah, Keningau, Sabah.
Anggaran Keluasan Tanah	: 257.95 meter persegi (2,776.66 kaki persegi)
Pegangan	: Tidak Dinyatakan
Pemaju	: Lembaga Pembangunan Perumahan dan Bandar
Tuan Punya	: Heu Ah Lik @ Chiew Han Liang (No. K/P: 470217-01-5067)
Kategori Kegunaan Tanah	: Kediaman
Syarat Nyata	: Tidak dinyatakan
Sekatan Kepentingan	: Tidak dinyatakan
Bebanan	: Telah diserahkan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.
Nota	:

### LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut adalah unit rumah teres 1 tingkat -hujung yang beralamat pos di Lot No. 13, Lorong Perwira 1, Taman Perwira Biah, Keningau, Sabah.

### HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual dalam "keadaan sepertimana sedia ada" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM165,337.00 (RINGGIT MALAYSIA SATU RATUS ENAM PULUH LIMA RIBU TIGA RATUS DAN TIGA PULUH TUJUH SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan dengan cara Penyerahhakan dari Pemegang Serahhak/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/penyelenggaraan sahaja yang mungkin dikenakan oleh Pemaju atau Pihak Berkuasa yang berkenaan setakat tarikh lelong/jualan akan dibayar daripada harga pembelian. Segala bayaran lain berhubung dengan pindahmilik hendaklah ditanggung oleh Pembeli.**

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

- Akaun : PROPERTY AUCTION HOUSE SDN BHD
- Bank : OCBC BANK (MALAYSIA) BERHAD
- No. Akaun : 7011520709

Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan **TETUAN JUMAHAD JULKARNAIN & AHMADSHAH**, Peguamcara bagi Pemegang Serahhak/Pembiaya yang beralamat di Suite B-04-01, Level 4, Block B, Warisan Square, 88000 Kota Kinabalu, Sabah. (Rujukan: JJA/22/48/CL/LPPSA/JULIAN(41) , No Telefon: 088-260333, No Faks: 088-268553) atau Pelelong yang tersebut di bawah

PROPERTY AUCTION HOUSE SDN BHD (187793X)

Unit A-3-6, Tingkat 3, Blok, A, Plaza Tanjung Aru,

Jalan Mat Salleh, 88150 Kota Kinabalu

Tal: 088-221266 & 221262

Ruj kami: PAHS/8335/11/2024(LA)

Email: [sabah@auctions.com.my](mailto:sabah@auctions.com.my)

Website: [www.auctions.com.my](http://www.auctions.com.my)

TAY SU MEI  
JANET MICHAEL  
Pelelong Berlesen

# PROCLAMATION OF SALE

IN THE MATTER OF PROPERTY PURCHASE AGREEMENT, PROPERTY SALE AGREEMENT, DEED OF ASSIGNMENT  
(BY WAY OF SECURITY) ALL DATED THE 24<sup>TH</sup> DAY OF APRIL, 2018

BETWEEN

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

ASSIGNEE/FINANCIER

AND

JULIAN BIN JAIMI [NRIC No: 890219-12-5164/T1157517]

ASSIGNOR / CUSTOMER

In the exercise of the rights and powers conferred upon the Assignee/Financier under the Property Purchase Agreement, Property Sale Agreement, Deed of Assignment (by way of Security) all dated the 24<sup>th</sup> Day of April, 2018 entered into between the Assignee/Financier and the Assignor/Customer, in relation to Sale and Purchase Agreement dated 19<sup>th</sup> day of December, 2017 entered into between Lembaga Pembangunan Perumahan dan Bandar ("the Developer") and Julian Bin Jaimi [NRIC No: [NRIC No.: 890219-12-5164 / T1157517] ("the Purchaser") dan Heu Ah Lik @ Chiew Han Liang [No. K/P: 470217-01-5067] ("Proprietor"), 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 FRIDAY, THE 20<sup>TH</sup> DAY OF DECEMBER, 2024

AT 10.00 A.M.

VIA ONLINE BIDDING

AT EBID.AUCTIONS.COM.MY

(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 [ebid.auctions.com.my](http://ebid.auctions.com.my)

Note: (1) Prior to the auction sale, all intending bidders are advised to: -

- (i) inspect the subject Property (ii) obtain confirmation from the Developer/Landowner and/or other relevant authorities as to the correctness of the particulars of the Property (iii) conduct an official title search (iv) obtain a copy of the Conditions of Sale from the Auctioneer and seek independent legal advice on all matters in connection with the auction sale, including the Conditions of Sale.
- (2) As at the auction date, consent (if applicable) from the Developer/Proprietor and/or the relevant authorities is yet to be obtained, however it is the responsibility and liability of successful bidder to obtain the consent/transfer (if applicable) pertaining to the auction from the Developer/Proprietor and/or the relevant authorities. The onus is on all intending bidders to seek confirmation from the Developer and/or relevant authorities, whether the individual/strata title of the property has been issued and/or whether the Developer is agreeable for a direct transfer or otherwise, whether or not the Property is reserved for Bumiputra only and/or is a low /medium cost property and whether or not the intending bidder is eligible and qualified to purchase the property, prior to the auction. Where the Property is reserved for Bumiputra only, only Bumiputras or wholly owned Bumiputra body corporate or firm are allowed to bid.
- (3) For Foreign Citizen/Foreign Company/Permanent Resident, intending Bidders shall obtain consent to purchase from the relevant authorities prior to the auction.
- (4) The Purchaser shall be responsible to apply for consent for the transfer in favour of the Purchaser from the Developer/Landowner or other relevant authorities, if applicable.

### PARTICULARS OF PROPERTY

Title	:	The individual title for the subject property has yet to be issued.
Master Title No and PT No	:	PL136206534, in the district of Keningau, State of Sabah
Developer's Parcel No	:	Lot No. 13, Taman Perwira Biah, Keningau, Sabah.
Approximate Land Area	:	257.95 square meter (2,776.66 square feet)
Tenure	:	Not stated
Developer	:	Lembaga Pembangunan Perumahan dan Bandar
Proprietor	:	Heu Ah Lik @ Chiew Han Liang (No. K/P: 470217-01-5067)
Category of Land Use	:	Residential
Express Condition	:	Not stated
Restriction in Interest	:	Not stated
Encumbrance	:	Assigned to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
Note	:	

### LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property is a **single storey terrace house** bearing a postal address of **Lot No. 13, Lorong Perwira 1, Taman Perwira Biah, Keningau, Sabah.**

### RESERVE PRICE

The subject property will be sold on an "as is where is" basis, subject to a reserve price of **RM165,337.00 (RINGGIT MALAYSIA ONE HUNDRED SIXTY FIVE THOUSAND THREE HUNDRED AND THIRTY SEVEN ONLY)** and subject to the Conditions of Sale and subject to the consent being obtained by the Purchaser from the Developer/Landowner or the relevant authorities, if applicable. Subject to the terms and conditions stated in the Conditions of Sale, any arrears of quit rent, assessments and service/maintenance charges only which may be lawfully due to the Developer or the relevant authorities up to the date of successful sale of the subject property shall be paid out of the purchase money. All other fees, costs and charges relating to the transfer and assignment of the property shall be borne solely by the successful Purchaser.

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

For further particulars, please refer to **MESSRS Jumahad Jukarnain & Ahmadshah**, Solicitors for the Assignee/Financier at Suite B-04-01, Level 4, Block B, Warisan Square, 88000 Kota Kinabalu, Sabah. [Ref No. JJA/22/48/CL/LPPSA/JULIAN (41), Telephone No : 088-260333, Fax No : 088-268553] or the undermentioned Auctioneer.

PROPERTY AUCTION HOUSE SDN BHD (187793X)  
Unit A-3-6, 3rd Floor, Block A, Plaza Tanjung Aru, Jalan Mat Salleh,  
88150 Kota Kinabalu, Sabah  
Tel: 088-221266 & 221262  
Our ref: PAHS/8335/11/2024(LA)  
Email: [sabah@auctions.com.my](mailto:sabah@auctions.com.my)  
Website: [www.auctions.com.my](http://www.auctions.com.my)

TAY SU MEI  
JANET MICHAEL  
Licensed Auctioneer

# 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 **Perjanjian Jualan Hartanah, Perjanjian Belian Hartanah dan Suratikatan Penyerahhakan (Secara Sekuriti) kesemuanya yang bertarikh 24 haribulan April, 2018** yang dilaksanakan **Julian Bin Jaimi [No. K/P: 890219-12-5164/T1157517] (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 tertanggung oleh Penyerah Hak/Pelanggan dibawah 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) hari 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 Serah Hak/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	:	<b>PROPERTY AUCTION HOUSE SDN BHD</b>
ii) Bank	:	<b>OCBC BANK (MALAYSIA) BERHAD</b>
iii) No. Akaun	:	<b>7011520709</b>

**Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup.**

- 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;
- 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

- 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.
- 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.
- Penawar hendaklah berumur 18 tahun dan ke atas. Kelayakan penawar adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang negeri yang sedia ada.

## 7. Jualan

Penawar yang berjaya (kecuali dimana Pemegang Serahhak/Pembiaya adalah pembida) membida Hartanah tersebut hendaklah berakujanji untuk menandatangani borang Kontrak atau Memorandum dan membayar jumlah perbezaan (jika ada) antara jumlah sepuluh peratus (10%) daripada harga belian dan jumlah deposit sepuluh peratus (10%) yang dibayar di bawah Klausa 5b yang dinyatakan di atas, secara tunai atau dalam bentuk Bank Deraf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** atau melalui pemindahan perbankan atas talian untuk membentuk jumlah deposit sepuluh peratus (10%) daripada harga tawaran yang berjaya dan hendaklah dianggap sebagai deposit sebenar yang **DISEDIAKAN**, di pejabat Pelelong dalam masa tiga (3) hari berkerja dari tarikh lelongan. Jika Penawar yang berjaya gagal untuk menandatangani Memorandum itu dan/atau tidak membayar

deposit sebenar tersebut, maka Klausula 9 hendaklah berkuatkuasa. 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), 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 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;
  - 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 yang berjaya gagal, kecuaihan 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 dilucutkan 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:
  - i. melucutkan 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 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. Keingkar

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 keingkar 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 dilucutkan 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 harga belian 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 sepenuhnya, 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 tertunggak 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 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, saluran 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 pemunggaran 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 pekerjaannya 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 kewajipan untuk mengesahkan semua komunikasi berhubung dengan Hartanah dan jualan di sini.
- n. Semua siasatan yang diperlukan oleh penawar yang berminat untuk tujuan dan pertimbangan mereka hendaklah dibuat sendiri oleh penawar yang berminat pada kos dan perbelanjaan mereka sendiri.
- o. Pemegang Serahhak/Pembiaya tidak menjustifikasikan, beraku janji atau menjamin bahawa hakmilik individu/hakmilik strata untuk Hartanah tersebut akan membawa kondisi, sekatan kepentingan, tempoh dan endosan yang sama seperti yang kini diendorskan pada dokumen hakmilik keluaran ke Tanah Induk.
- p. Apa-apa notis, permintaan atau tuntutan yang dikehendaki untuk disampaikan kepada Penawar yang Berjaya hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disifatkan sebagai penyampaian yang sempurna:
  - a. jika ia disampaikan melalui pos berdaftar berbayar kepada:
    - i. alamat beliau yang diberikan kepada Pelelong tersebut;
    - ii. Peguamcaranya;dan apa-apa notis, permintaan atau tuntutan itu hendaklah disifatkan sebagai telah diterima pada masa ia disampaikan dalam perjalanan biasa pos atau
  - b. jika ia diserahkan secara serahan tangan kepadanya atau peguamcaranya.Semua notis kepada 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.

# **ONLINE PUBLIC AUCTION TERMS AND CONDITIONS**

The Terms and Conditions specified herein shall govern all users of [ebid.auctions.com.my](http://ebid.auctions.com.my). (PAH Website)

## **IMPORTANT**

**These terms and conditions apply to all online bidding at auction sales conducted by or in conjunction with LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM ("Online Public Auction"). By registering to participate, bidding or purchasing in a LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM auction sale via Online Public Auction, you expressly agree to be bound by these terms and conditions in full.**

### **1. REQUIREMENT ON ELIGIBILITY AND REGISTRATION OF E-BIDDERS**

- 1.1. Any interested party who intend to participate in the online public auction ("E-Bidders") auction can register as a user by logging onto **PAH Website**
- 1.2. To participate in the online public auction, the party shall:
  - a) be an individual: 18 years and above, of sound mind and not a bankrupt;
  - b) be a corporate body: incorporated under the laws of Malaysia and must not be in liquidation and 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. To register as a user, a party is required to submit/upload the following documents through **PAH Website**:
  - a) Individual: Photocopy of NRIC/Passport
  - b) Corporate:
    - i) Memorandum and Articles of Association/Constitution of company
    - ii) Board of Directors Resolution
    - iii) Form 24, Form 44, Form 49 or equivalent under companies Act 2016 or other applicable laws and a duly signed Board of Director's Resolution.
- 1.4. E-Bidders eligibility requirements are also subject to the existing Federal and State legal provisions. Foreign nationals or companies are also advised to take note of restrictions applicable on foreign purchase imposed by the relevant authorities.
- 1.5. E-Bidders only need to register once with true, current and accurate information provided and this registration can be applied for future auctions on **PAH Website**.
- 1.6. E-bidders are responsible to identify the property correctly and to ensure that all the details and description are correct and accurate before bidding.
- 1.7. It is the sole and absolute responsibility of all intending E-Bidders and at the E-Bidders' own costs and expenses, 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 Bumiputera or Malay Reserved only and/or is a low cost property, and matters relating to the ownership and transfer of the Property, the status of the separate document of title to the Property and its particulars, the liabilities including amounts of outstanding service or maintenance charges owing and other obligations pertaining to the Property and the E-bidders' eligibility and qualification to purchase the Property). E-Bidders shall be deemed to have full knowledge of all of the matters aforesaid. The Auctioneer, the Assignee/Bank, the Assignee/Bank's solicitors, **PAH website** and their respective agents or servants do not in any way make 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.
- 1.8. The registration of an individual or company as an E-Bidder on the **PAH website** shall not be construed as approval of eligibility of the intended bidder to conclude the auction sale.

### **2. ONLINE PUBLIC AUCTION PROCESS**

- 2.1. E-Bidders may browse through the **PAH Website** and select the properties they wish to bid online.
- 2.2. By proceeding with the bid in the Auction, the E-Bidders are deemed to have agreed and accepted the **PAH Website** Terms and Conditions.
- 2.3. The Terms and Conditions shall be read together and formed part of the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale which is uploaded on **PAH Website** and shall be deemed to have been read and agreed upon by the registered E-Bidders prior to bidding. In the event of any inconsistency between the Online Terms and 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.
- 2.4. E-Bidders must make a necessary deposit payment as required under the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale i.e. **10%** of the reserve price. Payment of the Required Deposit must be made via an local bank online transfer to **OCBC Bank (Malaysia) Berhad** in favour of **PROPERTY AUCTION HOUSE SDN BHD Account No: 7011520709**. Evidence of the transfer must be uploaded and submitted at the time of registration.
- 2.5. E-bidders are required to complete the registration process by submitting the relevant details and uploading the relevant documents including evidence of payment of the Required Deposit onto **PAH website** latest by **12.00 noon**, at least **one (1) working day** before the auction date.

- 2.6. Registration of Bidders shall be subject to verification and approval of the **PAH Website** and subject further the Required Deposit payment being cleared by the bank. Approval 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 **PAH website**. Neither **PAH Website**, its agents and/or representatives bear any responsibilities or assumes any liability in the event that the registration of an E-bidders is rejected and/or delayed for any reasons whatsoever. In the event that the registration is rejected, the deposit paid (if cleared by the bank) shall be refunded to the same bank account from which the deposit transfer was made within **two (2) working days**.
- 2.7 E-Bidders wishing to authorise any person to execute the Memorandum of Sale upon successful bidding shall do so by furnishing a proper Letter of Authorisation and a copy of the person's NRIC.
- 2.8 Upon approval and verification by **PAH website** and subject to the Required Deposit being cleared by the bank, the registered E-Bidder will receive a notification via an e-mail on their successful registration and allowing the registered E-Bidders to bid for their intended property on the auction day.
- 2.9. E-bidding may be done via a computer, smart phone and any device with internet connection.

### 3. **Bidding Process**

- 3.1. Bidding shall generally commence based on the sequence of the lot being shown on the **PAH Website**. However the Auctioneer has the right to vary the sequence without having to give prior notice to the intended bidders.
- 3.2. It shall be the responsibilities of the E-bidders to login through **PAH website** to wait for the turn to bid for the property lot in which they intend to bid.
- 3.3. The Auctioneer has the discretion to set a new reserve price in the event that there is more than one (1) registered bidder.
- 3.4. The amount of incremental bid will appear on the website prior to the commencement of the auction.
- 3.5. Registered online Bidders shall start bidding online by pressing the **BID Button** using their own gadgets with internet connection. If your bid is the highest, it will be denoted by a **Green Coloured Box** otherwise it will be a **Red Coloured Box** The highest bid shall flash 10 seconds (subject to change) interval for four (4) times " **Calling Once, Calling Twice, Last Call and Sold**". E-bidders may submit their bid at any of these stages of biddings by pressing the **BID button**. The successful bidder's bid will be denoted by a green coloured screen. The highest bidder shall be declared as the successful purchaser upon the fall of the hammer.
- 3.6. In the event that there is no bid after forty (40) seconds from the time of commencement of the auction, the auction shall be aborted.
- 3.7. Any bid once entered by the registered online E-bidders shall be binding and the bid shall not be withdrawn or retracted in any manner whatsoever after the fall of the hammer.
- 3.8. Both the successful and unsuccessful bidders will be notified by the Auctioneer through the website and also via E-mail where further directions are given in order to conclude the sale of the auction property.
- 3.9. In the event of any dispute, the decision of the Auctioneer shall be final and binding on all bidders.
- 3.10. Unsuccessful E-bidders shall have the deposit refunded to the same bank account from which the deposit transfer was made within **two (2) working days** from the date of auction.
- 3.11. The information shown and/or prompted on the screen handled by the PAH website in regards to the auction in particular the increment of the bidding price during the bidding process and the declaration of the successful bidder shall be final and conclusive.

### 4. **POST ONLINE PUBLIC AUCTION PROCEDURES**

- 4.1. Successful E-bidders shall and undertake to sign the Memorandum of Sale at the office of the Auctioneer within 3 working days from the date of auction, failing which the deposit paid will be forfeited to the Assignee/Financier bank and the sale will be deemed cancelled/terminated and the property may be put up again for subsequent auction without further notice to the said E-Bidders. The Auctioneer shall send the Memorandum of Sale for stamping and thereafter forward the same together with the required deposit paid under Clause 2.4 above and the differential sum paid under this clause (if any) to the Assignee/Financier bank.
- 4.2. Any successful E-bidder who is unable to attend to sign the Memorandum of Sale at the Auctioneer's office may do so by authorising another person to sign the same of his/her behalf by inserting the particulars of the authorised person and furnishing a copy of his/her identity card and also a Letter of Authorisation for this purpose.
- 4.3. In the event that there is inconsistency between the personal details and the documents uploaded in the **PAH 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 of Sale and may at its discretion cancel the sale and proceed to put up property up for a new auction and the deposit paid shall be forfeited.
- 4.4. The Memorandum of Sale upon being signed by the Auctioneer, Solicitor for the Assignee/Financier bank and the successful Bidder/Authorised agent shall be conclusive evidence of the sale of the property to the successful bidder.

### 5. **OTHER APPLICABLE TERMS & CONDITIONS**

- 5.1. All registered E-bidders at **PAH website** shall undertake to fully comply with the Terms and Conditions herein. In addition all successful E-Bidders shall also be bound by the terms and conditions as stipulated in the Proclamation of Sale.
- 5.2. The Auctioneer may from time to time vary, modify or delete any terms and conditions herein without having to give prior notice to the registered E-bidders.
- 5.3. 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 the bidding made by the E-Bidders.



- 5.4. The **Auctioneer**, the **Bank** or the **PAH Website** shall not be held liable for any disruptions delays, failures, errors, omissions or loss of information due to the unsatisfactory internet access or any online interruption that may howsoever occur during the process of the online public auction at **PAH Website**.
- 5.5. **PAH Website** is owned and operated by **PROPERTY AUCTION HOUSE SDN BHD (PAH)**. The E-bidders agree and accept that **PAH** or the Assignee/Financier Bank in which **PAH** 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 **PAH Website**.

## 6. GOVERNING LAW

- 6.1. The Terms and Conditions contained in the [ebid.auctions.com.my](http://ebid.auctions.com.my) shall be governed and construed in accordance with the laws of Malaysia and all parties hereby agree to submit to the exclusive jurisdiction of the courts of Malaysia.

## 7. PERSONAL DATA PROTECTION ACT

- 7.1. **PAH** is committed to protecting the privacy, confidentiality and security of all personal data to which it is entrusted.

It has been our policy to ensure your personal information are protected. With the introduction of the Malaysian Personal Data Protection Act 2010 ("PDPA"), we are even committed to ensure the privacy and confidentiality and security of all personal data are protected in line with the PDPA.

We process personal data which you have provided to us voluntarily through our website upon your registration and this includes personal data such as your name, address, NRIC and contact details. In this regards, you have expressly consent to our processing of your personal data.

If you give us personal data or information about another person, you must first confirm that he/she has appointed you to act for him/her, to consent to the processing of his/her personal data and to receive on his/her behalf any data protection notices. We may request your assistance to procure the consent of such persons whose personal data is provided by you to us and you agree to do so. You shall indemnify us in the event we suffer loss and damage as a result of your failure to comply with the same.

We will only retain your personal data for as long as necessary for the fulfilment of the specified purposes or as legislated

- 7.2. 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.
- 7.3. 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. In the event that the password is compromised, the E-Bidders shall immediately notify **PAH**.

## 8. COPY RIGHT AND INTELLECTUAL PROPERTY

- 8.1. All information (inclusive of data, text, image) displayed in [ebid.auctions.com.my](http://ebid.auctions.com.my) shall not be used or published in other channels without the express written permission of **PAH**. **PAH** has the right to use any available legal remedies which may include the demand for factual or statutory damages, solicitor's fees and injunctive relief for any violation of **PAH's** intellectual property rights.

## 9. MISCELLANEOUS

In the event that there is any inconsistency, discrepancy, errors or misstatement appearing in the translation of the particulars and the online terms and conditions to any other language (if any), the terms and conditions in the English version shall prevail.