PERISYTIHARAN JUALAN

No Kebankrapan: S(29)-99 TAHUN 1991
Nama Bankrap: CHONG KUI KAP / NO. KP: 430208-13-5084 / H0258884
Tarikh Perintah Kebankrapan: 17HB MAC 1992

Dalam menjalankan kuasa dan hak yang telah diberikan kepada Ketua Pengarah Insolvensi/Pegawai Penerima dan Penyelesai ("selepas ini dirujuk sebagai KPI dan/atau PPP") berdasarkan perintah Mahkamah bertarikh **17hb Mac 1992** dan selaras dengan peruntukan undang-undang menurut Akta Insolvensi 1967 (Akta 360), Akta Syarikat 2016 (Akta 777), Akta Pertubuhan 1966 (Akta 832) dan Peraturan-Peraturan Kesatuan Sekerja 1959 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa KPI dan/atau PPP dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah:

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIHURAIKAN DI BAWAH SECARA LELONGAN AWAM PADA HARI JUMAAT, 17HB OKTOBER 2025, JAM 3.00 PETANG, LELONGAN SECARA ATAS TALIAN DI www.rajanauctioneers.com

(Pendaftaran pembida dan pembayaran deposit hendaklah dibuat sekurang-kurangnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelongan, selewat-lewatnya pada pukul 4.00 petang; jika tidak, Pelelong mempunyai hak untuk menolak pendaftaran. Pembida dikehendaki untuk log masuk pautan yang diberikan dan diminta bersedia sebelum masa lelongan)
Bakal pembeli adalah selanjutnya tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat di laman sesawang www.rajanauctioneers.com
Nota:

(1) Sebelum lelong awam dijalankan, bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar:-
  (a) memeriksa hartanah tersebut;
  (b) mendapatkan pengesahan daripada pihak pemaju/tuantanah dan/atau pihak berkuasa berkenaan sama ada ketetapan butir-butir hartanah tersebut adalah tepat;
  (c) membuat carian hakmilik secara rasmi;
  (d) mendapatkan salinan syarat-syarat jualan daripada pihak pelelong dan meminta nasihat daripada pihak guaman dalam semua perkara berkenaan dengan lelongan awam, 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, sama ada hakmillk strata/individu hartanah tersebut telah dikeluarkan dan/atau samada pihak pemaju bersetuju untuk memberi pindah milik terus atau sebaliknya, sama ada atau tidak hartanah tersebut dikhaskan untuk kaum bumiputera sahaja dan/atau hartanah kos rendah/sederhana dan sama ada 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 terlibat sebelum lelongan awam.

(4) Pihak pembeli adalah bertanggungjawab memohon kebenaran untuk pindahmilik daripada pihak pemaju/tuantanah atau pihak berkuasa berkenaan, jika bersesuaian.

BUTIRAN HAK MILIK

Hakmilik	:	Hakmilik hartanah ini masih belum dikeluarkan.
No Hakmilik & No Lot	:	Lot CL 175320448
Mukim/Daerah/ Negeri	:	Beaufort / Beaufort / Sabah
Keluasan Tanah	:	311.20 meter persegi
Cukai Tahunan	:	RM35.00
Pegangan	:	Pajakan 999 tahun berakhir pada 31/03/2908
Kategori Kegunaan Tanah	:	Bangunan
Syarat Nyata	:	Tiada
Sekatan Kepentingan	:	Ada
Pemilik Berdaftar	:	Ketua Pengarah Insolvensi (1/1 bahagian)
Bebanan	:	Tiada

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah ini adalah sebuah **rumah teres 1 tingkat unit hujung** yang beralamat pos di **Lot A5, Jalan Taman Padas, 89800 Beaufort, Sabah.**

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual dalam "keadaan sepertimana" sedia ada, tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 270,000.00 (RINGGIT MALAYSIA DUA RATUS TUJUH PULUH RIBU)** sahaja dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan dan tertakluk kepada penawar yang berjaya memperolehi kelulusan untuk pindahmilik daripada pihak berkuasa yang berkenaan, sekiranya ada termasuk semua terma, syarat-syarat, stipulasi, waad di mana mungkin yang akan dikenakan oleh pihak berkuasa. Tertakluk kepada syarat-syarat jualan, segala tunggakan cukai tanah, cukai taksiran dan caj perkhidmatan/penyenggaraan sahaja yang mungkin dikenakan oleh pemaju atau pihak berkuasa yang berkenaan setakat tarikh lelong/jualan akan dibayar daripada harga belian. Segala bayaran iain berhubung dengan pindahmilik hendaklah ditanggung oleh penawar yang berjaya.

Penawar-penawar yang berminat hendaklah mendepositkan kepada pelelong jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab melalui pemindahan perbankan atas talian sekurang-kurangnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelongan selewat-lewatnya pada pukul 4.00 petang.

Semua penawar adalah tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat atas talian di laman sesawang www.rajanauctioneers.com berkenaan cara-cara pembayaran deposit.

Untuk maklumat lanjut, sila berhubung dengan pelelong yang tersebut dibawah.

RAJAN AUCTIONEERS SDN. BHD (No. Syarikat: 889884-H)
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,
41000 Klang, Selangor Darul Ehsan.
Tel: 03-33749312 / 013-3040041
Ruj Kami: RA/JIM/007/2025(fz)

G. RAJAN
(Pelelong Berlesen)
H/P: 013-3040060
H/P: 012-2738109

SYARAT-SYARAT JUALAN

Jualan ini dibuat oleh **Ketua Pengarah Insolvensi/Pegawai Penerima dan Penyelesai** (selepas ini dirujuk sebagai **"KPI dan/atau PPP"**) dalam menjalankan kuasa dan hak yang telah diberikan kepada KPI dan/atau PPP di bawah Akta Insolvensi 1967 (Akta 360), Akta Syarikat 2016 (Akta 777), Akta Pertubuhan 1966 (Akta 832) dan Peraturan-Peraturan Kesatuan Sekerja 1959 tertakluk kepada semua syarat-syarat dan kategori kegunaan tanah, nyata dan/atau tersirat dan/atau dikenakan ke atasnya dan/atau yang berkaitan dengan dan/atau melibatkan hartanah tersebut:

1. Harga Rizab

Jualan ini adalah tertakluk kepada harga rizab.

2. Penawaran

(a) Tiada bidaan boleh ditarikbalik atau lebih rendah daripada tawaran sebelum yang terakhir;
(b) Tertakluk kepada harga rizab, pelelong hendaklah menetapkan jumlah wang yang memulakan bidaan dan mengawal setiap kenaikan tawaran berikutnya;
(c) Pelelong boleh menolak mana-mana tawaran atau tawaran tanpa memberi sebarang sebab.
(d) Tertakluk kepada syarat-syarat ini, pembida tertinggi (yang diisytiharkan sedemikian oleh pelelong) adalah **penawar yang berjaya**.

3. Hak KPI dan/atau PPP

KPI dan/atau PPP mempunyai hak yang berikut:
(a) untuk menarik balik, membatalkan atau menangguhkan lelongan hartanah pada bila-bila masa sebelum tarikh lelongan dan sebelum kejatuhan tukul dengan atau tanpa memberi sebarang notis; dan
(b) untuk membatalkan lelongan hartanah selepas ketukan tukul dengan memberi notis secara bertulis.

4. Pengeluaran Bidaan

Mana-mana pembida yang telah membuat tawaran dan menarik diri sebelum kejatuhah tukul semasa lelongan dijalankan, akan menyebabkan deposit beliau sebanyak 10% daripada harga rizab dilucuthak kepada KPI dan/atau PPP.
Pelelong berhak untuk meletakkan semula hartanah untuk dijual pada tawaran dipertikaikan terakhir atau sebaliknya untuk menangguhkan lelongan kepada tarikh yang lain.

5. Sebelum lelongan

(a) KPI dan/atau PPP mempunyai hak mutlak pada bila-bila masa untuk mengubah atau menambah butir-butir dan/atau syarat-syarat jualan;
(b) Semua penawar hendaklah mendepositkan dengan pelelong jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab **melalui pemindahan perbankan atas talian sekurang-kurangnya satu (1) hari berkerja sebelum tarikh lelongan selewat-lewatnya pada pukul 4.00 petang. Semua penawar adalah tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat atas talian di laman sesawang www.rajanauctioneers.com berkenaan cara-cara pembayaran deposit;**
(c) Mana-mana penawar yang ingin membuat bidaan bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat adalah dikehendaki mengemukakan surat kuasa wakil kepada pelelong ketika pendaftaran secara atas talian dilakukan. Surat wakil tersebut hendaklah mengesahkan penawar 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;** dan
(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 bankrap membuat tawaran atau bertindak sebagai ejen berhubung dengan penjualan hartanah, deposit yang dibayar, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah dilucut hak kepada KPI dan/atau PPP 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 KPI dan/atau PPP dan/atau Pelelong 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 KPI dan/atau PPP dan hartanah akan dijual semula; dan
(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 membida Hartanah tersebut hendaklah berakujanji untuk menandatangani borang Kontrak Jualan. Jika Penawar yang berjaya gagal untuk menandatangani Kontrak Jualan itu, maka Klausa 9 Syarat-Syarat Jualan hendaklah berkuatkuasa.

8. Pelaksanaan

(a) Dalam tempoh 120 hari dari tarikh lelongan atau tempoh lanjutan yang diberikan oleh KPI dan/atau PPP, Pembida yang berjaya hendaklah menyerahkan sejumlah wang yang bersamaan dengan 90% daripada tawaran yang berjaya **("Baki harga belian")** dan faedah bagi tempoh lanjutan (jika ada) dibuat melalui bank draf atas nama **KETUA PENGARAH INSOLVENSI.**

(b) Permohonan tempoh lanjutan hendaklah dibuat oleh Pembeli sekurang-kurangnya dua (2) minggu sebelum tarikh tamat tempoh tertakluk kepada faedah sebanyak 8% setahun boleh dikenakan; dan

(c) Setelah menerima keseluruhan wang baki harga belian merujuk kepada klausa 8(a) diatas, KPI dan/atau PPP akan melaksanakan penyerahanhak (dalam bentuk dan kandungan yang boleh diterima kepada KPI dan/atau PPP) dan menyerahkan dokumen sekuriti dan mana-mana dokumen Iain yang berkaitan dalam simpanan KPI dan/atau PPP kepada Penawar yang berjaya, tetapi tugasan itu hendaklah disediakan oleh dan atas perbelanjaan Penawar yang berjaya. Mana-mana berkenaan, KPI dan/atau PPP berhak untuk menambah atau meminda perjanjian mencukupi tanggung rugi dimasukkan dalam tugasan supaya Penawar yang berjaya boleh menanggung semua liabiliti dan obligasi yang berkaitan dengan hartanah. KPI dan/atau PPP tidak akan menyerahkan hartanah itu kepada mana-mana pihak selain daripada Penawar yang berjaya.

(d) Tertakluk kepada Klausa 8(a) dan (c) 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 KPI dan/atau PPP daripada aku janji 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

(iii) progresif baki kepada pemaju mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama dan untuk melepaskan KPI dan/atau PPP daripada aku janji yang asal;

(iv) Sekiranya ada sebarang bayaran yang tertunggak dan harus dibayar kepada Pemaju selepas tarikh jualan, termasuk baki bayaran progresif yang belum dilepaskan *('undisbursed')* mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama, caj, faedah dan penalti akibat kelewatan oleh Penawar yang berjaya/pembiaya Penawar yang berjaya dalam memberikan sebarang aku janji/bayaran yang dinyatakan dalam Klausa 8(c)(i) atau Klausa 8(c)(ii) di atas, di mana bayaran tersebut perlu dibayar oleh Penawar yang berjaya.

(v) Sekiranya Penawar yang berjaya gagal, kecuaian dan/atau enggan mendapatkan surat aku janji/jaminan bank/bayaran yang tersebut dalam cara dan pada masa yang ditetapkan dalam Klausa 8(c)(i) atau Klausa 8(c)(ii) di atas, KPI dan/atau PPP berhak untuk membatalkan jualan melalui notis secara bertulis kepada Penawar yang berjaya, dimana deposit yang disebut dalam Klausa 5 akan dilucuthakkan oleh KPI dan/atau PPP.

(e) Jika Penawar yang berjaya menjadi bankrap atau meninggal dunia pada/sebelum tarikh penyelesaian atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh KPI dan/atau PPP, KPI dan/atau PPP mempunyai hak dan budi bicara mutlak untuk melakukan perkara yang berikut:

(i) melucuthak deposit berserta dengan faedah dan lelongan ini akan dianggap ditamatkan dan tidak berkuat kuasa lagi;

(ii) setelah menolak segala perbelanjaan dalam menjalankan jualan Ielong, membatalkan jualan dan membayar balik baki deposit kepada harta pusaka si mati Penawar yang berjaya (tertakluk kepada pengemukaan dokumen-dokumen berkaitan yang membuktikan kematian dan hak perwakilan harta pusaka si mati); atau

(iii) KPI dan/atau PPP boleh menyelesaikan perkara itu dalam apa-apa cara Iain yang KPI dan/atau PPP dan/atau pihak Bank anggap patut dan keputusan KPI dan/atau PPP adalah muktamad.

9. Keingkaran

Jika Penawar yang berjaya ingkar dalam mematuhi mana-mana syarat di atas atau gagal membayar apa-apa wang yang harus dibayar, maka KPI dan/atau PPP boleh (tanpa menjejaskan hak-hak KPI dan/atau PPP bagi pelaksanaan spesifik) menganggap keingkaran tersebut sebagai penolakan kontrak dan menamatkan jualan tanpa notis di mana wang yang dibayar sebelum ini menurut Klausa 5 dan Klausa 7 (mengikut mana yang berkenaan) akan dilucuthakkan secara mutlak oleh KPI dan/atau PPP.

KPI dan/atau PPP berhak untuk melelong semula hartanah tersebut dan kos seperti semula jualan tersebut dengan pengurangan harga (jika ada) akibat dengan penjualan semula, maka segala kos dan hutang yang hendak dibayar akan dikenakan kepada Penawar yang berjaya yang ingkar.

10. Cukai Tanah & Lain-lain bayaran

(a) Tertakluk kepada Klausa 8(d) 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 KPI dan/atau PPP dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan. KPI dan/atau PPP 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 Iain-Iain.

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 Iain yang perlu bagi melaksanakan pemindahan atau memberikan pemilikan benefisial dalam harta itu kepada Penawar yang Berjaya

(b) Tertakluk kepada klausa 8(d) di atas, jika terdapat jumlah pembiayaan yang belum dilepaskan (*'undisbursed*) oleh KPI dan/atau PPP kepada pemaju, KPI dan/atau PPP 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 KPI dan/atau PPP apa-apa jumlah tuntutan yang belum dilepaskan berkaitan harta tersebut; dan

(c) Walau apa pun yang dinyatakan perenggan 10(b) di atas, KPI dan/atau PPP 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 KPI dan/atau PPP dalam tempoh 120 hari daripada tarikh jualan dan mengikut syarat-syarat lain yang berkuatkuasa (sekiranya ada).

11. Pengeluaran hakmilik strata/individu

Penawar yang berjaya hendaklah pada kos dan perbelanjaan sendiri memohon kepada pihak berkuasa berkenaan untuk mendapatkan kelulusan sekiranya pemindahan hakmilik strata/individu telah dikeluarkan.

12. 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 iain yang berkaitan. Semua bayaran yang terhutang kepada Pemilik Tanah dan/atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan yang berkaitan hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Penawar yang berjaya secara mutlak. Penawar yang berjaya berakujanji untuk memaklumkan KPI dan/atau PPP dan/atau peguamcaranya mengenai perkembangan permohonan tersebut.

Tiada jaminan diberikan oleh KPI dan/atau PPP 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 iain 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 Iain yang berkaitan adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang tidak boleh diterima oleh KPI dan/atau PPP mengikut budi bicara mutlaknya; atau

(c) Jualan di dalam ini yang diketepikan bagi apa-apa sebab sekalipun oleh KPI dan/atau PPP atau melalui Perintah Mahkamah;

KPI dan/atau PPP adalah berhak secara mutlak untuk membatalkan jualan dengan memberi Penawar yang berjaya notis bertulis mengenainya, di mana:

(a) Jika sementara itu Penawar yang berjaya telah mengambil hakmilik hartanah tersebut, maka Penawar yang berjaya adalah tertanggung pada kos sendiri untuk mengembalikan harta itu kepada keadaan asal pada tarikh jualan Ielongan, dan selepas itu secara aman untuk memulangkan hakmilik hartanah tersebut kepada KPI dan/atau PPP dalam tempoh 7 hari dari tarikh penyampaian notis untuk membatalkan jualan itu; dan

(b) Kos/perbelanjaan munasabah yang ditanggung oleh KPI dan/atau PPP 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 Iain (jika ada, yang dibayar di sini terhadap akaun daripada harga beli oleh Penawar yang berjaya kepada KPI dan/atau PPP) 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 KPI dan/atau PPP 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 KPI dan/atau PPP atau Pelelong untuk ganti rugi atau apa-apa sebab sekalipun berhubung dengan pembatalan jualan seperti yang disebut terdahulu.

13. 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. KPI dan/atau PPP 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.

14. 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 Iain (jika ada) yang wujud di atasnya tanpa apa-apa obligasi yang timbul bagi KPI dan/atau PPP 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) KPI dan/atau PPP 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 KPI dan/atau PPP tidak bertanggungjawab terhadap apa-apa bayaran yang mungkin terkumpul berkenaan dan hartanah itu dijual tertakluk dengannya.

15. 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 KPI dan/atau PPP) hendaklah menandatangani Kontrak Jualan dan deposit tersebut hendaklah dipegang oleh KPI dan/atau PPP tertakluk kepada peruntukan bagi Klausa 5(b), 7 dan 8(e) dan semua risiko hartanah tersebut hendaklah diserahkan kepada Penawar yang berjaya (selain daripada KPI dan/atau PPP) dan Penawar yang berjaya pada kos sendiri hendaklah memastikan yang sama terhadap kerosakan oleh kebakaran dan bencana biasa.

(c) KPI dan/atau PPP 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 KPI dan/atau PPP adalah pemegang serahhak yang sah dan pemegang serahhak benefisial Hartanah tersebut. Selain daripada itu, tiada sebarang representasi/jaminan dibuat oleh atau dikenakan terhadap KPI dan/atau PPP berkenaan dengan Hartanah dan semua perkara berhubung di sini.

(d) KPI dan/atau PPP 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) KPI dan/atau PPP dan Pelelong atau ejen atau pekerjanya tidak akan bertanggungjawab kepada mana-mana pembida atau Penawar yang berjaya, termasuk tetapi tidak terhad kepada liabiliti dalam tort, berhubung dengan apa-apa perkara yang timbul daripada, atau berkaitan dengan, lelongan atau penjualan hartanah tersebut.

(g) Masa di mana dinyatakan dalam Syarat-syarat ini, hendaklah menjadi intipati kontrak.

(h) Jika dua orang atau lebih, firma atau syarikat adalah pihak-pihak kepada penjualan, maka tanggungjawab mereka hendaklah bersama dan berasingan.

(i) 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.

(j) 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 KPI dan/atau PPP, KPI dan/atau PPP hendaklah, kecuali percanggahan dan/atau perbezaan material tersebut disebabkan oleh KPI dan/atau PPP, 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 KPI dan/atau PPP atau Penawar yang berjaya, Penawar yang berjaya boleh, sebelum tamat jualan, menamatkan pembelian ini yang mana, deposit dibayar menurut Klausa 5 di atas, hendaklah dibayar balik kepada Penawar yang berjaya tanpa apa-apa faedah atau pampasan yang dibayar. Kontrak Jualan yang ditandatangani menurut Ielongan 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.

(k) KPI dan/atau PPP tidak mempunyai obligasi untuk menjawab apa-apa pertanyaan atau permintaan oleh Penawar yang berjaya dan apa-apa keengganan atau kegagalan oleh KPI dan/atau PPP untuk menjawab permintaan tersebut atas apa jua sebab sekalipun tidak boleh dijadikan alasan untuk tidak melengkapkan atau kelewatan dalam penyelesaian jualan ini.

(l) KPI dan/atau PPP menafikan semua liabiliti dalam sebarang komunikasi tidak rasmi antara Penawar yang berjaya dan KPI dan/atau PPP sebelum atau selepas jualan dan Penawar yang berjaya hendaklah mempunyai kewajipan untuk mengesahkan semua komunikasi berhubung dengan Hartanah dan jualan di sini.

(m) Semua siasatan yang diperlukan oleh penawar yang berminat untuk tujuan dan pertimbangan mereka hendaklah dibuat sendiri pleh penawar yang berminat pada kos dan perbelanjaan mereka sendiri.

(n) KPI dan/atau PPP tidak menjustifikasikan, berakujanji 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.

(o) 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:

(i) 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

(ii) jika ia diserahkan secara serahan tangan kepadanya atau peguamcaranya.

Semua notis kepada KPI dan/atau PPP hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disampaikan kepada KPI dan/atau PPP dengan AR pos berdaftar atau secara serahan tangan.

(p) KPI dan/atau PPP tidak mempunyai notis atau pengetahuan tentang apa-apa pencerobohan atau mengenai Kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa Iain 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.

(q) KPI dan/atau PPP mempunyai hak untuk mengenakan apa-apa terma-terma dan syarat-syarat tambahan berkenaan dengan jualan Hartanah tersebut yang mana dianggap wajar oleh KPI dan/atau PPPdengan memberi notis 14 hari kalendar terlebih dahulu yang mencukupi dari semasa ke semasa.

(r) Syarat-Syarat yang digunakan dalam Syarat-Syarat Jualan ini dan tidak ditakrifkan selainnya hendaklah mempunyai erti yang diberikan kepada mereka di Perisytiharan Jualan.

(s) Dalam klausa-klausa ini yang dinyatakan di atas di mana konteks membenarkan perkataan tunggal tersebut termasuk jamak dan sebaliknya dan maskulin termasuk feminine dan tanpa jantina.

(t) Setiap satu daripada klausa-klausa Syarat-Syarat Jualan ini adalah diasingkan dan berbeza dari yang Iain 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 Iain bagi Syarat-Syarat Jualan ini tidak boleh dengan itu dipengaruhi atau terjejas dalam apa jua cara

KONTRAK

Dalam jualan secara Lelongan Awam hari ini **17hb Oktober 2025** daripada harta yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas iaitu kepentingan hakmilik dan manfaat di bawah **Perjanjian Jual Beli (PJB)** yang kesemuanya bertarikh (……***tarikh PJB***……) dan berhubung dengan hartanah tersebut, pembida tertinggi yang dinyatakan di bawah telah diisytiharkan sebagai Pembeli hartanah tersebut bagi jumlah sebanyak **RINGGIT MALAYSIA ……..** yang telah dibayar kepada Pelelong di atas jumlah **RINGGIT MALAYSIA ……** dengan cara deposit dan bersetuju untuk membayar baki wang belian dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat tersebut di atas. Peguamcara dengan ini mengesahkan

Nama Pembeli:
……
No Kad Pengenalan:
……
Alamat:
……
……
……
No Tel:
……

Harga Belian **:……...**
Wang Deposit **:……...**
Baki Harga Belian **:……...**

……..
Tandatangan Pembeli/
Ejen Pembeli yang Diberi Kuasa
Nama:……..
No. Kad Pengenalan:……

……
Tandatangan
Ketua Pengarah Insolvensi/
Pegawai Penerima dan Penyelesai
Nama:……
No Kad Pengenalan:……...

……
Tandatangan
Tetuan Rajan Auctioneers Sdn Bhd
Pelelong Berlesen

Online Terms and Conditions

1. Recitals

1.1. The Online Terms and Conditions shall apply to every e-auction sale for immovable property on www.rajanauctioneers.com
1.2. "www.rajanauctioneers.com" is a website under the ownership of Rajan Auctioneers Sdn Bhd (Registration No.: 889884-H) ("the Auctioneer") whose address is at: No.36A, 1st Floor, Jalan Dato Hamzah, 41000 Klang, Selangor.
1.3. The terms and condition shall prevail along with the terms and conditions stipulated in attached Proclamation of Sales and Conditions of Sales.
1.4. The particulars and schedule of public auction by the Auctioneer such as venue, time and date will be announced in the Proclamation of Sales.
1.5. E-Bidder who are interested to participate in the auction are required to accept and agree with the Online Terms and Conditions before proceeding with registration
1.6. E-Bidders are solely responsible to login to the correct and valid Auctioneer's website at http://www.rajanauctioneers.com and not otherwise. The Assignee/Bank, the Assignee/Bank's Solicitors, the Auctioneer and their website and their respective agents or servants shall not be liable if E-Bidder intentionally or unintentionally, wrongly or mistakenly login to fake, fraudulent and scam website.
1.7. E-Bidders, who have deposited the 10% deposit of the reserve price of the subject property, they intended to bid for ("the property") shall fulfil other conditions as per the Conditions of Sales and will receive notification from the Auctioneer as "Registered E-Bidders".
1.8. Registered E-Bidders are entitled to participate in every public auction
1.9. The Auctioneers shall have the sole discretion to update and amend the Online Terms and Conditions from time to time.
1.10. E-Bidders are solely responsible to ensure that the internet connection is stable at the commencement of and for the entire proceedings.
1.11. The Auctioneer will not bear any responsibility for any disruption, delays, failures, errors, omissions, or loss of transmitted information due to poor internet connection during the auction.
1.12. Decisions made by the Auctioneer shall be final and no reversal in decision can made.

2. Eligibility of Registered E-Bidders.

2.1. E-Bidders who register as a user to participate in every public auction on Rajan Auctioneers website shall:
2.1.1. Be of 18 years and above, sound mind and not an undischarged bankrupt;
2.1.2. For a company, be incorporated under the laws of Malaysia and must not be in liquidation;
2.1.3. 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.
2.2. E-Bidders' eligibility requirements are also subject to the existing Federal and State legal provisions. Non-Malaysian bidders or companies are also advised to take note of restrictions applicable on foreign purchase policy imposed by relevant authorities.

3. Requirements for E-Bidders

3.1. For Individual/ Joint E-Bidders, the following documents shall be uploaded during online registration;
3.1.1. Copy of Identification Documents (both sides)
3.1.2. Evidence of deposit payment
3.2. For Agent acting for Individual/ Joint Online Bidders, the following documents shall be uploaded during online registration;
3.2.1. Copy of Identification Documents (both sides) of Individual/ Joint Online Bidder
3.2.2. Copy of Identification Documents (both sides) of Agent
3.2.3. Copy of letter of authorization to bid
3.2.4. Evidence of deposit payment
3.3. For Company, the following documents shall be uploaded during online registration:
3.3.1. Copy of Identification Documents (both sides) of the representative.
3.3.2. Copy of letter of authorization to bid under the Company's Letter Head
3.3.3. Form 24; Form 44; Form 49 (or their equivalent forms under the Companies Act 2016)
3.3.4. Certified true copy of the company's Memorandum and Articles of Association (M&A)
3.3.5. Board of Director's Resolution
3.3.6. Evidence of deposit payment
3.4. E-Bidders who are a Foreign Citizen, Foreign Company or Permanent Resident are only allowed to bid for the property with the prior written consent of the Foreign
Investment Committee and/or Economic Planning Unit of the Prime Minister Department and/or relevant authorities which shall be uploaded during online registration failing which, the Auctioneer has the sole discretion to reject their registration as registered E-Bidders.

4. Registration for E-Bidders

4.1. Parties who are interested to participate in public auction as ("E-Bidders") may do so by logging on to the Auctioneer's website and register as a user.
4.2. E-Bidders shall provide true, current and accurate information to register as a user.
4.3. E-Bidders are required to complete the registration process by inserting the relevant details and uploading the relevant documents including evidence of payment of the deposit in the Auctioneer's website latest by 12.00 noon, at least one (1) working day before the auction date.
4.4. Registered E-Bidders will be provided with the user ID and password. This user ID and password can be used for a session only.
4.5. E-Bidders may browse through the Auctioneer's website and select the properties they wish to bid.
4.6. E-Bidders are responsible to identify the property properly and to ensure that the details and description of the property are correct and accurate before bidding.
4.7. The terms & Conditions shall be read together with all the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale which is uploaded on the Auctioneer's website and shall be deemed to have been read and agreed upon by the E-Bidders prior to bidding. In the event of any inconsistency between the Terms & Conditions stated herein and the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale shall prevail.
4.8. It is the sole and absolute responsibility of all intending E-bidders at their own costs and expense, seek and obtain information about the property 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 Bumiputra or Malay only and/or is a low cost property, and matters relating to the ownership and transfer of the property, the status of the separate document of title to the property and its particulars, the liabilities including amounts of outstanding service or maintenance charges owing and other obligations pertaining to the property and the E-Bidders' eligibility and qualification to purchase the property). E-Bidders shall be deemed to have full knowledge of all of the matters aforesaid. The Auctioneer, the Assignee/Bank, the Assignee/Bank's solicitors and the Auctioneer's website and their respective agents or servants do not in any way make any representation or warranty in respect of any of the aforesaid and shall not in any way be responsible or liable to the E-Bidders in respect of any of the aforesaid.

5. 10% Deposit Payment of The Fixed Reserve Price

5.1. E-Bidders must make deposit payment as required under the Conditions of Sale attached to Proclamation of Sale, i.e. 10% of the reserve price.
5.2. Payment of the deposit must be made via local bank transfer to in favour of Rajan Auctioneers Bidders Account (BIDDER DEPOSIT). Transaction must be done with in one (1) working day before auction date with the following details; **a) Account's Name: RAJAN AUCTIONEERS SDN BHD b) Name of Bank: CIMB BANK BERHAD**
c) Account Number: 8001858341 d) Description: BIDDER DEPOSIT
5.3. Evidence of the transfer must be uploaded and submitted at the time of registration.

5.4 E-Bidders residing outside Malaysia/ ("Foreign E-Bidders") must make deposit payment as required under the Conditions of Sale attached to Proclamation of Sale, i.e. 10% of the reserve price. Payment of the deposit must be made to as per mentioned in Proclamation of Sale in favour of the Auctioneer in accordance with 5.2 herein above with Swift Code as: MBBEMYKL, Branch :12464, Menara Maybank Klang. Evidence of payment must be uploaded and submitted at rajanauctioneers@gmail.com or WhatsApp to 013-3040041 within (4) working days before auction date.

6. Verification of the Registration of E-Bidders

6.1. Registration shall subject to verification and approval of the Auctioneer's website and subject further to bank's clearance of deposit payment. Please take note that approval from the Auctioneer's administrator may take at least 1 working day and any improper, incomplete registration or late registration may be rejected at the sole discretion of the Auctioneer. Neither the Auctioneer nor it s website nor its agents and/or representative bears any responsibility or assumes any liability in the event that the registration of a prospective E-Bidders is rejected and/or delayed for any reason whatsoever. In the event of the registration is rejected, the deposit paid (if cleared by the bank) shall be refunded to the same bank account from which the deposit transfer was made within three (3) working days.

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

6.3. Registered E-Bidders hold the utmost responsibility in the privacy and confidentiality of the given user ID and password. In the event of given user ID and password disclosed to any other person at any time intentionally or unintentionally, the registered E-bidders must notify immediately to the Auctioneer.

7. Withdraw al Before Bidding

7.1. Registered E-Bidders, who have completed the 10% deposit payment, are entitled to withdraw from the auction at least one (1) working day before the auction date by 5.00 pm.

7.2. The 10% deposit will be refunded back to the E-Bidders within three (3) working days via online banking.

8. Bidding Amount

8.1. The Auctioneer shall have discretion to determine the increase of bidding rate based on the total number of Registered E-Bidders and value of the property auctioned.

8.2. In the event there is only one Registered E-Bidders during the auction, the public auction will begin at the property's reserve price while if there are more than one Registered E-Bidders, the public auction will begin at the increment rate which to be determined.

9. Bidding Procedures

9.1. For property with only single bidder, the property will be sold at the reserve price. The single bidder is required to c lick on the "Accept" button.

9.2. For property with multiple bidders, the bidding amount will be determined by the auctioneer with a new starting price.

9.3. E-bidding shall commence based on the sequence of the property lot displayed in the bidding page (Property with Auction Date)

9.4. E-Bidders shall login to the website fifteen (15) minutes before the auction commences and wait for their turn to bid for the property which they have registered.

9.5. The auction shall commence with countdown of 6,5,4,3,2,1 followed by a flash message which states "Bidding Starts".

9.6. Registered E-Bidders can bid by clicking on the bidding amount button in the website with increments of RM 1000, RM 2000, RM 3000, RM 5000 and RM 10000. Every bid will be announced by "Calling 1", "Calling 2" and "Calling 3". Upon the fall of hammer after "Calling 3", the bidding ends.

9.7. Successful and unsuccessful E-Bidders will be notified via email.

9.8. 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 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 E-Bidders will be notified of this on the bidding page of the Auctioneer's website.

9.9. 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 E-Bidders will be notified on the Auctioneer's website.

9.10. The decision of the Auctioneers shall be final and conclusive.

10. Post Public Auction

10.1. Successful E-Bidder are advised to sign the "Memorandum of Contract" and pay the 10% differential sum within 3 working days by attending to the Auctioneer's office from the date of auction. Failing to do so will result in the 10% deposit to be forfeited to the Assignee/Bank and the auction shall be deemed cancelled.

10.2. Successful E-Bidder who are unable to sign the "Memorandum of Contract" at the Auctioneer's office can authorize their agent to execute the procedure by submitting the following documents to the Auctioneer.

10.2.1. Copy of the agent's Identity Documents (both sides)

10.2.2. Copy of the successful E-Bidder's Identity Documents (both sides)

10.2.3. Copy of the Letter of Authorization (for individual) or certified true copy of the Board of Director's Resolution (for company) authorizing such person to do so.

10.3. In the event of inconsistency in the details of the documents uploaded in the Auctioneer's website and the actual documents of the successful E-Bidder, the Auctioneer has the right to cancel and terminate the sale and the 10% deposit shall be forfeited by the Assignee/Bank. The property shall be put up for sale again.

10.4. The "Memorandum of Contract" that is signed and stamped shall be collected by the successful E-Bidder or his agent at the Auctioneer office within seven (7) days after notification from the Auctioneer. If the E-Bidder fails to collect as aforesaid, the "Memorandum of Contract" shall be delivered by courier to the address of the successful E-Bidder and the Auctioneer shall be not responsible for the cost, expenses and loss arising thereof.

10.5. Balance of purchase price shall be settled within ninety (90) days from the date of auction sale by the successful E-Bidder

11. Applicable Law s and Jurisdiction

11.1. The usage of the Auctioneer's 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 the Auctioneer's website i.e. www.rajanauctioneers.com, all online E-Bidder acknowledge and agree that the Auctioneer and its website may collect, retain, or disclose the online E-Bidder information or any information by the Online Bidders online E-Bidder 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 E-Bidder shall accept all associated risks when using the service in the Auctioneer's website and shall not make any claim for any unauthorized access or any consequential loss or damage suffered.

12.3 E-Bidder 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.

12.4. E-Bidder shall comply with all the security measures related to safety of the password or generally in respect of the use of the service in the Auctioneer's we
bsite.

12.5.E-Bidder hereby accept the responsibility that in any event that the password is in the possession of any other person whether intentionally or unintentionally, the E-Bidders shall take precautionary steps for the disclosure, discovery, or the E-Bidder shall immediately notify the Auctioneer.

13. Intellectual Property

13.1. Information such as documents, text, images, data and graphics displayed in the Auctioneer's website at www.rajanauctioneers.com shall not be published or used for other purposes without the permission of the Auctioneer.

13.2. In the event of infringement of the intellectual property rights under the Online Terms and Conditions herein, the Auctioneer may use any available legal remedies and/or take legal action which includes the demand for statutory damage, solicitors' fee and injunctive reliefs.

14. Miscellaneous

In the event of any inconsistency, discrepancy, misstatement or error appearing in translations of the particulars and the Online Terms and Conditions to any other language (if any), the Online Terms and Conditions in