PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PERKARA MENGENAI PERJANJIAN PINJAMAN DAN SURAT IKATAN PENYERAHAN HAK KEDUA-DUANYA BERTARIKH 30HB JANUARI 1988

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM **PEMEGANG SERAHHAK/PEMBIAYA**
(Dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia)

DAN

ZAABA BIN ABAS (NO. KP: RF/71371)
MADZNAH BTE TALIB (NO. KP: 5423741) **PIHAK PENYERAH HAK/ PELANGGAN**

Dalam menjalankan hak dan kuasa yang telah diberikan kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya di bawah **Perjanjian Pinjaman dan Surat Ikatan Penyerahan Hak kedua-duanya bertarikh 30hb Januari 1988** di antara Pemegang Serahhak/Pembiaya dan Penyerahhak/Pelanggan berkenaan dengan Perjanjian Jual-Beli diantara **Seng Foong Development Sdn Bhd (No. Syarikat: 36168-A) ("Pihak Penjual") dan Zaaba Bin Abas (No. KP: RF/71371) & Madznah Bte Talib (No. KP: 5423741) ("Pihak Pembeli") bertarikh 31hb Julai 1987** adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya tersebut dengan bantuan Pelelong yang tersebut di bawah:

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIHURAIKAN DI BAWAH SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI RABU, BERSAMAAN 25HB NOVEMBER 2026,
JAM 2.30 PETANG,
LELONGAN SECARA ATAS TALIAN DI LAMAN WEB DI WWW.RAJANAUCTIONEERS.COM

& (Pendaftaran pembida dan pembayaran deposit hendaklah di buat sekurang-kurangnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelongan, selewat-lewatnya pada pukul 4 petang; Jika tidak, Pelelong mempunyai hak untuk menolak pendaftaran. Bakal pembeli adalah selanjutnya tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat di www.rajanauctioneers.com

NOTA :

1) Sebelum jualan lelong, bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar: -
(i) memeriksa Hartanah tersebut (ii) mendapatkan pengesahan daripada Pihak Pemaju/Tuantanah dan/atau Pihak berkuasa berkenaan samada ketetapan butir-butir Hartanah tersebut adalah betul (iii) membuat carian hakmilik secara rasmi (iv) mendapatkan salinan Syarat-syarat Jualan daripada Pihak Pelelong dan meminta nasihat daripada Pihak Guaman dalam semua perkara berkenaan dengan jualan lelongan, termasuk Syarat-Syarat Jualan.
2) Setakat tarikh lelong, kebenaran (jika bersesuaian) daripada Pihak Pemaju/Tuanpunya dan/atau pihak berkuasa berkenaan masih belum diperolehi, walaubagaimanapun adalah menjadi tanggungjawab dan liabiliti pembeli yang berjaya untuk mendapatkan kebenaran/pindahmilik (jika bersesuaian) berkenaan dengan lelongan daripada Pihak Pemaju/Tuanpunya dan/atau pihak berkuasa berkenaan. Bakal Pembeli adalah dinasihatkan untuk membuat pertanyaan daripada Pihak Pemaju dan/atau pihak berkuasa berkenaan, samada hakmilik strata/individu hartanah tersebut telah dikeluarkan dan/atau samada Pihak Pemaju bersetuju untuk memberi pindah milik terus atau sebaliknya, samada atau tidak hartanah tersebut dikhaskan untuk kaum Bumiputera sahaja dan/atau hartanah kos rendah/sederhana dan samada atau tidak pembida mampu dan layak untuk membeli hartanah tersebut, sebelum membuat tawaran. Hartanah yang mana dikhaskan kepada Bumiputera sahaja, hanya Bumiputera atau kepunyaan firma atau korporat Bumiputera sahaja akan dibenarkan untuk membuat tawaran dilelongan tersebut.
3) Bagi Bukan Warganegara Malaysia/Syarikat Asing/Penduduk Tetap, bakal Pembeli hendaklah mendapatkan kebenaran untuk membeli daripada Pihak Berkuasa berkenaan sebelum lelongan.
4) Pihak Pembeli adalah bertanggungjawab memohon kebenaran untuk pindahmilik daripada Pihak Pemaju/Tuantanah atau pihak berkuasa berkenaan, jika bersesuaian.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

HAKMILIK	**:**	Hakmilik strata hartanah ini telah dikeluarkan.
NO. HAKMILIK STRATA / NO. LOT	**:**	Geran 33168 / M1 / 4 / 78, Lot No. 19057 Bandar Kajang, Daerah Ulu Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan.
KELUASAN LANTAI	**:**	51 meter persegi / 549 kaki persegi
PEGANGAN	**:**	Selama-lamanya
CUKAI PETAK	**:**	RM 40.00
PENJUAL / PEMAJU	**:**	**Seng Foong Development Sdn Bhd (No. Syarikat: 36168-A)**
BEBANAN	:	Serahhak kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (Dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia)**
JENIS KEGUNAAN	**:**	Kediaman
SYARAT NYATA	**:**	Bangunan Kediaman
SEKATAN KEPENTINGAN	**:**	Tiada

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:
Hartanah tersebut adalah **sebuah unit pangsapuri kos rendah** dikenali sebagai No. E4-8, Sri Sentosa – Rumah Pangsa Murah, Block E dan beralamat pos di **Unit No. E4-15, Blok E, Rumah Pangsa 5 TKT, Lorong Sentosa 2, Taman Sentosa, 43000 Kajang, Selangor Darul Ehsan.**

HARGA RIZAB:
Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan "**seperti mana sedia ada**" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 59,049.00 (RINGGIT MALAYSIA: LIMA PULUH SEMBILAN RIBU EMPAT PULUH SEMBILAN SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan dengan cara Penyerahhakan dari Pemegang Serahhak/Pembiaya dan tertakluk kepada Penawar / Pembida 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 baki harga jualan tersebut hendaklah ditanggung oleh pembeli. Seterusnya 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:-

i) Akaun : RAJAN AUCTIONEERS SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)
ii) Bank : CIMB BANK BERHAD
iii) No. Akaun : 800 185 8341

Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup.

UNTUK MENDAPATKAN BUTIR-BUTIR SELANJUTNYA, sila berhubung dengan **TETUAN ZAIRINA LOH & WONG**, Peguamcara bagi Pemegang Serahhak/Pembiaya yang beralamat di B-3A-10, Megan Avenue II, No. 12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur. Tel: 03-2710 8283 / Fax: 03-2710 8281 **[No. Ruj: 44977/LPPSA]** atau Pelelong yang tersebut di bawah: -

RAJAN AUCTIONEERS SDN. BHD. (No. Syarikat: 889884-H)
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,
41000 Klang, Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-33749312 / Fax: 03-3373 7680
Email: rajanauctioneers@gmail.com
Website: www.rajanauctioneers.com
Ruj Kami: RA/LPPSA138/ZLW/KL (fz)

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

PROCLAMATION OF SALE

IN THE MATTER OF THE LOAN AGREEMENT AND DEED OF ASSIGNMENT BOTH DATED 30TH JANUARY 1988

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM **ASSIGNEE / FINANCIER**
(Formerly known as Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia)

AND

ZAABA BIN ABAS (NRIC NO: RF/71371)
MADZNAH BTE TALIB (NRIC NO: 5423741) **ASSIGNORS/CUSTOMERS**

In the exercise of the rights and powers conferred upon the Assignee/Financier under the **Loan Agreement and Deed Of Assignment both dated 30th January 1988** entered into between the Assignee/Financier and the Assignor/Customer, in relation to Sale and Purchase Agreement between **Seng Foong Development Sdn Bhd (Company No: 36168-A) ("the Vendor") and dan Zaaba Bin Abas (NRIC No.: RF/71371) & Madznah Bte Talib (NRIC No.: 5423741) ("the Purchasers") dated 31st July 1987,** 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 WEDNESDAY, THE 25TH DAY OF NOVEMBER 2026
TIME: 2.30 P.M,
VIA ONLINE BIDDING AT WWW.RAJANAUCTIONEERS.COM

Bidder registration and payment of auction deposit must be made by 4pm, at least one (1) working day before auction date; otherwise, the Auctioneer has the right to reject the registration (Online bidders are further subject to the terms and conditions at the Auctioneer's web at www.rajanauctioneers.com)

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

PARTICULARS OF TITLE

TITLE	**:**	Strata title for the subject property has been issued.
STRATA TITLE NO. / LOT NO.	**:**	Geran 33168 / M1 / 4 / 78, Lot No. 19057 Town of Kajang, District of Ulu Langat, State of Selangor Darul Ehsan.
FLOOR AREA	**:**	51 square metres / 549 square feet
TENURE	**:**	Freehold
PARCEL RENT	**:**	RM 40.00
VENDOR / DEVELOPER	**:**	**Seng Foong Development Sdn Bhd (Company No: 36168-A)**
ENCUMBRANCE	**:**	Assigned to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (Formerly known as Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia)**
CATEGORY OF USAGE	**:**	"Kediaman"
EXPRESS CONDITION	**:**	"Bangunan Kediaman"
RESTRICTION IN INTEREST	**:**	Nil

LOCATION AND DESCRIPTION:
The subject property is **a low-cost apartment unit** identified as No. E4-8, Sri Sentosa – Rumah Pangsa Murah, Block E and postal address at **Unit No. E4-15, Blok E, Rumah Pangsa 5 TKT, Lorong Sentosa 2, Taman Sentosa, 43000 Kajang, Selangor Darul Ehsan.**

RESERVE PRICE:
The property will be sold on an "**as is where is**" basis and subject to a reserve price of **RM 59,049.00 (RINGGIT MALAYSIA: FIFTY NINE THOUSAND FORTY NINE ONLY)** and subject to the Conditions of Sale and by way of an Assignment from the above Assignee/ Financier subject to the approval being obtained by the Bidder from the relevant authorities if any, including all terms, conditions, stipulations and covenants which were and may be imposed by the relevant authorities. **Subject to the Terms of Sale, the balance of the sale price shall be borne by the buyer. Subsequently, all arrears of land tax, assessment tax and service/maintenance charges that may be imposed by the Developer or the relevant Authority up to the auction/sale date will be paid from the purchase price. All other fees in connection with the transfer must be borne by the Buyer.**

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

i) Account`s Name	**:**	**RAJAN AUCTIONEERS SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)**
ii) Bank	**:**	**CIMB BANK BERHAD**
iii) Account No.	**:**	**800 185 8341**

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

FOR FURTHER PARTICULARS, please contact **MESSRS ZAIRINA LOH & WONG**, of B-3A-10, Megan Avenue II, No. 12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur. Tel: 03-2710 8283 / Fax: 03-2710 8281 **[Ref No: 44977/LPPSA]** Solicitors for the Assignee/Financier herein or the undermentioned Auctioneer.

RAJAN AUCTIONEERS SDN. BHD. (Company No: 889884-H)
No.36A, Tingkat Satu, Jalan Dato Hamzah,
41000 Klang, Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-33749312 / Fax: 03-3373 7680
Email: rajanauctioneers@gmail.com
Website: www.rajanauctioneers.com
Our Ref: RA/LPPSA138/ZLW/KL (fz)

G. RAJAN
(Licensed Auctioneer)
H/P: 013-3040060
H/P: 012-2738109

SYARAT JUALAN

Jualan ini dibuat oleh **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA) (Pemegang Serahhak/Pembiaya)** dalam melaksanakan hak-hak dan kuasa yang diberikan kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya menurut **Perjanjian Pinjaman dan Surat Ikatan Penyerahan Hak kedua-duanya bertarikh 30hb Januari 1988** yang di laksanakan oleh **Zaaba Bin Abas & Madznah Bte Talib (Penyerahhak/Pelanggan)** yang memihak kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya dan dibuat tertakluk kepada semua syarat-syarat dan kategori kegunaan tanah, nyata dan/atau tersirat dan/atau dikenakan ke atasnya dan/atau yang berkaitan dengan dan/atau melibatkan Hartanah tersebut.

1. Harga Rizab

Jualan ini adalah tertakluk kepada harga rizab.

2. Penawaran

a. Tiada bidaan boleh 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 Pemegang Serahhak/Pembiaya

Pemegang Serahhak/Pembiaya mempunyai hak yang berikut:

a. Untuk membuat tawaran tanpa perlu mendepositkan dengan Pelelong yang diperlukan **sepuluh peratus (10%)** daripada harga rizab, dengan sendirinya atau ejennya. Sekiranya bahawa Pemegang Serahhak/Pembiaya adalah Penawar yang berjaya dan diisytiharkan oleh Pelelong, Pemegang Serahhak/Pembiaya mempunyai kebebasan untuk menolak harga pembelian dengan amaun yang kena dibayar dan terhutang oleh Penyerahhak/Pelanggan di bawah Dokumen Sekuriti dan segala kos dan perbelanjaan, berkaitan dengan dan hasil daripada jualan itu;

b. Mana-mana pihak atau syarikat yang berkaitan dengan Pihak **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** yang ingin membuat tawaran atau bidaan di lelongan awam adalah dikecualikan daripada mematuhi peruntukan dalam Klausa 5(b), 8(a) dan 14 (b) bagi Syarat-syarat Jualan ini. Jika Syarikat Berkaitan **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** adalah Penawar yang berjaya:

   i) Suatu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab hendaklah dibayar dengan cara pemindahan dana: dan

   ii) Baki Harga Belian hendaklah dibayar dengan cara pemindahan dana syarikat berkaitan **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dalam tempoh seratus dua puluh hari (120) dari tarikh jualan atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya (jika ada)

c. Untuk menarik balik, menangguhkan, membatalkan atau menangguhkan jualan lelong hartanah pada bila-bila masa sebelum tarikh lelongan dan sebelum kejatuhan tukul dengan atau tanpa memberi sebarang notis; dan

d. Untuk menjual hartanah ditarik balik pada bila-bila masa atau masa tertakluk kepada syarat-syarat dan peruntukan sama ada serupa atau berbeza keseluruhannya atau sebahagiannya daripada syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku kepada Hartanah untuk dilelong di lelongan ini dan dalam apa-apa cara yang Pemegang Serahhak/Pembiaya difikirkannya patut.

e. Untuk membatalkan jualan lelong hartanah selepas ketukan tukul dengan memberi notis secara bertulis.

4. Pengeluaran Bidaan

Mana-mana pembida yang telah membuat tawaran dan manarik diri sebelum kejatuhan tukul semasa lelongan dijalankan, akan menyebabkan deposit beliau sama dengan **10%** daripada harga rizab dilucuthak sebagai ganti rugi bersetuju untuk pembayaran kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya. Pelelong berhak untuk meletakkan semula hartanah untuk dijual pada tawaran dipertikaikan terakhir, atau sebaliknya untuk menangguhkan lelongan untuk tarikh yang lain.

5. Sebelum lelongan

a. Pemegang Serahhak/Pembiaya mempunyai hak mutlak pada bila-bila masa untuk mengubah atau menambah butir-butir dan /atau syarat-syarat jualan;

b. Semua Penawar (dengan pengecualian daripada Pemegang Serahhak/Pembiaya) hendaklah mendepositkan dengan Pelelong jumlah yang bersamaan dengan **10%** daripada harga rizab secara pindahan bank tempatan ('local bank transfer') kepada akaun berikut:-

i) Akaun	**:**	**RAJAN AUCTIONEERS SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)**
ii) Bank	**:**	**CIMB BANK BERHAD**
iii) No. Akaun	**:**	**800 185 8341**

Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup;

c. Mana-mana penawar yang ingin membuat bidaan bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat, adalah dikehendaki mengemukakan surat kuasa wakil kepada pelelong ketika pendaftaran secara atas talian dilakukan. Surat wakil tersebut hendaklah mengesahkan penawar telah diberi kuasa untuk membuat bidaan dan menandatangani semua dokumen yang berkaitan. Bagi syarikat, wakil / ejen hendaklah mengemukakan borang 24, 44, 49, Resolusi Syarikat dan memorandum Syarikat;

d. Semua Penawar dikehendaki menunjukkan kad pengenalan / MyKad yang asal mereka kepada Pelelong untuk mengenal pasti, jika tidak, mereka tidak berhak untuk membuat tawaran;

6. Larangan Untuk Bertindak / Bidaan

a. Tiada bankrap dibenarkan untuk membuat tawaran atau bertindak sebagai ejen. Sekiranya seorang si-bankrap membuat tawaran atau bertindak sebagai ejen berhubung dengan penjualan hartanah, deposit yang dibayar, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah dilucut hak kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya dan hartanah itu hendaklah dijual semula.

b. Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap hanya dibenarkan untuk membida hartanah dengan persetujuan / kelulusan terlebih dahulu oleh Jawatankuasa Pelaburan asing, dan / atau Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri dan / atau pihak berkuasa yang berkenaan dan Pemegang Serahhak / Pembiaya / Pelelong / peguam cara Pemegang Serahhak / Pembiaya hendaklah pada setiap masa tidak akan bertanggungjawab untuk sebarang kegagalan / penolakan / pengabaian oleh Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap Luar untuk memohon dan / atau mendapatkan kelulusan / persetujuan itu. Sekiranya Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap, membuat tawaran untuk hartanah itu, tanpa kelulusan yang diperlukan / persetujuan maka Deposit yang dibayar akan dilucuthak oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya dan hartanah akan dijual semula.

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

7. Jualan

Penawar yang berjaya (kecuali di mana Pemegang Serahhak/Pembiaya adalah pembida) membida Hartanah tersebut hendaklah berakujanji untuk menandatangani borang Kontrak atau Memorandum dan membayar jumlah perbezaan (jika ada) antara jumlah sepuluh peratus (10%) daripada harga belian dan jumlah deposit sepuluh peratus (10%) yang dibayar di bawah Klausa 5b yang dinyatakan di atas, secara tunai atau dalam bentuk Bank Deraf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** atau melalui pemindahan perbankan atas talian untuk membentuk jumlah deposit sepuluh peratus (**10%)** daripada harga tawaran yang berjaya dan hendaklah dianggap sebagai deposit sebenar yang **DISEDIAKAN,** di pejabat Pelelong dalam masa tiga (3) hari berkerja dari tarikh lelongan. Jika Penawar yang berjaya gagal untuk menandatangani Memorandum itu dan/atau tidak membayar deposit sebenar tersebut, maka **Klausa 9** hendaklah berkuat kuasa. Pelelong berhak untuk memegang Memorandum sehingga semua bayaran deposit sebenar tersebut telah ditunaikan.

8. Perlaksanaan

a. Dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan lelong atau tempoh lanjutan yang diberikan oleh 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 klausa 8 (a) diatas, dan tertakluk kepada kelulusan pemaju dan pihak yang berkaitan (sekiranya ada), pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya akan melaksanakan Penyerahanhak (dalam bentuk dan kandungan yang boleh diterima kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya) dan menyerahkan Dokumen Sekuriti dan mana-mana dokumen lain yang berkaitan dalam simpanan Pemegang Serahhak/Pembiaya kepada Penawar yang berjaya, tetapi tugasan 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 tugasan 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 Klausa 8 (a) & (b) di atas, hartanah yang masih / ada bayaran progresif tertunggak yang perlu dibayar kepada Pemaju, Penawar yang berjaya hendaklah: -

i) Sekiranya Penawar yang berjaya memerlukan pinjaman untuk membolehkan Penawar yang berjaya melengkapkan pembelian di dalam ini, Penawar yang berjaya hendaklah dalam masa yang dinyatakan di atas, menyebabkan pembiaya Penawar yang berjaya mengeluarkan surat akujanji untuk membayar bayaran progresif baki mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama dibuat memihak kepada Pemaju dari pembiaya Penawar yang berjaya untuk melepaskan 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 aku janji yang asal;

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

iv) Sekiranya Penawar yang berjaya, gagal dan / atau 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, Pemegang Serahhak/Pembiaya berhak untuk membatalkan jualan melalui notis secara bertulis kepada Penawar yang berjaya, dimana Deposit yang disebut dalam Klausa 5 akan dilucuthakkan oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya.

d. Jika penawar yang berjaya menjadi bankrap atau meninggal dunia pada/sebelum Tarikh Siap atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya, Pemegang Serahhak/Pembiaya mempunyai hak dan budi bicara mutlak untuk melakukan perkara yang berikut:

i) melucuthak Deposit berserta dengan faedah dan jualan lelongan ini akan dianggap ditamatkan dan tidak berkuat kuasa lagi; atau

ii) setelah menolak segala perbelanjaan dalam menjalankan jualan lelong, membatalkan jualan dan membayar balik baki Deposit kepada harta pusaka si mati Penawar yang berjaya (tertakluk kepada pengemukaan dokumen-dokumen berkaitan yang membuktikan kematian dan hak perwakilan harta pusaka si mati) atau Pegawai Pemegang Harta mengikut mana-mana yang berkenaan jika Penawar yang berjaya yang berjaya ialah atau menjadi seorang bankrap; dan

iii) Pemegang Serahhak/Pembiaya boleh menyelesaikan perkara itu dalam apa-apa cara lain yang Pemegang Serahhak/Pembiaya anggap patut dan keputusan Pemegang Serahhak/Pembiaya adalah muktamad.

9. Keingkaran

Jika Penawar yang berjaya ingkar dalam mematuhi mana-mana syarat di atas atau membayar apa-apa wang yang harus dibayar, maka Pemegang Serahhak/Pembiaya boleh (tanpa menjejaskan hak-hak Pemegang Serahhak/Pembiaya bagi pelaksanaan spesifik) menganggap keingkaran tersebut sebagai penolakan kontrak dan menamatkan jualan tanpa notis di mana wang yang dibayar sebelum ini menurut Klausa 5 dan Klausa 7 (mengikut mana yang berkenaan) akan dilucuthakkan secara mutlak oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya yang berhak untuk melelong semula hartanah tersebut dan kos seperti semula jualan tersebut dengan pengurangan harga (jika ada) akibat dengan penjualan semula, maka segala kos dan hutang yang hendak dibayar akan dikenakan kepada Penawar yang berjaya yang ingkar.

10. Cukai Tanah & Lain-lain bayaran

a. **Tertakluk kepada Klausa 8 (c) di atas, apa-apa tunggakan cukai pintu, cukai tanah dan perkhidmatan / caj penyelenggaraan sahaja yang tertunggak kepada Pemaju atau pihak berkuasa yang berkenaan sehingga tarikh jualan hartanah tersebut akan ditanggung setelah menerima keseluruhan daripada wang pembelian dengan syarat Penawar yang berjaya hendaklah mendapatkan salinan bil tersebut dan meminta bayaran daripada Pemegang Serahhak/Pembiaya dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan. Pemegang Serahhak/Pembiaya tidak akan bertanggungjawab untuk membuat pembayaran atau menolak daripada wang pembelian apa-apa utiliti/bil tertunggak yang berkaitan dengan hartanah seperti kos pentadbiran, sinking fund, air, elektrik, telefon, gas atau caj pembentungan dan lain-lain. Apa-apa jumlah wang yang kena dibayar dan perlu dibayar selepas tarikh jualan hendaklah ditanggung oleh Penawar yang berjaya sama sekali. Penawar yang berjaya hendaklah menanggung dan membayar semua yuran dan perbelanjaan termasuk tetapi tidak terhad kepada semua yuran guaman, duti setem dan yuran pendaftaran yang berkaitan dengan, bersampingan menurut harta / Penyerahhakan dan semua dokumen lain yang perlu bagi melaksanakan pemindahan atau memberikan pemilikan benefisial dalam harta itu kepada Penawar yang berjaya.**

b. Tertakluk kepada klausa 8 (c) di atas, jika terdapat jumlah pembiayaan yang belum dilepaskan ('*undisbursed*") oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya kepada Pemaju, Pemegang Serahhak/Pembiaya adalah dilepaskan dari sebarang obligasi dan/ atau liabiliti dan/atau tidak tertakluk atas apa-apa tanggungan untuk melepaskan apa-apa jumlah tuntutan lanjut yang belum dilepaskan (sekiranya ada) kepada Pemaju. Penawar yang berjaya selanjutnya juga tidak boleh menuntut daripada Pemegang Serahhak/Pembiaya apa-apa jumlah tuntutan yang belum dilepaskan berkaitan harta tersebut.

c. Walau apa pun yang dinyatakan perenggan 10(b) di atas, Pemegang Serahhak/Pembiaya boleh atas budi bicara penuhnya, sebaliknya membuat bayaran ke atas baki jumlah tuntutan yang belum dituntut sekiranya harta tersebut telah siap dibina sepenuhnya oleh Pemaju dan setelah wang harga belian diterima keseluruhannya dengan syarat penawar yang berjaya hendaklah mendapatkan salinan bil tersebut dan meminta bayaran daripada Pemegang Serahhak/Pembiaya dalam tempoh 120 hari daripada tarikh jualan dan mengikut syarat-syarat lain yang berkuatkuasa (sekiranya ada).

d. Jika terdapat sebarang amaun terhutang kepada Pemaju yang masih belum dijelaskan berkenaan harta tersebut, termasuk baki harga jualan terhutang kepada Pemaju (sekirannya ada), Penawar yang Berjaya mestilah dipertanggungjawabkan sepenuhnya untuk menyelesaikan amaun terhutang kepada Pemaju tersebut. Penawar yang Berjaya selanjutnya juga tidak boleh menuntut daripada pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya apa-apa jumlah tuntutan yang belum dijelaskan kepada Pemaju berkenaan harta tersebut.

10A. Pengeluaran hakmilik strata / individu

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

11. Kelulusan Pihak Berkuasa Berkenaan

Hartanah dijual tertakluk kepada Penawar yang berjaya pada kos sendiri untuk memohon dan mendapatkan kelulusan (jika ada) daripada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan. Semua bayaran yang terhutang kepada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan yang berkaitan hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Penawar yang berjaya secara mutlak. Penawar yang berjaya berakujanji untuk memaklumkan Pemegang Serahhak/Pembiaya dan / atau peguamcaranya mengenai perkembangan permohonan tersebut. Tiada jaminan diberikan oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya bahawa mana-mana kelulusan boleh diperolehi, tetapi sekiranya:

a. Sebarang kelulusan yang tidak diperolehi daripada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan (selain daripada sebab-sebab yang boleh dikaitkan dengan apa-apa perbuatan keingkaran atau peninggalan oleh Penawar yang berjaya apabila habis tempoh masa yang ditetapkan untuk penyempurnaan: atau

b. Sebarang kelulusan daripada Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang tidak boleh diterima oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya mengikut budi bicara mutlaknya; atau

c. Jualan di dalam ini yang diketepikan bagi apa-apa sebab sekalipun oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya atau melalui Perintah Mahkamah;

Tertakluk kepada Klausa 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 tertanggung pada kos sendiri untuk mengembalikan harta itu kepada keadaan asal pada tarikh jualan lelongan, dan selepas itu secara aman untuk memulangkan hakmilik hartanah tersebut kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya dalam tempoh 7 hari dari tarikh penyampaian notis untuk membatalkan jualan itu; dan

ii) Kos / perbelanjaan munasabah yang ditanggung oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya berkaitan dengan penjualan, dan juga kos untuk mengembalikan semula kerosakan (jika ada) kepada hartanah yang dilakukan oleh Penawar yang berjaya dalam milikan hartanah itu akan ditolak dari wang deposit dan wang lain (jika ada, yang dibayar di sini terhadap akaun daripada harga beli oleh Penawar yang berjaya kepada Pemegang Serahhak/Pembiaya) dan selepas itu baki (jika ada) hendaklah dibayar balik Penawar yang berjaya tanpa faedah. Untuk tujuan ini suatu perakuan yang ditandatangani oleh mana-mana pegawai Pemegang Serahhak/Pembiaya mengesahkan amaun belanja atau kos itu adalah dianggap muktamad / konklusif dan terikat terhadap Penawar yang berjaya.

Tertakluk seperti yang disebut terdahulu, Penawar yang Berjaya tidak boleh membuat apa-apa tuntutan terhadap pihak Pemegang Serahhak/Pembiaya, Peguamcara atau Pelelong untuk ganti rugi, pampasan atau apa-apa sebab sekalipun berhubung dengan pembatalan jualan seperti yang disebut terdahulu.

12. Pemilikan Kosong

Hartanah itu dijual tanpa pemilikan kosong, dengan itu tiada jaminan diberikan bahawa hartanah itu boleh digunakan untuk menginap dan sekiranya keadaan yang sedia ada yang menghalang kemasukan atau penginapan oleh Penawar yang berjaya, keadaan sedemikian tidak akan membatalkan penjualan dan atau hak kepada Pembeli untuk membatalkan kontrak atau menuntut pengurangan harga atau ganti rugi. Pemegang Serahhak/Pembiaya tidak bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada Penawar yang berjaya. Penawar yang Berjaya selepas pembayaran harga belian sepenuhnya bersama-sama dengan apa-apa faedah terakru, jika ada, hendaklah pada kos dan perbelanjaan sendiri mengambil milikan hartanah tersebut.

13. Keadaan Hartanah

a. Hartanah itu adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua syarat bertulis sekatan kepentingan, ismen (easement), hak-hak yang sama, pajakan, penyewaan, penghuni, pencerobohan, kacau ganggu, caj, lien, kaveat, perjanjian, liabiliti, bebanan, semua hak-hak awam dan swasta, sokongan, saliran dan semua hak atau kejadian yang lain (jika ada) yang wujud di atasnya tanpa apa-apa obligasi yang timbul bagi Pemegang Serahhak/Pembiaya untuk mentakrif ia masing-masing dan apa-apa kesilapan, salah nyata, peninggalan atau salah perihalan ditemui dalam kontrak ini tidak akan membatalkan penjualan dan tiada apa-apa pampasan yang dibenarkan oleh mana-mana pihak berkenaan dengannya. Penawar yang berjaya hendaklah disifatkan mempunyai pengetahuan penuh dengan sifat dan keadaan hartanah itu.

b. Penawar yang berjaya hendaklah disifatkan telah memeriksa dan menyiasat keadaan hartanah tersebut sepertimana sedia ada dan hendaklah tidak mengenakan apa-apa tuntutan atau bantahan keatasnya atau dengannya. Tiada jaminan perwakilan atau aku janji dibuat atau harus tersirat mengenai sama ada atau tidak hartanah itu mematuhi mana-mana undang-undang relevan bangunan atau perundangan. Penawar yang berjaya hendaklah mengambil hartanah tersebut sepertimana sedia ada dan tidak memerlukan sambungan air, elektrik atau utiliti lain kepadanya atau pemunggahan sampah di situ. Hakikat (jika itu menjadi kes) bahawa hartanah atau pengubahsuaian tempat itu yang mungkin bertentangan dengan undang-undang bangunan atau perundangan tidak akan membatalkan penjualan dan atau Penawar yang berjaya untuk membatalkan jualan atau menuntut ganti rugi atau kejatuhan dalam harga.

c. Pemegang Serahhak/Pembiaya tidak akan bertanggungjawab untuk pemilikan kelengkapan perabot dan lekapan terletak di hartanah tersebut yang terletak dibawah perjanjian jual beli, pajakan atau jualan tertunda daripada pihak ketiga. Dalam kes-kes seperti di atas Pemegang Serahhak/Pembiaya tidak bertanggungjawab terhadap apa-apa bayaran yang mungkin terkumpul berkenaan dan hartanah itu dijual tertakluk dengannya.

14. Umum

a. Hartanah dijual tertakluk kepada apa-apa notis prosiding pengambilalihan, jalan Kerajaan atau skim peningkatan lain yang menyentuh perkara itu, dan Penawar yang berjaya hendaklah disifatkan mempunyai pengetahuan sepenuhnya jenis dan kesan daripadanya, dan tidak akan membuat apa-apa bantahan atau kehendak berkenaan dengannya.

b. Setelah kejatuhan tukul, Penawar yang Berjaya (selain daripada Pemegang Serahhak/Pembiaya) hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak dan Deposit tersebut hendaklah dipegang oleh Pemegang Serahhak/Pembiaya tertakluk kepada peruntukan bagi Klausa 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 pekerjanya tidak akan bertanggungjawab kepada mana-mana pembida atau Penawar yang berjaya, termasuk tetapi tidak terhad kepada liabiliti dalam tort, berhubung dengan apa-apa perkara yang timbul daripada, atau berkaitan dengan, lelongan atau penjualan hartanah tersebut.

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

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

i. Sekiranya berlaku apa-apa percanggahan yang terdapat di dalam terjemahan Syarat-syarat ini, maka versi Bahasa Malaysia akan diguna pakai. Tajuk-tajuk adalah untuk memudahkan rujukan sahaja dan tidak boleh ditafsirkan sebagai menjadi sebahagian daripada Syarat-syarat ini.

j. Ungkapan " Penawar yang berjaya " termasuklah waris beliau, wakil diri, di mana dua atau lebih orang dimasukkan, maka syarat-syarat jualan ini mengikat orang tersebut secara bersama dan berasingan.

k. Jika terdapat sebarang percanggahan dan/atau perbezaan material bagi keterangan pihak-pihak dan/atau Hartanah dalam perisytiharan jualan ini dan dokumen sekuriti di dalam pegangan 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 Klausa 5 di atas, hendaklah dibayar balik kepada Penawar yang berjaya tanpa apa-apa faedah atau pampasan yang dibayar. Memorandum Kontrak yang ditandatangani menurut lelongan ini akan ditamatkan dan tidak mempunyai apa-apa kesan lagi dan salah satu pihak tidak boleh membuat tuntutan lanjut terhadap pihak yang satu lagi berkenaan dengan percanggahan.

l. 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.

KONTRAK

MEMORANDUM: Dalam jualan secara Lelongan Awam hari ini **25hb November 2026** daripada harta yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas iaitu kepentingan hakmilik dan manfaat di bawah **Perjanjian Pinjaman dan Surat Ikatan Penyerahan Hak kedua-duanya bertarikh 30hb Januari 1988** dan berhubung dengan hartanah yang beralamat pos di **Unit No. E4-15, Blok E, Rumah Pangsa 5 TKT, Lorong Sentosa 2, Taman Sentosa, 43000 Kajang, Selangor Darul Ehsan** pembida tertinggi yang dinyatakan di bawah telah diisytiharkan sebagai Pembeli hartanah tersebut bagi jumlah sebanyak **RINGGIT MALAYSIA** _____, yang telah dibayar kepada Pelelong di atas jumlah **RINGGIT MALAYSIA** _____ dengan cara deposit dan bersetuju untuk membayar baki wang belian dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat tersebut di atas. Peguam cara dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan Pelelong mengakui penerimaan deposit tersebut.

NAMA PEMBELI : _____

_____

NO KAD PENGENALAN : _____

ALAMAT : _____

_____

_____

NO TEL : _____

Harga Belian RM _____

Wang Deposit RM _____

Baki Harga Belian RM _____

_____
TANDATANGAN PEMBELI /
EJEN PEMBELI YANG DIBERI KUASA

_____
TANDATANGAN
TETUAN ZAIRINA LOH & WONG
PEGUAMCARA BAGI PEMEGANG SERAHHAK /PEMBIAYA

NAMA :

NO KAD PENGENALAN:

_____
TANDATANGAN
TETUAN RAJAN AUCTIONEERS SDN BHD
PELELONG BERLESEN

RUJ: 44977/LPPSA

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 website.

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