

Bertarikh [•]

Antara



**CIMB BANK BERHAD (13491-P)**

dan

**[Nama Pihak]**

**PERJANJIAN PINJAMAN PERUMAHAN/PINJAMAN BERJANGKA**

## BAHAGIAN A

### SEKSYEN 1

#### Seksyen 1.1 Pinjaman Perumahan/Kemudahan

Atas permintaan Peminjam, Bank telah bersetuju untuk memberikan pinjaman wang kepada Peminjam untuk membeli suatu hartanah kediaman mengikut terma dan syarat Surat Tawaran dan Perjanjian ini. Peminjam telah bersetuju bahawa hartanah kediaman itu dan sebarang cagaran lain sebagaimana yang disebutkan dalam Surat Tawaran akan diserahkan atau digadaikan sebagai jaminan untuk pembayaran balik Pinjaman Perumahan/Kemudahan dan untuk membayar balik semua amaun yang tertunggak dari semasa ke semasa di bawah Surat Tawaran dan Perjanjian ini.

#### Seksyen 1.2 Persetujuan untuk Meminjam dan Memberikan Pinjaman

Bank bersetuju untuk memberikan Pinjaman Perumahan/Kemudahan kepada Peminjam berdasarkan dan bergantung sepenuhnya pada waranti, representasi dan aku janji yang terkandung dalam Perjanjian ini dan tertakluk pada terma dan syarat Surat Tawaran dan Perjanjian ini.

### SEKSYEN 2

#### Seksyen 2.1 Takrif

Dalam Perjanjian ini (termasuk kedua-dua Bahagian A dan Bahagian B), perkataan berikut mempunyai erti yang diberikan kepadanya di bawah.

“Bank”	CIMB Bank Berhad (No. Syarikat 13491-P)
“Kadar Asas”	(a) Kadar faedah yang dinyatakan oleh Bank dari semasa ke semasa sebagai kadar asasnya; atau (b) Jika istilah Kadar Asas tidak digunakan lagi, kadar faedah yang dinyatakan oleh Bank untuk digunakan bagi tujuan Perjanjian ini dan Dokumen Cagaran.
“Peminjam”	Orang yang dinamakan dalam Perjanjian ini sebagai peminjam bagi Pinjaman Perumahan/Kemudahan.
“Hari Perbankan”	Hari apabila bank dibuka untuk perniagaan perbankan dalam negeri di mana Bank terletak.
“Peristiwa Ingkar” atau “Peristiwa-Peristiwa Ingkar”	Mana-mana peristiwa, situasi atau keadaan yang dinyatakan dalam Seksyen 8.1 Perjanjian ini.
“Pinjaman Perumahan”/ “Kemudahan”	(a) Amaun wang pokok sebagaimana yang dinyatakan dalam Surat Tawaran dan/atau Perjanjian ini; dan (b) Jika berkenaan, amaun ini hendaklah termasuk kemudahan lain yang dipinjamkan sebelum ini atau dipersetujui untuk dipinjamkan oleh Bank selepas ini.

“Keberhutangan”	<p>Semua wang yang tertunggak atau perlu dibayar oleh Peminjam di bawah Dokumen Cagaran berkaitan dengan Pinjaman Perumahan/Kemudahan:</p> <p>(a) sama ada wang tersebut perlu dibayar:</p> <p>(i) dengan segera atau pada masa hadapan;</p> <p>(ii) apabila berlakunya apa-apa kontingensi;</p> <p>(iii) sebagai prinsipal atau sebagai penjamin; atau</p> <p>(iv) sepenuhnya atau bersesama dengan mana-mana orang;</p> <p>(b) termasuk wang pokok, faedah, faedah tambahan, caj, komisen dan kos lain; dan</p> <p>(c) termasuk jika berkenaan, wang yang disebut dalam Seksyen 10.2(b) dan 12.2 Perjanjian ini.</p>
“Bayaran Lewat”	Faedah tambahan yang dikenakan ke atas sebarang amaun yang lampau tempoh seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran.
“Surat Tawaran”	<p>Secara kolektif, Surat Tawaran dan surat tawaran berikutnya sebagaimana yang dikeluarkan selepas tarikh Perjanjian ini dari semasa ke semasa oleh Bank kepada Peminjam termasuk sebarang pindaan atau perubahan kepadanya (jika ada).</p> <p>Semua terma dan syarat Surat Tawaran akan menjadi sebahagian daripada Perjanjian ini dan sekiranya terdapat konflik atau percanggahan antara terma dan syarat Surat Tawaran dan Perjanjian ini, terma dan syarat Surat Tawaran akan mengatasi yang lain.</p>
“Kadar Faedah Semasa”	Kadar Asas campur Spread, yang terpakai kepada Pinjaman Perumahan/Kemudahan atau apa-apa kadar faedah lain sebagaimana yang ditetapkan oleh Bank pada bila-bila masa.
“Hartanah”	Tanah atau pajakan tanah atau petak/unit hartanah tidak boleh alih yang dikenal pasti dalam Surat Tawaran bersama dengan semua bangunan dan lekapan pada tanah atau hartanah tersebut dan di mana saja konteks mengizinkan hendaklah termasuk tempat letak kereta dan juga petak aksesori milik hartanah itu.
“Ringgit Malaysia”/“RM”	Mata wang sah Malaysia.
“Dokumen Cagaran”	Surat Tawaran, Perjanjian ini dan apa-apa dokumen cagaran lain yang telah atau akan dilaksanakan oleh Peminjam dan Pihak Pemberi Cagaran (jika berkenaan) untuk menjamin pembayaran balik Pinjaman Perumahan/Kemudahan oleh Peminjam serta pembayaran Keberhutangan lain.
“Pihak Pemberi Cagaran”	Mana-mana pihak yang memberikan sebarang jaminan atau cagaran untuk menjamin pembayaran atau pembayaran balik Keberhutangan atau mana-mana bahagiannya dan seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran.
“Spread”	Perbezaan antara Kadar Faedah Semasa dan Kadar Asas.

### **SEKSYEN 3**

#### **Seksyen 3.1 Tujuan Pinjaman Perumahan/Kemudahan**

- (a) Peminjam mesti menggunakan hasil Pinjaman Perumahan/Kemudahan untuk membeli Hartanah dan membiayai apa-apa kos pengubahsuaian yang ditanggung dan, jika berkenaan, membayar semua premium/sumbangan bagi polisi insurans/kontrak takaful yang Peminjam mungkin dikehendaki untuk membeli/mengambil dan mengekalkan untuk Hartanah dan/atau apa-apa fi, kos dan perbelanjaan guaman dan pelaksanaan, dan apa-apa fi profesional lain yang ditanggung berkaitan dengan Pinjaman Perumahan/Kemudahan.
- (b) Bank tidak terikat untuk memastikan bahawa Peminjam menggunakan Pinjaman Perumahan/Kemudahan bagi tujuan di atas.

### **SEKSYEN 4**

#### **Seksyen 4.1 Syarat-Syarat Terdahulu bagi Pengeluaran**

Bank tidak boleh melepaskan mana-mana bahagian Pinjaman Perumahan/Kemudahan melainkan Bank berpuas hati bahawa perkara berikut telah dipenuhi:

- (a) syarat-syarat yang dinyatakan dalam Surat Tawaran dan/atau Perjanjian ini;
- (b) syarat-syarat terdahulu tambahan yang dinyatakan dalam Lampiran kepada Surat Tawaran; dan
- (c) tiada Peristiwa Ingkar telah berlaku.

#### **Seksyen 4.2 Pembatalan Pinjaman Perumahan/Kemudahan**

Jika Peminjam tidak mematuhi sebarang syarat dalam tempoh yang dinyatakan oleh Bank, Bank berhak untuk membatalkan Pinjaman Perumahan/Kemudahan.

#### **Seksyen 4.3 Penepian Syarat**

Bank boleh mengetepikan pematuhan mana-mana syarat (termasuk syarat terdahulu) dalam Seksyen ini. Jika Bank memilih untuk mengetepikan pematuhan:

- (a) hak-hak Bank di bawah Perjanjian ini tidak terjejas;
- (b) Bank kemudiannya boleh menuntut supaya Peminjam mematuhi mana-mana atau semua syarat yang diketepikan dalam apa-apa tempoh yang dimaklumkan oleh Bank kepada Peminjam; dan
- (c) perkara ini tidak bermakna bahawa semua syarat terdahulu lain diketepikan.

### **SEKSYEN 5**

#### **Seksyen 5.1 Pembayaran Faedah**

- (a) Peminjam mestilah membayar (tanpa notis daripada Bank) faedah pada Kadar Faedah Semasa yang berkaitan dan jika berkenaan, Bayaran Lewat, kepada Bank ke atas amaun Pinjaman Perumahan/Kemudahan seperti yang ditetapkan dalam Surat Tawaran sehingga tarikh apabila Pinjaman Perumahan/Kemudahan telah dibayar balik sepenuhnya kepada Bank.

- (b) Melainkan jika dinyatakan sebaliknya oleh Bank kepada Peminjam, faedah akan didebitkan kepada akaun Peminjam pada hari seperti yang ditetapkan oleh Bank pada setiap bulan, dan pada hari apabila Keberhutangan penuh bagi Pinjaman Perumahan/Kemudahan dibayar dengan muktamad.
- (c) Faedah perlu dibayar setiap bulan dalam bentuk tunggakan, atau pada tempoh lain seperti yang ditetapkan oleh Bank.

#### Seksyen 5.2 Pengiraan Faedah

Pengiraan Faedah dinyatakan dalam Surat Tawaran.

#### Seksyen 5.3 Bayaran Lewat

Jika Peminjam gagal membayar sebarang amaun yang perlu dibayar di bawah Pinjaman Perumahan/Kemudahan pada tarikh matang (termasuk amaun yang perlu dibayar selepas penamatan Pinjaman Perumahan/Kemudahan), Peminjam mesti membayar Bayaran Lewat ke atas keseluruhan amaun yang lampau tempoh kepada Bank. Bayaran Lewat dikira dari tarikh matang sehingga tarikh pembayaran sebenar (sebelum dan selepas penghakiman mahkamah).

#### Seksyen 5.4 Perubahan Kadar Faedah

- (a) Tidak menghiraukan sebarang peruntukan lain dalam Perjanjian ini dan/atau Surat Tawaran, Bank berhak untuk mengubah, pada bila-bila masa:
  - (i) kadar faedah dan cara pengiraan kadar faedah; dan
  - (ii) apa-apa komisen, diskaun atau caj perbankan lain.
- (b) Perubahan tersebut boleh dibuat kepada:
  - (i) Kadar Asas; atau
  - (ii) tertakluk pada Seksyen 5.4(c), Spread; atau
  - (iii) apa-apa kadar rujukan lain yang digunakan dalam mana-mana Surat Tawaran; atau
  - (iv) apa-apa kadar faedah lain yang ditetapkan oleh Bank

atau kombinasi mana-mana satu atau lebih kaedah pengiraan faedah, termasuk mengubah asas yang kepadanya Kadar Faedah Semasa atau Bayaran Lewat dikira.

- (c) Kadar Faedah Semasa atau komisen, diskaun atau caj perbankan yang dipinda atau baru perlu dibayar dari tarikh perubahan itu berkuat kuasa. Faedah akan dikira semula, jika perlu, mengikut peruntukan Perjanjian ini dan/atau Surat Tawaran.
- (d) Bank akan memberikan notis sekurang-kurangnya 21 hari kalendar (atau apa-apa rangka masa lain seperti yang ditetapkan dari semasa ke semasa) terlebih dahulu mengenai perubahan Kadar Faedah Semasa, atau komisen, diskaun atau caj perbankan baru kepada Peminjam, tetapi jika Peminjam tidak menerima notis itu, ini tidak akan menjejaskan atau membatalkan sebarang perubahan. Notis oleh Bank boleh diberikan:

- (i) mengikut peruntukan “Notis” yang dinyatakan dalam Seksyen 11 Perjanjian ini; atau
  - (ii) melalui iklan umum dalam apa-apa bentuk komunikasi massa; atau
  - (iii) melalui notis pada laman web Bank dan/atau yang diletakkan di dewan perbankan cawangan Bank.
- (e) Jika Kadar Faedah Semasa yang perlu dibayar ke atas Pinjaman Perumahan/Kemudahan diubah dan Pinjaman Perumahan/Kemudahan perlu dibayar balik secara ansuran, Bank berhak:
- (i) mengubah amaun ansuran tersebut tertakluk pada Seksyen 5.4 (f) dan (g); dan/atau
  - (ii) mengubah bilangan ansuran tertakluk pada Seksyen 5.4 (f) dan (g)
- tertakluk pada terma Pinjaman Perumahan/Kemudahan mengikut penentuan Bank.
- (f) Untuk sebarang pelarasan Kadar Asas yang meningkat atau menurun, Bank hendaklah menyemak amaun ansuran Pinjaman Perumahan/Kemudahan dengan sewajarnya. Bank hendaklah memberikan butir-butir mengenai amaun ansuran yang telah disemak kepada Peminjam sekurang-kurangnya tujuh (7) hari kalendar (atau rangka masa lain seperti yang ditetapkan dari semasa ke semasa) sebelum tarikh ansuran yang disemak itu berkuat kuasa.
- (g) Walau apa pun Seksyen 5.4(f), Bank boleh membenarkan Peminjam untuk mengekalkan amaun ansuran atas permintaan khusus Peminjam. Ini akan menyebabkan sama ada suatu pembayaran balik sekali gus pada akhir tempoh Pinjaman Perumahan/Kemudahan atau suatu lanjutan tempoh Pinjaman Perumahan/Kemudahan dan mungkin termasuk terma baru dan kos pinjaman tambahan sebagaimana yang akan didedahkan oleh Bank kepada Peminjam.

#### Seksyen 5.5 Pemodalan Faedah

Faedah (selain daripada Bayaran Lewat) ke atas sebarang amaun yang dijamin di bawah Dokumen Cagaran (termasuk faedah yang dimodalkan), hendaklah dimodalkan dan ditambah kepada jumlah wang pokok yang terhutang pada tarikh seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran atau seperti yang ditentukan oleh Bank. Jumlah wang itu kemudiannya akan dikenakan faedah pada Kadar Faedah Semasa yang berkaitan. Jumlah wang ini akan dijamin dan perlu dibayar dengan sewajarnya, sama ada sebelum atau selepas penghakiman mahkamah atau tuntutan pembayaran telah dibuat terhadap Peminjam.

#### Seksyen 5.6 Faedah Yang Dimodalkan tidak termasuk dalam Had atau Wang Pokok

Bagi tujuan menentukan sama ada had amaun wang pokok telah dilebihi atau tidak, semua faedah yang terkumpul dan dimodalkan adalah disifatkan sebagai faedah dan bukan jumlah wang pokok.

#### Seksyen 5.7 Penyata Pinjaman

- (a) Bank akan memberikan penyata pinjaman kepada Peminjam sekurang-kurangnya sekali setahun yang menunjukkan baki tertunggak pada permulaan dan akhir tempoh yang diliputi oleh penyata itu, amaun yang dikreditkan dan dicaj, termasuk faedah dan caj bukan faedah lain, dan tarikh apabila amaun tersebut telah dicatatkan ke dalam akaun.
- (b) Adalah menjadi kewajipan Peminjam untuk memastikan bahawa penyata pinjaman yang diberikan oleh Bank adalah betul. Jika Bank tidak menerima bantahan bertulis daripada Peminjam terhadap kandungan penyata

pinjaman dalam tempoh 14 hari dari tarikh penyata pinjaman, Peminjam hendaklah disifatkan secara konklusif sebagai telah menerima kandungan penyata pinjaman tersebut sebagai benar dan tepat dan penyata pinjaman tersebut adalah muktamad dan konklusif dan mengikat Peminjam bagi apa tujuan sekalipun termasuk bagi tujuan sebarang prosiding undang-undang.

## **SEKSYEN 6**

### **Seksyen 6.1      Pembayaran Balik**

- (a) Tanpa menghiraukan mana-mana peruntukan Perjanjian ini, Pinjaman Perumahan/Kemudahan perlu dibayar balik dengan segera apabila dituntut oleh Bank secara bertulis apabila berlakunya suatu Peristiwa Ingkar.
- (b) Sehingga tuntutan tersebut dibuat oleh Bank, Pinjaman Perumahan/Kemudahan perlu dibayar balik pada tarikh dan mengikut cara sebagaimana yang dinyatakan dalam Surat Tawaran.
- (c) Bayaran yang dibuat oleh Peminjam akan digunakan terlebih dahulu untuk pembayaran apa-apa ansuran yang terakru dan fi dan caj yang tertunggak dan genap masa sebelum sebarang pembayaran balik jumlah wang pokok yang masih belum dibayar bagi Pinjaman Perumahan/Kemudahan.

### **Seksyen 6.2      Pengeluaran Semula atau Peminjaman Semula**

Bank berhak, tertakluk pada terma dan syarat yang dinyatakan dalam Bahagian B Jadual atau Surat Tawaran, mengikut mana yang berkenaan, membenarkan Peminjam mengeluarkan semula atau meminjam semula apa-apa amaun yang dibayar balik atau dibayar dahulu. Amaun yang dikeluarkan semula atau dipinjam semula bersama dengan faedah ke atasnya pada Kadar Faedah Semasa yang berkenaan hendaklah disifatkan sebagai menjadi dan membentuk sebahagian daripada semua wang yang terhutang atau perlu dibayar oleh Peminjam dan dijamin oleh Dokumen Cagaran.

## **SEKSYEN 7**

### **Seksyen 7.1      Pembayaran Terdahulu dan Penyelesaian Awal**

- (a) Jika:
  - (i) Peminjam ingin membayar balik mana-mana bahagian Keberhutangan atau Pinjaman Perumahan/Kemudahan sebelum tarikh matangnya; dan
  - (ii) pembayaran balik awal tersebut dibenarkan di bawah Surat Tawaran, tertakluk pada semua terma dan syarat yang berkaitan dengan pembayaran terdahulu dalam Surat TawaranPeminjam mestilah memberikan notis selama satu bulan terlebih dahulu (atau tempoh notis lain seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran) kepada Bank.
- (b) Peminjam boleh membayar balik mana-mana bahagian Keberhutangan atau Pinjaman Perumahan/Kemudahan dalam gandaan jumlah bayaran terdahulu sebagaimana yang dipersetujui oleh Bank.

### **Seksyen 7.2      Penggunaan Jumlah Bayaran Terdahulu**

Semua bayaran terdahulu yang diterima oleh Bank hendaklah digunakan oleh Bank dalam atau untuk pembayaran balik Pinjaman Perumahan/Kemudahan dalam aturan kematangan yang songsang.

### Seksyen 7.3 Pembayaran Balik Separata

Walaupun Peminjam telah membuat pembayaran balik separata, Peminjam hendaklah terus terikat oleh obligasi Peminjam di bawah Perjanjian ini.

## **SEKSYEN 8**

### Seksyen 8.1 Peristiwa Ingkar

Peminjam telah melakukan keingkaran di bawah Dokumen Cagaran, jika Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran melakukan atau mengancam untuk melakukan kemungkiran mana-mana waad, aku janji, ketentuan, terma, syarat atau peruntukan yang dinyatakan di bawah Dokumen Cagaran, atau Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran melakukan keingkaran apabila terjadinya mana-mana satu atau lebih peristiwa berikut:

(a) Tidak membayar

Peminjam gagal atau ingkar dalam pembayaran apa-apa jumlah wang:

- (i) pada tarikh matangnya, sama ada dituntut secara formal atau tidak; atau
- (ii) (jika kena dibayar atas tuntutan) apabila dituntut oleh Bank mengikut peruntukan Perjanjian ini dan/atau Dokumen Cagaran; atau

(b) Kemungkiran Terma dan Syarat Lain

Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran:

- (i) memungkiri mana-mana terma Perjanjian ini dan/atau Dokumen Cagaran; atau
- (ii) gagal mematuhi sebarang notis yang diberikan di bawah Perjanjian ini dan/atau mana-mana Dokumen Cagaran yang menghendaki Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran untuk memulihkan apa-apa kemungkiran terma tersebut; atau

(c) Kemungkiran Representasi dan Waranti

Sebarang representasi atau waranti yang diberikan atau tersirat di bawah:

- (i) Seksyen 16 atau mana-mana peruntukan lain Perjanjian ini atau Surat Tawaran; atau
- (ii) apa-apa notis, perakuan, surat atau dokumen lain yang dihantar di bawah Perjanjian ini

adalah tidak betul atau mengelirukan (sebagaimana yang ditentukan oleh Bank) dalam butiran yang material pada tarikh ia diberikan atau disifatkan sebagai telah diberikan; atau

(d) Kemampuan Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran untuk Melaksanakan Terma dalam Dokumen Cagaran

Sebarang peristiwa telah berlaku, atau suatu situasi wujud (termasuk tetapi tidak terhad kepada perubahan dalam kedudukan kewangan Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran), yang mungkin, pada pendapat Bank, menjejaskan kemampuan Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran untuk melaksanakan obligasi Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran di bawah Perjanjian ini dan/atau Dokumen Cagaran; atau



(e) Kesahan Dokumen Cagaran

Kesahan mana-mana Dokumen Cagaran dicabar oleh mana-mana orang; atau

(f) Cagaran berada dalam Bahaya

Bank berpendapat bahawa mana-mana cagaran yang diwujudkan menurut Dokumen Cagaran berada dalam bahaya atau nilai cagaran yang diwujudkan menurut Dokumen Cagaran tidak mencukupi bagi tujuan Bank apabila penilaian atau penilaian semula dibuat; atau

(g) Kesalahan di sisi undang-undang

Ia adalah atau akan menyalahi undang-undang bagi Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran untuk melaksanakan atau mematuhi mana-mana satu atau lebih obligasi Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran di bawah Perjanjian ini dan/atau Dokumen Cagaran; atau

(h) Kebenaran dan Persetujuan

Sebarang kebenaran, kelulusan, persetujuan, syarat, perintah atau lesen yang dikehendaki untuk diambil, dipenuhi atau dilakukan bagi tujuan Pinjaman Perumahan/Kemudahan:

- (i) tidak diambil, dipenuhi atau dilakukan; atau
- (ii) terhenti berkuat kuasa dan berkesan sepenuhnya; atau

(i) Kemungkiran Pinjaman Lain

Peminjam melakukan keingkaran sebarang peruntukan mana-mana perjanjian, atau dokumen cagaran, atau kedua-duanya (mengikut mana yang berkenaan) berkaitan dengan akaun atau kemudahan pinjaman lain yang diberikan oleh pihak lain; atau

(j) Keingkaran Silang

- (i) Sebarang keberhutangan lain Peminjam menjadi perlu dibayar atau menjadi boleh diisytiharkan sebagai perlu dibayar atau matang sebelum masanya, disebabkan keingkaran oleh Peminjam dalam obligasi Peminjam berkenaan dengan keberhutangan itu; atau
- (ii) Peminjam gagal membayar apa-apa bayaran berkenaan dengan Keberhutangan itu pada tarikh matang bayaran tersebut, atau jika kena dibayar atas tuntutan apabila dituntut; atau
- (iii) Apabila cagaran untuk apa-apa keberhutangan sedemikian menjadi boleh dikuatkuasakan; atau

(k) Prosiding Undang-Undang

Sebarang prosiding, guaman atau tindakan undang-undang (sama ada sivil atau jenayah) dimulakan terhadap Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran; atau

(l) Prosiding Penguatkuasaan

Suatu distres atau pelaksanaan atau proses lain mahkamah yang mempunyai bidang kuasa kompeten dikenakan ke atas atau dikeluarkan terhadap semua atau mana-mana bahagian hartanah Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran dan distres, pelaksanaan atau proses lain tersebut tidak dilepaskan oleh Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh pengenaan atau pengeluaran sedemikian; atau

(m) Kebankrapan

- (i) Apa-apa langkah atau tindakan diambil untuk kebangkrapan Peminjam; atau
- (ii) Suatu petisyen untuk kebangkrapan dikemukakan terhadap Peminjam;

Dengan Syarat Sentiasanya bahawa jika prosiding atau tindakan tersebut telah diambil oleh atau terhadap Peminjam, langkah atau petisyen itu tidak dilepaskan atau digantung dalam tempoh dua puluh satu (21) hari dari tarikh pengambilan langkah atau petisyen itu; atau

(n) Pengambilan wajib

Notis atau cadangan untuk pengambilan wajib Hartanah dikeluarkan atau dibuat di bawah atau menurut suatu Akta Parlimen atau peruntukan statutori lain; atau

(o) Kematian dan Kehilangan Akal

Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran meninggal dunia atau menjadi hilang akal; atau

(p) Perubahan yang Material dan Bermudarat

Berlakunya apa-apa peristiwa atau siri peristiwa (sama ada di dalam atau di luar Malaysia dan sama ada bersifat kebangsaan atau antarabangsa) termasuk tetapi tidak terhad kepada sebarang tindakan kekerasan, keganasan, permusuhan atau peperangan atau bencana endemik atau epidemik atau bencana lain yang pada pendapat Bank:

- (i) boleh atau mungkin menjejaskan kemampuan atau kesanggupan Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran untuk mematuhi semua atau mana-mana obligasi Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran dengan sepenuhnya di bawah mana-mana Dokumen Cagaran atau menjadikannya tidak mungkin bahawa Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran boleh berbuat demikian; atau
- (ii) akan menjadikannya tidak wajar atau tidak praktis bagi Bank untuk menyediakan atau terus menyediakan Pinjaman Perumahan/Kemudahan atau membenarkan sebarang penggunaan Pinjaman Perumahan/Kemudahan; atau
- (iii) boleh atau mungkin membahayakan Pinjaman Perumahan/Kemudahan atau mana-mana cagaran Bank atau kedudukan cagaran Bank; atau

(q) Penggunaan Pinjaman Perumahan/Kemudahan bukan untuk tujuan yang dinyatakan

Pinjaman Perumahan/Kemudahan tidak digunakan untuk tujuan yang dinyatakan atau Pinjaman Perumahan/Kemudahan digunakan untuk tujuan yang menyalahi undang-undang atau spekulatif; atau

(r) Akaun Peminjam ditetapkan semula atau ditutup

Jika akaun Peminjam ditetapkan semula atau ditutup oleh Bank akibat:

- (i) apa-apa perubahan dalam undang-undang atau peraturan yang terpakai, menjadikannya menyalahi undang-undang atau mustahil bagi Bank untuk terus memberikan Pinjaman Perumahan/Kemudahan atau mengekalkan akaun; atau
- (ii) akaun telah dikendalikan secara tidak memuaskan; atau

- (iii) akaun telah digantung kerana perintah mahkamah atau di sisi undang-undang; atau
- (iv) siasatan oleh Bank menimbulkan dapatan negatif termasuk ketidakjujuran, fraud atau aktiviti yang menimbulkan kesangsian; atau

(s) Dokumen Cagaran tidak disempurnakan

Jika mana-mana Dokumen Cagaran tidak dapat disempurnakan atas apa jua sebab atau jika Dokumen Cagaran tidak dapat didaftarkan, jika pendaftaran adalah perlu atau tidak sah atas apa jua sebab; atau

(t) Cagaran

Penyerahhakan dan/atau gadaian ke atas Hartanah yang diwujudkan atas nama Bank atau mana-mana Dokumen Cagaran:

- (i) terhenti berkuat kuasa dan berkesan sepenuhnya;
- (ii) ditamatkan atau dipertikaikan atau berada dalam bahaya atau dijadikan tidak sah; atau
- (iii) tidak boleh dikuatkuasakan; atau

(u) Keingkaran dalam akaun lain

Terdapatnya keingkaran dalam pembayaran apa-apa wang di bawah akaun mana-mana pihak lain yang baginya Peminjam/Pihak Pemberi Cagaran memberikan cagaran atau jaminan; atau

(v) Penggulungan pemaju/penjual

Jika sebelum Hartanah dibina sepenuhnya dan selengkapnya dan/atau dikeluarkan dengan Perakuan Siap dan Pematuhan (atau perkara yang setara dengannya), suatu petisyen dikemukakan untuk penggulungan pemaju/penjual atau pemilik tanah (jika berkenaan); atau

(w) Penangguhan Pembinaan

Jika pemaju/penjual atau pemilik tanah menangguhkan atau memberikan notis kepada mana-mana orang tentang niatnya untuk menangguhkan pembinaan Hartanah atau meninggalkan pembinaan (jika berkenaan); atau

(x) Peristiwa ingkar tambahan

Apabila berlakunya sebarang peristiwa ingkar lain yang ditetapkan dalam Seksyen 13 Bahagian B dan dalam Surat Tawaran, jika ada.

## **SEKSYEN 9**

### **Seksyen 9.1 Hak Bank apabila berlakunya Keingkaran**

(a) Jika mana-mana peristiwa yang diperihalkan dalam Seksyen 8.1 berlaku:

- (i) Bank berhak, dengan notis kepada Peminjam, untuk menggantung penggunaan selanjutnya mana-mana atau semua Pinjaman Perumahan/Kemudahan, atau untuk mengurangkan had atau amaun yang

- disediakan di bawah Pinjaman Perumahan/Kemudahan, tanpa menghiraukan sama ada Bank telah membuat tuntutan terlebih dahulu;
- (ii) Bank berhak untuk berhenti mempunyai sebarang obligasi dan/atau komitmen selanjutnya terhadap Peminjam berkaitan dengan Pinjaman Perumahan/Kemudahan;
  - (iii) Keberhutangan akan menjadi genap masa dan perlu dibayar dengan segera, tanpa menghiraukan sebarang peruntukan Perjanjian ini sebaliknya;
  - (iv) Bank berhak (dengan sendirinya atau melalui ejen Bank) mengambil tindakan sebagaimana yang sesuai terhadap Peminjam, termasuk:
    - (aa) memanggil balik Pinjaman Perumahan/Kemudahan atau membuat dakwaan bagi pemungutan semula Keberhutangan sama ada sebelum, selepas atau serentak dengan tindakan untuk menguatkuasakan mana-mana Dokumen Cagaran;
    - (bb) menggunakan sebarang baki kredit dalam apa jua mata wang yang ada dalam sebarang akaun Peminjam dengan mana-mana pejabat atau cawangan Bank atau mana-mana anggota kumpulan syarikat Bank, untuk menyelesaikan Keberhutangan, dengan memberikan notis sekurang-kurangnya tujuh (7) hari kalendar kepada Peminjam;
    - (cc) melaksanakan semua atau mana-mana hak atau kuasa Bank yang boleh dimiliki Bank dalam Dokumen Cagaran terhadap Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran, tanpa menghiraukan sama ada Pinjaman Perumahan/Kemudahan telah dipanggil balik atau tidak;
  - (v) Bank boleh membatalkan mana-mana bahagian Pinjaman Perumahan/Kemudahan yang tidak dibayar keluar atau digunakan sebelum keingkaran itu. Apabila berlakunya pembatalan tersebut, mana-mana bahagian Pinjaman Perumahan/Kemudahan yang telah dibayar keluar atau digunakan akan menjadi genap masa dan perlu dibayar balik dengan segera apabila dituntut.

## Seksyen 9.2 Hasil Pemungutan Semula

Tertakluk pada keutamaan statutori (jika ada), semua amaun yang diterima oleh Bank daripada apa-apa prosiding yang dimulakan atau langkah yang diambil di bawah mana-mana Dokumen Cagaran hendaklah digunakan oleh Bank seperti berikut:

- PERTAMA** dalam pembayaran sebarang sewa, cukai, taksiran, fi, perbelanjaan sah dan yuran lain yang genap masa dan perlu dibayar oleh Peminjam kepada pihak berkuasa yang berkaitan, berkenaan dengan Hartanah yang digadaikan atau diserahkan kepada Bank sebagai cagaran bagi Pinjaman Perumahan/Kemudahan;
- KEDUA** dalam penguatkuasaan mana-mana Dokumen Cagaran atau dalam pelaksanaan apa-apa kewajipan atau perjalanan apa-apa kuasa yang terletak hak pada Bank, dalam pembayaran sebarang kos, caj, perbelanjaan dan liabiliti yang ditanggung oleh Bank dan setiap orang yang dilantik oleh Bank dalam merealisasikan sebarang cagaran di bawah Dokumen Cagaran (ini termasuk fi dan caj yang tersebut di sini);
- KETIGA** dalam atau untuk pembayaran semua faedah yang terakru dan masih belum dibayar pada masa itu kepada Bank berkenaan dengan Pinjaman Perumahan/Kemudahan;
- KEEMPAT** dalam atau untuk pembayaran jumlah wang pokok yang genap masa dan masih belum dibayar kepada Bank di bawah Pinjaman Perumahan/Kemudahan;
- KELIMA** dalam atau untuk pembayaran semua wang lain yang genap masa dan masih belum dibayar kepada Bank di bawah mana-mana atau semua Dokumen Cagaran;

KEENAM	dalam atau untuk pembayaran semua wang lain yang genap masa dan masih belum dibayar kepada Bank;
KETUJUH	dalam pembayaran apa-apa lebih kepada Peminjam atau orang yang berhak menerima lebih tersebut.

DENGAN SYARAT SENTIASANYA BAHAWA Bank boleh mengubah aturan pembayaran di atas atau menyimpan amaun tersebut dalam suatu akaun tergantung tanpa faedah. Perubahan atau pembayaran tersebut tidak akan menjejaskan hak Bank untuk menerima amaun penuh yang Bank berhak menerima jika aturan utama telah dipatuhi, atau apa-apa amaun yang lebih kecil yang akhirnya direalisasikan daripada cagaran itu.

### Seksyen 9.3 Kekurangan dalam Hasil Jualan

Pihak-pihak bersetuju bahawa, tanpa menghiraukan sebarang peruntukan lain yang terkandung dalam Perjanjian ini:

- (a) Peminjam hendaklah membayar semua kos dan perbelanjaan (termasuk fi guaman atas dasar peguam cara-klien, fi pelaksanaan atau penilaian, sebarang fi profesional lain, duti setem, bayaran dan apa-apa penalti yang berkaitan) atas dasar tanggung rugi penuh yang ditanggung oleh Bank berhubung dengan:
  - (i) penguatkuasaan atau pengekalan sebarang hak di bawah Dokumen Cagaran. Untuk kejelasan, ini termasuk fi, caj dan perbelanjaan yang dibelanjakan bagi prosiding undang-undang dan prosiding perampasan (termasuk fi guaman, fi pelaksanaan, fi penilaian, fi ejen harta tanah, fi jurulelong dan sebarang fi profesional lain); atau
  - (ii) apa-apa prosiding undang-undang yang berhubung atau berkaitan dengan Hartanah atau untuk melindungi kepentingan Bank dalam Hartanah atau mana-mana akaun Peminjam; atau
  - (iii) penyelenggaraan (termasuk fi penyelenggaraan) atau realisasi Hartanah; atau
  - (iv) pemungutan semula Keberhutangan.
- (b) jika amaun yang diterima dan/atau direalisasikan oleh Bank di bawah Perjanjian ini dan/atau Dokumen Cagaran, selepas pemotongan semua kos dan perbelanjaan yang tersebut di atas, kadaran, cukai dan wang keluar lain, adalah kurang daripada amaun yang kena dibayar kepada Bank di bawah Dokumen Cagaran, Peminjam akan bertanggungjawab terhadap kekurangan itu, tanpa menghiraukan sama ada hubungan bank-pelanggan antara Bank dan Peminjam telah terhenti atau ditamatkan atau tidak;
- (c) perenggan (b) terpakai sama ada Bank merupakan pembeli semua aset atau hartanah yang digadaikan dan/atau diserahkan kepada Bank di bawah Dokumen Cagaran di jualan tersebut atau tidak;
- (d) sehingga pembayaran dibuat untuk amaun kekurangan itu, Peminjam akan (tanpa menghiraukan apa-apa prosiding perampasan yang diambil atau jualan yang dibuat oleh Bank) juga membayar faedah (sebelum tuntutan serta selepas penghakiman dan sama ada hubungan bank-pelanggan antara Bank dan Peminjam telah terhenti atau ditamatkan atau tidak) ke atas kekurangan itu pada Kadar Faedah Semasa dan jika berkenaan, Bayaran Lewat, sehingga tarikh kekurangan tersebut bersama dengan semua faedah terakru diterima sebenarnya dan sepenuhnya oleh Bank; dan
- (e) apa-apa faedah yang perlu dibayar di bawah Seksyen 9.3 ini hendaklah dikira dan dikenakan mengikut Seksyen 5.

## **SEKSYEN 10**

### **Seksyen 10.1 Obligasi untuk mengekalkan Polisi Insurans Gadai Janji**

Jika Peminjam dikehendaki untuk membeli/mengambil, atau sekiranya Bank membeli/mengambil bagi pihak Peminjam, dan mengekalkan, polisi bertempoh gadai janji berkurangan, atau apa-apa polisi lain, yang menjamin pembayaran balik Keberhutangan, Peminjam bersetuju secara nyata dengan Bank untuk:

- (a) menyebabkan kepentingan Bank sebagai penerima kerugian disahkan pada polisi insurans yang dibeli/diambil sedemikian;
- (b) membayar premium ke atas polisi tersebut; dan
- (c) menghantar resit bagi pembayaran tersebut kepada Bank.

### **Seksyen 10.2 Obligasi untuk mengekalkan insurans bagi Hartanah**

- (a) Peminjam bersetuju secara nyata dengan Bank bahawa pada bila-bila masa dikehendaki oleh Bank, Peminjam akan menggunakan syarikat insurans bereputasi yang dipilih oleh Peminjam untuk:
  - (i) memastikan bahawa Hartanah diinsuranskan dengan secukupnya sehingga nilai boleh insurans penuh Hartanah itu, terhadap kerugian atau kerosakan akibat kebakaran, kilat, ribut kencang, banjir, rusuhan, kekacauan awam, perbuatan berniat jahat dan mogok dan risiko lain sebagaimana yang dikehendaki oleh Bank;
  - (ii) memastikan bahawa kepentingan Bank sebagai pemegang gadaian atau pemegang serah hak dan penerima kerugian disahkan pada polisi atau polisi-polisi insurans yang dibeli/diambil sedemikian; dan
  - (iii) menandatangani dengan Bank salinan yang diperakui sah bagi polisi atau polisi-polisi yang dibeli/diambil sedemikian bersama dengan bukti pembayaran premium semasa yang perlu dibayar di bawah polisi atau polisi-polisi tersebut.
- (b) Peminjam juga bersetuju secara nyata bahawa Bank boleh tetapi tidak diwajibkan untuk menginsuranskan dan memastikan Hartanah diinsuranskan mengikut Seksyen 10.2(a)(i). Sekiranya Bank terus berbuat demikian, Peminjam hendaklah membayar premium insurans apabila dituntut oleh Bank. Jika Peminjam gagal membayar premium insurans itu, Bank akan terus membuat bayaran bagi pihak Peminjam dan bayaran tersebut hendaklah ditambah kepada Keberhutangan atau Pinjaman Perumahan/Kemudahan.

### **Seksyen 10.3 Obligasi untuk memaklumkan Bank mengenai perubahan maklumat hubungan**

Peminjam bersetuju secara nyata dengan Bank untuk memaklumkan Bank dengan segera mengenai apa-apa perubahan dalam maklumat hubungan seperti alamat surat-menyurat, nombor telefon, nombor faksimile dan/atau alamat e-mel Peminjam. Apa-apa perubahan dalam maklumat hubungan Peminjam seperti alamat, nombor telefon, nombor faksimile dan/atau alamat e-mel tidak mengikat Bank kecuali jika Peminjam telah memberikan notis secara bertulis kepada Bank dan/atau melalui saluran lain yang disediakan oleh Bank.

## **SEKSYEN 11**

### **11.1 Notis daripada Bank**

Sebarang notis, tuntutan atau komunikasi lain (termasuk notis/penyata yang dijana komputer yang tidak memerlukan apa-apa tandatangan) daripada Bank di bawah Perjanjian ini hendaklah diberikan secara bertulis kepada Peminjam kepada alamat atau nombor faksimile Peminjam atau secara elektronik (termasuk e-mel) seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran dan/atau yang terakhir terdapat dalam rekod Bank. Notis itu boleh diberikan atau dibuat melalui pos, faksimile, secara elektronik (termasuk e-mel), penyerahan secara peribadi atau mod lain sebagaimana yang ditentukan oleh Bank.

### **11.2 Penghantaran**

Notis atau komunikasi lain diberikan kepada Peminjam:

- (a) dalam hal pos, lima (5) hari selepas tarikh penghantaran;
- (b) dalam hal faksimile, pada hari penghantaran;
- (c) dalam hal mel elektronik, pada hari ia dihantar dengan syarat bahawa Bank tidak menerima mesej gagal atau mesej tidak dapat dihantar daripada penyedia hos pada hari penghantaran; dan
- (d) dalam hal penyerahan secara peribadi, pada masa penyerahan.

## **SEKSYEN 12**

### **Seksyen 12.1 Duti Setem, Fi Pendaftaran dan Kos Lain**

- (a) Peminjam mesti, apabila dituntut, membayar kepada Bank semua kos dan perbelanjaan (termasuk fi guaman, duti setem, bayaran dan apa-apa penalti yang berkaitan) yang ditanggung oleh Bank berkaitan dengan penyediaan, pelaksanaan, pendaftaran, penyempurnaan atau penguatkuasaan Dokumen Cagaran.

Semua amaun tersebut perlu dibayar oleh Peminjam atas dasar tanggung rugi penuh. Pembayaran tersebut mestilah dibuat bersama dengan faedah dari tarikh kos dan perbelanjaan ditanggung sehingga tarikh pembayaran penuh pada Kadar Faedah Semasa dan jika terpakai, Bayaran Lewat (sebelum dan selepas penghakiman).

- (b) Kos dan perbelanjaan guaman atas dasar tanggung rugi penuh perlu dibayar oleh Peminjam tanpa menghiraukan sama ada Pinjaman Perumahan/Kemudahan dibatalkan atau dihentikan pada bila-bila masa sebelum dokumentasi perundangan siap.

### **Seksyen 12.2 Duti Setem Tambahan**

Sekiranya jumlah wang yang didahulukan kepada, atau kena dibayar dan terhutang oleh, Peminjam kepada Bank pada bila-bila masa melebihi had utama yang baginya duti setem ad valorem telah dibayar, Perjanjian ini, Dokumen Cagaran atau Surat Tawaran hendaklah dikenakan duti setem ad valorem tambahan untuk meliputi lebihannya. Duti setem termasuk apa-apa penalti yang ditanggung hendaklah menjadi sebahagian daripada wang yang terhutang atau perlu dibayar oleh Peminjam dan dijamin oleh Perjanjian ini dan Dokumen Cagaran.

### **Seksyen 12.3 Instrumen Utama dan Sekunder**

Surat Tawaran, Perjanjian ini dan Dokumen Cagaran merupakan instrumen yang digunakan dalam satu transaksi untuk menjamin Keberhutangan. Duti setem ad valorem telah dibayar dari semasa ke semasa ke atas dokumen asal Perjanjian ini mengikut pengertian Seksyen 4(3) Akta Setem, 1949. Bagi maksud Seksyen 4(3) Akta Setem 1949 tersebut,

Perjanjian ini hendaklah disifatkan sebagai instrumen primer atau utama, dan Surat Tawaran dan/atau Dokumen Cagaran adalah disifatkan sebagai instrumen tambahan atau sekunder.

**[Baki Muka Surat ini Sengaja dibiarkan Kosong]**



## **BAHAGIAN B**

Terma dan syarat tambahan bagi Pinjaman Perumahan adalah:

### **SEKSYEN 13**

#### **13.1 Peristiwa Ingkar Tambahan**

Perkara yang berikut hendaklah dianggap dan termasuk sebagai Peristiwa Ingkar sebagaimana yang ditakrifkan dalam Seksyen 8.1:

- (i) jika terdapatnya kegagalan atau keingkaran oleh sesuatu Pihak Pemberi Cagaran untuk membayar apa-apa jumlah wang yang kena dibayar kepada Bank dan/atau mana-mana pihak ketiga pada tarikh matangnya, sama ada dituntut secara rasmi atau tidak;
- (ii) (i) jika mana-mana pihak kepada perjanjian jual beli, kontrak pembinaan atau pemajuan atau kontrak yang dibuktikan oleh perisytiharan jualan, dalam setiap kes berkaitan dengan Hartanah, melakukan atau mengancam untuk melakukan kemungkiran mana-mana terma dalam kontrak tersebut, yang menyebabkan mana-mana pihak kepada kontrak itu berhak untuk menolak kontrak itu atau (ii) jika kontrak tersebut ditamatkan;
- (iii) sekiranya berlaku pelanggaran atau kesalahan di sisi mana-mana Undang-Undang dan Garis Panduan (seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen 16.1(e)) oleh Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran;
- (iv) jika Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran dan/atau mana-mana pihak lain memohon kepada Mahkamah atau mana-mana pihak berkuasa lain untuk menahan Bank atau pemiutang mereka yang lain daripada menguatkuasakan sebarang hak atau cagaran mereka yang terkandung dalam mana-mana jaminan atau Dokumen Cagaran;
- (v) jika Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran menjadi tertakluk pada atau terbabit dalam sebarang penyiasatan atau tindakan tatatertib oleh mana-mana badan kawal selia atau badan berkanun atau apa jua badan lain (sama ada mempunyai kuat kuasa undang-undang atau tidak);
- (vi) jika Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran gagal memenuhi sebarang penghakiman yang dikeluarkan terhadap Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran (yang mana berkenaan) oleh mana-mana mahkamah yang mempunyai bidang kuasa kompeten dan (i) tiada rayuan terhadap penghakiman tersebut telah dibuat kepada mahkamah rayuan yang sewajarnya dalam masa yang ditetapkan di sisi undang-undang, atau (ii) rayuan sedemikian telah ditolak, atau (iii) dalam hal penghakiman ingkar, tiada permohonan telah dibuat untuk mengetepikan penghakiman itu dalam tempoh satu (1) bulan selepas Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran sedar akan penghakiman itu;
- (vii) jika sebarang bahagian Hartanah (termasuk mana-mana strukturnya) rosak atau musnah dan insurans bagi Hartanah itu terbukti tidak sah, tidak boleh dikuatkuasakan atau selainnya tidak berkuat kuasa dengan sepenuhnya;

- (viii) jika Bank menentukan bahawa cagaran yang diberikan oleh Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran adalah berbeza daripada cagaran yang Peminjam telah bersetuju untuk memberikan;
- (ix) jika Pihak Pemberi Cagaran menarik balik, melepaskan atau cuba untuk menolak sebarang cagaran di bawah mana-mana Dokumen Cagaran atau memberikan notis kepada Bank tentang pemberhentian obligasi dan liabilitinya di bawah mana-mana Dokumen Cagaran berkenaan dengan transaksi masa hadapan;
- (x) jika Hartanah atau mana-mana bahagiannya tidak digunakan untuk tujuan yang dimaksudkan;
- (xi) jika Peminjam atau Pihak Pemberi Cagaran menjadi tertakluk pada apa-apa sekatan, peraturan, embargo atau langkah-langkah pembatas yang ditadbir, digubal atau dikuatkuasakan oleh mana-mana pihak berkuasa di (i) Amerika Syarikat; (ii) Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu; (iii) negara-negara Kesatuan Eropah; (iv) United Kingdom; (v) Malaysia; atau (vi) institusi dan agensi kerajaan mana-mana negara tersebut, termasuk tetapi tidak terhad kepada Majlis Keselamatan Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu, Pejabat Kawalan Aset Asing, Jabatan Negara Amerika Syarikat, Perbendaharaan United Kingdom dan Bank Negara Malaysia ("**Sekatan**"); dan
- (xii) jika Peminjam membenarkan mana-mana orang lain untuk menggunakan, meminjamkan, membuat pembayaran, menyumbangkan, atau selainnya menyediakan, secara langsung atau tidak langsung, semua atau mana-mana bahagian hasil Kemudahan yang diberikan kepada Peminjam untuk membiayai sebarang perdagangan, perniagaan atau aktiviti lain yang: (a) melibatkan atau adalah untuk manfaat mana-mana orang atau pihak yang tertakluk pada Sekatan ("**Pihak Terbatas**"), atau (b) dengan apa-apa cara lain yang semunasabahnya dijangka mengakibatkan Peminjam atau Pihak Pemberi Cagaran melanggar mana-mana Sekatan (jika setakat mana terpakai kepada salah satu daripada mereka) atau menjadi Pihak Terbatas.

## SEKSYEN 14

### 14.1 Lien dan Tolak Selesai

- (a) Bank hendaklah mempunyai lien ke atas semua aset (boleh alih dan tidak boleh alih) Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran yang didepositkan dengan, atau dalam milikan, jagaan atau kawalan Bank atau penamanya selagi Kemudahan masih tertunggak dan/atau disediakan bagi Peminjam. Bank boleh melaksanakan apa-apa hak berkaitan dengan tolak selesai, gabungan atau penyatuan akaun mengikut Surat Tawaran.
- (b) Baik Peminjam mahupun Pihak Pemberi Cagaran tidak boleh menolak selesai atau membuat tuntutan balas terhadap Bank bagi apa-apa liabiliti yang terhutang oleh Bank kepada Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran sehingga Keberhutangan dibayar sepenuhnya.

## SEKSYEN 15

### 15.1 Cagaran Tambahan

- (a) Jika nilai Hartanah menyusut, jika Hartanah berada dalam bahaya dengan apa jua cara atau nilai Hartanah menjadi tidak mencukupi untuk menjamin Kemudahan dan Bank meminta supaya cagaran tambahan disediakan, Peminjam dan/atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran (yang mana berkenaan) hendaklah

mewujudkan cagaran selanjutnya atas nama Bank, dalam bentuk dan nilai sebagaimana yang dipersetujui oleh semua pihak.

- (b) Peminjam tidak boleh, dan mesti memastikan bahawa Pihak Pemberi Cagaran tidak, mewujudkan atau membenarkan sebarang bentuk bebanan lain untuk diwujudkan atau ada ke atas Hartanah (selain daripada atas nama Bank), termasuk tetapi tidak terhad kepada kaveat atau perintah larangan.

## SEKSYEN 16

### 16.1 Representasi dan Waranti

Peminjam memberikan representasi dan waranti kepada Bank bahawa:-

- (i) Peminjam dan Pihak Pemberi Cagaran setiap satunya (jika berkenaan) mempunyai kuasa dan keupayaan penuh untuk melaksanakan, menyampaikan dan menjalankan obligasi mereka di bawah Dokumen Cagaran;
- (ii) penerimaan Kemudahan oleh Peminjam tidak akan menjadi suatu peristiwa ingkar atau peristiwa ingkar yang berpotensi di bawah mana-mana perjanjiannya dengan pihak ketiga, atau melanggar sebarang undang-undang, peraturan atau perintah yang mengikat Peminjam;
- (iii) (i) tiada prosiding undang-undang, prosiding kebangkrapan atau insolvensi yang terancam atau belum selesai terhadap Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran; (ii) baik Peminjam mahupun Pihak Pemberi Cagaran tidak merupakan bankrap yang belum dilepaskan, entiti yang telah digulung atau tidak solven; (iii) baik Peminjam mahupun Pihak Pemberi Cagaran tidak melanggar mana-mana perintah mahkamah atau penghakiman; (iv) tiada perkiraan sukarela telah dibuat atau dicadangkan untuk dibuat oleh (I) Peminjam dengan pemiutangnya atau (II) Pihak Pemberi Cagaran dengan pemiutangnya; atau (v) tiada penerima atau pengurus telah dilantik untuk mengambil alih aset atau perniagaan Peminjam atau Pihak Pemberi Cagaran; atau (vi) tiada permohonan telah dibuat atau belum selesai oleh mana-mana orang untuk suatu perintah supaya (I) Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran diletakkan di bawah pengurusan kehakiman dan (II) seorang pengurus kehakiman dilantik; atau (vii) tiada bentuk perkiraan atau persetujuan penyelesaian (secara sukarela atau sebaliknya) yang dibuat atau dicadangkan untuk dibuat oleh Peminjam dengan pemiutangnya dan/atau Pihak Pemberi Cagaran dengan pemiutangnya;
- (iv) semua maklumat yang diberikan oleh Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran kepada Bank adalah benar dan tidak tertinggal apa-apa fakta material;
- (v) tiada pelanggaran atau kesalahan di sisi mana-mana undang-undang atau garis panduan semasa oleh Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran, termasuk tetapi tidak terhad kepada (i) Akta Perkhidmatan Kewangan 2013 dan/atau kehendak pengawalseliaan atau terma dan syarat atau peruntukan yang ditetapkan oleh atau ditentukan dalam arahan atau garis panduan yang dikeluarkan atau boleh dikeluarkan dari semasa ke semasa oleh Bank Negara Malaysia dan/atau mana-mana orang atau badan yang mempunyai kuasa atau bidang kuasa ke atas Bank; dan (ii) apa-apa had atau batas peminjaman yang boleh dikenakan ke atas Bank dari semasa ke semasa oleh Bank Negara Malaysia atau mana-mana pihak berkuasa kerajaan lain (“**Undang-Undang dan Garis Panduan**”);
- (vi) Pihak Pemberi Cagaran ialah/akan merupakan pemilik benefisial Hartanah;

- (vii) pada tarikh Perjanjian ini dan kecuali seperti yang didedahkan secara bertulis kepada Bank sebelum tarikh Perjanjian ini, tiada bebanan ke atas Hartanah kecuali yang diwujudkan atau akan diwujudkan atas nama Bank;
- (viii) Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran dan/atau mana-mana pengarah, pegawai atau pekerja masing-masing atau mana-mana orang yang bertindak bagi pihak mana-mana daripada mereka:
  - (1) bukanlah seseorang yang:
    - (I) disenaraikan pada, atau dimiliki atau dikawal oleh seseorang yang disenaraikan pada, atau bertindak bagi pihak seseorang yang disenaraikan pada, apa-apa Senarai Sekatan (“**Senarai Sekatan**” merujuk kepada (i) senarai “Specially Designated Nationals and Blocked Persons” yang dikekalkan oleh OFAC, (ii) senarai "Consolidated List of Financial Sanctions Targets" dan "Investment Ban List" yang dikekalkan oleh Perbendaharaan United Kingdom atau (iii) sebarang senarai yang serupa yang dikekalkan oleh, atau pengumuman awam tentang penentuan Sekatan yang dibuat oleh, mana-mana Pihak Berkuasa Sekatan dan “**Pihak Berkuasa Sekatan**” merujuk kepada (i) Kerajaan Amerika Syarikat; (ii) Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu; (iii) Kesatuan Eropah; (iv) United Kingdom; atau (v) institusi dan agensi kerajaan mana-mana yang tersebut di atas, termasuk, tetapi tidak terhad kepada, OFAC, Jabatan Negara Amerika Syarikat, dan Perbendaharaan United Kingdom);
    - (II) bertempat di, diperbadankan di bawah undang-undang, atau dimiliki atau dikawal (secara langsung atau tidak langsung) oleh, atau bertindak bagi pihak, seseorang yang bertempat di atau ditubuhkan di bawah undang-undang, sesuatu negara atau wilayah yang merupakan sasaran Sekatan seluruh negara atau seluruh wilayah; atau
    - (III) selainnya merupakan suatu sasaran Sekatan (“**sasaran Sekatan**” merupakan seseorang yang dengannya seorang AS atau seorang warganegara lain sesuatu Pihak Berkuasa Sekatan adalah dilarang atau dibatasi di sisi undang-undang daripada menjalankan aktiviti perdagangan, perniagaan atau aktiviti lain),
  - (setiap satunya, seorang “**Pihak Terbatas**”); dan
  - (2) tidak menerima notis mengenai atau sedar akan apa-apa tuntutan, tindakan, guaman, prosiding atau penyiasatan terhadapnya oleh mana-mana Pihak Berkuasa Sekatan berkaitan dengan Sekatan;
- (ix) semua (i) persetujuan, kelulusan, lesen dan kebenaran yang perlu telah diperolehi, (ii) pendaftaran yang perlu telah difailkan dan (iii) duti atau cukai yang perlu (termasuk duti setem) telah dibayar, setiap satunya kepada atau dengan (yang mana berkenaan) pihak berkuasa yang berkenaan untuk memastikan kesahan, keundangan, kebolehan penguatkuasaan Dokumen Cagaran dan perkara yang sama berkuat kuasa dan berkesan sepenuhnya.

16.2 Setiap representasi dan waranti di atas hendaklah merupakan representasi dan waranti yang berterusan sepanjang tempoh Perjanjian ini.

## **SEKSYEN 17**

### **17.1 Pembayaran dan Penggunaan**

- (a) Peminjam mesti memenuhi setiap syarat terdahulu yang dinyatakan dalam Surat Tawaran dan sebarang syarat terdahulu tambahan yang dinyatakan dalam Jadual 3, jika tidak, Kemudahan boleh dibatalkan oleh Bank.
- (b) Peminjam memberi kuasa kepada Bank untuk membayar keluar Kemudahan kepada mana-mana institusi kewangan, firma peguam cara, pemaju, penjual, mahkamah, pembina, kontraktor, arkitek atau orang lain yang bertanggungjawab terhadap atau berkenaan dengan pembelian atau pembinaan Hartanah. Bayaran keluar itu hendaklah digunakan untuk memudahkan pembelian, pembinaan atau penebusan Hartanah (yang mana berkenaan), sama ada melalui pengeluaran progresif atau sebaliknya, dan mengikut jadual bayaran yang terpakai atau apa-apa perubahan kepadanya. Suatu akuan penerimaan pembayaran tersebut daripada penerima hendaklah berkesan seolah-olah diberikan oleh Peminjam sendiri.
- (c) Peminjam mengakui dan bersetuju bahawa Bank tidak dapat menanggunghkan atau menghentikan pembayaran apa-apa amaun di bawah Kemudahan jika Bank telah memberikan suatu aku janji kepada pihak ketiga untuk membayar keluar Kemudahan dan telah menerima invoice atau penyata penebusan yang berkaitan mengikut perjanjian jual beli atau kontrak pembinaan atau pemajuan atau perisytiharan jualan.
- (d) Peminjam memberi kuasa kepada Bank untuk menahan pembayaran Kemudahan jika pemaju atau penjual, pembina atau kontraktor yang berkenaan gagal memenuhi obligasinya di bawah mana-mana kontrak dan/atau aku janji yang berkaitan atau jika pada pendapat Bank, pemaju, atau penjual, atau pembina atau kontraktor atau Pihak Pemberi Cagaran memungkiri kontrak yang berkaitan yang berhubung dengan Hartanah.
- (e) Jika Peristiwa Ingkar atau Peristiwa Ingkar yang berpotensi telah berlaku atau akan berlaku, Bank tidak diwajibkan sama ada di sisi undang-undang atau ekuiti untuk membuat atau terus membuat sebarang pembayaran Kemudahan.
- (f) Sebagai balasan kepada persetujuan Bank untuk memberikan aku janji yang lazim kepada pihak ketiga dalam bentuk sebagaimana yang diputuskan oleh Bank (termasuk tetapi tidak terhad kepada mana-mana institusi kewangan, pemaju atau penjual atau peguam cara mereka masing-masing), Peminjam mengaku janji untuk menanggung rugi Bank bagi semua kos, perbelanjaan dan tuntutan yang ditanggung oleh atau dibuat terhadap Bank yang berkaitan dengan atau timbul daripada pengeluaran atau pelaksanaan aku janji tersebut.
- (g) Peminjam mengaku janji bahawa ia tidak akan dan akan memastikan bahawa Pihak Pemberi Cagaran tidak akan, membenarkan mana-mana orang lain untuk menggunakan secara langsung atau tidak langsung mana-mana bahagian Kemudahan untuk membiayai sebarang perdagangan, perniagaan atau aktiviti yang: (a) melibatkan atau adalah untuk manfaat mana-mana Pihak Terbatas, atau (b) semunasabahnya dijangka mengakibatkan Peminjam atau Pihak Pemberi Cagaran melanggar mana-mana Sekatan (jika setakat mana terpakai kepada salah satu daripada mereka) atau menjadi Pihak Terbatas.

## **SEKSYEN 18**

### **18.1 Tempoh Pinjaman Perumahan**

Tempoh Pinjaman Perumahan adalah seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran.

## **SEKSYEN 19**

### **19.1 Seksyen 8(2A) Akta Insolvensi 1967 untuk Peminjam Bersama**

Jika Kemudahan diberikan kepada peminjam bersama dan salah seorang peminjam telah diisytiharkan bankrap semasa tempoh Kemudahan tetapi Bank tidak merealisasikan cagarannya dalam tempoh 12 bulan dari perintah kebangkrapan, peminjam lain yang tidak bankrap mestilah terus membayar faedah pada Kadar Faedah Semasa ke atas Kemudahan.

## **SEKSYEN 20**

### **20.1 Bayaran**

- (a) Semua pembayaran yang dibuat oleh Peminjam kepada Bank di bawah Perjanjian ini hendaklah dibuat pada atau sebelum hari pertama setiap bulan atau apa-apa tarikh lain sebagaimana yang dimaklumkan oleh Bank kepada Peminjam. Seksyen ini tidak terpakai kepada sebarang penyelesaian awal dan pembayaran terdahulu yang dibuat di bawah Seksyen 6 di atas.
- (b) Semua bayaran kepada Bank hendaklah dibuat dalam Ringgit Malaysia dan dalam dana yang serta-merta tersedia.
- (c) Semua bayaran hendaklah dibuat tanpa tolak selesai, tuntutan balas, atau sebarang potongan atau penahanan. Jika terdapat apa-apa potongan atau penahanan, Peminjam hendaklah membayar kepada Bank suatu amaun tambahan dengan segera supaya amaun bersih yang diterima oleh Bank sama dengan amaun penuh yang sepatutnya diterima oleh Bank tanpa potongan atau penahanan itu.
- (d) Apa-apa wang yang diterima menurut sebarang realisasi cagaran yang digadaikan atau diwujudkan atas nama Bank atau tindakan mendapatkan kembali oleh Bank boleh diletakkan dan disimpan dalam suatu akaun tergantung untuk memudahkan pelepasan mana-mana obligasi yang perlu dilaksanakan oleh Peminjam berkaitan dengan Hartanah. Jika terdapatnya kurangan dalam hasil daripada tindakan perampasan atau mendapatkan balik dan berlakunya prosiding dalam atau yang setanding dengan kebangkrapan, penyelesaian, persetujuan penyelesaian atau perkiraan, Bank boleh membuktikan dan bersetuju untuk menerima sebarang dividen atau persetujuan penyelesaian berkenaan dengan kurangan tersebut.

## **SEKSYEN 21**

### **21.1 Liabiliti**

Peminjam bersetuju bahawa:

- (i) tertakluk pada subklausula (ii) dan (iii) di bawah, Peminjam mengekalkan hak untuk menuntut ganti rugi dan semua remedi lain yang ada di sisi undang-undang bagi kerugian langsung yang timbul daripada apa-apa perbuatan atau peninggalan Bank;
- (ii) Bank tidak akan bertanggungjawab terhadap sebarang kerugian atau kerosakan tidak langsung, sampingan, turutan atau sekunder, termasuk tetapi tidak terhad kepada apa-apa kehilangan keuntungan atau pendapatan atau simpanan, kerugian jangkaan, kerugian pergantungan, kerugian ekonomi tulen atau kerugian atau kerosakan yang serupa, yang Peminjam mungkin mengalami

disebabkan oleh apa-apa perbuatan atau peninggalan Bank, walaupun Bank telah dinasihati tentang kemungkinan kehilangan atau kerosakan sedemikian terlebih dahulu;

- (iii) Bank tidak akan bertanggungjawab terhadap sebarang ganti rugi teladan atau punitif, dan
- (iv) semua kerugian dan kerosakan sebagaimana yang disebut dalam subklausu (ii) dan (iii) di atas adalah ditolak secara nyata oleh Bank.

## **SEKSYEN 22**

### **22.1 Pengubahsuaian dan Kelonggaran**

Bank boleh, tanpa menjejaskan cagarannya yang diberikan oleh Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran berkaitan dengan Kemudahan ini:

- (i) mengubah terma dan/atau syarat Perjanjian ini bagi kesesuaian operasi atau disebabkan oleh perubahan dalam mana-mana undang-undang dan peraturan atau atas apa-apa sebab lain, dengan memberikan notis bertulis kepada Peminjam sekurang-kurangnya dua puluh satu (21) hari terlebih dahulu; atau
- (ii) memberikan apa-apa kelonggaran kepada Peminjam atau Pihak Pemberi Cagaran.

## **SEKSYEN 23**

### **23.1 Keberasingan**

Apa-apa peruntukan Perjanjian ini yang adalah atau menjadi tidak sah, menyalahi undang-undang atau tidak boleh dikuatkuasakan hanya akan tidak berkesan setakat yang perlu dan tidak akan menjejaskan atau mengurangkan kesahan, keundangan dan/atau kebolehan penguatkuasaan peruntukan lain Perjanjian ini. Apabila diminta oleh Bank, Peminjam bersetuju dengan penggantian mana-mana peruntukan yang tidak sah, menyalahi undang-undang atau tidak boleh dikuatkuasakan tersebut dengan peruntukan yang sah yang mempunyai kesan yang sama setakat mungkin.

## **SEKSYEN 24**

### **24.1 Prosiding Undang-Undang**

Jika Bank mengambil tindakan undang-undang untuk mendapatkan balik apa-apa wang yang kena dibayar oleh Peminjam, atau untuk menguatkuasakan mana-mana terma atau syarat Dokumen Cagaran, maka Bank boleh:

- (i) menuntut amaun yang tertunggak (termasuk faedah dan wang lain) yang kena dibayar oleh Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran dan/atau di bawah Dokumen Cagaran, dalam prosiding yang sama atau berasingan; dan
- (ii) terus merealisasikan cagaran yang diwujudkan atas nama Bank oleh Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran, secara serentak dalam prosiding yang sama atau berasingan,

untuk menyelesaikan Keberhutangan.

## **SEKSYEN 25**

### **25.1 Tanggung Rugi Am**

Peminjam hendaklah menanggung rugi sepenuhnya dan memastikan Bank ditanggung rugi terhadap sebarang fi, kos, caj, perbelanjaan, kerugian, kerosakan atau liabiliti (yang berkenaan dengan amaunnya, perakuan Bank adalah konklusif jika tiada kesilapan yang ketara) yang mungkin ditanggung oleh Bank akibat mana-mana Peristiwa Ingkar, atau pembatalan atau penamatan Pinjaman Perumahan oleh Peminjam. Obligasi untuk menanggung rugi Bank hendaklah dilanjutkan kepada (i) sebarang faedah, fi, kos, caj, perbelanjaan atau apa jua jumlah lain yang dibayar atau perlu dibayar oleh Bank akibat daripada atau disebabkan oleh apa-apa dana yang dipinjam dan/atau digunakan oleh Bank, dan (ii) apa-apa kerugian (termasuk kehilangan keuntungan), premium, penalti, fi, kos, caj atau perbelanjaan yang mungkin ditanggung oleh Bank daripada pencairan atau penggunaan deposit daripada pihak ketiga untuk menyediakan, mengekalkan atau membiayai Kemudahan (atau mana-mana bahagiannya) atau (iii) apa-apa amaun lain yang kena dibayar di bawah Dokumen Cagaran.

## **SEKSYEN 26**

### **26.1 Penyampaian Proses Undang-Undang**

Sebagai tambahan kepada sebarang cara penyampaian yang dibenarkan di sisi undang-undang, jika Bank memulakan prosiding undang-undang terhadap Peminjam, proses pemula hendaklah disifatkan sebagai telah disampaikan dengan sewajarnya kepada Peminjam di alamat yang dinyatakan dalam Surat Tawaran atau di alamat yang terakhir dikekalkan dalam rekod Bank, jika:

- (i) diberikan melalui pos berdaftar atau biasa prabayar, lima (5) hari selepas ia dipos; dan
- (ii) jika dihantar sendiri atau melalui kurier, pada hari ia dihantar.

## **SEKSYEN 27**

### **27.1 Waad-Waad Peminjam**

Peminjam berwaad dengan Bank bahawa Peminjam hendaklah, dan hendaklah menyebabkan Pihak Pemberi Cagaran (jika berkenaan), pada setiap masa sepanjang tempoh Perjanjian ini:

- (i) dengan segera memperoleh, mengekalkan, memperbaharui dari semasa ke semasa, dan menghantar kepada Bank, salinan sah sebarang kebenaran, kelulusan, persetujuan, lesen, pengecualian, pendaftaran, perekodan, pemfailan atau akuan notari yang diperlukan untuk memastikan keundangan, kesahan, kebolehan penguatkuasaan atau keutamaan Dokumen Cagaran, dan mematuhi terma dan/atau syarat perkara yang sama;
- (ii) dengan segera memaklumkan Bank tentang kejadian sebarang Peristiwa Ingkar atau Peristiwa Ingkar berpotensi dan memberikan butiran mengenai langkah-langkah yang sedang diambil atau akan diambil untuk memulihkan atau meringankan Peristiwa Ingkar atau Peristiwa Ingkar berpotensi tersebut;



- (iii) memaklumkan Bank secara bertulis apabila menyedari bahawa mana-mana saudara dekat iaitu mana-mana ibu bapa, suami/isteri, tanggungan suami/isteri, saudara lelaki, saudara perempuan, anak (termasuk anak tiri dan anak angkat) dan mana-mana tanggungan dan orang lain yang mungkin mempengaruhi atau dipengaruhi oleh Peminjam, telah menjadi atau merupakan seorang pengarah, pegawai atau pekerja Bank atau CIMB Islamic Bank Berhad atau CIMB Investment Bank Berhad atau entiti lain dalam Kumpulan CIMB (“**Kumpulan CIMB**” terdiri daripada CIMB Group Holdings Berhad dan semua syarikat yang berkaitan dengannya seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen 7 Akta Syarikat 2016, dan syarikat-syarikat kawalan bersama yang menyediakan perkhidmatan kewangan dan lain-lain perkhidmatan yang dikawal selia, tidak termasuk syarikat, cawangan, pejabat dan bentuk kehadiran lain yang beroperasi di luar Malaysia), yang keadaannya akan termasuk dalam Garis Panduan mengenai Urus Niaga dan Pendedahan Kredit dengan Pihak Berkaitan yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia;
- (iv) memaklumkan kepada Bank secara notis bertulis mengenai:
  - (1) apa-apa pertikaian antara Peminjam, Pihak Pemberi Cagaran dan mana-mana badan kerajaan atau berkanun berkenaan dengan Hartanah, atau mana-mana Cagaran; dan/atau
  - (2) apa-apa perkara lain yang menjejaskan atau mungkin menjejaskan kemampuannya untuk memenuhi obligasinya di bawah Dokumen Cagaran, kedudukan kewangannya atau kemampuannya untuk membayar balik Kemudahan.
- (v) mematuhi, menurut dan/atau melaksanakan semua terma dan syarat Dokumen Cagaran;
- (vi) memaklumkan Bank dengan segera jika terdapat perubahan dalam status permastautinannya atau status permastautinan Pihak Pemberi Cagaran;
- (vii) (i) tidak melakukan apa-apa tindakan yang akan atau mungkin menjejaskan (I) perniagaan, operasi, harta dan keadaan Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran dan prospek (kewangan atau sebaliknya) masing-masing, atau (II) kemampuan Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran untuk melaksanakan mana-mana obligasi masing-masing di bawah Dokumen Cagaran, atau (III) kesahan atau kebolehan penguatkuasaan mana-mana Dokumen Cagaran, atau (IV) hak atau remedi Bank di bawah Dokumen Cagaran; dan (ii) memaklumkan Bank dengan segera mengenai sebarang perubahan yang menjejaskan perniagaan, operasi, harta, keadaan (kewangan atau sebaliknya) atau prospek Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran; dan (iii) memaklumkan Bank dengan segera mengenai sebarang litigasi atau prosiding lain yang diancam atau dimulakan terhadap Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran oleh atau di hadapan mana-mana mahkamah, pihak berkuasa, tribunal atau agensi pentadbiran, yang mungkin menjejaskan (I) perniagaan atau keadaan (kewangan atau sebaliknya) Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran atau (II) kemampuan Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran untuk memenuhi obligasinya di bawah Dokumen Cagaran dan amaun apa-apa liabiliti kontingen jika amaun tersebut dapat dipastikan;
- (viii) melaksanakan dokumen selanjutnya atau menjalankan tindakan selanjutnya sebagaimana yang diperlukan untuk menguatkuasakan terma dan syarat Dokumen Cagaran jika diminta atau dituntut oleh Bank pada bila-bila masa; dan

- (ix) memastikan bahawa Peminjam dan Pihak Pemberi Cagaran (yang mana berkenaan) mempunyai kemampuan untuk membayar semua keberhutangannya apabila genap masa dan perlu dibayar.

## **SEKSYEN 28**

### **28.1 Penyusunan Semula**

Cagaran, liabiliti dan obligasi yang diwujudkan oleh Dokumen Cagaran hendaklah terus sah, mengikat dan boleh dikuatkuasakan bagi semua tujuan walaupun terdapatnya perubahan kepada pembentukan Bank dan/atau Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran melalui penggabungan, penyusunan semula atau selainnya. Sebarang perubahan yang melibatkan Bank, Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran tidak akan menjejaskan cagaran, liabiliti dan obligasi yang diwujudkan di bawah Dokumen Cagaran.

## **SEKSYEN 29**

### **29.1 Kemudahan Tambahan dan Duti Setem**

Seksyen 12.2 (*Duti Setem Tambahan*) juga akan terpakai jika Bank memberikan sebarang kemudahan tambahan kepada Peminjam di bawah Perjanjian ini.

## **SEKSYEN 30**

### **30.1 Komunikasi untuk Beberapa Peminjam**

Jika Peminjam terdiri daripada dua atau lebih orang:

- (i) sebarang perakuan, penyata, notis, tuntutan atau komunikasi lain yang diberikan kepada mana-mana satu atau lebih orang tersebut berkenaan dengan Kemudahan hendaklah disifatkan sebagai telah diberikan kepada, dan mengikat, semua orang tersebut; dan
- (ii) jika sebarang perakuan, penyata, notis, tuntutan atau komunikasi lain diberikan oleh mana-mana satu atau lebih orang tersebut kepada Bank berkenaan dengan Kemudahan, Bank berhak tetapi tidak terikat untuk menganggap komunikasi sedemikian sebagai telah diberikan oleh semua orang tersebut, dan oleh itu mengikat semua orang tersebut,
- (iii) dan Peminjam mengesahkan dan mengakui bahawa setiap orang tersebut diberi kuasa secara individu untuk menerima dan/atau memberikan apa-apa dan semua perakuan, penyata, notis, tuntutan atau komunikasi lain sedemikian daripada dan/atau kepada Bank bagi pihak semua orang tersebut.

## **SEKSYEN 31**

### **31.1 Bukti Keberhutangan**

Dalam sebarang prosiding yang berkaitan dengan mana-mana Dokumen Cagaran, suatu perakuan atau penyata akaun mengenai amaun yang kena dibayar kepada Bank yang ditandatangani oleh pegawai Bank atau terkandung dalam dokumen yang dihasilkan oleh komputer dalam perjalanan biasa penggunaannya, hendaklah (jika tiada fraud atau kesilapan yang ketara), menjadi keterangan muktamad bahawa amaun tersebut sebenarnya genap masa dan perlu dibayar.

## SEKSYEN 32

### 32.1 Bertindak sebagai Prinsipal dan Pengubahan Wang Haram

- (a) Peminjam memberikan waranti dan representasi kepada Bank bahawa:
- (i) kecuali dan sehingga Peminjam memaklumkan Bank sebaliknya secara bertulis:
    - (1) Peminjam ialah peminjam utama berkaitan dengan Kemudahan;
    - (2) tiada orang selain daripada Peminjam mempunyai atau akan mempunyai apa-apa kepentingan dalam Kemudahan; dan
    - (3) semua wang yang akan dibayar kepada Bank, dan Cagaran yang diberikan atas nama Bank untuk menjamin Kemudahan, akan datang daripada sumber aktiviti yang sah, seperti yang ditakrifkan di bawah Akta Pencegahan Pengubahan Wang Haram, Pencegahan Pembiayaan Keganasan dan Hasil daripada Aktiviti Haram 2001 (“**AMLA**”);
  - (ii) apabila diberitahu bahawa Peminjam merupakan pengantara untuk orang lain:
    - (1) Bank boleh menghendaki, dan Peminjam bersetuju dan mengaku janji untuk memberikan, penentusahan identiti benefisiari dan maklumat lain sebagaimana yang dikehendaki oleh Bank untuk rekodnya (termasuk tetapi tidak terhad kepada salinan yang diperakui sah bagi apa-apa kebenaran untuk bertindak atau dokumen yang dikehendaki untuk menentusahkan maklumat yang diberikan);
    - (2) Peminjam selanjutnya mengakui dan mengesahkan bahawa ia telah menjalankan pemeriksaan “ketahuilah-pelanggan-anda” yang perlu, termasuk tetapi tidak terhad kepada pemeriksaan identiti, kewujudan, alamat dan sifat perniagaan benefisiari, dan bahawa wang, dana atau kolateral yang berkaitan yang dibayar atau diberikan kepada Bank adalah daripada sumber aktiviti yang sah dan bukan “aktiviti haram” seperti yang ditakrifkan di bawah AMLA; dan
    - (3) pemberian butiran benefisiari tidak akan menjadikan benefisiari itu sebagai pelanggan Bank dan Bank berhak untuk menganggap Peminjam sebagai prinsipal pada setiap masa.
- (b) Peminjam bersetuju dan mengaku janji bahawa:
- (i) Peminjam hendaklah mendedahkan dan memberi kepada Bank sebarang maklumat yang diperlukan untuk memuaskan hati Bank dalam tempoh masa yang ditetapkan oleh Bank bagi tujuan mematuhi AMLA atau kehendak pengawalseliaan lain;
  - (ii) Bank tidak diwajibkan untuk meneruskan sebarang transaksi atau pembayaran di bawah Kemudahan atau menerima apa-apa wang, dana atau kolateral (“**Aset**”) sementara menunggu penerimaan atau penentusahan maklumat oleh Bank dan/atau pihak berkuasa yang berkaitan. Bagi Aset dalam milikan Bank, Bank berhak (dan diberi kuasa) untuk mengekalkan Aset pada masa ini; mana-mana Aset yang diminta untuk dikembalikan kepada Peminjam atau Pihak Pemberi Cagaran

hendaklah dikembalikan kepada Peminjam atau Pihak Pemberi Cagaran selepas Bank menerima kelulusan yang memuaskan daripada pihak berkuasa yang berkaitan;

- (iii) Peminjam tidak boleh menggunakan Kemudahan bagi tujuan pengubahan wang haram atau melanggar mana-mana undang-undang yang berkaitan dengan pengubahan wang haram seperti yang ditakrifkan di bawah AMLA; dan
  - (iv) Bank tidak akan bertanggungjawab terhadap sebarang kerugian yang disebabkan oleh pelaksanaan kewajipan Bank di bawah undang-undang yang berkuat kuasa pada masa ini, termasuk tetapi tidak terhad kepada AMLA, dll.
- (c) Jika didapati bahawa apa-apa wang yang digunakan bagi pembayaran atau pembayaran balik Keperhutangan atau mana-mana bahagian daripadanya adalah bersumberkan “aktiviti haram” (seperti yang ditakrifkan di bawah AMLA), maka: -
- (i) apa-apa pembebasan dan pelepasan obligasi Peminjam di bawah Dokumen Cagaran hendaklah setakat itu dibatalkan secara automatik dan tidak akan berkuat kuasa dan berkesan, dan Peminjam dan Pihak Pemberi Cagaran hendaklah terus bertanggungjawab terhadap Bank untuk jumlah tersebut walaupun Bank telah mengeluarkan apa-apa dokumen untuk membebaskan dan melepaskan Peminjam atau Pihak Pemberi Cagaran; dan
  - (ii) Peminjam hendaklah menanggung rugi dan memastikan Bank ditanggung rugi sepenuhnya dan menyebabkan Pihak Pemberi Cagaran (jika ada) menanggung rugi Bank dan memastikan Bank ditanggung rugi sepenuhnya (atas dasar tanggung rugi penuh) terhadap sebarang kerugian, ganti rugi, kos, fi dan caj yang ditanggung oleh Bank akibat daripada pelanggaran peruntukan AMLA oleh Peminjam dan/atau Pihak Pemberi Cagaran.

### **SEKSYEN 33**

#### **33.1 Masa merupakan Inti Pati**

Masa hendaklah merupakan inti pati Perjanjian ini.

### **SEKSYEN 34**

#### **34.1 Pengganti akan Terikat**

Perjanjian ini hendaklah mengikat waris, wakil diri, pemegang serah hak yang dibenarkan dan pengganti hak milik Peminjam, dan pengganti hak milik dan pemegang serah hak Bank.

### **SEKSYEN 35**

#### **35.1 Undang-Undang yang Mengawal**

Perjanjian ini dan Dokumen Cagaran hendaklah dikawal oleh undang-undang Malaysia. Pihak-Pihak kepada Perjanjian ini bersetuju untuk patuh kepada bidang kuasa eksklusif mahkamah Malaysia.

## **SEKSYEN 36**

### **36.1 Tarikh Kuat Kuasa**

Perjanjian ini hendaklah berkuat kuasa pada tarikh yang dinyatakan dalam Perjanjian ini, walaupun pihak-pihak telah melaksanakan Perjanjian ini pada tarikh yang berlainan.

## **SEKSYEN 37**

### **37.1 Penyerahhakan dan Pemindahan**

- (a) Peminjam tidak boleh menyerahhakan atau memindahkan sebarang hak, manfaat dan/atau obligasinya di bawah Perjanjian ini kepada mana-mana orang tanpa persetujuan bertulis Bank terlebih dahulu.
- (b) Bank boleh, dengan notis bertulis terlebih dahulu kepada Peminjam, menyerahhakan hak, manfaat dan/atau obligasinya di bawah Perjanjian ini tanpa persetujuan Peminjam, dengan syarat penyerahhakan atau pemindahan tersebut tidak menjejaskan (i) hak Peminjam di bawah Perjanjian ini atau (ii) Kemudahan, secara material dan bermudarat.

## **SEKSYEN 38**

### **38.1 Surat Tawaran**

Perjanjian ini dan Surat Tawaran hendaklah menggantikan semua rundingan lisan dan surat-menyurat terlebih dahulu berkenaan dengan Pinjaman Perumahan. Jika terdapatnya sebarang perkara yang tidak konsisten antara Perjanjian ini dan Surat Tawaran, Surat Tawaran hendaklah mengatasi yang lain.

## **SEKSYEN 39**

### **39.1 Notis Privasi**

- (a) Peminjam dengan ini mengesahkan bahawa Peminjam telah membaca, memahami dan bersetuju untuk terikat oleh Notis Privasi Kumpulan CIMB (yang boleh didapati pada pautan [www.cimbbank.com.my](http://www.cimbbank.com.my) atau [www.cimbislamic.com](http://www.cimbislamic.com)) dan Seksyen-Seksyen yang terkandung di sini, sebagaimana yang berkaitan dengan pemprosesan maklumat peribadi Peminjam. Untuk mengelakkan keraguan, Peminjam bersetuju bahawa Notis Privasi tersebut hendaklah disifatkan sebagai telah digabungkan ke dalam Perjanjian ini melalui rujukan.
- (b) Sekiranya Peminjam memberikan maklumat peribadi dan kewangan yang berkaitan dengan pihak ketiga, termasuk maklumat yang berkaitan dengan waris dekat dan tanggungan Peminjam (jika Peminjam merupakan seorang individu) bagi tujuan membuka atau mengendalikan akaun/kemudahan Peminjam dengan Bank atau selainnya melanggan produk dan perkhidmatan Bank, Peminjam (a) mengesahkan bahawa Peminjam telah memperoleh persetujuan mereka atau sebaliknya berhak untuk memberikan maklumat ini kepada Bank dan Bank berhak menggunakannya mengikut perjanjian ini; (b) bersetuju untuk memastikan bahawa maklumat peribadi dan kewangan pihak ketiga tersebut adalah tepat; (c) bersetuju untuk memaklumkan Bank secara bertulis sekiranya berlaku apa-apa perubahan penting kepada maklumat peribadi dan kewangan tersebut; dan (d) bersetuju dengan hak Bank untuk menamatkan Kemudahan sekiranya persetujuan itu ditarik balik oleh mana-mana pihak ketiga tersebut.

- (c) Sekiranya Peminjam mengarahkan Bank untuk melaksanakan apa-apa jenis transaksi rentas sempadan (termasuk membuat atau menerima bayaran), butiran yang berkaitan dengan transaksi rentas sempadan itu (termasuk maklumat yang berkaitan dengan mereka yang terlibat dalam transaksi tersebut) boleh diterima dari atau dihantar ke luar negara, di mana ia mungkin boleh diakses (sama ada secara langsung atau tidak langsung) oleh pengawal selia dan pihak berkuasa luar negara (misalnya untuk pencegahan jenayah). Dalam mengarahkan Bank dan/atau ejen Bank untuk memasuki mana-mana transaksi rentas sempadan bagi pihak Peminjam, Peminjam bersetuju dengan pendedahan yang tersebut di atas dan juga bagi pihak mereka yang lain yang terlibat dalam transaksi rentas sempadan tersebut.
- (d) Bank boleh pada bila-bila masa dan dari semasa ke semasa pada masa ini dan/atau pada masa hadapan menjalankan pemeriksaan rujukan yang diperlukan termasuk tetapi tidak terhad kepada pelaporan kredit/pemeriksaan rujukan dengan agensi pelaporan/rujukan kredit termasuk tetapi tidak terhad kepada CCRIS, FIS dan/atau mana-mana agensi lain dan/atau daripada mana-mana institusi kewangan untuk membolehkan Bank memastikan status Peminjam sebagaimana yang diperlukan untuk membantu membuat keputusan, contohnya apabila Bank perlu (a) memeriksa butiran permohonan untuk kredit dan kemudahan berkaitan kredit atau kemudahan lain; (b) mengurus akaun atau kemudahan kredit dan berkaitan kredit, termasuk menjalankan semakan portfolio Peminjam; dan/atau (c) memungut semula hutang. Peminjam akan dikaitkan oleh agensi pelaporan/rujukan kredit kepada mana-mana nama lain yang digunakan atau telah digunakan oleh Peminjam, dan mana-mana pemohon bersama dan berasingan. Peminjam bersetuju bahawa Bank juga boleh berkongsi maklumat tentang Peminjam dan cara Peminjam mengurus akaun/kemudahan Peminjam dengan agensi pelaporan/rujukan kredit yang berkaitan, dan bagi mana-mana agensi pelaporan kredit/rujukan ini untuk mendedahkan maklumat kredit Peminjam kepada pelanggannya bagi tujuan pengesanan fraud dan pencegahan fraud.
- (e) Walaupun selepas Peminjam telah memberikan sebarang maklumat kepada Bank, Peminjam hendaklah mempunyai pilihan untuk menarik balik persetujuan yang diberikan sebelumnya. Dalam hal sedemikian, Bank berhak untuk tidak menyediakan atau menghentikan penyediaan apa-apa produk, perkhidmatan, akaun dan/atau kemudahan yang berkaitan dengan maklumat tersebut dengan notis bertulis kepada Peminjam sekurang-kurangnya 3 hari perniagaan terlebih dahulu.
- (f) Bank berhak untuk meminda Seksyen ini dari semasa ke semasa mengikut budi bicara tunggal Bank dan hendaklah memberikan notis bertulis kepada Peminjam tidak kurang daripada dua puluh satu (21) hari terlebih dahulu, dan meletakkan sebarang pindaan tersebut pada laman web Bank dan/atau dengan meletakkan notis di dewan perbankan atau di lokasi utama di dalam cawangan Bank.
- (g) Bagi tujuan Seksyen 39 ini, penggunaan perkataan “Bank” hendaklah dibaca sebagai rujukan kepada Kumpulan CIMB.
- (h) Seksyen ini tidak akan menjejaskan mana-mana Seksyen lain dalam Perjanjian ini yang memperuntukkan pendedahan maklumat.

**[Akhir Klausula-Klausula]**

DENGAN BERSAKSI pihak-pihak kepada perjanjian ini telah menurunkan tandatangan dan meterai mereka di sini.

Ditandatangani oleh

Sebagai Wakil untuk dan bagi pihak  
CIMB BANK BERHAD (13491-P) di  
hadapan:

.....	
Saksi	Penandatangan
Nama:	Nama:
No. K/P:	Jawatan:
	No. K/P:

PEMINJAM  
Ditandatangani oleh

(No. K/P •)  
di hadapan:



.....

Saksi
Nama:
No. K/P:

**JADUAL 1**

(yang hendaklah dianggap, dibaca dan ditafsirkan sebagai bahagian penting Perjanjian ini)

Seksyen	Item	Perihal
1.	Nama dan alamat Peminjam	
2.	Perihal Hartanah	Butiran Hartanah seperti yang dinyatakan dalam Gadaian/Surat Ikatan Penyerahhakan (potong yang mana tidak berkenaan) bertarikh_____ antara Bank dan Pihak Pemberi Cagaran.
3.	Nama dan Perihal orang yang memberikan Cagaran	



## JADUAL 2

(lampirkan satu salinan Surat Tawaran bersetem yang diterima dengan sewajarnya kepada Jadual ini)

### Syarat-Syarat Khas Yang Merupakan Sebahagian Daripada Perjanjian ini

(Nyatakan apa-apa syarat khas, contohnya jika fi guaman, dll. perlu dibayar oleh Bank, apa-apa syarat pembayaran terdahulu khas, apa-apa syarat pengeluaran semula atau peminjaman semula khas, apa-apa manfaat lain seperti kemudahan kad kredit, dan/atau apa-apa syarat lain seperti yang dinasihatkan oleh peguam cara yang mengurus.

Nyatakan "Tidak Berkenaan" jika tidak berkenaan)

JADUAL 3  
(Seksyen 17.1(a))

Syarat-Syarat Terdahulu Tambahan Bagi Pembayaran

(Nyatakan apa-apa syarat terdahulu tambahan bagi pembayaran seperti yang dinasihatkan oleh peguam cara yang mengurus.

Nyatakan "Tidak Berkenaan" jika tidak berkenaan)