

## LAMPIRAN

Saya/Kami, pihak yang nama dan butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 1(a) di dalam Jadual di sini (selepas ini dipanggil "**Penggadai**") DENGAN INI SECARA NYATA BERWAAD MENGISYTIHARKAN DAN BERAKUJANJI dengan CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (671380-H), sebuah syarikat yang diperbadankan di Malaysia selaras dengan Akta Syarikat, 2016 dan mempunyai pejabat berdaftaranya di Tingkat 13, Menara CIMB, Jalan Sentral 2, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur dan tempat perniagaan di alamat yang dibentangkan dalam Perkara 1(b) di dalam Jadual di sini (selepas ini dipanggil "**Bank**") seperti berikut:

### SEBUTAN PERMULAAN

#### (A) **Harta**

Penggadai adalah pemilik undang-undang dan berdaftar kesemua harta yang didirikan di atas sebidang tanah yang mana butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 2 di dalam Jadual (selepas ini dirujuk sebagai "**Harta**") selaras dengan Perjanjian Jual Beli yang mana butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 3 di dalam Jadual (selepas ini dirujuk sebagai "**Perjanjian Jual Beli**").

#### (B) **Kemudahan Pembiayaan Harta Komoditi Murabahah-i**

Penggadai telah memohon kepada Bank untuk kemudahan pembiayaan di bawah konsep Syariah iaitu Komoditi Murabahah yang mana, selaras dengan terma-terma Kemudahan Pembiayaan Harta Murabahah-i (selepas ini dirujuk sebagai "**Kemudahan**") di bawah Surat Tawaran Bank yang butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 4 di dalam Jadual (selepas ini dirujuk sebagai "**Surat Tawaran**"), Peggadai telah menyempurnakan Perjanjian Kemudahan Murabahah yang butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 4 di dalam Jadual (selepas ini dirujuk sebagai "**Perjanjian Kemudahan Murabahah**").

#### (C) **Penyempurnaan Gadaian ini**

Salah satu terma Surat Tawaran dan Perjanjian Kemudahan Murabahah adalah bahawa Jumlah Dicagar (seperti yang ditakrifkan di dalam ini) hendaklah dijamin oleh Gadaian ini dan Gadaian ini hendaklah disempurnakan oleh Peggadai memihak kepada Bank selaras dengan terma-terma dan tertakluk kepada syarat-syarat yang terkandung selepas ini.

## 1 DEFINISI DAN PENTAFSIRAN

### 1.1 **Definisi**

- (a) Tertakluk kepada Klausula 1.1(b) di bawah, ungkapan yang digunakan dalam Gadaian ini, kecuali bercanggah dengan konteksnya, hendaklah membawa maksud yang sama yang ditakrifkan di dalam Perjanjian Kemudahan Murabahah.

- (b) Di samping Klausula 1.1(a) di atas, dalam Gadaian ini, setiap satu ungkapan berikut, kecuali jika konteks menghendaki sebaliknya, hendaklah membawa maksud yang ditunjukkan di sebelahnya:

<b>Akta-Akta Yang Terpakai</b>	bermaksud Kanun Tanah Negara (Akta 56 tahun 1965) Semenanjung Malaysia, Kanun Tanah Sarawak (Cap. 81) dan Ordinan Tanah Sabah (Cap. 68) Enakmen Tanah (Hakmilik Subsidiari), 1972, Akta Hakmilik Strata, 1985, Akta Pengurusan Strata 2013 dan Ordinan Hakmilik Strata, 1995, dan termasuk sebarang pindaan berkanun atau penggubalan semula terhadapnya;
<b>Gadaian</b>	bermaksud gadaian yang sah dan termasuk sebarang instrumen tambahan kepada atau yang dinyatakan untuk menjadi cagaran atau mengadakan berdasarkan atas atau mengikut peruntukan gadaian sah ini;
<b>Penggadai</b>	bermaksud pihak yang nama dan butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 1(a) di dalam Jadual dan hendaklah, jika konteks membenarkannya, termasuk waris, wakil diri, dan pengganti hakmilik beliau/mereka, mengikut keadaan;
<b>Kejadian Ingkar</b>	bermaksud mana-mana kejadian yang dibentangkan di dalam Klausula 11 Perjanjian Kemudahan Murabahah;
<b>Penjamin</b>	bermaksud orang yang dikehendaki menyediakan jaminan memihak kepada Bank seperti yang dibentangkan di dalam Surat Tawaran dan termasuk pengganti hakmilik, penerima serah hak yang dibenarkan, waris dan wakil diri beliau/mereka, mengikut keadaan;
<b>Perbadanan Pengurusan</b>	bermaksud perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta-akta Yang Terpakai berhubung dengan bangunan yang merangkum Harta sekiranya Harta adalah sebahagian daripada bangunan;
<b>Kumpulan Wang Urusan</b>	bermaksud kumpulan wang urusanyang ditakrifkan dalam Akta-akta Yang Terpakai;
<b>Jumlah Dicagar</b>	bermaksud agregat pembayaran yang kena dan perlu dibayar oleh Peggadai kepada Bank selaras dengan Dokumen Transaksi dan mana-mana daripada berikut: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) pembayaran yang kena dan perlu dibayar oleh Peggadai kepada Bank apabila berlaku Kejadian Ingkar; atau</li><li>(ii) pembayaran yang kena dan perlu dibayar oleh Peggadai kepada Bank apabila Kemudahan diselesaikan dengan awal atau apabila Tempoh luput, mengikut keadaan;</li></ul>

dan semua atau sebarang wang, obligasi dan liabiliti pun jua sama ada untuk prinsipal, keuntungan, komisyen, perbelanjaan, ta'widh (pampasan) atau sebaliknya yang mungkin kini atau pada bila-bila masa di masa hadapan menjadi kena dibayar, terhutang atau ditanggung oleh Penggadai kepada Bank sama ada masa kini atau masa hadapan, sebenar atau kontingen dan sama ada dengan sendiri, secara berasingan atau bersama sebagai penjamin utama, penjamin atau sebaliknya dan dalam apa jua nama atau bentuk dan sama ada terhadap sebarang akaun semasa atau akaun lain atau dalam apa cara lain pun jua dan termasuk tetapi tidak terhad kepada semua wang yang kena dibayar terhadap Dokumen Transaksi;

**Dokumen Cagaran** bermaksud dokumen cagaran memihak kepada Bank berhubung dengan Kemudahan yang dibentangkan dan dikehendaki di dalam Surat Tawaran;

**Pihak Cagaran** bermaksud pihak yang menyempurnakan Dokumen Cagaran dan termasuk mana-mana pihak atau pihak-pihak yang menyediakan sebarang cagaran kepada Bank untuk menjamin pembayaran semua wang, kos, caj dan wang lain berbangkit daripada atau berhubung dengan Perjanjian Kemudahan Murabahah dan/atau Jumlah Dicagar oleh Penggadai;

**Dokumen Transaksi** bermaksud secara kolektif dokumen berikut:

- (a) Surat Tawaran;
- (b) Perjanjian Kemudahan Murabahah;
- (c) Dokumen yang membuktikan Transaksi Tawarruq (yang ditakrifkan di dalam Klausa 1.1. Perjanjian Kemudahan Murabahah);
- (d) Dokumen Cagaran;

dan sebarang dokumen lain yang ditetapkan sedemikian oleh Bank.

## 1.2 Pentafsiran

- (a) Kata-kata yang bermaksud jantina lelaki termasuk jantina wanita dan neutral dan begitu juga sebaliknya.
- (b) Kata-kata yang bermaksud bilangan tunggal termasuk bilangan jamak dan begitu juga sebaliknya.
- (c) Tajuk dalam Gadaian ini dimasukkan untuk kemudahan sahaja dan hendaklah diabaikan semasa mentafsirkan peruntukan Gadaian ini.
- (d) Rujukan kepada Klausa dan Jadual hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan kepada Klausa dan Jadual dalam Gadaian ini, kecuali dinyatakan sebaliknya.

- (e) Sebarang rujukan kepada peruntukan sebarang perundangan termasuk sebarang pindaan statut atau penggubalan semula terhadapnya.
- (f) Sebarang kebebasan atau kuasa yang boleh dilaksanakan atau sebarang penetapan yang boleh dibuat di bawah ini oleh Bank boleh dibuat menurut budi bicara mutlak atau tidak dibelenggu di pihak Bank dan Bank tidak mempunyai sebarang obligasi untuk memberikan sebarang sebab untuknya kepada Penggadai.
- (g) Kata-kata yang diguna pakai untuk orang semulajadi termasuk mana-mana badan, orang, syarikat, perbadanan, firma atau perkongsian, diperbadankan atau sebaliknya, negeri, entiti pentadbiran dan/ atau kerajaan dan sebaliknya.
- (h) Perkataan “di dalam ini”, “selepas ini”, “di sini”, “di bawah ini” dan kata-kata lain yang membawa maksud yang sama hendaklah merujuk kepada Gadaian ini secara keseluruhan dan bukan terhadap sebarang peruntukan khusus.
- (i) Kata-kata “wang”, “Ringgit Malaysia” dan simbol “RM” hendaklah ditafsirkan sebagai mata wang Malaysia; dan
- (j) Jadual di dalam ini membentuk sebahagian penting Gadaian ini dan hendaklah dianggap, dibaca dan ditafsirkan sebagai sebahagian penting daripadanya.
- (k) Jika dua (2) atau lebih daripada dua orang atau pihak dimasukkan atau dirangkum dalam ungkapan “Penggadai”, sebarang perjanjian, waad, terma-terma, penetapan dan akujanji yang dinyatakan sebagai dibuat oleh dan di pihak Penggadai akan dianggap dibuat oleh atau mengikat orang atau pihak tersebut secara bersama dan berasingan.

### **1.3 Perjanjian Kemudahan Murabahah digabungkan ke dalam Gadaian ini**

Semua peruntukan Perjanjian Kemudahan Murabahah, sama ada diulang di dalam ini atau tidak, digabungkan ke dalam dan membentuk sebahagian daripada Gadaian ini. Semua representasi, jaminan dan waad yang dibuat di dalamnya oleh Pelanggan dan/atau Penggadai hendaklah dianggap dibuat oleh Penggadai dan rujukan kepada Pelanggan dan/atau Penggadai di dalam Perjanjian Kemudahan Murabahah hendaklah dibaca seolah-olah rujukan kepada Pelanggan dan/atau Penggadai. Tertakluk kepada pindaan atau perubahan di mana perlu untuk memastikan peruntukan Perjanjian Kemudahan Murabahah adalah konsisten dengan peruntukan Gadaian ini, sekiranya wujud sebarang konflik atau percanggahan antara peruntukan Perjanjian Kemudahan Murabahah dan Gadaian ini, peruntukan Gadaian ini akan mengatasi yang lain bagi tujuan pentafsiran dan penguatkuasaan Gadaian ini.

## **2 REPRESENTASI DAN JAMINAN**

### **2.1 Representasi dan jaminan**

Penggadai dengan ini membuat representasi dan menjamin kepada Bank seperti berikut:

- (a) bahawa Gadaian ini membentuk obligasi sah dan mengikat di pihak Penggadai selaras dengan terma-terma dan syarat-syaratnya;
- (b) bahawa penyempurnaan, penyerahan dan pelaksanaan Gadaian ini oleh Penggadai:
  - (i) tidak akan melanggar peruntukan sebarang undang-undang atau peraturan atau sebarang perintah atau dekri oleh mana-mana pihak berkuasa kerajaan, agensi atau Mahkamah yang mengawal Penggadai;

- (ii) tidak akan melanggar peruntukan sebarang gadai janji, kontrak atau akujanji atau suratcara lain yang Penggadai adalah pihak padanya atau yang mengikat Penggadai;
  - (iii) tidak akan menyebabkan kewujudan atau pengenaan sebarang obligasi untuk mewujudkan atau mengenakan sebarang gadai janji, lien, sandaran atau gadaian ke atas aset atau hasil mana-mana Penggadai selaras dengan peruntukan sebarang gadai janji, kontrak atau akujanji atau suratcara lain tersebut.
- (c) bahawa semua kebenaran, kelulusan atau pemberikuasaan oleh mana-mana pihak berkuasa relevan yang dikehendaki di pihak Penggadai atau yang sesuai untuk atau berhubung dengan penyempurnaan, penyerahan, pelaksanaan, kesahan dan kebolehuatkuasaan Gadaian ini telah diperolehi dan berkuat kuasa sepenuhnya dan sebarang syarat yang terkandung di dalamnya atau sebaliknya terpakai terhadapnya telah dipatuhi;
- (d) bahawa Penggadai tidak ingkar di bawah sebarang perjanjian yang Penggadai atau mana-mana daripada mereka adalah pihak padanya atau yang mengikat Penggadai atau mana-mana daripada mereka dan tiada litigasi, timbang tara atau prosiding pentadbiran kini sedang berjalan atau menunggu putusan atau diancam yang mana prosiding litigasi timbang tara atau pentadbiran ingkar tersebut menurut keadaan boleh menjejaskan dengan material kesolvenan Penggadai dan mungkin menjejaskan keupayaan Penggadai untuk melaksanakan obligasi Penggadai di bawah Gadaian ini;
- (e) bahawa Penggadai mempunyai kuasa dan hak penuh dan mutlak untuk menyempurnakan Gadaian ini dan bahawa tidak ada dan tidak akan ada orang atau pihak yang mempunyai keutamaan terhadap Bank berhubung dengan Harta dan/atau Gadaian ini, kecuali dan melainkan sebagaimana mungkin dipersetujui oleh Bank secara bertulis menurut budi bicara mutlaknya;
- (f) bahawa Penggadai atau akaun Penggadai tidak disenaraikan di bawah garis panduan Biro Maklumat Cek (BMC) atau sebaliknya akaun Penggadai tidak ditetapkan sebagai “khas” di bawah garis panduan tersebut;
- (g) jika Penggadai adalah sebuah perbadanan:
- (i) Penggadai telah diperbadankan dengan sewajarnya di bawah undang-undang relevan;
  - (ii) semua kelulusan pemegang saham korporat atau kelulusan lain yang perlu bagi penyempurnaan Gadaian ini telah diperolehi; dan
  - (iii) Penggadai mempunyai kuasa untuk menyempurnakan Gadaian ini di bawah dokumen penubuhan mereka masing-masing;
- (h) bahawa semua butir-butir dan pengisytiharan yang diberikan, disediakan atau dibuat oleh Penggadai berhubung dengan permohonan Penggadai untuk Kemudahan adalah benar, tepat dan betul dari semua segi.

## **2.2 Kebenaran dan ketepatan representasi dan jaminan**

- (a) Penggadai mengakui bahawa Bank telah menerima Gadaian ini berdasarkan dan dengan bersandar sepenuhnya terhadap representasi dan jaminan yang disebut sebelum ini dan representasi dan jaminan di dalam Perjanjian Kemudahan Murabahah, yang adalah tepat dan dipatuhi dari semua segi material selagi Gadaian ini kekal berkuat kuasa dan setiap representasi dan jaminan di atas adalah tepat dan dipatuhi dari semua segi material selagi Kemudahan masih disediakan.

- (b) Kebenaran dan ketepatan semua perkara yang dinyatakan di dalam representasi dan jaminan di dalam Klausa 2.1 di dalam ini akan membentuk komitmen Bank untuk menyediakan atau terus menyediakan Kemudahan di bawah terma-terma Perjanjian Kemudahan Murabahah kepada Penggadai. Jika sebarang representasi dan/atau jaminan yang dibuat pada bila-bila masa selepas ini didapati tidak tepat dari sebarang segi material maka dan dengan itu dan meskipun apa jua perkara sebaliknya di dalam ini Bank berhak menurut budi bicara mutlaknya untuk menyemak, menggantung, menarik balik atau menamatkan Kemudahan atau mana-mana bahagian daripadanya.

### **2.3 Gadaian**

Sebagai cagaran bagi pembayaran Jumlah Dicagar dan semua atau sebarang jumlah yang kena atau perlu dibayar selaras dengan Kemudahan, Penggadai dengan ini menggadai Harta berdasarkan terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung selepas ini.

## **3 WAAD UNTUK MEMBAYAR**

### **3.1 Waad untuk membayar**

- (a) Sebagai balasan bagi persetujuan Bank atas permintaan Penggadai untuk memberikan dan menyediakan dan terus memberikan dan menyediakan Kemudahan kepada Penggadai, Penggadai dengan ini bersetuju, berwaad dan berakujanji untuk membayar Jumlah Dicagar kepada Bank apabila dituntut, dan untuk membayar sebarang jumlah dan wang yang adalah atau mungkin menjadi perlu dibayar oleh Penggadai di bawah Kemudahan selaras dengan Perjanjian Kemudahan Murabahah, Gadaian ini dan Dokumen Cagaran (jika ada).
- (b) Sebarang penyata oleh pengurus, penolong pengurus atau mana-mana pegawai Bank yang lain atau mana-mana peguamcara atau firma peguamcara yang dikatakan bertindak untuk Bank tentang amaun Jumlah Dicagar atau bakinya dan/atau sebarang jumlah yang kena dan perlu dibayar terhadap Kemudahan selaras dengan Perjanjian Kemudahan Murabahah dan/atau Gadaian ini adalah bukti muktamad dan konklusif terhadap Penggadai.

### **3.2 Tuntutan/notis**

- (a) Penggadai dengan ini berwaad dan bersetuju untuk dengan serta-merta membayar Jumlah Dicagar kepada Bank apabila dituntut, dan jika tidak Bank boleh, jika kegagalan untuk membayar telah berterusan bagi tempoh tujuh (7) hari, dengan serta-merta memberikan notis statutori selaras dengan peruntukan relevan dalam Akta-akta Yang Terpakai yang menghendaki Penggadai meremеди kegagalan atau keengganan untuk membayar tersebut dalam tempoh tujuh (7) hari yang dikira dari tarikh notis statutori tersebut dianggap disampaikan. Jika di bawah peruntukan Akta-akta Yang Terpakai, tempoh notis statutori adalah lebih lama daripada tujuh (7) hari maka notis statutori yang diberikan selaras dengan Akta-akta tersebut hendaklah bagi tempoh yang ditetapkan di bawah Akta-akta Yang Terpakai tersebut.
- (b) Tanpa prejudis terhadap sifat am Klausa 3.2 (a) di atas, Jumlah Dicagar dan sebarang wang yang perlu dibayar di bawah Kemudahan hendaklah menjadi dengan serta-merta kena dan perlu dibayar dan hendaklah dijelaskan oleh Penggadai dengan serta-merta:



- (i) apabila berlaku mana-mana kejadian yang ditetapkan di dalam Klausula 11.1 Perjanjian Kemudahan Murabahah; atau
- (ii) jika Penggadai mengancam untuk melakukan atau melakukan kemungkiran mana-mana terma yang terkandung dalam Gadaian ini (kecuali waad atau akujanji bagi pembayaran wang yang kena dibayar di bawah Klausula 3.2(a) di atas) yang boleh diremedi dan tidak diremedi dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh berlakunya kemungkiran tersebut.

Jika Penggadai gagal membayar Jumlah Dicagar dan sebarang wang yang perlu dibayar di bawah Kemudahan atau gagal meremеди kemungkiran, Bank berhak melaksanakan haknya yang diperuntukkan di dalam Klausula 3.2(a) di atas.

- (c) Jika dan apabila Jumlah Dicagar dan wang yang perlu dibayar di bawah Kemudahan yang dengan ini diwaad untuk dibayar oleh Penggadai kepada Bank dituntut seperti yang disebut sebelum ini atau sebaliknya perlu dijelaskan, wang yang terhutang oleh Penggadai kepada Bank akan dipastikan oleh Bank dan apabila wang tersebut dipastikan Penggadai bersetuju bahawa penyata oleh pengurus, penolong pengurus atau mana-mana pegawai Bank yang lain atau oleh mana-mana peguamcara atau firma peguamcara yang dikatakan bertindak untuk Bank tentang jumlah wang terhadap Kemudahan dan semua wang yang kena dan perlu dibayar di bawah Gadaian ini adalah muktamad dan konklusif.
- (d) Sebarang tuntutan untuk pembayaran wang yang dirancang agar dicagar di sini boleh dibuat melalui notis bertulis yang menghendaki pembayaran dalam masa tujuh (7) hari dari tarikh notis tersebut atau sekiranya notis statutori di bawah sebarang Akta-akta Yang Terpakai hendaklah, menurut undang-undang, untuk tempoh yang lebih lama daripada tujuh (7) hari, maka notis yang menghendaki pembayaran hendaklah untuk sebarang tempoh yang mungkin ditetapkan oleh atau di bawah Akta-akta Yang Terpakai dan boleh ditandatangani bagi pihak Bank oleh mana-mana pengurus, penolong pengurus atau mana-mana pegawai Bank yang lain atau oleh mana-mana peguamcara yang dikatakan bertindak untuk Bank dan notis tersebut akan dianggap disampaikan dengan cukup kepada Penggadai jika ditinggalkan di kediaman Penggadai yang biasa atau yang terakhir diketahui atau alamat Penggadai yang dinyatakan di atas atau di tempat perniagaan biasa Penggadai atau alamat perniagaan Penggadai yang terakhir diketahui atau dihantar melalui pos berdaftar atau biasa ke mana-mana alamat tersebut dan bagi penghantaran melalui pos biasa atau berdaftar penyampaian akan dianggap dibuat pada masa apabila pos berdaftar atau pos biasa akan, dalam perjalanan biasa pos, diserahkan atau jika disampaikan dalam sebarang cara yang boleh ditetapkan oleh Akta-akta Yang Terpakai.
- (e) Sebarang notis yang dikehendaki atau dibenarkan disampaikan oleh Bank di bawah atau selaras dengan Gadaian ini boleh disampaikan dan akan dianggap disampaikan dalam cara yang serupa seperti notis menuntut pembayaran yang diperuntukkan di dalam Klausula 3.2(d) di atas.

## 4 AKUJANJI

Jika mana-mana Penggadai diisytiharkan bankrap atau sudah menjadi bankrap pada masa pemberian Kemudahan dan Bank tidak merealisasikan cagarannya di bawah Gadaian ini dalam masa enam (6) bulan dari tarikh perintah penerimaan, Penggadai lain (jika berkenaan) yang tidak bankrap dengan ini bersetuju membayar jumlah penuh Jumlah Dicagar dan apa-apa wang yang belum dijelaskan terhadap Kemudahan dan Bank berhak mendapatkan kembali jumlah tersebut di bawah Gadaian ini meskipun Seksyen 8(2A) Akta Insolvensi, 1967.

## 5 CAGARAN

### 5.1 Cagaran berterusan

Gadaian ini dengan nyata dirancang sebagai dan hendaklah menjadi cagaran berterusan bagi pembayaran Jumlah Dicagar dan semua wang pun jua yang kini atau selepas ini perlu dibayar oleh Pelanggan di bawah Dokumen Transaksi meskipun akaun atau akaun-akaun Penggadai dengan Bank tidak lagi aktif atas sebarang sebab pun jua dan meskipun sebarang penyelesaian akaun atau akaun-akaun atau sebaliknya.

### 5.2 Waad untuk menyediakan cagaran lanjut

- (a) Penggadai hendaklah pada bila-bila masa jika dan apabila dikehendaki oleh Bank menyempurnakan atau memastikan penyempurnaan memihak kepada Bank atau kepada mana-mana orang yang diarahkan oleh Bank sebarang gadai janji, gadaian, debentur, penyerahan hak, pemindahan, perjanjian atau jaminan lanjut, di sisi undang-undang atau sebaliknya, yang dikehendaki oleh Bank daripada dan terhadap semua hak, hakmilik dan kepentingan Penggadai dalam sebarang harta atau aset atau perniagaan yang kini dipunyai oleh atau yang mungkin selepas ini diperolehi atau dipunyai oleh Penggadai (termasuk sebarang lien penjual) dan manfaat semua lesen yang dipegang berhubung dengannya untuk menjamin semua wang dan liabiliti yang dengan ini dipersetujui agar dibayar atau dirancang agar dengan ini djamin dan sebarang gadai janji, gadaian, penyerahan hak, pemindahan, perjanjian atau jaminan lanjut tersebut hendaklah disediakan oleh atau bagi pihak Bank dengan kos ditanggung oleh Penggadai dan hendaklah mengandungi semua terma-terma dan syarat-syarat untuk manfaat Bank yang mungkin dikehendaki atau ditetapkan oleh Bank.
- (b) Penggadai hendaklah pada bila-bila masa jika dan apabila dikehendaki berbuat demikian oleh Bank, mendeposit dengan Bank dokumen hakmilik bagi sebarang atau semua harta tak alih yang diletak hak dalam Penggadai untuk apa jua tempoh dan semua dan sebarang debentur, saham, stok atau pelaburan atau sekuriti lain yang didaftarkan dalam nama Penggadai atau sebaliknya dipunyai oleh Penggadai. Deposit tersebut mungkin melalui cagaran kolateral bagi pembayaran wang dan liabiliti yang dengan ini dicagar dan juga boleh atau sebaliknya bagi tujuan menjamin sebarang wang lain yang terutang kepada Bank dan tidak dicagar di sini.



### 5.3 Sekatan terhadap gadaian lain

Penggadai dengan ini mengisytiharkan, berwaad, menjamin dan berakujanji bahawa tidak ada gadaian janji, gadaian, sandaran, lien atau kepentingan cagaran terhadap Harta yang diberikan keutamaan berbanding Gadaian ini dan bahawa:

- (a) Penggadai tidak akan semasa berkuatkuasanya Gadaian ini tanpa kebenaran bertulis terdahulu Bank menyempurnakan sebarang bentuk gadaian, gadaian janji, debentur, sandaran, lien atau kepentingan cagaran atau membenarkan wujud sebarang kaveat atau perintah larangan terhadap Harta;
- (b) Gadaian ini hendaklah tanpa prejudis terhadap dan tidak akan beroperasi untuk mencantumkan atau sebaliknya menjejaskan sebarang lien atau cagaran yang telah pun diberikan oleh Penggadai atau sebarang cagaran lain yang mungkin selepas ini diberikan kepada Bank oleh Penggadai atau mana-mana Pihak Cagaran lain atau yang berhak diterima oleh Bank sama ada untuk menjamin pembayaran Jumlah Dicagar atau tidak dan sama ada cagaran tersebut diambil sebagai cagaran tambahan atau kolateral atau sebaliknya walau bagaimanapun jua.

## 6 TAKAFUL

### 6.1 Takaful untuk Harta

- (a) Penggadai hendaklah melindungi dan menyebabkan Harta dilindungi oleh pengendali takaful yang diluluskan oleh Bank bagi jumlah yang boleh diterima oleh Bank terhadap kerugian atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran dan terhadap sebarang risiko lain yang dianggap sesuai oleh Bank dan hendaklah menyebabkan kepentingan Bank diendors padanya sebagai “Loss Payee” di atas pelan takaful yang diambil. Jika Penggadai gagal berbuat demikian, Bank boleh menurut budi bicaranya mengambil pelan takaful sedemikian dan sumbangan yang perlu dibayar terhadapnya hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Penggadai.
- (b) Jika Penggadai ingkar mematuhi sebarang peruntukan di dalam Klausa 6.1(a) di atas, Bank boleh tetapi tidak mempunyai obligasi untuk mengambil takaful tersebut selaras dengan Klausa 6.1(a) berhubung dengan keingkaran yang berlaku dan semua wang yang dibelanjakan oleh Bank dari tarikh tuntutan boleh didapatkan balik daripada Penggadai dan hendaklah perlu dibayar apabila tuntutan untuknya dibuat oleh Bank.

### 6.2 Takaful Lain

Bank boleh dari semasa ke semasa dan pada bila-bila masa menghendaki Penggadai mengambil dan meneruskan Pelan Takaful Gadai Janji Kumpulan terhadap hayat Penggadai. Penggadai dengan ini bersetuju dan berakujanji untuk menyerahkan hak dengan mutlak semua hak, hakmilik, kepentingan dan manfaat terhadap hasil yang perlu dibayar di bawah Pelan Takaful Gadai Janji Kumpulan kepada Bank sebagai cagaran lanjut dan Penggadai hendaklah menamakan Bank sebagai benefisiari tunggal, dan jika ingkar, Bank boleh menurut budi bicara mutlaknya dengan kos dan perbelanjaan ditanggung oleh Penggadai, mengambil dan meneruskan pelan takaful tersebut yang menjamin pembayaran semua wang yang terhutang oleh Penggadai kepada Bank atau mana-mana bahagian daripadanya berdasarkan sebarang terma yang dianggap wajar oleh Bank. Jika berlaku Kejadian Ingkar, Pelan Takaful Gadai Janji Kumpulan akan ditamatkan oleh Bank dan Bank berhak menuntut penyerahan sijil takaful.

### **6.3 Sekatan terhadap takaful tambahan**

Penggadai tidak boleh, kecuali atas permintaan atau dengan kebenaran bertulis daripada Bank, mengambil atau meneruskan sebarang takaful terhadap sebarang risiko berhubung dengan Harta atau apa-apa kerja bangunan atau lekapan pada atau terhadap Harta atau sebarang harta yang digadai atau dijamin kepada Bank apabila Bank atau Peggadai telah mengambil atau meneruskan pelan takaful yang dirujuk di dalam Klausa 6.1(a).

### **6.4 Resit sumbangan**

Atas permintaan Bank, Peggadai hendaklah menyerahkan semua sijil takaful atau salinannya mengikut keadaan termasuk resit atau bukti lain tentang pembayaran sumbangan yang dibayar oleh Peggadai untuk takaful, yang hendaklah dideposit dengan Bank.

### **6.5 Penggunaan wang Takaful**

- (a) Bank boleh menghendaki sebarang wang yang diterima terhadap pelan takaful yang disebut sebelum ini yang sama ada diambil oleh Bank atau oleh Peggadai digunakan untuk atau bagi tujuan membuat pembayaran bagi kerugian atau kerosakan pada Harta terhadap mana wang tersebut diterima ATAU atas pilihan Bank untuk atau bagi tujuan membayar Jumlah Dicagar yang dengan ini dijamin dan Peggadai hendaklah memegang wang yang diterima daripada pelan takaful dalam amanah untuk Bank dan Bank boleh menerima dan memberikan pelepasan yang wajar bagi semua wang tersebut.
- (b) Sementara menunggu Bank menerima sebarang wang daripada pengendali takaful, Peggadai hendaklah terus membayar kepada Bank apa jua wang yang kena dan perlu dibayar di dalam ini.
- (c) Jika Peggadai memilih, dengan kebenaran Bank, untuk menggunakan wang yang diterima di bawah sebarang pelan takaful untuk membuat pembayaran bagi kerugian atau kerosakan pada Harta Peggadai hendaklah di samping membayar Jumlah Dicagar, membayar perbezaan antara kos membuat pembayaran bagi kerugian atau kerosakan pada Harta dan pampasan yang diterima di bawah pelan takaful.
- (d) Sekiranya (jika berkenaan) Peggadai memilih untuk menggunakan wang yang diterima di bawah sebarang pelan takaful untuk menjelaskan pembayaran Jumlah Dicagar dan wang lain yang perlu dibayar di bawah Kemudahan yang dengan ini dijamin atau mana-mana bahagian daripadanya dan wang yang diterima adalah kurang daripada Jumlah Dicagar secara keseluruhannya, Peggadai hendaklah membayar kepada Bank perbezaan antara jumlah penuh yang diterima di bawah pelan takaful dan jumlah penuh Jumlah Dicagar yang kena dibayar dalam masa tujuh (7) hari dari tarikh tuntutan oleh Bank.

## 7 KEMUNGKIRAN WAAD

### 7.1 Kemungkiran waad

Sekiranya berlaku sebarang kemungkiran oleh Penggadai terhadap sebarang perjanjian, waad, terma-terma, penetapan dan akujanji di dalam ini dan yang perlu dipatuhi dan dilaksanakan oleh Penggadai (termasuk perjanjian atau waad untuk membayar Jumlah Dicagar dan wang lain yang terhutang kepada Bank apabila dituntut) yang berlaku dan berterusan bagi tempoh tidak kurang daripada tujuh (7) hari Bank boleh dengan serta-merta memberikan notis kepada Penggadai di bawah peruntukan relevan dalam Akta-akta Yang Terpakai yang menghendaki Penggadai meremеди kemungkiran tersebut dalam tempoh yang ditetapkan dalam Akta-akta Yang Terpakai dan penyampaian notis tersebut hendaklah dilaksanakan dalam cara yang sama seperti notis menuntut pembayaran baki yang kena dibayar yang diperuntukkan sebelum ini.

### 7.2 Tiada Keakuran

Meskipun fakta bahawa Bank mungkin tidak melaksanakan sebarang remedi yang tersedia kepadanya dengan serta-merta apabila Penggadai ingkar atau Bank mungkin telah menerima wang daripada Penggadai selepas keingkaran sedemikian Bank tidak akan dianggap telah menepikan atau mengakuri keingkaran tersebut dan boleh pada bila-bila masa selepas itu melaksanakan semua atau mana-mana remedi yang tersedia kepadanya dan sebarang kelewatan oleh Bank untuk mengambil langkah untuk menguatkuasakan remedi yang diberikan dan/atau yang tersedia kepadanya oleh Gadaian ini atau statut tidak akan dianggap memudaratkan hak tindakan Bank terhadapnya.

## 8 REMEDI

### 8.1 Remedi Bank

Apabila dituntut atau apabila berlaku sebarang Kejadian Ingkar, Bank berhak melaksanakan sebarang hak di pihak Bank di bawah Perjanjian Kemudahan Murabahah dan/atau sebarang Dokumen Cagaran atau di sisi undang-undang termasuk tanpa had semua atau mana-mana hak dan kuasa berikut:

- (a) hak untuk memasuki dan mengambil milikan Harta atau mana-mana bahagian atau bahagian-bahagian daripadanya dan jika dibenarkan di bawah mana-mana Akta-akta Yang Terpakai, untuk didaftarkan sebagai tuan punyanya;
- (b) hak dan kuasa untuk menjual Harta melalui lelongan awam atau triti persendirian sebagai pemiliknya yang mutlak dan tidak dibebani pada sebarang harga atau harga-harga dan dalam sebarang cara yang dianggap wajar oleh Bank menurut budi bicara mutlaknya bebas daripada sebarang kepentingan Penggadai di bawah ini atau sebaliknya dan hak untuk membida semasa penjualan tersebut;
- (c) hak untuk mendakwa dan memulakan melalui guaman sivil atau tindakan untuk mendapatkan balik Jumlah Dicagar sama ada sebelum merealisasikan Harta terlebih dahulu atau sebaliknya atau serentak dengan sebarang hak dan remedi lain di pihak Bank di dalam ini atau di sisi undang-undang.

DAN Penggadai hendaklah dan dengan ini secara nyata bersetuju, berwaad dan berakujanji untuk melakukan dan menyempurnakan semua tindakan, suratikatan, suratcara dan perkara yang mungkin dikehendaki atau ditetapkan oleh Bank bagi tujuan menguatkuasakan dan/atau menyiapkan apa jua dan/atau sebarang transaksi yang disebut di dalam Klausa ini tetapi tanpa prejudis terhadap kuasa atau hak Bank dalam kapasitinya sebagai Pemegang Gadaian di dalam ini.

## **8.2 Hasil penjualan**

Semua wang yang diterima oleh Bank daripada mana-mana prosiding yang dimulakan atau langkah yang diambil di bawah Gadaian ini atau sebarang Dokumen Cagaran lain (jika ada) akan digunakan oleh Bank:

- PERTAMA** untuk atau bagi tujuan membayar cukai tanah, kadar, cukai, taksiran dan pembayaran lain yang kena dibayar kepada Kerajaan;
- KEDUA** untuk membayar semua kos, caj dan perbelanjaan yang ditanggung dan pembayaran yang dibuat oleh Bank di bawah peruntukan Gadaian ini dan sebarang Dokumen Cagaran lain (jika ada) dan sebarang cukai yang perlu dibayar di bawah sebarang undang-undang bertulis yang pada masa itu berkuat kuasa apabila Harta dilupuskan;
- KETIGA** untuk atau bagi tujuan membayar kepada Bank Jumlah Dicagar yang kena dibayar dan masih belum dibayar di bawah Kemudahan;
- KEEMPAT** untuk atau bagi tujuan membayar kepada Bank semua wang lain yang kena dibayar dan masih belum dibayar di bawah Gadaian ini atau sebarang Dokumen Cagaran lain (jika ada);
- KELIMA** untuk atau bagi tujuan membayar kepada Bank liabiliti Penggadai kepada Bank (sama ada liabiliti sedemikian adalah liabiliti masa kini, masa hadapan, sebenar, kontingen, utama, sekunder, kolateral, bercagar atau tidak bercagar, berasingan atau bersama) di bawah mana-mana akaun lain tidak kira jenisnya, perjanjian atau kontrak atau sebaliknya dengan Bank dan semua wang yang tersedia di bawah premis ini, dipegang secara khusus dalam amanah untuk Bank bagi menjelaskan liabiliti sedemikian;
- KEENAM** sebarang lebihan hendaklah dibayar kepada orang yang berhak kepadanya.

**DENGAN SYARAT SENTIASA BAHAWA** jika Bank berpendapat bahawa cagaran terbukti kurang ini tidak akan memudaratkan hak Bank untuk menerima jumlah penuh yang berhak diterima olehnya atau sebarang jumlah yang kurang yang mana jumlah yang akhirnya direalisasi daripada cagaran mungkin cukup untuk membayarnya.

### **8.3 Liabiliti peribadi Penggadai**

Jika jumlah yang direalisasi oleh Bank melalui penjualan Harta selepas potongan dan pembayaran daripada hasil penjualan tersebut, semua fi (termasuk fi peguamcara Bank atas dasar tanggung rugi penuh) yuran, kos, sewa, kadar, cukai dan wang keluar lain terhadap Harta adalah kurang daripada jumlah yang kena dibayar kepada Bank dan sama ada Bank adalah pembeli pada penjualan tersebut atau sebaliknya, Penggadai hendaklah membayar kepada Bank perbezaan antara jumlah yang kena dibayar dan jumlah yang direalisasi dan sehingga pembayaran juga akan membayar perbelanjaan terpakai yang ditanggung oleh Bank yang mungkin dikenakan oleh Bank dari semasa ke semasa DENGAN SYARAT BAHAWA tiada apa jua yang dinyatakan di dalam ini akan ditafsirkan dalam apa cara jua sebagai mengikat atau menghendaki Bank melaksanakan haknya untuk menjual Harta terlebih dahulu sebelum menguatkuasakan atau mendakwa terhadap waad peribadi Penggadai untuk membayar apabila dituntut atau untuk membataskan, menjejaskan atau mengurangkan hak Bank di sisi undang-undang atau ekuiti.

### **8.4 Pelaksanaan remedi secara serentak**

Bank mempunyai kebebasan mutlak untuk melaksanakan dengan serentak semua atau sebarang hak dan remedi yang tersedia kepada Bank sama ada menerusi Gadaian ini atau di sisi undang-undang atau sebaliknya termasuk, tanpa had, hak untuk meneruskan remedi penjualan dan milikannya selaras dengan peruntukan Akta-akta Yang Terpakai dan hak untuk mendapatkan balik melalui guaman sivil semua wang yang walau bagaimanapun jua terhutang dan kena dibayar oleh Penggadai, Penjamin (jika ada) atau mana-mana orang lain kepada Bank.

## **9 WAAD TERHADAP HARTA**

### **9.1 Penyerahan milikan kosong**

Meskipun apa jua yang terkandung dalam Gadaian ini, dengan ini diisytiharkan bahawa semasa Gadaian ini berkuat kuasa, Bank mempunyai hak dan kuasa tunggal dan mutlak untuk berurusan dengan Harta dalam apa cara jua yang dianggapnya wajar menurut budi bicara mutlaknya, termasuk hak dan kuasa penjualan sama ada melalui lelongan awam atau kontrak persendirian seolah-olah Bank adalah pemilik benefisial tunggalnya dan Penggadai hendaklah, dengan kos dan perbelanjaan ditanggung sendiri oleh Penggadai, dengan serta-merta menyerahkan milikan kosong Harta secara aman kepada Bank atau kepada mana-mana orang lain yang diarahkan oleh Bank.

### **9.2 Kepatuhan dengan syarat hakmilik tanah**

Penggadai hendaklah mematuhi dan menuruti semua syarat-syarat, sekatan dan kategori kegunaan tanah, nyata atau tersirat, yang dikenakan berhubung dengan atau melibatkan Harta atau yang mengawal Harta serta peruntukan sebarang Akta Parlimen, Ordinan atau Enakmen yang berkuat kuasa pada masa itu dan sebarang peraturan atau perintah dan sebarang semakan yang dibuat di bawahnya yang menjejaskannya.

### **9.3 Penggunaan Harta**

Penggadai tidak boleh:

- (a) menggunakan Harta atau mana-mana lekapan atau mana-mana bangunan di atas Harta atau membenarkannya digunakan bagi tujuan atau aktiviti yang menyalahi undang-undang atau tidak patuh Syariah kecuali bagi tujuan yang dirancang untuknya; atau untuk
- (b) menyimpan atau membawa ke dalam Harta apa-apa benda yang mudah terbakar atau berbahaya; atau
- (c) melakukan atau membenarkan atau membiarkan dilakukan apa jua perkara yang mana disebabkan olehnya pelan takaful yang dirujuk di dalam Klausula 6.1 di sini mungkin dijadikan batal atau boleh batal.

Apabila menerima notis bertulis daripada Bank bahawa menurut pendapat Bank mana-mana penggunaan oleh Peggadai terhadap Harta atau mana-mana struktur atau lekapan di atasnya atau mana-mana bahagiannya sama ada disebabkan kesesakan atau atas apa sebab jua diperhitungkan untuk memudaratkan cagaran Bank, Peggadai hendaklah dengan serta-merta memberhentikan penggunaan tersebut.

### **9.4 Pembayaran wang keluar**

Peggadai hendaklah pada semua masa sewaktu cagaran ini berkuat kuasa, membayar cukai tanah, taksiran, kadar, cukai dan semua wang keluar lain pun jua yang perlu dibayar dari semasa ke semasa terhadap Harta bila dan apabila menjadi kena dan perlu dibayar dan akan mengemukakan kepada Bank apabila dituntut semua resit bagi pembayaran sedemikian. Jika tidak Bank boleh tetapi tidak mempunyai obligasi untuk membayarnya atau mana-mana bahagian daripadanya dan pembayaran tersebut hendaklah ditanggung oleh Peggadai.

### **9.5 Maklumat tentang perkara yang menjejaskan cagaran**

Peggadai hendaklah memaklumkan Bank tentang sebarang permohonan, tuntutan, notis, perintah atau apa jua notis dokumen atau transaksi lain yang dalam apa cara jua menjejaskan, melibatkan atau berkait dengan Harta atau sebarang struktur, lekapan atau binaan lain di atasnya atau mana-mana bahagian daripadanya dengan serta-merta apabila dikeluarkan, diterbitkan, disampaikan atau berlaku kejadiannya (masa menjadi asas berhubung dengannya) dan mengemukakannya kepada Bank jika diminta berbuat demikian DAN Peggadai hendaklah melakukan semua tindakan dan mengambil semua langkah yang perlu atau sesuai untuk melindungi dan memelihara Harta atau mana-mana bangunan, struktur atau lekapan atau binaan lain di atasnya atau mana-mana bahagian daripadanya atau hakmilik bagi pemilikannya DAN Peggadai bersetuju bahawa Bank boleh jika dianggapnya wajar dan, bagi pihak atau dalam nama dan dengan perbelanjaan ditanggung oleh Peggadai, melakukan semua tindakan dan menggaji semua orang yang dianggap wajar oleh Bank bagi tujuan melindungi dan memelihara Harta atau mana-mana struktur atau lekapan atau binaan di atasnya seperti yang disebut sebelum ini.



#### **9.6 Urusan dengan cagaran**

Penggadai tidak boleh memindah milik, menjual, menggadai atau sebaliknya walau bagaimanapun jua berurusan dengan Harta atau mana-mana bahagian daripadanya atau sebarang kepentingan di dalamnya atau menjadikannya tertakluk kepada sebarang beban, gadaian, bebanan, liabiliti atau lien pun jua atau membuat sebarang permohonan bagi penukaran kategori kegunaan tanah atau bagi pengenaan sebarang kategori kegunaan tanah baru berhubung dengan Harta atau bagi pembatalan, penyingkiran atau pindaan sebarang syarat atau sekatan yang menjejaskan Harta tanpa kebenaran bertulis Bank diperolehi terlebih dahulu.

#### **9.7 Pajak dan Pemilikan**

Penggadai tidak boleh menyewakan atau memajak atau memberikan atau bersetuju menyewakan atau memajak atau memberikan sebarang lesen atau sebaliknya walau bagaimanapun jua melepaskan pemilikan atau membuat atau menerima penyerahan sebarang pajak pun jua bagi atau terhadap Harta atau sebarang lekapan atau mana-mana bahagian daripadanya kepada mana-mana orang, firma atau syarikat tanpa kebenaran bertulis Bank diperolehi terlebih dahulu yang mana kebenaran tersebut boleh diberikan atau ditolak tanpa sebarang sebab diberikan untuknya sama ada secara mutlak atau berdasarkan sebarang terma-terma dan syarat-syarat yang dianggap wajar oleh Bank dan keputusan Bank adalah muktamad dan konklusif DAN dengan ini secara nyata dipersetujui dan diisytiharkan bahawa peruntukan Seksyen 251 Kanun Tanah Negara tidak terpakai terhadap Gadaian ini.

#### **9.8 Pembaikan**

Penggadai hendaklah pada semua masa sewaktu Gadaian ini berkuat kuasa memastikan sebarang bangunan, struktur atau lekapan yang kini atau pada bila-bila masa selepas ini didirikan atau dilekapkan pada Harta berada dalam keadaan yang baik. Jika gagal Bank boleh tetapi tidak mempunyai obligasi untuk melaksanakan sebarang pembaikan yang mungkin perlu dengan kos dan perbelanjaan ditanggung oleh Peggadai WALAU BAGAIMANAPUN DENGAN SYARAT BAHAWA jika Bank memasuki dan melaksanakan pembaikan tersebut Bank tidak akan bertanggungjawab sebagai pemegang gadaian dalam pemilikan.

#### **9.9 Sekatan terhadap Perubahan**

Penggadai tidak boleh mengubah, merobohkan atau memindahkan sebarang bangunan, struktur atau lekapan yang kini atau pada bila-bila masa selepas ini didirikan di atas atau dilekapkan pada Harta atau mana-mana bahagian daripadanya tanpa kebenaran bertulis terdahulu daripada Bank dan hendaklah dengan serta-merta menggantikan atau membaikinya sekiranya berlaku perubahan, perobohan atau pemindahan. Jika dirancang agar didirikan sebarang bangunan baru atau struktur tambahan di atas Harta atau akan dilakukan pengubahsuaian Harta atau bahawa Kemudahan hendaklah digunakan bagi tujuan tersebut, Peggadai hendaklah menyiapkan pembinaan bangunan baru atau struktur tambahan atau pengubahsuaian tersebut selaras dengan pelan yang diluluskan untuknya atau pindaannya yang mungkin telah dipersetujui secara bertulis oleh Bank dengan seberapa segera yang munasabah dan hendaklah menyiapkan pembinaan atau pengubahsuaian dengan mematuhi semua keperluan pihak berkuasa perbandaran tempatan atau pihak berkuasa kompeten lain yang perlu untuk mendapatkan dan hendaklah mendapatkan sijil layak menduduki tidak lewat dari tarikh yang ditetapkan oleh Bank.

#### **9.10 Hak pemeriksaan**

Bank dan agen dan pekerjanya bebas pada semua masa yang munasabah pada waktu siang untuk memasuki Harta dan mendapatkan akses kepada sebarang lekapan padanya dan untuk melihat dan memeriksa keadaannya DENGAN SYARAT SENTIASA BAHAWA jika Bank memasuki dan membaikinya Bank tidak akan bertanggungjawab sebagai pemegang gadaian dalam milikan dan Bank juga tidak bertanggungjawab atas sebarang kerugian luar kawal yang berlaku berikutan atau sewaktu pelaksanaan sebarang kuasa yang diberikan kepada Bank sebagai pemegang gadaian di bawah Gadaian ini atau di bawah undang-undang.

#### **9.11 Pelepasan dengan pembayaran penuh**

Tertakluk kepada dan tanpa prejudis terhadap hak dan remedi Bank terhadap Penggadai di bawah Klausula 8.1 di dalam ini atau berhubung dengan sebarang tuntutan atau kemungkiran waad oleh Penggadai sebelum itu, peruntukan Gadaian ini tidak lagi berkuat kuasa apabila penyelesaian dibuat melalui pembayaran atau sebaliknya terhadap semua wang dan liabiliti yang kena dibayar atau terhutang atau perlu dibayar oleh Penggadai kepada Bank di bawah Gadaian ini atau sebaliknya dirancang agar dijamin di dalam ini dan apabila pelepasan boleh didaftar bagi Gadaian ini yang telah disempurnakan sewajarnya oleh Bank dengan kos dan perbelanjaan ditanggung oleh Penggadai telah didaftarkan.

#### **9.12 Kewajipan Penggadai untuk mematuhi undang-undang dan peraturan (jika berkenaan)**

Penggadai dengan ini berwaad dan berakujanji untuk melaksanakan, mematuhi, memenuhi dan menuruti tiap dan setiap kewajipan, tanggungjawab, liabiliti, obligasi dan waad yang dikenakan ke atas Penggadai oleh Akta-akta Yang Terpakai atau undang-undang kecil yang diwujudkan di bawahnya atau sebarang peraturan, resolusi, undang-undang kecil yang diluluskan oleh Pemaju atau Perbadanan Pengurusan mengikut keadaan, berhubung dengan hak, penggunaan dan penikmatan terhadap dan dalam Harta dan harta bersama oleh Penggadai dan Penggadai selanjutnya berwaad dan berakujanji untuk tidak melakukan atau menyebabkan dilakukan apa jua yang bertentangan atau tidak konsisten dengan kewajipan, tanggungjawab, liabiliti, obligasi dan waad yang disebut sebelum ini terhadap penggunaan, penikmatan dan hak Penggadai terhadap dan dalam Harta dan harta bersama.

#### **9.13 Kumpulan Wang Urusan (jika berkenaan)**

Penggadai hendaklah dengan segera membayar sebarang sumbangan, langganan, yuran dan levi kepada Kumpulan Wang Urusan dalam sebarang cara dan pada sebarang masa yang boleh ditentukan oleh Pemaju/Penjual atau Perbadanan Pengurusan, mengikut keadaan, bagi tujuan menyelenggara, mengawal, mengurus dan mentadbir harta bersama, membayar sewa, kadar, taksiran, cukai dan sumbangan takaful dan melaksanakan sebarang obligasi lain di pihak Pemaju/Penjual atau Perbadanan Pengurusan, mengikut keadaan. Jika ingkar Bank boleh tetapi tidak mempunyai obligasi untuk membayarnya atau mana-mana bahagian daripadanya dan pembayaran tersebut, termasuk semua wang lain yang dibayar atau dibelanjakan oleh Bank di bawah sebarang Klausula kecil di dalam Klausula 9 ini, merupakan hutang yang kena dibayar daripada Penggadai kepada Bank dan hendaklah membentuk sebahagian daripada Jumlah Dicagar.

## 10 PENYAMPAIAN PROSES PEMULA

### 10.1 Penyampaian proses pemula

Sekiranya prosiding undang-undang dimulakan oleh Bank terhadap Peggadai proses pemula hendaklah dianggap disampaikan dengan sewajarnya kepada Peggadai:

- (a) jika proses pemula dihantar melalui serahan tangan, pada masa apabila sesalinan proses pemula ditinggalkan di alamat Peggadai yang ditulis di atas atau di sebarang alamat lain yang boleh dimaklumkan oleh Peggadai kepada Bank melalui pos berdaftar AR dari semasa ke semasa yang mana alamatnya hendaklah di dalam Malaysia;
- (b) jika proses pemula dihantar melalui pos berdaftar prabayar, pada hari ketujuh (ke-7) (termasuk hari pengeposan) dari tarikh proses pemula dihantar melalui pos dialamatkan kepada Peggadai di alamat Peggadai yang dinyatakan di dalam ini atau sebarang alamat lain yang boleh dimaklumkan oleh Peggadai kepada Bank melalui pos Berdaftar AR dari semasa ke semasa yang mana alamatnya hendaklah di dalam Malaysia.

DENGAN SYARAT SENTIASA bahawa Bank hanya dianggap dimaklumkan tentang penukaran alamat Peggadai jika Bank sebenarnya telah menerima notis tentang penukaran tersebut yang dihantar oleh Peggadai.

Peruntukan di dalam Klausa 10.1(a) dan Klausa 10.1(b) akan terpakai bagi penyampaian sebarang proses undang-undang lain oleh atau bagi pihak Bank kepada Peggadai.

## 11 TERMA-TERMA AM

### 11.1 Perubahan pada Bank

Cagaran liabiliti dan/atau obligasi yang diwujudkan oleh Gadaian ini selaras dengan Kemudahan akan terus sah dan mengikat untuk semua tujuan pun jua meskipun sebarang perubahan melalui penggabungan, penyusunan semula atau sebaliknya yang mungkin dibuat terhadap Bank atau mana-mana syarikat yang pada masa itu melaksanakan perniagaan Bank dan hendaklah tersedia kepada syarikat yang melaksanakan perniagaan tersebut pada masa itu.

### 11.2 Perubahan pada Peggadai

Cagaran liabiliti dan/atau obligasi yang diwujudkan oleh Gadaian ini selaras dengan Kemudahan akan terus sah dan mengikat untuk semua tujuan pun jua meskipun sebarang perubahan sama ada disebabkan kebangkrapan, kematian, ketidakwarasan, atau sebaliknya walau bagaimanapun jua pada nama, gaya atau komposisi Peggadai dan dengan ini secara nyata diisytiharkan bahawa sebarang perubahan tidak kira jenisnya jua berhubung dengan atau menjejaskan Peggadai tidak akan dalam apa cara jua menjejaskan cagaran liabiliti dan/atau obligasi selaras dengan Kemudahan yang diwujudkan oleh Gadaian ini berhubung dengan sebarang transaksi pun jua sama ada di masa lalu, kini atau masa hadapan.

### 11.3 Penyatuan

- (a) Peruntukan (jika ada) dalam Akta-akta Yang Terpakai (yang membataskan hak penyatuan) tidak terpakai terhadap Gadaian ini. Di samping dan tanpa memudaratkan sebarang hak penyatuan lain, dengan ini diisytiharkan bahawa kecuali Bank bersetuju sebaliknya, Penggadai tidak berhak menebus atau melepaskan sebarang cagaran yang diberikan oleh Penggadai kepada Bank di bawah ini atau sebarang cagaran sama ada diberikan kini atau selepas ini kecuali dengan membayar kepada Bank bukan sahaja semua wang yang dengan ini dicagar tetapi juga semua wang yang walau bagaimanapun jua terhutang atau perlu dibayar atau kena dibayar daripada Penggadai kepada Bank (sama ada liabiliti tersebut adalah masa kini, masa hadapan, sebenar, kontingen, utama, sekunder, sampingan, bercagar atau tidak bercagar, berasingan atau bersama) di bawah sebarang akaun atau akaun-akaun lain tidak kira sifatnya (sama ada akaun semasa, deposit atau pembiayaan) perjanjian atau kontrak atau sebaliknya dengan Bank.
- (b) Tanpa prejudis terhadap sebarang remedi lain di pihak Bank, Bank boleh dengan menyampaikan notis bertulis selama tujuh (7) hari kepada Penggadai dan pada bila-bila masa atau dari semasa ke semasa menurut budi bicara tunggal dan mutlaknya menggabungkan, menyatukan atau mencantumkan semua atau sebarang akaun atau akaun-akaun Penggadai tidak kira sifatnya (sama ada akaun semasa, deposit atau pembiayaan), di mana-mana cawangan Bank tidak kira sifatnya dengan mana-mana liabiliti Penggadai (sama ada liabiliti tersebut adalah masa kini, masa hadapan, sebenar, kontingen, utama, sekunder, sampingan, bercagar atau tidak bercagar, berasingan atau bersama) di bawah sebarang akaun (sama ada akaun semasa, deposit atau pembiayaan), perjanjian atau kontrak dengan Bank dan menolak atau memindahkan sebarang jumlah (sama ada dalam mata wang yang sama atau berbeza) dalam jumlah kredit dalam akaun, perjanjian atau kontrak tersebut untuk atau bagi tujuan menjelaskan sebarang liabiliti Penggadai dan atau Pelanggan dan atau Pihak Cagaran dan atau Penjamin kepada Bank di bawah Perjanjian Kemudahan Murabahah dan di bawah Gadaian ini atau di bawah sebarang akaun atau akaun-akaun lain tidak kira sifatnya (sama ada akaun semasa, deposit atau pembiayaan), perjanjian atau kontrak atau sebaliknya (sama ada liabiliti tersebut adalah masa kini, masa hadapan, sebenar, kontingen, utama, sekunder, sampingan, bercagar atau tidak bercagar, berasingan atau bersama).

### 11.4 Modifikasi dan kelonggaran

Bank boleh dengan menyampaikan notis bertulis selama dua puluh satu (21) hari kepada Penggadai pada bila-bila masa dan tanpa dalam apa cara jua menjejaskan cagaran yang diwujudkan di sini:

- (a) mengubah atau menyimpang daripada terma-terma dan syarat-syarat yang mengawal Kemudahan dan/atau peruntukan Gadaian ini dan/atau Dokumen Cagaran dan Penggadai dengan ini secara tidak boleh batal dan dengan nyata membenarkan sebarang dan semua perubahan dan/atau penyimpangan sedemikian (walaupun ketara);
- (b) memberikan kepada Penggadai atau Pihak Cagaran atau mana-mana orang sebarang masa atau kelonggaran;
- (c) membaharui sebarang bil nota atau sekuriti boleh niaga lain;

- (d) berurusan dengan bertukar, melepaskan atau memodifikasi atau menahan diri daripada menyempurnakan atau menguatkuasakan sebarang Dokumen Cagaran jaminan atau hak lain yang kini atau pada bila-bila masa selepas ini atau dari semasa ke semasa dipegang oleh Bank daripada atau terhadap Penggadai atau mana-mana orang lain;
- (e) mencapai persetujuan dengan Penggadai, atau Pihak Cagaran atau mana-mana orang lain;
- (f) mengubah dari semasa ke semasa terma-terma dan syarat-syarat Kemudahan yang diberikan di dalam ini agar mematuhi semua peraturan, keputusan dan perintah oleh Bank Negara Malaysia dan/atau Persatuan Institusi Perbankan Islam Malaysia sama ada peraturan, keputusan dan perintah tersebut dibuat sebelum atau selepas kewujudan Gadaian ini;
- (g) mengubah bilangan dan/atau amaun Jumlah Dicagar yang hendaklah dibayar oleh Penggadai kepada Bank; atau
- (h) melaksanakan semua atau mana-mana remedi atau cara untuk mendapatkan balik wang yang dengan ini dijamin yang mungkin tersedia bagi tujuan itu pada sebarang masa dan menurut sebarang turutan dan cara yang dianggap wajar oleh Bank.

#### **11.5 Penepian**

Sebarang kegagalan atau kelewatan oleh Bank untuk melaksanakan atau sebarang ketinggalan untuk melaksanakan sebarang hak, kuasa, kelebihan atau remedi di pihak Bank di bawah Gadaian ini atau mana-mana Dokumen Cagaran lain tidak akan menjejaskan, hak, kuasa, kelebihan atau remedi tersebut atau ditafsirkan sebagai penepiannya atau keakuran terhadap keingkaran dan sebarang tindakan oleh Bank terhadap sebarang keingkaran atau keakuran terhadap keingkaran sedemikian tidak akan menjejaskan atau memudaratkan sebarang hak, kuasa, kelebihan atau remedi Bank terhadap sebarang keingkaran selepas itu.

#### **11.6 Akaun ditangguh**

Sebarang wang yang diterima di bawah ini boleh ditempatkan dan disimpan sebagai jumlah kredit dalam akaun ditangguh ('suspense account') selama mana yang dianggap wajar oleh Bank tanpa sebarang obligasi dalam pada itu untuk menggunakannya atau mana-mana bahagian daripadanya untuk atau bagi tujuan menjelaskan sebarang wang atau liabiliti yang kena dibayar atau ditanggung oleh Penggadai kepada Bank. Meskipun sebarang pembayaran sekiranya wujud sebarang prosiding dalam atau serupa dengan kebangkrapan, Bank boleh membuktikan dan bersetuju menerima sebarang dividen atau persetujuan berhubung dengan keseluruhan atau mana-mana bahagian wang dan liabiliti sedemikian dalam cara yang sama seolah-olah cagaran ini tidak diwujudkan dan wang atau dividen yang diterima oleh Bank tidak akan diperlakukan sebagai diterima berhubung dengan Gadaian ini, tetapi jumlah penuh yang dengan ini dicagar adalah perlu dibayar oleh Penggadai sehingga Bank telah menerima daripada semua sumber satu ratus sen dalam Ringgit ke atas baki akhir yang belum dijelaskan terhadap Penggadai. Selepas Bank menerima baki akhir dengan sepenuhnya, sebarang tuntutan di pihak Penggadai terhadap sebarang lebihan atau sebarang cagaran yang kekal dengan Bank akan menjadi hal pelarasan antara Bank dan Penggadai dan mana-mana orang atau orang-orang yang membuat tuntutan terhadapnya.

### **11.7 Prosedur bagi notis tentang gadaian lanjut**

Dengan ini dipersetujui bahawa jika Penggadai (atau mana-mana satu atau lebih daripada satu daripada mereka) menyempurnakan atau mewujudkan sebarang gadaian, gadai janji atau bebanan lanjut atau kemudian terhadap Harta atau mana-mana bahagian atau sebahagian daripadanya memihak kepada sebarang perbadanan, orang lain yang mana Bank telah menerima notis tentangnya sama ada sebenar atau konstruktif, Bank boleh setelah menerima notis sedemikian dengan serta-merta membuka akaun baru atau berasingan dengan Penggadai dalam bukunya. Jika Bank tidak membuka akaun baru atau berasingan tersebut Bank walau bagaimanapun akan dianggap telah berbuat demikian pada masa apabila Bank menerima atau dianggap menerima notis tersebut (selepas ini dipanggil "**Masa Notis**"). Dari dan selepas Masa Notis semua pembayaran ke dalam akaun yang dibuat oleh Penggadai (atau mana-mana Pihak Cagaran lain atau mana-mana satu atau lebih daripada satu daripada mereka) kepada Bank hendaklah (meskipun sebarang rukun anggapan undang-undang atau ekuiti yang menyatakan sebaliknya) ditempatkan atau dianggap ditempatkan sebagai jumlah kredit dalam akaun baru atau berasingan yang dibuka atau dianggap dibuka seperti yang dinyatakan sebelum ini Dan tidak akan mengurangkan jumlah yang kena dibayar kepada Bank pada Masa Notis DENGAN SYARAT SENTIASA BAHAWA tiada apa di dalam Klausa ini akan memudaratkan cagaran yang sebaliknya dipegang oleh Bank di bawah ini bagi pembayaran wang, kos, caj dan perbelanjaan yang dirujuk dalam Gadaian ini meskipun wang, kos, caj dan perbelanjaan tersebut mungkin menjadi kena dibayar dan terhutang atau ditanggung selepas Masa Notis.

### **11.8 Lien dan cagaran lain**

Tiada apa pun yang terkandung di dalam ini akan memudaratkan atau menjejaskan sebarang lien yang berhak dipegang oleh Bank atau sebarang cagaran lain yang mungkin dipegang oleh Bank pada bila-bila masa atau dari semasa ke semasa untuk atau bagi wang yang dijamin di sini dan tiada apa yang terkandung di dalam ini akan beroperasi untuk mencantumkan atau sebaliknya memudaratkan atau menjejaskan sebarang bil, nota, jaminan, gadai janji atau cagaran lain yang mungkin dipegang oleh Bank pada masa itu untuk sebarang wang yang dirancang untuk dijamin di sini atau sebaliknya atau sebarang hak atau remedi Bank di bawahnya.

### **11.9 Pembayaran oleh Penggadai**

Penggadai hendaklah membayar semua duti setem, fi atau caj lain yang perlu dibayar terhadap atau sampingan pada penyempurnaan, pengeluaran, penyerahan, pendaftaran atau penguatkuasaan Gadaian ini, Dokumen Cagaran lain dan sebarang dokumen berkaitan dengannya dan semua kos dan perbelanjaan undang-undang berhubung dengan atau sampingan pada Gadaian ini termasuk fi peguamcara Bank (atas dasar peguamcara dan anakguam sendiri) sama ada Kemudahan mungkin dibantutkan sebelum penggunaan atas apa sebab jua atau pun tidak. Bank merizab hak untuk mendebit semua perbelanjaan tersebut daripada akaun Penggadai dengan Bank. Jika wang yang dijamin di sini atau mana-mana bahagian daripadanya perlu didapatkan kembali melalui sebarang proses undang-undang, Penggadai hendaklah membayar (di samping wang yang dengan ini dijamin yang pada masa itu kena dan perlu dibayar) fi oleh peguamcara Bank (atas dasar peguamcara dan anakguam sendiri) dan sebarang fi dan perbelanjaan lain yang ditanggung untuk langkah mendapatkan balik wang tersebut.



#### **11.10 Kos dan perbelanjaan**

- (a) Semua kos, caj dan perbelanjaan yang ditanggung di bawah ini oleh Bank termasuk sebarang pembelanjaan yang ditanggung untuk mewujudkan, mendapatkan balik, menguatkuasakan dan/atau menyediakan Gadaian ini dan Dokumen Cagaran lain atau untuk memberikan sebarang notis atau membuat sebarang tuntutan, di bawah atau selaras dengan atau terhadap Gadaian ini dan semua wang lain pun jua yang dibayar oleh Bank terhadap kos, caj, perbelanjaan dan pembelanjaan tersebut atau sebaliknya walau bagaimanapun jua. Semua atau sebarang jumlah wang yang dibayar atau dibelanjakan oleh Bank di bawah atau selaras dengan peruntukan Akta-akta Yang Terpakai dan/atau Gadaian ini dan Dokumen Cagaran lain nyata atau tersirat, hendaklah didebit kepada akaun Penggadai dan perlu dibayar oleh Penggadai kepada Bank apabila dituntut. Jika lebih daripada satu kemudahan diberikan, maka jumlah tersebut boleh ditentukan oleh Bank dari tarikh jumlah tersebut dibayar atau dibelanjakan dan jumlah tersebut hendaklah dibayar kepada Bank apabila dituntut dan hendaklah dicagar terhadap Harta sebagai sebahagian daripada Jumlah Dicagar di bawah Kemudahan.
- (b) Sekiranya berlaku Kejadian Ingkar oleh Penggadai untuk membayar sebarang wang yang perlu dibayar oleh Penggadai kepada mana-mana orang atau pihak berkuasa pun jua di bawah atau selaras dengan peruntukan Gadaian ini, Dokumen Transaksi, Perjanjian Jual Beli, maka Bank boleh tetapi tidak mempunyai obligasi untuk membuat pembayaran sedemikian bagi pihak Penggadai, dan dengan itu Bank merizab hak mutlak untuk mendebit akaun Penggadai dengan semua wang yang dibelanjakan oleh Bank.
- (c) Pembayaran yang dibuat oleh Bank di bawah peruntukan Klausa 11.10(a) dan 11.10(b) merupakan hutang yang kena dibayar daripada Penggadai kepada Bank dan hendaklah membentuk sebahagian daripada Jumlah Dicagar.

#### **11.11 Tanggung rugi**

- (a) Penggadai tidak akan melakukan atau tertinggal atau membenarkan dilakukan sebarang tindakan, perkara atau benda berhubung dengan Harta yang melanggar peruntukan Perjanjian Jual Beli, Dokumen Transaksi, Gadaian ini atau sebarang Akta, Ordinan, Enakmen, Perintah, peraturan atau undang-undang kecil yang kini atau selepas ini menjejaskannya. Penggadai hendaklah pada semua masa selepas ini menanggung rugi dan terus menanggung rugi Bank terhadap semua kerugian, tindakan, prosiding, kos, perbelanjaan dan tuntutan berhubung dengan sebarang tindakan, perkara atau benda yang dilakukan atau tidak dilakukan yang melanggar peruntukan tersebut.
- (b) Di samping itu dan tanpa prejudis terhadap kuasa, hak dan remedi yang diberikan kepada Bank di dalam ini, Penggadai hendaklah menanggung rugi Bank terhadap sebarang kerosakan, kerugian atau perbelanjaan (termasuk tetapi tidak terhad kepada perbelanjaan guaman atas dasar peguamcara dan anakguam sendiri) yang mungkin ditanggung atau dialami oleh Bank akibat sebarang keingkaran oleh Penggadai untuk membayar apa-apa jumlah yang perlu dibayar di bawah ini termasuk (tetapi tidak terhad kepada) sebarang caj pembayaran lewat atau fi yang dibayar atau perlu dibayar disebabkan atau berhubung dengan sebarang dana yang dipinjam atau deposit daripada pihak ketiga untuk mengekalkan jumlah yang ingkar atau mencairkan atau menggunakan semula dana atau deposit tersebut.

- (c) Sebagai balasan bagi Bank atas permintaan Penggadai memberikan akujanji, jaminan dan/atau waad nyata atau tersiratnya kepada mana-mana institusi kewangan dan/atau Pemaju/Penjual atau peguamcara atau firma peguamcara mereka yang dikatakan bertindak untuk institusi kewangan atau Pemaju/Penjual tersebut atau kepada mana-mana orang lain pun jua untuk membayar baki harga pembelian yang perlu dibayar oleh Penggadai di bawah Perjanjian Jual Beli atau mana-mana bahagian daripadanya atau sebarang perubahan pada turutan pembayarannya sama ada secara berperingkat atau dalam sebarang cara lain selaras dengan terma-terma dan syarat-syarat Perjanjian Jual Beli, Penggadai bersetuju bahawa akujanji, jaminan dan/atau waad yang disebut sebelum ini sama ada nyata atau tersirat adalah diberikan oleh Bank bagi pihak dan untuk manfaat Penggadai. Penggadai hendaklah pada semua masa selepas ini menanggung rugi dan terus menanggung rugi Bank terhadap semua tindakan, prosiding dan kos yang dialami oleh Bank berbangkit daripada akujanji jaminan dan/atau waad yang disebut sebelum ini.

#### **11.12 Kebenaran untuk menyerah hak/memindah**

- (a) Penggadai dengan ini berwaad dan bersetuju bahawa Bank bebas pada bila-bila masa dengan memberikan notis yang mencukupi kepada Penggadai untuk menyerah hak dan/atau memindahkan semua hak, kepentingan, manfaat dan obligasi Gadaian ini kepada mana-mana orang atau institusi kewangan berdasarkan sebarang terma yang dianggap wajar oleh Bank. Kenyataan di dalamnya tentang jumlah yang kena dibayar kepada Bank hendaklah konklusif dan mengikat untuk semua tujuan terhadap Penggadai.
- (b) Penggadai tidak boleh menyerah hak dan/atau memindahkan, hak, kepentingan dan obligasi Penggadai di bawah ini tanpa kebenaran bertulis terdahulu Bank.

#### **11.13 Penjagaan dokumen**

Bank akan mempunyai jagaan dan milikan terhadap dokumen hakmilik keluaran /hakmilik strata terhadap Harta. Bank tidak mempunyai sebarang obligasi untuk menyerahkan atau melepaskan milikan dokumen hakmilik keluaran/hakmilik strata bagi Harta kecuali pengemukaan dokumen tersebut dikehendaki bagi tujuan sebarang tindakan atau perkara yang dimulakan oleh Kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa atau jabatan kerajaan dan bukan jika dokumen dikehendaki untuk sebarang tujuan lain atau untuk melaksanakan sebarang transaksi yang dilakukan atau dimulakan oleh Penggadai.

#### **11.14 Jaminan lanjut**

Penggadai hendaklah dari semasa ke semasa dan pada bila-bila masa, sama ada sebelum atau selepas cagaran yang diwujudkan oleh Gadaian ini atau mana-mana Dokumen Cagaran lain menjadi boleh dikuat kuasa, menyempurnakan dan melaksanakan semua pemindahan, penyerahan hak, jaminan, gadaian, debentur, suratcara, dokumen, tindakan dan perkara yang mungkin dikehendaki secara munasabah oleh Bank untuk menyempurnakan cagaran yang dirancang agar diwujudkan di sini dan untuk memudahkan realisasi harta yang digadai atau akan digadai kepada Bank dan pelaksanaan semua kuasa dan budi bicara yang diberikan kepada Bank. Peggadai juga hendaklah memberikan semua notis, perintah dan arahan yang dianggap sesuai oleh Bank. Bagi tujuan ini perakuan secara bertulis yang ditandatangani oleh atau bagi pihak Bank yang membawa maksud bahawa sebarang pemindahan, penyerahan hak, jaminan, gadaian, debentur, suratcara, dokumen, tindakan atau perkara yang dikehendaki olehnya adalah dikehendaki dengan munasabah olehnya adalah bukti konklusif tentang fakta ini.

#### **11.15 Prosiding yang diancam, dll.**

Penggadai dengan ini bersetuju dan berakujanji:

- (a) untuk memaklumkan kepada Bank dengan serta-merta tentang sebarang prosiding undang-undang yang diancam, bakal dimulakan atau sedia ada yang menjejaskan Peggadai dan/atau Pihak Cagaran lain (jika ada);
- (b) bahawa tidak ada sebarang perubahan yang akan memudaratkan kedudukan kewangan Peggadai dan/atau Pihak Cagaran lain (jika ada) dengan syarat sentiasa bahawa Bank mempunyai budi bicara mutlak untuk memutuskan sama ada suatu perubahan adalah memudaratkan atau tidak; dan
- (c) untuk memaklumkan kepada Bank dengan serta-merta tentang sebarang perubahan pada kedudukan kewangan Peggadai dan/atau Pihak Cagaran lain (jika ada).

#### **11.16 Hak untuk mendedahkan maklumat**

Penggadai dengan ini secara tidak boleh batal dan dengan nyata membenarkan Bank mendedahkan kepada Unit Kredit Pusat atau sebarang pihak berkuasa atau badan lain yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia atau mana-mana pihak berkuasa lain yang mempunyai bidang kuasa terhadap Bank sebarang maklumat berhubung dengan Perjanjian Kemudahan Murabahah, Gadaian ini dan Peggadai dan tanpa prejudis terhadap sifat am perkara yang disebut sebelum ini, untuk mendedahkan kepada mana-mana pihak ketiga (termasuk syarikat induk dan anak syarikat Bank) sebarang maklumat tentang urusan atau akaun Peggadai (termasuk kedudukan kredit Peggadai) terhadap Gadaian ini setakat yang dianggap sesuai atau perlu oleh Bank menurut budi bicara mutlaknya dan Peggadai dengan ini secara nyata membenarkan pendedahan tersebut dan mengisytiharkan bahawa tiada kebenaran lanjut diperlukan daripada Peggadai berkaitan dengannya.

#### **11.17 Kebolehasingan**

Jika pada bila-bila masa sewaktu berkuatkuasanya Gadaian ini, sebarang peruntukan, terma-terma, syarat-syarat, penetapan, waad atau akujanji dalam Gadaian ini dan/atau Dokumen Cagaran lain adalah atau menjadi menyalahi undang-undang, batal, tidak sah, dilarang atau tidak boleh dikuat kuasa dalam apa jua segi, maka ia akan menjadi tidak berkesan setakat kepenyalahan undang-undang, kebatalan, ketidaksahan, larangan atau ketidakbolehkuatkuasaan tersebut tanpa menjadikan peruntukan selainnya di dalam ini tidak sah dalam apa cara jua.

#### **11.18 Tiada inferens tentang penepian atau keakuran**

MESKIPUN fakta bahawa Bank mungkin tidak melaksanakan sebarang remedi yang tersedia kepadanya dengan serta-merta apabila berlaku keingkaran oleh Penggadai atau bahawa Bank mungkin telah menerima wang daripada Penggadai selepas keingkaran tersebut Bank tidak akan dianggap mengenyepikan atau mengakuri keingkaran sedemikian dan boleh pada bila-bila masa selepas itu melaksanakan semua atau sebarang remedi yang tersedia kepadanya. Sebarang kelewatan oleh Bank untuk mengambil langkah untuk menguatkuasakan remedi yang diberikan atau tersedia kepadanya oleh Gadaian ini, Dokumen Cagaran lain atau statut tidak akan dianggap memudaratkan hak tindakan Bank berhubung dengannya.

#### **11.19 Ketidakupayaan Penggadai di sisi undang-undang**

Apabila sebarang wang terhutang dan dijamin oleh Gadaian ini, jumlah tersebut akan dianggap terhutang dan dijamin meskipun sebarang pembatasan undang-undang, ketidakupayaan atau sebaliknya di pihak Penggadai terhadap Kemudahan yang mungkin boleh menjadi pembelaan antara Penggadai dan Bank.

#### **11.20 Tiada tolakan atau tuntutan balas oleh Penggadai**

- (a) Sehingga semua wang dan liabiliti yang kena dibayar atau ditanggung oleh Penggadai kepada Bank dibayar atau dijelaskan dengan sepenuhnya, Penggadai tidak boleh, dengan membayar sebarang jumlah yang boleh didapatkan kembali di bawah ini atau melalui sebarang cara lain atau atas alasan lain, menuntut sebarang tolakan atau tuntutan balas terhadap Bank berhubung dengan sebarang liabiliti di pihak Bank kepada Penggadai.
- (b) Semua jumlah yang perlu dibayar oleh Penggadai di bawah Gadaian ini hendaklah dibayar bebas daripada dan tanpa sebarang potongan atau penangguhan kerana cukai (kecuali setakat yang dikehendaki oleh undang-undang). Jika:
  - (aa) Penggadai atau mana-mana orang lain dikehendaki di bawah undang-undang untuk membuat sebarang potongan atau penangguhan disebabkan sebarang cukai atau apa-apa jumlah lain daripada sebarang jumlah yang telah dibayar atau perlu dibayar oleh Penggadai atau mana-mana Pihak Cagaran kepada Bank di bawah Gadaian ini dan Dokumen cagaran lain; atau
  - (bb) Bank (atau mana-mana orang bagi pihaknya) atau mana-mana Pihak Cagaran dikehendaki di bawah undang-undang untuk membuat sebarang potongan atau penangguhan daripada sebarang pembayaran (kecuali disebabkan cukai ke atas pendapatan bersih keseluruhan Bank) di bawah Gadaian ini dan Dokumen Cagaran lain, Penggadai hendaklah memaklumkan Bank tentang sebarang keperluan sedemikian atau sebarang perubahan pada sebarang keperluan sedemikian sebaik sahaja Penggadai mengetahui tentangnya dan hendaklah:

- (i) dengan memberikan notis bertulis terdahulu selama tiga puluh (30) hari kepada Bank, bebas menyelesaikan sepenuhnya Jumlah Dicagar (termasuk sebarang cukai atau jumlah lain) tanpa sebarang penalti bersama-sama dengan kos bersih kepada Bank untuk membiayai atau meneruskan Kemudahan sehingga dan termasuk tarikh apabila penyelesaian tersebut sebenarnya diterima oleh Bank dan dengan jumlah tambahan yang akan ditentukan oleh Bank menurut budi bicara tunggal dan mutlaknya yang mewakili sebarang kerugian yang ditanggung oleh Bank akibat atau berbangkit daripada penyelesaian tersebut dan apabila penyelesaian tersebut dibuat, Kemudahan akan dibatalkan;
  - (ii) membayar sebarang cukai atau jumlah lain sebelum tarikh apabila penalti dikenakan padanya, dan pembayaran hendaklah dibuat (jika liabiliti untuk membayar dikenakan ke atas Penggadai atau, jika berkenaan, mana-mana Pihak Cagaran) untuk Penggadai atau Pihak Cagaran tersebut atau (jika liabiliti tersebut dikenakan ke atas Bank) bagi pihak dan dalam nama Bank;
  - (iii) membayar sebarang jumlah tambahan setakat yang perlu untuk memastikan bahawa, selepas potongan, penangguhan atau pembayaran dibuat, Bank menerima pada tarikh kena dibayar dan menyimpan (bebas daripada sebarang liabiliti terhadap sebarang potongan, penangguhan atau pembayaran tersebut) jumlah bersih bersamaan dengan apa yang akan diterima dan disimpan oleh Bank sekiranya potongan, penangguhan atau pembayaran tersebut tidak dikehendaki atau dibuat; dan
  - (iv) sebaik sahaja Penggadai atau, jika berkenaan, Pihak Cagaran dikehendaki di bawah undang-undang untuk berbuat demikian, membayar kepada pihak berkuasa percukaian atau pihak berkuasa relevan lain jumlah penuh potongan atau penangguhan yang telah dibuat oleh Penggadai atau Pihak Cagaran tersebut dan secepat yang mungkin selepas itu memberikan kepada Bank sesalinan resit rasmi terhadapnya dalam nama Bank, yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa percukaian atau pihak berkuasa relevan lain dan sebarang dokumen lain yang mungkin dikehendaki secara munasabah oleh Bank bagi tujuan pihak berkuasa percukaian Bank.
- (c) Tanpa prejudis terhadap sebarang persetujuan lain oleh Penggadai di bawah ini yang akan terus berkuat kuasa, persetujuan dan obligasi Penggadai yang terkandung di dalam Klausa 11.20(a) dan 11.20(b) di atas akan terus berkuat kuasa selepas pembayaran penuh Kemudahan di bawah ini dan di bawah sebarang suratcara yang diserahkan di bawah ini.

### **11.21 Tolakan**

Jika Harta dijual melalui lelongan selaras dengan peruntukan yang terkandung di dalam ini atau peruntukan Akta-akta Yang Terpakai atau sebaliknya, Bank berhak menolak wang yang kena dibayar oleh Penggadai kepada Bank selaras dengan Gadaian ini terhadap sebarang wang yang perlu dibayar oleh Bank sebagai pembeli pada penjualan tersebut sekiranya Bank melaksanakan haknya di bawah Gadaian ini atau Akta-akta Yang Terpakai, mengikut keadaan, untuk membida pada penjualan tersebut.

#### **11.22 Kewajipan untuk menyerahkan milikan kosong**

Kecuali dengan kebenaran bertulis daripada Bank, Penggadai tidak boleh, selagi Gadaian ini masih berkuat kuasa dan belum dilepaskan, membenarkan mana-mana orang atau pihak melainkan Penggadai menjadi penghuni Harta dan sekiranya Harta dijual melalui lelongan awam selaras dengan peruntukan yang terkandung di dalam ini atau perintah oleh Mahkamah atau Pentadbir Tanah mengikut keadaan, Penggadai hendaklah apabila diminta berbuat demikian oleh Bank dengan kos dan perbelanjaan ditanggung sendiri oleh Penggadai, menyerahkan milikan kosong Harta kepada Bank atau kepada mana-mana orang lain yang diarahkan oleh Bank.

#### **11.23 Force majeure**

Bank tidak akan bertanggungjawab atas sebarang kegagalannya untuk melaksanakan sebarang obligasi di bawah ini yang diakibatkan secara langsung atau tidak langsung daripada tindakan atau ketiadaan tindakan oleh mana-mana pihak berkuasa kerajaan atau tempatan atau sebarang mogok, boikot, sekatan, bencana alam, kekacauan sivil atau sebab di luar kawalan Bank.

#### **11.24 Penyata akaun**

Penggadai dengan ini secara nyata bersetuju bahawa satu penyata akaun yang ditandatangani oleh pengurus, penolong pengurus atau mana-mana pegawai Bank yang lain yang diberi kuasa sewajarnya adalah bukti muktamad dan konklusif tentang keberhutangan Penggadai.

#### **11.25 Kerugian Luar Kawal**

Bank tidak akan bertanggungjawab atas sebarang kerugian luar kawal yang berlaku dalam atau terhadap pelaksanaan sebarang kuasa, hak, kelebihan dan remedi yang diberikan kepada Bank oleh Gadaian ini atau menerusi undang-undang.

#### **11.26 Pendahuluan lanjut**

Tiada apa jua yang terkandung di dalam ini akan dianggap mengenakan obligasi ke atas Bank sama ada di sisi undang-undang atau dalam ekuiti untuk membuat untuk terus membuat sebarang pendahuluan atau memberikan sebarang kemudahan lain pun jua kepada Penggadai.

#### **11.27 Keingkaran silang**

Dengan ini dipersetujui dan diisytiharkan dengan nyata bahawa sebarang kemungkiran oleh Penggadai terhadap terma-terma dan syarat-syarat penetapan dan persetujuan yang terkandung dalam Gadaian ini dan dalam sebarang Dokumen Transaksi lain memihak kepada Bank dan/atau sebarang dokumen memihak kepada institusi kewangan lain akan dianggap satu kemungkiran di bawah ini dan memberikan hak kepada Bank untuk menguatkuasakan semua atau mana-mana remedi yang disebut sebelum ini.



#### **11.28 Perubahan terma menerusi persetujuan bersama**

Dengan ini dipersetujui dan diisytiharkan dengan nyata oleh pihak-pihak di sini bahawa meskipun sebarang peruntukan dalam Gadaian ini yang menyatakan sebaliknya, peruntukan dan terma-terma Gadaian ini boleh pada bila-bila masa dan dari semasa ke semasa dan tertakluk kepada Syariah, diubah atau dipinda menerusi persetujuan bersama pihak-pihak dengan menghantar surat atau dalam sebarang cara lain yang boleh dipersetujui oleh pihak-pihak dari semasa ke semasa dan dengan itu pindaan dan perubahan sedemikian akan dianggap berkuat kuasa dan peruntukan relevan dalam Gadaian ini akan dianggap telah dipinda atau diubah dengan sewajarnya dan hendaklah dibaca dan ditafsirkan seolah-olah pindaan dan perubahan tersebut telah digabungkan ke dalam dan membentuk sebahagian daripada Gadaian ini pada masa penyempurnaannya.

#### **11.29 Undang-undang yang terpakai dan bidang kuasa**

Gadaian ini hendaklah dikawal oleh dan ditafsirkan dari semua segi selaras dengan undang-undang Malaysia tetapi semasa menguatkuasakan Gadaian ini, Bank bebas memulakan dan mengambil tindakan atau prosiding atau sebaliknya terhadap Penggadai di Malaysia dan/atau di tempat lain sebagaimana Bank anggap wajar. Pihak-pihak di sini dengan ini bersetuju bahawa jika sebarang tindakan atau prosiding dimulakan dan diambil di Malaysia pihak-pihak akan berserah kepada bidang kuasa eksklusif Mahkamah Negeri-negeri Malaya atau Sabah dan Sarawak mengikut keadaan dalam semua perkara berhubung dengan obligasi dan liabiliti pihak-pihak di sini di bawah atau berbangkit daripada Gadaian ini.

#### **11.30 Penguatkuasaan Gadaian ini**

Gadaian ini adalah di samping dan bukan menggantikan sebarang hak atau jaminan lain yang dipegang oleh Bank daripada atau terhadap Penggadai atau mana-mana Pihak Cagaran lain dan boleh dikuat kuasa selaras dengan terma-terma di dalam ini tanpa terlebih dahulu melaksanakan sebarang hak atau jaminan lain dan tanpa mengambil sebarang langkah atau prosiding terhadap mana-mana Pihak Cagaran lain yang disebut sebelum ini.

#### **11.31 Remedi kumulatif**

Remedi yang diperuntukkan di dalam ini adalah kumulatif dan tidak mengecualikan sebarang remedi lain yang diperuntukkan di bawah undang-undang.

#### **11.32 Pengganti terikat**

Gadaian ini hendaklah mengikat terhadap waris, pelikuidasi, penerima, wakil diri dan pengganti hakmilik Penggadai dan boleh dikuat kuasa oleh pengganti hakmilik dan pemegang serah hak Bank.

#### **11.33 Keseluruhan perjanjian**

Dokumen Transaksi, Gadaian ini, Surat Tawaran, Jadual di sini dan sebarang dokumen atau suratcara yang dilampirkan di sini atau dirujuk di dalam ini atau di dalamnya atau disempurnakan berhubung dengan Kemudahan hendaklah dibaca dan ditafsirkan bersama-sama sebagai satu perjanjian keseluruhan dan satu transaksi tunggal bagi tujuan menyediakan Kemudahan ini dan menggabungkan semua terma-terma dan syarat-syarat yang disebut di dalam ini dan sampingan padanya dan menggantikan semua rundingan lisan dan surat-menyurat terdahulu berhubung dengan perkara subjeknya.

**11.34 Masa**

Masa di mana jua disebut akan menjadi asas Gadaian ini.

**11.35 Peruntukan Perjanjian Kemudahan Murabahah**

Penggadai secara nyata mengakui bahawa Peggadai telah memahami peruntukan Perjanjian Kemudahan Murabahah dan Gadaian ini.

**11.36 Penggunaan pembayaran**

Meskipun sebarang peruntukan lain yang terkandung dalam Gadaian ini yang menyatakan sebaliknya, Bank berhak menggunakan sebarang pembayaran yang diterima daripada Peggadai atau daripada mana-mana orang yang membuat pembayaran bagi pihak Peggadai (tidak kira sama ada tujuan pembayaran ditetapkan atau tidak) untuk menjelaskan keseluruhan atau sebahagian daripada Jumlah Dicagar atau jumlah wang lain yang pada masa itu kena dan perlu dibayar daripada Peggadai di bawah Gadaian ini dan/atau Dokumen Transaksi menurut sebarang turutan yang dianggap wajar oleh Bank menurut budi bicara mutlakanya.

**11.37 Penerapan Enakmen Rizab Melayu**

Untuk mengelakkan keraguan, dengan ini dipersetujui dan diisytiharkan bahawa Gadaian ini dimasuki bagi tujuan dan demi melaksanakan transaksi pembiayaan selaras dengan prinsip Syariah iaitu Komoditi Murabahah dan sekiranya peruntukan Akta-akta atau sebarang Enakmen Rizab Melayu Negeri-negeri Semenanjung Malaysia menjadi terpakai atau akan dilanggar dalam proses itu kecuali kelulusan Pihak Berkuasa Negeri atau sebarang kelulusan lain yang diperlukan di bawah Akta-akta Yang Terpakai diperolehi atau menjadi perlu, Peggadai semata-mata bertanggungjawab untuk mendapatkan kelulusan sedemikian sebelum penyempurnaan Gadaian ini dan/atau Dokumen Cagaran lain dan Peggadai dengan ini berakujanji dengan Bank untuk memperoleh atau menyebabkan agar kelulusan sedemikian diperolehi.

**11.38 Tarikh berkuat kuasa**

Pihak-pihak di sini bersetuju bahawa Gadaian ini akan mula berkuat kuasa pada tarikh Gadaian ini tidak kira tarikh berbeza apabila pihak-pihak masing-masing mungkin menyempurnakan Gadaian ini.

**11.39 Suratcara utama dan sekunder**

**DENGAN INI DIPERSETUJUI DAN DIISYTIHARKAN** bahawa Gadaian ini dan Dokumen Transaksi semuanya adalah suratcara yang digunakan dalam satu transaksi berkaitan dengan Kemudahan dan bagi tujuan Seksyen 4(3) Akta Setem, 1949, (Disatukan dan Disemak pada tahun 1989), Perjanjian Kemudahan Murabahah akan dianggap suratcara utama dan Gadaian ini dan Dokumen Transaksi lain, mengikut keadaan, adalah suratcara subsidiari atau sekunder.

[BAHAGIAN SETERUSNYA DI DALAM MUKA SURAT INI

SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]

## Penyempurnaan

PADA MENYAKSIKAN PERKARA DI ATAS Wakil Bank dan Penggadai telah menurunkan tandatangan mereka masing-masing.

### PENGGADAI

Ditandatangani oleh

(No. K/P •)  
di hadapan:

.....

Saksi

Penggadai

Nama:

No. K/P:

### BANK

Ditandatangani oleh

Sebagai Wakil untuk dan bagi pihak  
CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (No.  
Syarikat 671380-H) di hadapan:

.....

Saksi

Penandatangan

Nama:

No. K/P:

Nama:

Jawatan:

No. K/P:

## JADUAL

(yang hendaklah dianggap dan ditafsirkan sebagai sebahagian penting di dalam Gadaian ini)

<b>Perkara</b>	<b>Deskripsi</b>	<b>Butir-butir</b>
1. (a)	BUTIR-BUTIR PENGGADAI	
1.(b)	TEMPAT PERNIAGAAN BANK	
2.	BUTIR-BUTIR HARTA DAN TANAH	
3.	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI	
4.	TARIKH SURAT TAWARAN DAN/ATAU PERJANJIAN KEMUDAHAN MURABAHAH	SURAT TAWARAN : PERJANJIAN KEMUDAHAN MURABAHAH :