

LAMPIRAN

Saya/Kami, pihak atau pihak-pihak yang diperihalkan dalam Item 1(a) Jadual (“**Penggadai**”) menggadaikan Hartanah (ditakrifkan di bawah) kepada CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (200401032872 (671380-H)] , sebuah institusi kewangan berlesen yang mempunyai pejabat berdaftar di Aras 13, Menara CIMB, Jalan Sentral 2, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur dan tempat perniagaan di alamat seperti yang dinyatakan dalam Item 1(b) Jadual (“**Bank**”), mengikut terma dan syarat berikut:

BAHAWASANYA

(A) **Kemudahan Pembiayaan Hartanah Murabahah Komoditi-i**

Pelanggan (seperti yang ditakrifkan dalam Perjanjian Kemudahan Murabahah) telah memperoleh suatu kemudahan (“**Kemudahan**”) mengikut terma dan syarat dalam Surat Tawaran Bank (ditakrifkan di bawah) dan Perjanjian Kemudahan Murabahah (ditakrifkan di bawah).

(B) **Pelaksanaan Gadaian**

Suatu terma Surat Tawaran dan Perjanjian Kemudahan Murabahah adalah bahawa sebagai pemilik berdaftar Hartanah, Peggadai melaksanakan dan menyampaikan Gadaian ini untuk menjamin pembayaran Amaun Bercagar (ditakrifkan di bawah).

1 **TAKRIF DAN TAFSIRAN**

1.1 **Takrif**

- (a) Ungkapan yang digunakan dalam Gadaian ini akan, melainkan jika ditunjukkan sebaliknya atau konteksnya memerlukan yang sebaliknya, mempunyai maksud yang sama seperti dalam Perjanjian Kemudahan Murabahah, dan ungkapan berikut akan mempunyai makna berikut:

Akta-Akta yang Terpakai bermaksud Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965) Semenanjung Malaysia, Kanun Tanah Sarawak (Bab 81), Ordinan Tanah Sabah (Bab 68), Enakmen Tanah (Hakmilik Subsidiari) 1972, Akta Hakmilik Strata 1985, Ordinan Hakmilik Strata 1995 dan Akta Pengurusan Strata 2013 dan termasuk apa-apa pindaan berkanun atau penggubalan semula terhadapnya dan apa-apa perundangan sampingan atau subsidiari yang berkaitan yang dibuat di bawahnya;

Gadaian bermaksud gadaian undang-undang ini;

Penggadai bermaksud pihak atau pihak-pihak yang diperihalkan dalam Item 1(a) Jadual dan termasuk waris, wakil diri dan pengganti hak milik Peggadai dan penerima serah hak Peggadai yang dibenarkan, mengikut mana yang berkenaan;

Pelanggan	bermaksud pihak yang dinamakan dalam Item 2 Jadual;
Peristiwa Ingkar	bermaksud sebarang kejadian seperti yang dinyatakan dalam Klausa 11 Perjanjian Kemudahan Murabahah;
Kemudahan	bermaksud kemudahan yang disediakan oleh Bank untuk Pelanggan menurut Surat Tawaran dan Perjanjian Kemudahan Murabahah;
Penjamin	bermaksud mana-mana orang yang dikehendaki untuk memberikan jaminan atas nama Bank seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran dan termasuk waris, wakil diri dan pengganti hak milik Penjamin dan penerima serah hak Penjamin yang dibenarkan, mengikut mana yang berkenaan;
Surat Tawaran	bermaksud surat tawaran yang dikeluarkan oleh Bank seperti yang dinyatakan dengan lebih terperinci dalam Item 5 Jadual;
Perbadanan Pengurusan	bermaksud, dalam hal jika Hartanah merupakan sebahagian daripada sebuah bangunan, perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta-Akta yang Terpakai berkenaan dengan bangunan tersebut;
Kumpulan Wang Pengurusan	bermaksud kumpulan wang pengurusan sebagaimana yang ditakrifkan dalam Akta-Akta yang Terpakai;
Perjanjian Kemudahan Murabahah	bermaksud perjanjian kemudahan Murabahah yang diperihalkan dalam Item 5 Jadual;
Hartanah	mempunyai maksud yang diberikan kepadanya dalam Item 3 Jadual;
Perjanjian Jual Beli	bermaksud perjanjian jual beli yang diperihalkan dengan lebih terperinci dalam Item 4 Jadual;
Amaun Bercagar	bermaksud agregat bayaran yang genap masa dan kena dibayar oleh Penggadai dan/atau Pelanggan kepada Bank menurut Dokumen Transaksi dan mana-mana perkara berikut: (i) bayaran yang genap masa dan kena dibayar oleh Pelanggan dan/atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran kepada Bank apabila berlakunya suatu Peristiwa Ingkar; atau

- (ii) bayaran yang genap masa dan kena dibayar oleh Peggadai dan/atau Pelanggan kepada Bank apabila penyelesaian awal Kemudahan dibuat atau apabila tamatnya Tempoh, mengikut mana yang berkenaan,

dan semua wang, obligasi dan liabiliti sama ada dalam bentuk wang pokok, keuntungan, komisen, perbelanjaan, ta'widh (pampasan) atau selainnya yang mungkin kena dibayar, terhutang atau ditanggung oleh Pelanggan, Peggadai dan/atau Pihak Pemberi Cagaran lain kepada Bank pada masa ini atau pada bila-bila masa akan datang;

Dokumen Cagaran

bermaksud dokumen cagaran yang dilaksanakan oleh Pihak Pemberi Cagaran atas nama Bank berkenaan dengan Kemudahan sebagaimana yang dikehendaki di bawah Surat Tawaran;

Pihak Pemberi Cagaran

bermaksud Peggadai, Penjamin dan mana-mana pihak lain yang dikehendaki oleh Bank untuk (i) memberikan cagaran bagi obligasi Pelanggan di bawah Kemudahan, dan (ii) melaksanakan Dokumen Cagaran;

Dokumen Transaksi

secara kolektifnya bermaksud dokumen berikut:

- (a) dokumen yang membuktikan Transaksi Dagangan (seperti yang ditakrifkan dalam Klausa 1.1 Perjanjian Kemudahan Murabahah);
- (b) Dokumen Cagaran; dan
- (c) apa-apa dokumen lain yang ditetapkan sedemikian oleh Bank.

1.2 Tafsiran

- (a) Perkataan yang menunjukkan jantina maskulin termasuk jantina feminin dan entiti yang tidak memiliki unsur maskulin atau feminin, dan begitu juga sebaliknya.
- (b) Perkataan yang menunjukkan bilangan tunggal termasuk bilangan majmuk, dan begitu juga sebaliknya.
- (c) Tajuk dalam Gadaian ini dimasukkan untuk kemudahan sahaja dan akan diabaikan semasa mentafsirkan peruntukan Gadaian ini.
- (d) Melainkan jika dinyatakan sebaliknya, rujukan kepada Klausa dan Jadual hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan kepada Klausa dan Jadual Gadaian ini.
- (e) Apa-apa rujukan kepada peruntukan mana-mana undang-undang atau kepada mana-mana undang-undang adalah termasuk peruntukan atau undang-undang tersebut sebagaimana yang diubah suai atau digubal semula.

- (f) Perkataan yang terpakai kepada orang sebenar termasuk mana-mana badan, orang, syarikat, perbadanan, firma atau perkongsian, korporat atau selainnya, negeri, entiti pentadbiran dan/atau kerajaan dan begitu juga sebaliknya.
- (g) Perkataan “**wang**”, “**Ringgit Malaysia**” dan simbol “**RM**” akan ditafsirkan supaya bermaksud mata wang Malaysia.
- (h) Jadual kepada Gadaian ini merupakan bahagian yang perlu dalam Gadaian ini dan mestilah dibaca dan ditafsirkan sewajarnya;
- (i) Jika terdapatnya dua (2) atau lebih orang atau pihak yang dirangkumi dalam ungkapan “Penggadai” atau “Pelanggan”, semua persetujuan, waad, terma, ketentuan dan aku janji yang dinyatakan dibuat oleh dan bagi pihak Penggadai dan/Pelanggan akan disifatkan sebagai dibuat oleh atau mengikat semua orang atau pihak tersebut secara bersesama dan berasingan.

1.3 Perjanjian Kemudahan Murabahah tergabung ke dalam Gadaian ini

Semua peruntukan Perjanjian Kemudahan Murabahah tergabung ke dalam dan akan membentuk sebahagian daripada Gadaian ini. Semua representasi, waranti dan waad yang dibuat dalam Perjanjian Kemudahan Murabahah oleh Pelanggan akan disifatkan sebagai telah dibuat oleh Penggadai (dengan apa-apa pindaan yang perlu) dan rujukan kepada Pelanggan dalam Perjanjian Kemudahan Murabahah akan dibaca seolah-olah ia merupakan rujukan kepada Pelanggan dan/atau Penggadai (yang mana berkenaan). Jika terdapatnya sebarang konflik atau percanggahan antara peruntukan Perjanjian Kemudahan Murabahah dan Gadaian ini, peruntukan Gadaian ini akan mengatasi yang lain bagi tujuan tafsiran dan penguatkuasaan Gadaian ini.

2 REPRESENTASI DAN WARANTI

2.1 Representasi dan waranti

Penggadai dengan ini memberikan representasi dan waranti kepada Bank seperti berikut:

- (a) bahawa Gadaian ini merupakan obligasi yang sah, sahih dan mengikat Penggadai mengikut terma dan syaratnya;
- (b) bahawa penyempurnaan, penyampaian dan pelaksanaan Gadaian ini oleh Penggadai tidak akan:
 - (i) melanggar peruntukan mana-mana undang-undang, peraturan, perintah atau dekri mana-mana pihak berkuasa atau agensi kerajaan, atau Mahkamah, yang kepadanya Penggadai adalah tertakluk;
 - (ii) melanggar peruntukan mana-mana (I) gadai janji, (II) kontrak, atau (III) aku janji atau instrumen lain yang kepadanya Penggadai ialah suatu pihak, atau yang mengikat Penggadai; dan
 - (iii) mengakibatkan pewujudan atau pengenaan, atau sebarang obligasi untuk mewujudkan atau mengenakan, apa-apa gadai janji, lien, cagaran atau gadaian ke atas mana-mana aset atau hasil Penggadai;
- (c) bahawa semua persetujuan, kelulusan atau kebenaran mana-mana pihak berkuasa yang berkaitan yang perlu diperoleh oleh Penggadai atau yang disarankan untuk atau berkaitan dengan penyempurnaan, penyampaian,

pelaksanaan, kesahan dan kebolehan penguatkuasaan Gadaian ini telah diperoleh dan berkuat kuasa sepenuhnya dan bahawa apa-apa syarat yang terkandung dalam atau terpakai kepada persetujuan, kelulusan dan kebenaran tersebut telah dipatuhi;

- (d) (i) bahawa Penggadai tidak mengingkari apa-apa perjanjian yang kepadanya Penggadai adalah suatu pihak atau terikat; dan (ii) tiada litigasi, timbang tara, perkiraan pentadbiran atau sukarela atau prosiding pengurusan kehakiman sedang berjalan, belum selesai atau terancam terhadap Penggadai yang mungkin menjejaskan kesolvenan Penggadai secara material dan mungkin mengurangkan kemampuan Penggadai untuk melaksanakan obligasi Penggadai di bawah Gadaian ini;
- (e) (i) bahawa Penggadai mempunyai kuasa, hak dan autoriti yang penuh dan mutlak untuk melaksanakan Gadaian ini; dan (ii) bahawa tiada orang atau pihak yang mempunyai atau akan mempunyai keutamaan atas Bank berkaitan dengan Hartanah dan/atau Gadaian ini, kecuali setakat mana ia boleh dipersetujui oleh Bank secara bertulis, mengikut budi bicaranya;
- (f) bahawa tiada akaun Penggadai dan/atau Pelanggan disenaraikan di bawah garis panduan Biro Maklumat Cek (“BMC”) atau ditetapkan sebagai “khas” di bawah garis panduan tersebut;
- (g) jika Penggadai adalah sebuah perbadanan:
 - (i) Penggadai telah diperbadankan dengan sewajarnya di bawah undang-undang bidang kuasa yang berkaitan;
 - (ii) semua kelulusan pemegang syer atau kelulusan lain yang diperlukan untuk pelaksanaan Gadaian ini telah diperoleh; dan
 - (iii) Penggadai diberi kuasa untuk melaksanakan Gadaian ini di bawah dokumen penubuhannya;
- (h) bahawa tiada perubahan yang material dan menjejaskan dalam kedudukan kewangan Penggadai; dan
- (i) bahawa semua butiran dan perakuan yang diberikan, disediakan atau dibuat oleh Penggadai berkaitan dengan permohonan Penggadai untuk Kemudahan adalah benar, tepat dan betul dari semua segi.

2.2 Kebenaran dan ketepatan representasi dan waranti

- (a) Penggadai mengakui bahawa Bank menerima Gadaian ini berdasarkan dan bergantung sepenuhnya pada representasi dan waranti dalam Gadaian ini, yang adalah betul dari semua segi material selama Gadaian ini tetap berkuat kuasa.
- (b) Penggadai juga mengakui bahawa kebenaran dan ketepatan semua representasi dan waranti merupakan asas komitmen Bank untuk menyediakan Kemudahan bagi Penggadai. Jika sebarang representasi atau waranti yang diberikan adalah tidak betul dari apa-apa segi material, Bank akan berhak menyemak, menggantung, memanggil balik atau menamatkan Kemudahan atau mana-mana bahagian Kemudahan.

2.3 Gadaian

Sebagai jaminan untuk pembayaran Amaun Bercagar dengan wajar dan tepat pada masanya, Penggadai menggadaikan Hartanah secara gadaian undang-undang di bawah Akta-Akta yang Terpakai (yang mana berkenaan).

3 WAAD UNTUK MEMBAYAR

3.1 Waad untuk membayar

- (a) Sebagai balasan kepada persetujuan Bank atas permintaan Pelanggan (i) untuk memberikan dan menyediakan Kemudahan bagi Pelanggan, Penggadai bersetuju, berwaad dan mengaku janji untuk membayar Bank, apabila dituntut, Amaun Bercagar dalam tempoh masa yang ditetapkan dalam notis bertulis yang dikeluarkan oleh Bank, dan untuk membayar jumlah dan wang yang perlu dibayar atau mungkin menjadi perlu dibayar oleh Penggadai dan/atau Pelanggan di bawah Kemudahan menurut Perjanjian Kemudahan Murabahah, Gadaian ini dan Dokumen Cagaran lain (jika ada).
- (b) Sebarang kenyataan seorang pengurus, penolong pengurus, mana-mana pegawai lain Bank atau mana-mana peguam cara atau firma peguam cara yang berupa bertindak bagi pihak Bank mengenai (i) Amaun Bercagar atau (ii) baki Amaun Bercagar dan/atau (iii) sebarang jumlah yang genap masa dan kena dibayar berkenaan dengan Kemudahan menurut Gadaian ini dan Dokumen Transaksi lain akan, kecuali dalam hal fraud atau kesilapan yang ketara, menjadi keterangan muktamad dan konklusif terhadap Penggadai.

3.2 Tuntutan/Notis

- (a) Jika Penggadai gagal membayar atau memastikan pembayaran Amaun Bercagar selewat-lewatnya pada tarikh pembayaran seperti yang ditetapkan oleh Bank dan terus berbuat demikian selama tempoh tujuh (7) hari, Bank boleh memberi Penggadai suatu notis berkanun menurut Akta-Akta yang Terpakai yang menghendaki remedi kegagalan atau keengganan untuk membayar tersebut dalam tempoh tujuh (7) hari yang dikira dari tarikh yang padanya notis berkanun itu disifatkan sebagai telah disampaikan. Jika tempoh yang dikehendaki bagi notis berkanun itu melebihi tujuh (7) hari di bawah peruntukan Akta-Akta yang Terpakai, maka notis berkanun yang diberikan menurut Akta yang Terpakai tersebut adalah untuk tempoh yang ditetapkan di bawah Akta yang Terpakai itu.
- (b) Semua Amaun Bercagar dan apa-apa wang yang perlu dibayar di bawah Kemudahan akan segera menjadi genap masa dan kena dibayar dan mesti dijelaskan oleh Penggadai dan/atau Pelanggan dengan segera:
 - (i) apabila berlakunya mana-mana peristiwa yang ditetapkan dalam Klausula 11.1 (*Peristiwa Ingkar*) Perjanjian Kemudahan Murabahah; atau
 - (ii) jika Penggadai dan/atau Pelanggan (i) mengancam untuk melakukan atau (ii) melakukan kemungkiran mana-mana terma yang terkandung dalam Gadaian ini (selain daripada waad atau aku janji bagi pembayaran wang yang kena dibayar di bawah Klausula 3.2(a) di atas) yang boleh dipulihkan dan tidak dipulihkan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh berlakunya kemungkiran tersebut.

Jika Penggadai dan/atau Pelanggan gagal membayar Amaun Bercagar dan apa-apa wang yang kena dibayar di bawah Kemudahan atau gagal untuk memulihkan kemungkiran itu, Bank berhak melaksanakan haknya sebagaimana yang diperuntukkan dalam Klausa 3.2(a) di atas.

- (c) Jika Bank membuat apa-apa tuntutan untuk pembayaran sebarang Amaun Bercagar dan/atau wang lain menurut Klausa 3.2(a) atau 3.2(b) di atas, Bank akan menentukan amaun yang seharusnya dibayar oleh Penggadai. Penggadai bersetuju bahawa sebarang kenyataan mengenai amaun tersebut yang dikeluarkan oleh seorang pengurus, penolong pengurus, mana-mana pegawai lain Bank atau mana-mana peguam cara atau firma peguam cara yang berupa bertindak bagi pihak Bank akan, kecuali dalam hal fraud atau kesilapan yang ketara, menjadi keterangan muktamad dan konklusif.
- (d) Sebarang notis yang perlu diberikan kepada Bank (i) mestilah secara bertulis; (ii) ditandatangani oleh Penggadai; dan (iii) hanya akan berkuat kuasa apabila diterima oleh, dan dibuktikan dengan suatu pengakuan oleh Bank; atau jika berkenaan, diberikan melalui saluran yang dibenarkan oleh Bank.
- (e) Notis, tuntutan atau komunikasi lain yang dihantar kepada Penggadai akan dihantar melalui mana-mana kaedah berikut dan akan disifatkan sebagai telah disampaikan kepada Penggadai dengan sewajarnya: -
 - (i) jika dihantar sendiri, pada masa penghantaran atau pengiriman ke alamat terakhir Penggadai yang dikekalkan dalam rekod Bank;
 - (ii) jika dihantar melalui pos, pada hari ketujuh (ke-7) selepas penghantaran (yang boleh dilakukan secara pemasangan ke dalam mana-mana penyata akaun);
 - (iii) jika dihantar melalui kurier, dengan segera apabila Penggadai memperakui nota konsainan kurier;
 - (iv) jika dihantar dengan apa-apa bentuk komunikasi serta-merta (termasuk e-mel, perkhidmatan pesanan ringkas (sms) dan rakaman suara), dengan serta-merta; atau
 - (v) jika melalui penerbitan pada laman web Bank atau di mana-mana cawangan Bank, pada hari penerbitan.
- (f) Penggadai bertanggungjawab untuk memastikan bahawa apa-apa notis yang dihantar melalui mana-mana kaedah yang dinyatakan di atas tidak dibaca atau diakses oleh mana-mana pihak ketiga. Bank tidak akan bertanggungjawab dalam apa cara sekalipun untuk apa-apa kesipuan yang terhasil atau untuk sebarang kerugian atau kerosakan dalam apa cara sekalipun yang timbul, akibat tindakan pihak ketiga yang membaca atau mengakses notis tersebut.
- (g) Penggadai mestilah memberikan notis yang sebenar kepada Bank tentang sebarang perubahan dalam alamat melalui saluran yang dibenarkan oleh Bank supaya perubahan alamat tersebut berkuat kuasa dan mengikat Bank.
- (h) Jika terdapat sebarang perubahan kepada (i) nombor(-nombor) telefon; (ii) alamat(-alamat) e-mel; dan/atau (iii) butiran lain yang direkodkan dengan Bank berkenaan dengan Penggadai (secara kolektif "Butiran Peribadi"), Penggadai mesti memaklumpkannya kepada Bank dengan segera untuk memastikan bahawa semua surat-menyurat dan/atau komunikasi sampai kepada Penggadai tepat pada masanya.

- (i) Sebarang notis yang diberikan oleh Bank, termasuk apa-apa notis tuntutan untuk wang yang dipinjamkan atau didahulukan oleh Bank kepada Pelanggan dan/atau Peggadai boleh ditandatangani bagi pihak Bank oleh seorang pengarah, pengurus besar, pengurus, penolong pengurus, pegawai atau oleh mana-mana peguam cara daripada firma peguam yang bertindak bagi pihak Bank. Jika notis itu dijana komputer, ia tidak perlu ditandatangani.

4 AKU JANJI

Dalam hal jika Peggadai terdiri daripada dua atau lebih orang, dan mana-mana orang tersebut bankrap pada masa Kemudahan diberikan atau kemudiannya diisytiharkan bankrap, dan Bank tidak merealisasikan cagarannya di bawah Gadaian ini dalam tempoh dua belas (12) bulan dari tarikh perintah kebangkrapan, pihak lain yang membentuk Peggadai yang tidak bankrap mesti terus membayar Amaun Bercagar dengan sepenuhnya.

5 CAGARAN

5.1 Cagaran berterusan

Gadaian ini adalah bermaksud secara nyata untuk menjadi dan akan menjadi cagaran berterusan bagi pembayaran Amaun Bercagar dan semua wang yang perlu dibayar oleh Pelanggan di bawah Dokumen Transaksi pada masa ini atau masa hadapan. Sifat berterusan bagi cagaran terpakai walaupun (i) akaun Peggadai dan/atau akaun Pelanggan dengan Bank terhenti berupa semasa atas apa-apa sebab atau (ii) terdapatnya sebarang penyelesaian akaun. Gadaian ini tidak akan ditamatkan atau terjejas oleh penggulangan, penggabungan, penyusunan semula, kebangkrapan, kematian, ketakupayaan mental atau perubahan serupa lain dalam keadaan atau status Pelanggan dan/atau Peggadai dan/atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran lain.

5.2 Waad untuk menyediakan cagaran lanjut

- (a) Jika nilai Hartanah menyusut, jika Hartanah terancam dengan apa jua cara atau nilai Hartanah menjadi tidak mencukupi untuk menjamin Amaun Bercagar dan Bank meminta supaya cagaran tambahan disediakan, Peggadai hendaklah mewujudkan atau memastikan bahawa Pelanggan mewujudkan cagaran selanjutnya atas nama Bank, dalam bentuk dan nilai sebagaimana yang akan dipersetujui oleh semua pihak.
- (b) Atas permintaan Bank, Peggadai mestilah men depositkan dengan Bank (i) dokumen hak milik bagi mana-mana harta tidak boleh alih yang terletak hak pada Peggadai bagi sebarang tempoh, dan (ii) apa-apa debentur, syer, saham atau pelaburan atau sekuriti lain yang didaftarkan atas nama Peggadai atau selainnya merupakan milik Peggadai, sebagaimana yang dikehendaki oleh Bank. Deposit tersebut akan menjadi kolateral untuk pembayaran Amaun Bercagar dan juga menjamin sebarang wang lain yang terhutang kepada Bank yang belum dijamin oleh Gadaian ini.

5.3 Sekatan terhadap gadaian lain

Peggadai mengisytiharkan, berwaad, menjamin dan mengaku janji bahawa tiada gadai janji, gadaian, sandaran, lien atau kepentingan cagaran lain ke atas atau yang menjejaskan Hartanah yang mempunyai keutamaan atas Gadaian ini dan bahawa:

- (a) Penggadai tidak akan, sepanjang tempoh Gadaian ini, tanpa persetujuan bertulis daripada Bank terlebih dahulu, (i) melaksanakan apa-apa bentuk gadaian, gadai janji, sandaran, lien atau kepentingan cagaran lain ke atas atau yang menjejaskan Hartanah atau (ii) membenarkan kewujudan sebarang kaveat atau perintah larangan berkenaan dengan Hartanah;
- (b) Gadaian ini tidak akan memudaratkan atau bertindak untuk menggabungkan, atau selainnya menjejaskan apa-apa cagaran yang telah diberikan atau yang mungkin diberikan kepada Bank oleh Penggadai atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran lain.

6 TAKAFUL

6.1 Takaful bagi Hartanah

- (a) Penggadai akan memastikan bahawa Hartanah dilindungi daripada kerugian atau kerosakan akibat kebakaran dan daripada risiko lain sebagaimana yang dianggap suai manfaat oleh Bank di bawah pelan takaful yang diambil dengan pengendali takaful yang diluluskan oleh Bank, untuk amaun yang boleh diterima oleh Bank. Penggadai mestilah menyebabkan kepentingan Bank sebagai penerima kerugian disahkan pada pelan takaful yang telah diambil sedemikian.
- (b) Jika Penggadai gagal mematuhi Klausula 6.1(a) di atas, Bank boleh (tetapi tidak diwajibkan untuk) melaksanakan takaful tersebut mengikut Klausula 6.1(a) di atas. Penggadai mesti membayar kepada Bank semua wang yang dibelanjakan oleh Bank berkenaan dengan pelan takaful tersebut dengan segera apabila dituntut.

6.2 Takaful Lain

Penggadai mestilah, atas permintaan Bank, mengambil dan mengekalkan (atau memastikan bahawa Pelanggan mengambil dan mengekalkan) Pelan Takaful Gadai Janji Kumpulan untuk melindungi Bank daripada risiko yang berkaitan dengan kematian Penggadai dan/atau kematian Pelanggan (yang mana berkenaan). Penggadai bersetuju dan mengaku janji bahawa ia akan (atau akan memastikan Pelanggan akan), (i) menyerahkan sepenuhnya semua hak, hak milik, kepentingan dan manfaat ke atas hasil yang perlu dibayar di bawah Pelan Takaful Gadai Janji Kumpulan kepada Bank sebagai cagaran tambahan, dan (ii) menamakan Bank sebagai benefisiari tunggal di bawah pelan tersebut. Jika Penggadai gagal berbuat demikian, Bank boleh (tetapi tidak diwajibkan untuk), mengambil dan mengekalkan suatu pelan takaful, dengan kos dan perbelanjaannya ditanggung oleh Penggadai, yang menjamin pembayaran semua atau mana-mana bahagian wang yang terhutang oleh Penggadai dan/atau Pelanggan kepada Bank mengikut apa-apa terma yang difikirkan patut oleh Bank. Jika berlakunya suatu Peristiwa Ingkar, Pelan Takaful Gadai Janji Kumpulan itu boleh ditamatkan oleh Bank dan Bank berhak untuk menyerahkan sijil takaful yang berkaitan dan menerima nilai serahan yang berkaitan di bawah pelan takaful itu.

6.3 Sekatan terhadap takaful tambahan

Melainkan jika dibenarkan oleh Bank, Penggadai tidak boleh melaksanakan atau mengekalkan sebarang takaful terhadap apa-apa risiko berkenaan dengan Hartanah atau mana-mana kerja, bangunan atau lekapan pada atau berkenaan dengan Hartanah atau mana-mana hartanah lain yang digadaikan atau dicagarkan kepada Bank apabila Bank atau Penggadai telah melaksanakan atau telah menjalankan pelan takaful yang disebut dalam Klausula 6.1(a).

6.4 Resit sumbangan

Jika diminta oleh Bank, Penggadai mestilah menyampaikan (atau memastikan penyampaian oleh Pelanggan, yang mana berkenaan) (i) semua sijil takaful, (ii) salinan sijil tersebut dan/atau (iii) bukti sumbangan yang dibayar berkenaan dengan takaful tersebut, kepada Bank.

6.5 Penggunaan wang takaful

- (a) Bank boleh menghendaki apa-apa wang yang diterima di bawah mana-mana pelan takaful, sama ada dilaksanakan oleh Bank, oleh Penggadai dan/atau oleh Pelanggan, untuk digunakan bagi memulihkan sebarang kerugian atau kerosakan kepada Hartanah ATAU bagi pembayaran Amaun Bercagar. Penggadai bersetuju bahawa (i) semua wang yang diterima di bawah pelan takaful akan dipegang sebagai amanah untuk Bank dan (ii) Bank boleh menerima wang tersebut dan memberikan pelepasan yang baik untuk semua wang tersebut.
- (b) Penggadai mengakui bahawa walau apa pun sebarang penyerahan atau tuntutan di bawah mana-mana pelan takaful, Penggadai dan Pelanggan akan kekal bertanggungjawab untuk membayar Amaun Bercagar mengikut peruntukan Perjanjian Kemudahan dan Gadaian ini.
- (c) Jika Penggadai, dengan persetujuan Bank terlebih dahulu, memilih untuk menggunakan wang yang diterima di bawah mana-mana pelan takaful untuk memulihkan apa-apa kerugian atau kerosakan pada Hartanah, Penggadai mestilah, di samping membayar Amaun Bercagar, menanggung apa-apa kurangan yang timbul selepas menggunakan pampasan yang diterima di bawah pelan takaful untuk memulihkan kerugian atau kerosakan pada Hartanah tersebut.
- (d) Sekiranya Penggadai memilih untuk menggunakan wang yang diterima di bawah mana-mana pelan takaful bagi penyelesaian Amaun Bercagar dan wang lain yang perlu dibayar di bawah Kemudahan, dan wang yang diterima itu adalah kurang daripada jumlah Amaun Bercagar, Penggadai mesti membayar kepada Bank perbezaan antara jumlah amaun yang diterima oleh Bank di bawah pelan takaful dan jumlah Amaun Bercagar yang kena dibayar, dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh tuntutan oleh Bank.

7 KEMUNGKIRAN WAAD

7.1 Kemungkiran Waad

Jika Penggadai dan/atau Pelanggan memungkiri mana-mana terma Gadaian ini dan kemungkiran tersebut berterusan selama tempoh tidak kurang daripada satu (1) bulan (atau apa-apa tempoh lain yang lebih singkat yang dibenarkan di sisi undang-undang), Bank boleh memberikan notis kepada Penggadai dan/atau Pelanggan yang menghendaki Penggadai dan/atau Pelanggan memulihkan kemungkiran tersebut. Penyampaian notis tersebut akan dilaksanakan mengikut cara yang ditetapkan dalam Klausa 3.2 di atas.

8 REMEDI

8.1 Remedi untuk Bank

Jika berlakunya sebarang Peristiwa Ingkar, Bank berhak melaksanakan hak dan kuasa yang boleh dilaksanakan apabila berlakunya keingkaran tersebut, sebagaimana yang dipunyai Bank (i) di bawah Gadaian

ini dan mana-mana Dokumen Cagaran atau (ii) di sisi undang-undang. Ini termasuk tetapi tidak terhad kepada semua atau mana-mana hak dan kuasa yang berikut:

- (a) hak untuk memasuki dan mengambil milikan Hartanah atau mana-mana bahagian atau bahagian-bahagian Hartanah, dan untuk didaftarkan sebagai pemilik Hartanah tersebut (jika dibenarkan di bawah mana-mana Akta yang Terpakai);
- (b) hak untuk menjual Hartanah melalui lelong awam atau melalui triti persendirian, dan hak untuk membuat tawaran di lelong awam tersebut,
- (c) hak untuk mendakwa dan memulakan guaman atau tindakan sivil bagi pemungutan semula Amaun Bercagar, (i) sebelum merealisasikan Hartanah dahulu, atau (ii) secara serentak dengan mana-mana hak dan remedi lain Bank di bawah Gadaian ini atau di sisi undang-undang,

DAN Penggadai bersetuju, berwaad dan mengaku janji secara nyata, untuk melakukan dan melaksanakan segala perbuatan, surat ikatan, instrumen dan perkara yang mungkin dihendaki atau ditetapkan oleh Bank bagi tujuan melaksanakan dan/atau menyempurnakan apa-apa perbuatan atau transaksi yang disebut dalam klausa ini.

8.2 Hasil jualan

Semua wang yang diterima oleh Bank daripada apa-apa prosiding yang dimulakan atau langkah yang diambil di bawah Gadaian ini atau mana-mana Dokumen Cagaran lain akan digunakan oleh Bank (melainkan jika diperuntukkan sebaliknya dalam Perjanjian Kemudahan Murabahah):

- PERTAMA** untuk membayar cukai tanah, kadaran, cukai, taksiran dan perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Kerajaan;
- KEDUA** untuk membayar (i) semua kos, caj dan perbelanjaan yang ditanggung dan pembayaran yang dibuat oleh Bank di bawah peruntukan Gadaian ini atau mana-mana Dokumen Cagaran lain (jika ada) dan (ii) apa-apa cukai lain yang perlu dibayar di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuat kuasa pada masa pelupusan Hartanah;
- KETIGA** untuk membayar Amaun Bercagar yang genap masa dan masih belum dibayar di bawah Kemudahan, termasuk apa-apa caj pampasan pembayaran lewat;
- KEEMPAT** untuk membayar semua wang lain yang genap masa dan masih belum dibayar di bawah Gadaian ini atau mana-mana Dokumen Cagaran lain (jika ada);
- KELIMA** sebarang lebihan akan dibayar kepada orang yang berhak menerima lebihan tersebut.

DENGAN SYARAT SENTIASANYA BAHAWA jika Bank berpendapat bahawa cagaran yang diberikan oleh Penggadai adalah atau mungkin kekurangan, ini tidak akan menjejaskan hak Bank untuk menerima (i) amaun penuh yang ia sepatutnya berhak menerima, atau (ii) apa-apa amaun yang lebih kecil yang akhirnya dapat direalisasikan oleh Bank daripada cagaran.

8.3 Liabiliti peribadi Penggadai

Jika amaun yang direalisasikan oleh Bank apabila Hartanah dijual, selepas potongan dan pembayaran semua fi (termasuk fi peguam cara Bank atas dasar tanggung rugi penuh), tunggakan, kos, sewa, kadaran, cukai dan perbelanjaan lain berkenaan Hartanah, adalah kurang daripada amaun yang kena dibayar kepada Bank (dan sama ada Bank merupakan pembeli di jualan tersebut atau sebaliknya), Penggadai mestilah membayar atau memastikan pembayaran perbezaan antara amaun yang kena dibayar dan amaun yang direalisasikan sedemikian, kepada Bank. Sehingga pembayaran tersebut, Penggadai juga akan membayar apa-apa perbelanjaan berkaitan yang ditanggung oleh Bank.

8.4 Pelaksanaan remedi secara serentak

Bank akan mempunyai kebebasan mutlak untuk melaksanakan secara serentak semua atau mana-mana hak dan remedinya di bawah Gadaian ini atau di sisi undang-undang atau selainnya. Ini termasuk tetapi tidak terhad kepada (i) hak untuk menjalankan remedinya bagi penjualan dan milikan menurut peruntukan Akta-Akta yang Terpakai dan (ii) hak untuk memungut semula semua wang yang kena dibayar dan terhutang kepada Bank oleh Penggadai, Pelanggan, Penjamin (jika ada) ataupun mana-mana orang lain, melalui guaman sivil.

9 WAAD BERKENAAN DENGAN HARTANAH

9.1 Pematuhan syarat-syarat hak milik tanah

Penggadai mestilah mematuhi dan menurut:

- (i) semua syarat, sekatan dan kategori penggunaan tanah (nyata atau tersirat) yang dikenakan ke atas, berkaitan dengan atau melibatkan Hartanah atau yang kepadanya Hartanah tertakluk; dan
- (ii) peruntukan mana-mana Akta Parlimen, ordinan atau enakmen dan apa-apa peraturan atau perintah (termasuk semakan) di bawahnya yang berkuat kuasa pada masa ini, yang terpakai kepada Hartanah.

9.2 Kegunaan Hartanah

Penggadai tidak boleh dan mesti memastikan bahawa Pelanggan tidak akan:

- (a) menyimpan atau membawa masuk ke atas Hartanah apa-apa barang yang bersifat khususnya mudah terbakar, mudah ternyalakan atau berbahaya;
- (b) melakukan atau membenarkan dilakukan, apa-apa perkara yang mungkin menyebabkan pelan takaful yang disebut dalam Klausula 6.1 menjadi tidak sah atau boleh batal.

Setelah menerima notis secara bertulis daripada Bank bahawa apa-apa kegunaan Hartanah (termasuk apa-apa struktur atau lekapan pada Hartanah) atau mana-mana bahagian Hartanah, akan atau mungkin menjejaskan kepentingan Bank, Penggadai mestilah menghentikan kegunaan tersebut dengan segera.

9.3 Pembayaran perbelanjaan

Penggadai mestilah membayar semua sewa tepat pada masanya apabila kena dibayar (termasuk cukai tanah, taksiran, cukai, caj, duti, pengenaan dan perbelanjaan lain yang dikenakan atau ditaksir ke atas Hartanah atau ke atas pemilik atau penghuni Hartanah atau selainnya perlu dibayar berkenaan dengan Hartanah) dan mengemukakan semua resit untuk pembayaran tersebut kepada Bank apabila dituntut. Jika Peggadai gagal membayar apa-apa wang sedemikian, Bank boleh (tetapi tidak diwajibkan untuk) membayar wang itu atau mana-mana bahagian wang tersebut. Dalam keadaan sedemikian, Peggadai mesti membayar balik semua wang yang dibelanjakan oleh Bank apabila dituntut oleh Bank. Sehingga Peggadai membayar balik amaun tersebut, amaun tersebut akan membentuk sebahagian daripada Amaun Bercagar.

9.4 Maklumat mengenai perkara yang menjejaskan cagaran

Jika Peggadai (i) disampaikan mana-mana permohonan, tuntutan, notis atau perintah dan/atau (ii) sedar akan sebarang transaksi yang melibatkan Hartanah atau mana-mana bahagiannya, Peggadai mestilah memaklukkannya kepada Bank dengan segera (masa merupakan inti pati). Peggadai mestilah mengemukakan permohonan, tuntutan, notis atau perintah tersebut atau dokumen lain yang membuktikan transaksi tersebut kepada Bank dengan segera jika diminta berbuat demikian. Peggadai mesti melakukan semua perbuatan dan mengambil semua langkah yang perlu atau suai manfaat untuk melindungi dan memelihara (i) Hartanah atau (ii) hak milik bagi pemilikan Hartanah tersebut. Peggadai selanjutnya bersetuju bahawa Bank boleh (jika perlu), dengan perbelanjaannya ditanggung oleh Peggadai, melakukan semua perbuatan tersebut dan menggunakan semua orang sebagaimana yang dianggap semunasabahnya patut oleh Bank bagi tujuan melindungi dan memelihara Hartanah atau mana-mana bahagiannya.

9.5 Berurusan dengan cagaran

Peggadai tidak boleh, tanpa mendapat persetujuan bertulis daripada Bank terlebih dahulu:

- (a) memindah milik, menjual, menggadaikan atau selainnya berurusan (i) dengan Hartanah atau mana-mana bahagian Hartanah atau (ii) sebarang kepentingan dalam Hartanah tersebut;
- (b) menjadikan Hartanah tertakluk pada sebarang beban, gadaian, bebanan, liabiliti atau lien;
- (c) membuat apa-apa permohonan bagi pengubahan kategori penggunaan tanah atau bagi pengenaan apa-apa kategori penggunaan tanah yang baru berkenaan dengan Hartanah; atau
- (d) membuat apa-apa permohonan untuk pembatalan, penyingkiran atau pindaan sebarang syarat atau sekatan yang melibatkan Hartanah.

9.6 Pemajakan dan milikan

Peggadai tidak boleh, tanpa mendapat persetujuan bertulis daripada Bank:

- (a) menyewakan atau memajakkan atau memberikan sebarang lesen yang berkaitan dengan;
- (b) bersetuju untuk menyewakan atau memajakkan atau memberikan sebarang lesen yang berkaitan dengan;

- (c) melepaskan milikan; atau
- (d) membuat atau menerima penyerahan sebarang pajakan,

Hartanah atau mana-mana bahagiannya. Jika Bank memberi Penggadai persetujuan bertulis Bank terlebih dahulu untuk melakukan apa-apa perbuatan yang disebut dalam subklausu (a) hingga (d) di atas, Bank boleh menjadikan persetujuan tersebut tertakluk pada terma dan syarat sebagaimana yang difikirkan patut oleh Bank. Keputusan Bank mengenai pemberian sebarang persetujuan, atau syarat yang atasnya sebarang persetujuan diberikan, adalah muktamad dan konklusif. Penggadai bersetuju dan mengakui secara nyata bahawa peruntukan Seksyen 251 Kanun Tanah Negara 1965 tidak akan terpakai kepada Gadaian ini.

9.7 Baik pulih

Penggadai mestilah pada setiap masa memastikan bahawa bangunan, pemasangan dan struktur (sama ada terbina sepenuhnya atau sedang dalam pembinaan) dan semua lekapan dan lengkapan di dalam atau padanya, dan binaan lain di Hartanah, (i) dibaik pulih supaya berada dalam keadaan yang baik dan layak disewa dan (ii) dilindungi sepenuhnya daripada kerosakan atau kemerosotan akibat cuaca atau kerosakan berniat jahat atau sebarang sebab lain. Penggadai mestilah menggantikan sebarang lekapan dan lengkapan yang telah haus atau selainnya tidak sesuai untuk digunakan oleh orang lain, dengan pengganti yang serupa jenisnya dan sama nilainya. Jika Penggadai gagal melakukan apa-apa perkara yang dikehendaki di bawah Klausu ini, Bank boleh (tetapi tidak diwajibkan untuk) memasuki Hartanah untuk menjalankan baik pulih sebagaimana yang perlu.

9.8 Sekatan terhadap Pengubahan

Penggadai tidak boleh, tanpa mendapat persetujuan bertulis Bank terlebih dahulu, mengubah, merobohkan atau memindahkan apa-apa bangunan, struktur atau lekapan yang didirikan atau terpasang pada Hartanah atau mana-mana bahagian Hartanah pada masa ini atau pada bila-bila masa hadapan. Jika Penggadai mengubah, merobohkan atau memindahkan apa-apa bangunan, struktur atau lekapan tanpa persetujuan bertulis Bank terlebih dahulu, Penggadai mestilah menggantikan atau membaiki bahagian bangunan, struktur atau lekapan yang terjejas, dengan segera.

Penggadai mesti menyiapkan pembinaan mana-mana bangunan baru, struktur tambahan atau pengubahsuaian jika tujuan Kemudahan adalah untuk membiayai pembinaan atau pengubahsuaian tersebut. Pembinaan atau pengubahsuaian tersebut mesti dilaksanakan mengikut pelan yang diluluskan oleh pihak berkuasa yang berkaitan (termasuk apa-apa pindaan berikutnya kepada pelan tersebut) sebagaimana yang mungkin dipersetujui oleh Bank secara bertulis, dan dengan seberapa segera yang munasabah. Dalam menjalankan pembinaan atau pengubahsuaian tersebut, Penggadai mesti mematuhi semua kehendak mana-mana pihak berkuasa perbandaran tempatan atau pihak berkuasa kompeten lain yang diperlukan supaya Penggadai memperoleh suatu perakuan siap dan pematuhan, yang Penggadai mesti memperoleh selewat-lewatnya pada tarikh seperti yang ditetapkan oleh Bank.

9.9 Hak untuk menjalankan pemeriksaan

Bank dan ejen dan pekerjanya boleh pada bila-bila masa siang hari yang munasabah (i) memasuki Hartanah, (ii) mendapat laluan ke sebarang struktur atau lekapan pada Hartanah dan (iii) melihat dan memeriksa keadaan baik pulih Hartanah dan/atau sebarang struktur atau lekapan padanya. Penggadai bersetuju bahawa,

jika Bank memasuki dan membaik pulih Hartanah atau sebarang struktur atau lekapan padanya, Bank tidak akan bertanggungjawab sebagai pemegang gadaian yang mempunyai milikan.

9.10 Pelepasan selepas pembayaran penuh

Tertakluk pada dan tanpa menjejaskan hak dan remedi Bank terhadap Penggadai (i) di bawah Klausa 8.1 Gadaian ini atau (ii) berkenaan dengan apa-apa tuntutan atau kemungkiran waad sebelumnya oleh Penggadai, semua peruntukan Gadaian ini akan terhenti berkuat kuasa (i) apabila semua wang dan liabiliti yang genap masa atau terhutang atau kena dibayar oleh Penggadai dan/atau Pelanggan kepada Bank di bawah Gadaian ini atau yang selainnya dimaksudkan untuk dijamin oleh Gadaian ini diselesaikan melalui pembayaran atau selainnya, dan (ii) apabila pelepasan Gadaian ini didaftarkan.

9.11 Kewajipan Penggadai dan/atau Pelanggan untuk mematuhi undang-undang dan peraturan (jika berkenaan)

Penggadai berwaad dan mengaku janji untuk melaksanakan, mematuhi, menunaikan dan menerima semua kewajipan, tanggungjawab, liabiliti, obligasi dan waad yang dikenakan ke atas Penggadai oleh:

- (i) Akta-Akta yang Terpakai atau mana-mana undang-undang kecil yang diwujudkan di bawah Akta-Akta yang Terpakai; atau
- (ii) mana-mana peraturan, resolusi atau undang-undang kecil yang diluluskan oleh pemaju atau Perbadanan Pengurusan Hartanah (yang mana berkenaan) berkaitan dengan hak, kegunaan dan penikmatan Penggadai terhadap Hartanah dan harta bersama (yang mana berkenaan).

Penggadai selanjutnya berwaad dan mengaku janji untuk tidak melakukan atau menyebabkan dilakukan apa-apa perkara yang bertentangan atau tidak konsisten dengan kewajipan, tanggungjawab, liabiliti, obligasi dan waad yang tersebut di atas.

9.12 Kumpulan Wang Pengurusan (jika berkenaan)

Penggadai mestilah membayar dengan segera sumbangan, yuran, tunggakan dan levi kepada Kumpulan Wang Pengurusan, mengikut cara dan pada masa sebagaimana yang ditentukan oleh Pemaju/Penjual atau Perbadanan Pengurusan, mengikut mana yang berkenaan, bagi tujuan menyelenggarakan, mengawal, mengurus dan mentadbir harta bersama, membayar sewa, kadaran, taksiran, cukai dan sumbangan takaful dan menunaikan apa-apa obligasi lain pihak Pemaju/Penjual atau Perbadanan Pengurusan, mengikut mana yang berkenaan. Jika Penggadai ingkar membuat bayaran sedemikian, Bank boleh (tetapi tidak diwajibkan untuk) membayarnya atau mana-mana bahagian bayaran tersebut.

10 PENYAMPAIAN PROSES PEMULA

10.1 Penyampaian proses pemula

Sebagai tambahan kepada apa-apa cara penyampaian yang mungkin dibenarkan atau ditetapkan di sisi mana-mana undang-undang bertulis, jika Bank memulakan prosiding undang-undang terhadap Penggadai, proses pemula itu akan disifatkan sebagai telah disampaikan kepada Penggadai pada alamat terakhir yang dikekalkan dalam rekod Bank jika: -

- (a) dihantar melalui pos berdaftar atau pos biasa, selepas tamatnya tempoh lima (5) hari dari tarikh ia diposkan; dan
- (b) dihantar dengan tangan, pada hari ia dihantar.

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

10.2 Perubahan Alamat

Jika terdapatnya sebarang perubahan dalam alamat Peggadai, Peggadai mestilah memaklumkan Bank dengan segera melalui saluran yang diluluskan oleh Bank supaya perubahan tersebut berkuat kuasa atau mengikat Bank.

11 TERMA AM

11.1 Perubahan pada Bank

Cagaran, liabiliti dan obligasi Bank yang diwujudkan oleh Gadaian ini akan terus sah dan mengikat bagi semua tujuan walau apa pun sebarang perubahan, secara penggabungan, penyusunan semula atau selainnya, yang mungkin dibuat dalam pembentukan Bank atau mana-mana syarikat yang melaluinya perniagaan Bank boleh dijalankan pada masa ini.

11.2 Perubahan pada Peggadai

Cagaran, liabiliti dan/atau obligasi yang diwujudkan oleh Gadaian ini akan terus sah dan mengikat bagi semua tujuan walau apa pun sebarang perubahan (sama ada atas sebab kebangkrutan, kematian, kehilangan akal atau selainnya) dalam nama, bentuk atau komposisi Peggadai. Tiada perubahan yang berkaitan dengan atau melibatkan Peggadai akan menjejaskan dengan apa jua cara cagaran, liabiliti dan/atau obligasi yang diwujudkan oleh Gadaian ini.

11.3 Penyatuan

- (a) Peruntukan (jika ada) Akta-Akta yang Terpakai yang menyekat hak penyatuan tidak akan terpakai kepada Gadaian ini. Melainkan jika Bank bersetuju sebaliknya, Peggadai tidak akan berhak menebus, membebaskan atau melepaskan sebarang cagaran yang diberikan oleh Peggadai kepada Bank di bawah Gadaian ini atau sebarang cagaran, sama ada yang diberikan pada masa ini atau pada masa hadapan kecuali jika pembayaran dibuat kepada Bank untuk (i) semua wang yang dijamin oleh Gadaian ini dan (ii) semua wang lain yang terhutang, genap masa atau kena dibayar oleh Peggadai kepada Bank di bawah mana-mana akaun atau akaun-akaun lain.
- (b) Bank boleh, dengan notis bertulis kepada Peggadai selama tujuh (7) hari terlebih dahulu:
 - (i) menahan, menggabungkan, menyatukan atau mencantumkan semua atau mana-mana akaun atau akaun-akaun Peggadai yang sebarang jenisnya (sama ada akaun semasa, deposit atau pembiayaan), di mana-mana cawangan Bank dengan apa-apa liabiliti Peggadai (sama ada liabiliti itu bersifat masa kini, masa hadapan, sebenar, kontingen, utama, sekunder, kolateral, bercagar atau tidak

bercagar, berasingan atau berse sama) di bawah mana-mana akaun (sama ada akaun semasa, deposit atau pembiayaan), perjanjian atau kontrak dengan Bank;

- (ii) menolak selesai, mendebitkan atau memindahkan apa-apa jumlah wang (sama ada dalam mata wang yang sama atau berbeza) yang ada dalam kredit sebarang akaun, perjanjian atau kontrak tersebut, dalam atau untuk penyelesaian mana-mana liabiliti Penggadai dan/atau Pelanggan dan/atau Pihak Pemberi Cagaran lain di bawah mana-mana Dokumen Transaksi atau mana-mana akaun atau akaun-akaun lain yang sebarang jenisnya (sama ada akaun semasa, deposit atau pembiayaan), perjanjian atau kontrak (sama ada liabiliti tersebut bersifat masa kini, masa hadapan, sebenar, kontingen, utama, sekunder, kolateral, bercagar atau tidak bercagar, berasingan atau berse sama).

11.4 Pengubahsuaian dan kelonggaran

Bank boleh, dengan memberikan notis bertulis tidak kurang daripada dua puluh satu (21) hari kepada Penggadai dan/atau Pelanggan, pada bila-bila masa dan tanpa menjejaskan dengan apa jua cara Cagaran yang diwujudkan oleh Gadaian ini:

- (a) mengubah terma dan syarat yang mengawal Kemudahan dan/atau peruntukan Gadaian ini dan/atau Dokumen Cagaran lain. Penggadai bersetuju, secara tidak boleh batal dan nyata, dengan mana-mana dan semua perubahan tersebut (walau bagaimana penting sekalipun);
- (b) memberi Penggadai, Pelanggan, Pihak Pemberi Cagaran lain atau mana-mana orang lain apa-apa masa atau kelonggaran;
- (c) memperbaharui apa-apa bil, nota atau sekuriti boleh niaga lain;
- (d) berurusan dengan, menukar, melepaskan, mengubah suai atau menahan diri daripada menyempurnakan atau menguatkuasakan mana-mana Dokumen Cagaran atau jaminan atau hak lain yang ia mungkin mempunyai daripada atau terhadap Penggadai, Pelanggan atau mana-mana orang lain, pada masa sekarang atau pada bila-bila masa selepas ini atau dari semasa ke semasa;
- (e) mencapai persetujuan dengan Penggadai, Pihak Pemberi Cagaran lain atau mana-mana orang lain;
- (f) mengubah bilangan dan/atau amaun bagi Amaun Bercagar yang perlu dibayar oleh Penggadai dan/atau Pelanggan kepada Bank;
- (g) mengubah bilangan dan/atau amaun ansuran yang perlu dibayar oleh [Penggadai dan/atau] Pelanggan kepada Bank untuk membayar balik Amaun Bercagar; atau
- (h) mempunyai rekursa terhadap semua atau mana-mana remedi atau cara untuk memungut semula wang yang dijamin oleh Gadaian ini yang mungkin tersedia bagi tujuan tersebut pada masa dan mengikut aturan dan cara sebagaimana yang difikirkan patut oleh Bank.

11.5 Akaun tergantung

Apa-apa wang yang diterima di bawah Gadaian ini boleh ditempatkan dan disimpan dalam kredit akaun tergantung selagi difikirkan patut oleh Bank. Sementara itu, Bank tidak diwajibkan untuk menggunakan amaun wang itu atau mana-mana bahagian amaun tersebut bagi pelepasan mana-mana liabiliti Penggadai

dan/atau Pelanggan kepada Bank. Tanpa menghiraukan apa-apa pembayaran sedemikian, jika terdapatnya sebarang prosiding berkenaan atau setanding dengan kebangkrapan, perkiraan atau pengurusan kehakiman, Bank boleh membuktikan dan bersetuju untuk menerima apa-apa dividen atau persetujuan penyelesaian berkenaan dengan keseluruhan atau mana-mana bahagian wang dan liabiliti tersebut dengan cara yang sama seolah-olah cagaran ini tidak diwujudkan.

Tiada wang atau dividen yang diterima sedemikian oleh Bank akan digunakan untuk pembayaran apa-apa amaun yang terhutang oleh Peggadai di bawah Gadaian ini, dan Peggadai dan/atau Pelanggan mestilah terus membayar amaun penuh yang dijamin oleh Gadaian ini, sehingga Bank menerima daripada semua sumber, seratus peratus daripada baki akhir yang terhutang oleh Peggadai dan/atau Pelanggan. Setelah Bank menerima baki akhir tersebut sepenuhnya, apa-apa tuntutan oleh pihak Peggadai dan/atau pihak Pelanggan terhadap sebarang lebihan atau mana-mana cagaran yang tinggal dengan Bank akan menjadi suatu perkara pelarasan antara Bank dan Peggadai, Pelanggan dan/atau mana-mana orang atau orang-orang yang menuntut lebihan tersebut.

11.6 Lien dan cagaran lain

Tiada apa jua dalam Gadaian ini akan memudaratkan atau menjejaskan (i) apa-apa lien yang kepadanya Bank berhak atau (ii) sebarang cagaran lain yang mungkin dipegang oleh Bank pada bila-bila masa atau dari semasa ke semasa berkenaan dengan wang yang dijamin di bawah Gadaian ini. Tiada apa jua yang terkandung dalam Gadaian ini akan bertindak untuk menggabungkan, memudaratkan atau menjejaskan (i) sebarang bil, nota, jaminan, gadai janji atau cagaran lain yang mungkin dipegang oleh Bank buat masa ini bagi apa-apa wang yang Gadaian ini menjamin atau dimaksudkan untuk menjamin atau (ii) apa-apa hak atau remedi Bank di bawah bil, nota, jaminan atau bentuk cagaran lain tersebut.

11.7 Pembayaran oleh Peggadai dan/atau Pelanggan

Peggadai mesti membayar atau memastikan pembayaran:

- (i) semua duti setem, fi atau caj lain yang perlu dibayar ke atas atau bersampingan dengan pelaksanaan, pengeluaran, penyampaian, pendaftaran dan penguatkuasaan Gadaian ini dan Dokumen Cagaran yang berkaitan; dan
- (ii) semua kos dan perbelanjaan guaman yang berkaitan atau bersampingan dengan Gadaian ini (ini termasuk fi peguam cara Bank (atas dasar peguam cara dan klien sendiri)) sama ada Kemudahan dibatalkan sebelum penggunaan atau tidak.

Bank berhak mengecaj semua perbelanjaan tersebut kepada akaun Peggadai dengan Bank.

11.8 Kos dan perbelanjaan

- (a) Apabila dituntut, Peggadai mesti membayar kepada Bank semua kos, caj dan perbelanjaan yang ditanggung oleh Bank di bawah Gadaian ini, termasuk kos yang ditanggung:-
 - (i) menurut peruntukan Akta-Akta yang Terpakai;
 - (ii) dalam pewujudan, mendapatkan balik, penguatkuasaan dan/atau penyediaan Gadaian ini dan Dokumen Cagaran lain;

- (iii) dalam pemberian apa-apa notis;
- (iv) dalam membuat apa-apa tuntutan menurut Gadaian ini; dan
- (v) semua wang lain yang dibayar oleh Bank berkenaan dengan kos, caj dan perbelanjaan tersebut.

Bank boleh mengecaj sebarang kos, caj dan perbelanjaan tersebut kepada akaun Penggadai dan/atau Pelanggan.

- (b) Jika Bank terpaksa memungut semula mana-mana wang yang dijamin oleh Gadaian ini melalui sebarang proses undang-undang, Penggadai mesti membayar atau memastikan pembayaran (sebagai tambahan kepada wang yang dijamin oleh Gadaian ini yang genap masa dan kena dibayar pada masa itu) fi peguam cara Bank (atas dasar peguam cara dan klien sendiri) dan apa-apa fi dan perbelanjaan lain yang ditanggung berkenaan dengan pemungutan semula tersebut.

11.9 Tanggung Rugi

- (a) Penggadai tidak boleh melakukan atau meninggalkan atau membiarkan dilakukan apa-apa perbuatan, hal atau perkara yang berkaitan dengan Hartanah yang akan atau mungkin melanggar peruntukan Perjanjian Jual Beli, Dokumen Transaksi, Gadaian ini atau mana-mana Akta, ordinan, enakmen, perintah, kaedah, peraturan atau undang-undang kecil. Penggadai akan menanggung rugi dan memastikan Bank ditanggung rugi pada setiap masa terhadap semua kerugian, tindakan, prosiding, kos, perbelanjaan dan tuntutan yang timbul daripada kemungkiran Klausa 11.9 (a) ini oleh Penggadai.
- (b) Penggadai mesti menanggung rugi Bank terhadap sebarang ganti rugi, kerugian atau perbelanjaan (termasuk tetapi tidak terhad kepada perbelanjaan guaman atas dasar peguam cara dan klien sendiri) yang mungkin dialami atau ditanggung oleh Bank akibat apa-apa keingkaran pembayaran oleh Penggadai bagi sebarang jumlah yang kena dibayar di bawah Gadaian ini. Ini termasuk tetapi tidak terhad kepada apa-apa caj atau fi pembayaran lewat yang telah dibayar atau perlu dibayar berkaitan dengan mana-mana dana yang dipinjam atau deposit daripada pihak ketiga untuk mengekalkan amaun yang ingkar dibayar atau dalam mencairkan atau menggunakan semula dana atau deposit tersebut.
- (c) Penggadai bersetuju bahawa apa-apa aku janji, jaminan dan/atau waad yang nyata atau tersirat yang dibuat oleh Bank atas permintaan Penggadai untuk membayar baki harga belian yang perlu dibayar oleh Penggadai dan/atau Pelanggan di bawah Perjanjian Jual Beli (dengan apa jua cara mengikut terma dan syarat Perjanjian Jual Beli) kepada mana-mana entiti (termasuk tetapi tidak terhad kepada mana-mana institusi kewangan atau Pemaju/Penjual atau peguam cara atau firma peguam cara masing-masing), dibuat bagi pihak Penggadai dan untuk manfaat Penggadai dan/atau Pelanggan. Penggadai akan menanggung rugi dan memastikan Bank ditanggung rugi pada setiap masa terhadap semua tindakan, prosiding dan kos yang dialami oleh Bank yang timbul daripada aku janji, jaminan dan/atau waad tersebut.

11.10 Persetujuan untuk menyerahhakkan/memindah

- (a) Penggadai berwaad dan bersetuju bahawa Bank akan bebas pada bila-bila masa, dengan notis kepada Penggadai sekurang-kurangnya tujuh (7) hari dan tanpa persetujuan Penggadai, untuk menyerahhakkan dan/atau memindahkan semua hak, kepentingan, manfaat dan obligasinya di bawah Gadaian ini kepada mana-mana orang atau institusi kewangan mengikut apa-apa terma sebagaimana yang difikirkan patut oleh Bank jika (i) penjualan, pemindahan atau penyerahhakan itu tidak menjejaskan hak Penggadai di bawah

Gadaian ini secara material dan bermudarat atau (ii) Kemudahan. Kenyataan dalam notis tersebut mengenai amaun yang kena dibayar kepada Bank adalah muktamad dan mengikat Peggadai dan Pelanggan bagi semua tujuan, kecuali dalam hal fraud atau kesilapan yang ketara.

- (b) Peggadai tidak boleh menyerahkan dan/atau memindahkan hak, kepentingan dan obligasi Peggadai di bawah Gadaian ini tanpa persetujuan bertulis Bank terlebih dahulu.

11.11 Jagaan dokumen

Bank akan mempunyai jagaan dan milikan dokumen hak milik keluaran/hak milik strata bagi Hartanah. Bank tidak diwajibkan untuk menyerahkan atau melepaskan milikan dokumen hak milik keluaran/hak milik strata kecuali jika pengeluaran apa-apa dokumen itu dikehendaki bagi tujuan apa-apa tindakan atau perkara yang dimulakan oleh pihak Kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa atau jabatan kerajaan.

11.12 Jaminan tambahan

Peggadai mestilah dari semasa ke semasa dan pada bila-bila masa, melaksanakan dan melakukan semua pemindahan, penyerahhakan, jaminan, gadaian, debentur, instrumen, dokumen, perbuatan dan perkara sebagaimana yang semunasabahnya dikehendaki oleh Bank (i) untuk menyempurnakan cagaran di bawah Gadaian ini; (ii) untuk memudahkan realisasi Hartanah; dan (iii) untuk menjalankan mana-mana kuasa, autoriti dan budi bicara Bank yang diberikan oleh Gadaian ini. Peggadai juga mesti memberikan semua notis, perintah dan arahan yang difikirkan suai manfaat oleh Bank.

11.13 Prosiding yang diancam dsb.

Peggadai bersetuju dan mengaku janji:

- (a) untuk memaklumkan Bank dengan segera mengenai apa-apa prosiding undang-undang yang diancam, yang akan berlaku atau yang sedia ada yang melibatkan Peggadai, Pelanggan dan/atau Pihak Pemberi Cagaran lain (jika ada); dan
- (b) untuk memaklumkan Bank dengan segera mengenai apa-apa perubahan dalam kedudukan kewangan Peggadai, Pelanggan dan/atau Pihak Pemberi Cagaran.

11.14 Hak untuk mendedahkan maklumat

Sebagai tambahan kepada orang yang dinyatakan dalam Jadual 11 (*Pendedahan Yang Dibenarkan*) Akta Perkhidmatan Kewangan 2013, Peggadai memberi kuasa secara nyata kepada Bank untuk mendedahkan urusan atau akaun Peggadai (termasuk kedudukan kredit Peggadai) setakat yang dianggap perlu kepada:

- (i) ejen, penyedia perkhidmatan, juruaudit, penasihat undang-undang, penasihat profesional lain Bank, mana-mana kontraktor yang dilantik untuk menjalankan pembinaan atau pengubahsuaian Tanah, mana-mana pemilik atau pemaju Tanah dan pengganti hak milik dan pemegang serah hak masing-masing, dan mana-mana pihak kepada perjanjian yang berkaitan dengan Tanah;
- (ii) Biro Kredit yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia, Sistem Maklumat Cek Tak Laku (“DCHEQS”) dan pihak berkuasa berkaitan yang lain yang kepadanya Bank dikehendaki untuk membuat pendedahan atau mempunyai bidang kuasa ke atas Bank;

- (iii) mana-mana institusi kewangan yang dengannya Penggadai telah atau bercadang untuk berurusan;
- (iv) mana-mana penanggung insurans dalam panel Bank atau penanggung insurans yang boleh diterima oleh Bank yang dengannya Bank boleh memilih untuk mengambil insurans berkaitan dengan Tanah;
- (v) mana-mana agensi pelaporan/rujukan kredit termasuk tetapi tidak terhad kepada CTOS, FIS dan mana-mana agensi pelaporan/rujukan kredit lain, dan bagi mana-mana agensi pelaporan/rujukan kredit ini, untuk mendedahkan maklumat kredit Penggadai kepada pelanggannya bagi tujuan pengesanan fraud dan pencegahan fraud;
- (vi) entiti-entiti dalam kumpulan korporat CIMB Group Holdings Berhad, syarikat pemegang muktamad Bank ("**Syarikat Kumpulan**") sama ada Syarikat Kumpulan tersebut bermastautin, menjalankan perniagaan, diperbadankan atau ditubuhkan di dalam atau di luar Malaysia;
- (vii) Pelanggan atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran yang lain; dan

untuk memudahkan perniagaan, operasi, kemudahan dan perkhidmatan (termasuk tetapi tidak terhad kepada penilaian kredit, pemeriksaan fraud, ulasan kredit, pemantauan kredit, pemungutan semula hutang, dll.), atau disediakan oleh, Bank dan/atau Syarikat Kumpulan dan juga kepada:-

- (viii) mana-mana syarikat dan/atau organisasi yang membantu atau memberikan kemudahan pemprosesan dan/atau menyempurnakan transaksi atau arahan yang diminta dan/atau diberikan kepada Bank oleh Penggadai dan/atau Pelanggan.;
- (vii) mana-mana penerima pindahan atau pemegang serah hak yang berpotensi, yang dengannya Bank sedang merundingkan pemindahan, penyerahhakan dan novasi hak atau obligasi di bawah atau dengan merujuk kepada Kemudahan dan/atau Gadaian ini;

11.15 Keberasingan

Apa-apa peruntukan, terma, syarat, ketentuan, waad atau aku janji dalam Gadaian ini dan/atau Dokumen Cagaran lain yang adalah atau menjadi menyalahi undang-undang, tidak sah, dilarang atau tidak boleh dikuatkuasakan hanya akan tidak berkesan setakat kesalahan di sisi undang-undang, ketaksahan, larangan atau ketidakbolehan penguatkuasaan tersebut, dan tidak akan mentaksahkan peruntukan lain Gadaian ini.

11.16 Tiada inferens penepian atau keakuran

Bank tidak akan dianggap sebagai telah mengetepikan atau akur dengan sebarang keingkaran di bawah mana-mana Dokumen Transaksi dan boleh terus melaksanakan semua remedi yang tersedia untuknya walaupun Bank:

- (i) tidak melaksanakan apa-apa remedi yang tersedia untuknya sebaik sahaja keingkaran tersebut berlaku; atau

- (ii) telah menerima wang daripada Penggadai dan/atau Pelanggan selepas keingkaran tersebut.

Apa-apa kelewatan oleh pihak Bank dalam mengambil langkah untuk menguatkuasakan remedi yang tersedia untuk Bank di bawah Gadaian ini, Dokumen Cagaran lain atau statut tidak akan menjejaskan hak tindakan Bank terhadap Penggadai. Sebarang penepian, persetujuan atau kelulusan yang diberikan oleh Bank hanya akan berkesan jika diberikan secara bertulis dan adalah hanya bagi tujuan dan mengikut terma dan syarat (jika ada) yang dinyatakan dalam persetujuan atau kelulusan tersebut.

11.17 Ketakupayaan Penggadai dan/atau Pelanggan di sisi undang-undang

Jika apa-apa wang yang terhutang di bawah dan dijamin oleh Gadaian ini, wang itu akan dianggap terhutang dan dijamin sedemikian walau apa pun sebarang pembatasan atau ketakupayaan Pelanggan berkenaan dengan Kemudahan yang mungkin digunakan sebagai pembelaan antara Penggadai dan/atau Pelanggan dan Bank.

11.18 Tiada tolak selesai atau tuntutan balas oleh Penggadai dan/atau Pelanggan

- (a) Sehingga semua wang dan liabiliti yang kena dibayar atau ditanggung oleh Penggadai dan/atau Pelanggan kepada Bank telah dibayar atau dilepaskan sepenuhnya, Penggadai tidak boleh menuntut apa-apa tolak selesai atau tuntutan balas terhadap Bank berkenaan dengan sebarang liabiliti Bank kepada Penggadai, (i) dengan melunaskan apa-apa jumlah yang boleh dipungut semula di bawah Gadaian ini atau (ii) dengan apa-apa cara lain atau atas apa-apa sebab lain.
- (b) Semua jumlah yang perlu dibayar oleh Penggadai di bawah Gadaian ini mesti dibayar secara bebas dan bersih dan tanpa apa-apa potongan atau penahanan disebabkan oleh apa-apa cukai (kecuali setakat mana yang dikehendaki di sisi undang-undang). Jika:
 - (i) Penggadai dan/atau Pelanggan atau mana-mana orang lain dikehendaki di sisi undang-undang untuk membuat apa-apa potongan atau penahanan apa-apa cukai atau apa-apa amaun lain daripada mana-mana jumlah yang dibayar atau perlu dibayar oleh Penggadai, Pelanggan atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran kepada Bank di bawah Gadaian ini dan Dokumen Cagaran lain; atau
 - (ii) Bank (atau mana-mana orang bagi pihak Bank) atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran dikehendaki di sisi undang-undang untuk membuat sebarang potongan atau penahanan daripada apa-apa pembayaran (kecuali disebabkan oleh cukai ke atas pendapatan bersih keseluruhan Bank) di bawah Gadaian ini dan Dokumen Cagaran lain,

Penggadai mestilah memaklumkan Bank tentang apa-apa kehendak tersebut atau sebarang perubahan dalam kehendak tersebut sebaik sahaja Penggadai menyedarinya.

Penggadai:

- (i) akan, dengan memberikan notis bertulis selama tiga puluh (30) hari terlebih dahulu, bebas untuk menyelesaikan atau memperoleh penyelesaian penuh (i) Amaun Bercagar (termasuk apa-apa cukai sedemikian atau jumlah lain) tanpa sebarang penalti; (ii) kos bersih kepada Bank untuk membiayai atau mengekalkan Kemudahan sehingga dan termasuk tarikh penerimaan sebenar penyelesaian itu oleh Bank dan (iii) sebarang amaun tambahan yang akan ditentukan oleh Bank yang mewakili apa-apa kerugian yang ditanggung oleh Bank akibat atau yang timbul daripada penyelesaian tersebut. Setelah penerimaan penyelesaian tersebut oleh Bank, Kemudahan akan dibatalkan;

- (ii) mesti membayar sebarang cukai atau amaun lain sebelum tarikh akhir untuk pembayaran. Jika liabiliti untuk membayar dikenakan ke atas Penggadai, Pelanggan dan/atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran, pembayaran tersebut mestilah dibuat atas nama Penggadai, Pelanggan dan/atau Pihak Pemberi Cagaran masing-masing. Walau bagaimanapun, jika liabiliti untuk membayar dikenakan ke atas Bank, pembayaran tersebut hendaklah dibuat bagi pihak dan atas nama Bank;
 - (iii) mesti membayar amaun tambahan tersebut seperti yang perlu untuk memastikan bahawa, selepas membuat potongan, penahanan atau pembayaran itu, Bank menerima, pada tarikh matang, dan mengekalkan (bebas daripada apa-apa liabiliti berkenaan dengan apa-apa potongan, penahanan atau pembayaran tersebut), jumlah bersih yang sama dengan apa yang sepatutnya diterima dan dikekalkan oleh Bank jika potongan, penahanan atau pembayaran sedemikian tidak dikehendaki atau dibuat; dan
 - (iv) mestilah, sebaik sahaja Penggadai, Pelanggan dan/atau Pihak Pemberi Cagaran telah membayar cukai yang berkaitan, memberikan kepada Bank (i) satu salinan resit rasmi atas nama Bank, yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa pencukaian yang berkaitan atau pihak berkuasa lain dan (ii) dokumentasi lain sebagaimana yang semunasabahnya dikehendaki oleh Bank bagi tujuan untuk memberikannya kepada pihak berkuasa pencukaian.
- (c) Penggadai bersetuju bahawa persetujuan dan obligasi Penggadai dalam Klausula 11.18(a) dan 11.18(b) di atas akan terus wujud selepas pembayaran penuh Kemudahan. Ini tidak menjejaskan kewujudan mana-mana persetujuan lain oleh Penggadai di bawah Gadaian ini.

11.19 Tolak Selesai

Jika Hartanah ditawarkan untuk dijual secara lelong menurut (i) peruntukan Gadaian ini, atau (ii) peruntukan Akta-Akta yang Terpakai, dan Bank melaksanakan haknya untuk membuat tawaran di jualan tersebut, Bank akan berhak untuk menolak selesai wang yang kena dibayar oleh Penggadai dan/atau Pelanggan kepada Bank menurut Dokumen Transaksi terhadap apa-apa wang yang perlu dibayar oleh Bank sebagai pembeli di jualan itu.

11.20 Kewajipan untuk menyerahkan milikan kosong

Selagi Gadaian ini terus berkuat kuasa, Penggadai tidak boleh, tanpa kebenaran bertulis Bank, membenarkan mana-mana orang atau pihak selain daripada Penggadai dan/atau Pelanggan untuk menjadi penghuni Hartanah. Jika Hartanah dijual di lelong awam menurut (i) peruntukan Gadaian ini atau (ii) suatu perintah Mahkamah atau pentadbir tanah, mengikut mana yang berkenaan, Penggadai mestilah, atas permintaan Bank dan dengan kos dan perbelanjaannya ditanggung oleh Penggadai, menyerahkan milikan kosong Hartanah kepada Bank atau kepada orang lain sebagaimana yang diarahkan oleh Bank secara sah di sisi undang-undang.

11.21 Force majeure

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

11.22 Penyata Akaun

Penggadai bersetuju secara nyata bahawa penyata akaun yang ditandatangani oleh pengurus, penolong pengurus atau mana-mana pegawai lain yang diberi kuasa sewajarnya oleh Bank akan menjadi bukti akhir dan muktamad mengenai keberhutangan Peggadai, jika tiada fraud atau kesilapan yang ketara.

11.23 Kerugian tak disengajakan

Bank tidak akan bertanggungjawab terhadap apa-apa kerugian tak disengajakan yang mungkin dialami oleh Peggadai akibat pelaksanaan mana-mana kuasa, hak, keistimewaan dan remedi oleh Bank yang diberikan kepadanya oleh Gadaian ini atau di sisi undang-undang.

11.24 Pendahuluan tambahan

Tiada apa jua yang terkandung dalam Gadaian ini akan disifatkan sebagai mewajibkan Bank untuk membuat atau terus membuat apa-apa pendahuluan atau untuk memberikan apa-apa penyesuaian lain bagi kemudahan kepada Peggadai dan/atau Pelanggan, sama ada di sisi undang-undang atau ekuiti. Jika apa-apa pendahuluan tambahan dibuat, Bank diberi kuasa dengan sewajarnya untuk mengenakan duti setem tambahan bagi Perjanjian Kemudahan Murabahah (jika dikehendaki berbuat demikian di bawah peruntukan mana-mana undang-undang bertulis) dan kos pengenaan duti setem tambahan (termasuk penalti, jika ada), akan ditanggung oleh Peggadai dan/atau Pelanggan dan akan membentuk sebahagian daripada Amaun Bercagar. Jika Peggadai gagal membayar kos tersebut, Bank diberi kuasa dengan sewajarnya untuk mendebitkan kos tersebut kepada akaun Peggadai dan/atau Pelanggan.

11.25 Keingkaran silang

Sebarang kemungkiran oleh Peggadai dan/atau Pelanggan terhadap mana-mana terma Gadaian ini atau mana-mana Dokumen Transaksi lain dan/atau apa-apa dokumen yang dilaksanakan atas nama institusi kewangan lain akan disifatkan sebagai kemungkiran di bawah Gadaian ini dan akan memberikan hak kepada Bank untuk menguatkuasakan semua atau mana-mana remedi yang tersedia untuknya di bawah Gadaian ini.

11.26 Perubahan terma melalui persetujuan bersama

Peruntukan Gadaian ini boleh juga, pada bila-bila masa dan dari semasa ke semasa, tertakluk pada prinsip Syariah, diubah melalui persetujuan bersama pihak-pihak secara pertukaran surat bersama atau apa-apa cara lain sebagaimana yang dipersetujui oleh pihak-pihak dari semasa ke semasa. Perubahan tersebut akan disifatkan sebagai mula berkuat kuasa pada masa sebagaimana yang dipersetujui oleh pihak-pihak.

11.27 Undang-undang dan bidang kuasa yang terpakai

Gadaian ini akan dikawal oleh dan ditafsirkan mengikut undang-undang Malaysia. Bank akan bebas untuk memulakan dan mengambil tindakan atau prosiding untuk menguatkuasakan Gadaian ini sama ada di Malaysia dan/atau di tempat lain, sebagaimana yang difikirkannya patut. Peggadai bersetuju bahawa jika sebarang tindakan atau prosiding dimulakan dan diambil di Malaysia, Peggadai akan patuh kepada bidang kuasa eksklusif Mahkamah Malaysia.

11.28 Penguatkuasaan Gadaian ini

Gadaian ini adalah sebagai tambahan kepada dan bukan sebagai penggantian mana-mana hak atau cagaran lain yang mungkin dipunyai Bank terhadap Penggadai, Pelanggan dan/atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran lain dan boleh dikuatkuasakan mengikut terma Gadaian ini tanpa (i) mengambil tindakan berkenaan mana-mana hak atau cagaran lain dan (ii) mengambil apa-apa langkah atau prosiding terhadap mana-mana Pihak Pemberi Cagaran lain, terlebih dahulu.

11.29 Remedi kumulatif

Remedi yang diperuntukkan dalam Gadaian ini adalah bersifat kumulatif dan tidak mengecualikan sebarang remedi lain yang disediakan di sisi undang-undang.

11.30 Pengganti akan terikat

Gadaian ini akan mengikat waris, penyelesaian, penerima, wakil diri, pemegang serah hak yang dibenarkan, dan pengganti hak milik Penggadai dan boleh dikuatkuasakan oleh pengganti hak milik dan pemegang serah hak Bank.

11.31 Keseluruhan perjanjian

Gadaian ini, Dokumen Transaksi lain, dan sebarang dokumen atau instrumen yang dilampirkan bersama atau disebut dalam Gadaian ini atau yang dilaksanakan berkaitan dengan Kemudahan, akan:

- (i) dibaca dan ditafsirkan sebagai satu perjanjian seluruh;
- (ii) dianggap sebagai transaksi tunggal bagi tujuan pemberian Kemudahan ini;
- (iii) menyepadukan semua terma dan syarat yang disebut dalam Gadaian ini; dan
- (iv) menggantikan semua rundingan secara lisan dan surat-menyurat terdahulu berkenaan dengan penyediaan Kemudahan ini.

11.32 Masa

Masa di mana sahaja yang disebutkan di sini merupakan inti pati Gadaian ini.

11.33 Penggunaan Bayaran

Bank boleh menggunakan sebarang bayaran yang diterima daripada Penggadai, Pelanggan atau daripada mana-mana orang yang membuat pembayaran bagi pihak Penggadai (tanpa menghiraukan sama ada tujuan pembayaran telah ditentukan atau tidak) untuk menyelesaikan keseluruhan atau sebahagian daripada Amaun Bercagar atau jumlah wang lain yang pada masa itu genap masa dan kena dibayar oleh Penggadai di bawah Gadaian ini dan/atau Dokumen Transaksi mengikut apa-apa aturan yang semunasabahnya dianggap patut oleh Bank.

11.34 Tarikh kuat kuasa

Pihak-pihak kepada Gadaian ini bersetuju bahawa Gadaian ini akan mula berkuat kuasa pada tarikh Gadaian ini tanpa menghiraukan tarikh-tarikh yang berbeza yang padanya pihak-pihak mungkin telah melaksanakan Gadaian ini.

11.35 Salinan

Gadaian ini boleh dilaksanakan dalam mana-mana bilangan salinan, dan ianya mempunyai kesan yang sama seolah-olah tandatangan pada salinan dibuat pada satu salinan tunggal.

11.36 Klausula Privasi

- (a) Pelanggan dan/atau Peggadai mengesahkan bahawa mereka telah masing-masing membaca, memahami dan bersetuju untuk terikat oleh Notis Privasi Kumpulan CIMB (yang boleh didapati pada pautan www.cimbbank.com.my atau www.cimbislamic.com) dan klausa-klausa yang terkandung di sini sebagaimana yang berkaitan dengan pemprosesan maklumat peribadi mereka. Untuk mengelakkan keraguan, kedua-dua Pelanggan dan/atau Peggadai bersetuju bahawa Notis Privasi tersebut hendaklah disifatkan sebagai telah digabungkan ke dalam Gadaian ini melalui rujukan.
- (b) Sekiranya Peggadai memberikan maklumat peribadi dan kewangan yang berkaitan dengan pihak ketiga, termasuk maklumat yang berkaitan dengan waris dekat dan tanggungan mereka (jika mereka merupakan individu) bagi tujuan membuka atau mengendalikan akaun atau kemudahan mereka dengan Bank atau selainnya melanggan produk dan perkhidmatan Bank, kedua-dua Pelanggan dan/atau Peggadai (a) mengesahkan bahawa mereka telah memperoleh persetujuan pihak ketiga atau sebaliknya berhak untuk memberikan maklumat itu kepada Bank dan Bank berhak menggunakannya mengikut Gadaian 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 bahawa Bank berhak menamatkan Perjanjian Kemudahan sekiranya persetujuan itu ditarik balik oleh mana-mana pihak ketiga tersebut.
- (c) Sekiranya Pelanggan dan/atau Peggadai 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 pencegahan jenayah). Dalam mengarahkan Bank dan/atau ejen Bank untuk memasuki mana-mana transaksi rentas sempadan tersebut, Peggadai bersetuju dengan pendedahan tersebut, bagi pihak mereka serta 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 Sistem Maklumat Rujukan Kredit Pusat, Financial Information Service Sdn. Bhd.) dan/atau mana-mana agensi lain dan/atau daripada mana-mana institusi kewangan untuk membolehkan Bank memastikan status Pelanggan dan/atau Peggadai sebagaimana yang diperlukan oleh Bank untuk membuat apa-apa keputusan, contohnya apabila Bank perlu (a) memeriksa butiran dalam permohonan untuk kredit dan kemudahan berkaitan kredit atau kemudahan lain; (b) mengurus akaun atau kemudahan kredit dan berkaitan kredit, termasuk menjalankan semakan portfolio Peggadai; dan/atau (c) memungut semula hutang. Pelanggan

dan/atau Peggadai (yang mana berkenaan) akan dikaitkan oleh agensi pelaporan/rujukan kredit kepada mana-mana nama lain yang digunakan atau telah digunakan oleh mereka, dan mana-mana pemohon bersama dan berasingan. Peggadai bersetuju bahawa Bank juga boleh berkongsi maklumat tentang mereka dan cara mereka mengurus akaun dan kemudahan mereka dengan agensi pelaporan/rujukan kredit yang berkaitan, dan bagi mana-mana agensi pelaporan kredit ini untuk mendedahkan maklumat kredit Peggadai kepada pelanggannya bagi tujuan pengesanan fraud dan pencegahan fraud.

- (e) Walaupun selepas Peggadai telah memberikan sebarang maklumat kepada Bank, Peggadai akan mempunyai pilihan untuk menarik balik persetujuan yang diberikan sebelumnya. Dalam hal sedemikian, Bank berhak untuk enggan menyediakan atau menghentikan penyediaan apa-apa produk, perkhidmatan, akaun dan/atau kemudahan yang berkaitan dengan maklumat tersebut dengan notis bertulis kepada Peggadai sekurang-kurangnya 3 hari perniagaan terlebih dahulu.
- (f) Bank berhak untuk meminda klausa ini dari semasa ke semasa mengikut budi bicara tunggalnya dan akan memberikan notis bertulis kepada Peggadai 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 klausa ini, Kumpulan CIMB terdiri daripada CIMB Group Holdings Berhad dan semua “syarikat 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, dan penggunaan perkataan “Bank” hendaklah dibaca sebagai rujukan kepada Kumpulan CIMB.
- (h) Klausa ini tidak akan menjejaskan mana-mana klausa lain dalam Gadaian ini yang memperuntukkan pendedahan maklumat.

11.37 Instrumen utama dan sekunder

ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI DAN DIAKUI bahawa Gadaian ini dan Dokumen Transaksi semuanya adalah instrumen yang digunakan dalam satu transaksi berkenaan dengan Kemudahan, dan bagi tujuan Seksyen 4(3) Akta Setem, 1949 (disatukan dan disemak pada tahun 1989), Perjanjian Kemudahan Murabahah akan disifatkan sebagai instrumen utama dan Gadaian ini dan Dokumen Transaksi lain, mengikut mana yang berkenaan, akan merupakan instrumen subsidiari atau sekunder.

[BAKI MUKA SURAT INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]

Pelaksanaan

DITANDATANGANI OLEH BANK DAN PENGGADAI.

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** (200401032872 (671380-H)) di hadapan:

.....

Saksi

Penandatanganan

Nama:

No. K/P:

Nama:

Jawatan:

No. K/P:

JADUAL

(yang hendaklah dibaca dan ditafsirkan sebagai bahagian penting Gadaian ini)

Item	Perihal	Butiran
1. (a)	BUTIRAN PENGADAI/PENGADAI- PENGADAI	
1. (b)	TEMPAT PERNIAGAAN BANK	
2.	BUTIRAN PELANGGAN/PELANGGAN- PELANGGAN	
3.	BUTIRAN HARTANAH	
4.	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI	
5.	TARIKH SURAT TAWARAN DAN/ATAU PERJANJIAN KEMUDAHAN MURABAHAH	SURAT TAWARAN: PERJANJIAN KEMUDAHAN MURABAHAH:

Saya, _____ sebagai Pelanggan yang dinamakan dalam Gadaian ini, dengan ini mengakui terma Gadaian ini dan berwaad untuk memastikan pematuhan Penggadai kepada terma tersebut.

Pelanggan:

(No. K/P : _____)

[BAKI MUKA SURAT INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]