

Bertarikh pada haribulan 20

Antara



CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (671380-H)

Dan

[NAMA PIHAK]

SURATIKATAN PENYERAHAN HAK

SURATIKATAN PENYERAHAN HAK INI dibuat pada haribulan 20 ANTARA:

(1) CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (671380-H) , sebuah syarikat yang diperbadankan di Malaysia di bawah Akta Syarikat 2016 dan mempunyai pejabat berdaftaranya di Tingkat 13, Menara CIMB, Jalan Sentral 2, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur dan tempat perniagaannya di alamat yang dibentangkan dalam Perkara 1(b) di dalam Jadual Pertama (selepas ini dipanggil "**Bank**");

DAN

(2) pihak yang nama dan butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 1(a) di dalam Jadual Pertama (selepas ini dirujuk sebagai "**Penyerah Hak**").

SEBUTAN PERMULAAN

(A) **Harta**

Penyerah Hak adalah pemilik benefisial kesemua petak/ harta yang didirikan atau membentuk sebahagian daripada tanah yang mana butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 2 di dalam Jadual Pertama (selepas ini dirujuk sebagai "**Harta**") selaras dengan Perjanjian Jual Beli yang mana butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 3(a) di dalam Jadual Pertama (selepas ini dirujuk sebagai "**Perjanjian Jual Beli**") yang dimasuki antara pihak yang nama dan butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 4 di dalam Jadual Pertama (selepas ini dirujuk sebagai "**Pemaju/Penjual**") di pihak pertama dan Penyerah Hak di pihak kedua dan jika berkenaan pihak yang nama dan butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 5 di dalam Jadual Pertama (selepas ini dirujuk sebagai "**Pemilik**") di pihak terakhir yang mana Pemaju/Penjual dengan kebenaran Pemilik (jika berkenaan) bersetuju menjual dan Penyerah Hak bersetuju membeli Harta pada harga pembelian dan berdasarkan terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung di dalam Perjanjian Jual Beli.

*Dalam keadaan di mana Penyerah Hak bukan pembeli pertama, ungkapan "**Perjanjian Jual Beli**" hendaklah merujuk kepada Perjanjian Jual Beli Utama yang mana butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam perkara 3(b) di dalam Jadual Pertama ("**Perjanjian Jual Beli Utama**") dan butir-butir penuh semua 'sub-sales', penyerahan hak dan penyerahan hak semula sehingga 'sub-sale', penyerahan hak atau penyerahan hak semula antara Penyerah Hak dan Penjual yang diterangkan di dalam Jadual Kedua.

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

Atas permintaan Penyerah Hak, Bank telah bersetuju untuk menyediakan kepada Penyerah Hak kemudahan pembiayaan di bawah konsep Syariah iaitu Komoditi Murabahah yang mana butir-butirnya dibentangkan dalam Perkara 8 di dalam Jadual Pertama (selepas ini dirujuk sebagai "**Kemudahan**") berdasarkan terma-terma dan tertakluk kepada terma-terma surat tawaran Bank yang mana tarikhnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 6 di dalam Jadual Pertama (selepas ini dirujuk sebagai "**Surat Tawaran**"). Dengan mematuhi konsep Syariah iaitu Komoditi Murabahah dan prosedur pembiayaan Bank, Penyerah Hak telah menyempurnakan dokumen berikut: Perjanjian Kemudahan Murabahah yang mana tarikhnya dibentangkan dalam Perkara 7 di dalam Jadual Pertama (selepas ini dirujuk sebagai "**Perjanjian Kemudahan Murabahah**") dan Dokumen Transaksi (ditakrifkan selepas ini).

- (C) *Dokumen hakmilik individu/*hakmilik strata berasingan terhadap Harta belum dikeluarkan oleh pihak berkuasa relevan.

*Potong yang mana tidak berkenaan

(D) **Penyempurnaan Suratikatan Penyerahan Hak ini**

Salah satu terma Surat Tawaran dan Perjanjian Kemudahan Murabahah adalah bahawa pembayaran semua wang yang kena dan perlu dibayar oleh Penyerah Hak kepada Bank selaras dengan Dokumen Transaksi hendaklah dijamin oleh antara lainnya, Suratikatan Penyerahan Hak ini yang hendaklah disempurnakan oleh Penyerah Hak memihak kepada Bank berdasarkan terma-terma dan tertakluk kepada terma-terma yang terkandung selepas ini.

Persetujuan selanjutnya dicapai bahawa Suratikatan Penyerahan Hak ini juga hendaklah menjamin dalam cara yang sama yang diterangkan di atas, pembayaran semua wang, obligasi dan liabiliti lain pun jua, sama ada untuk prinsipal, keuntungan atau sebaliknya, yang mungkin kini atau pada bila-bila masa atau dari semasa ke semasa di masa hadapan menjadi kena dibayar, terhutang atau ditanggung oleh Penyerah Hak dan atau Pelanggan kepada Bank, sama ada masa kini atau masa hadapan, sebenar atau kontingen dan sama ada dengan sendiri, berasingan atau bersama sebagai prinsipal, penjamin atau sebaliknya, dan dalam apa jua nama dan bentuk dan sama ada terhadap akaun semasa atau akaun lain termasuk tetapi tidak terhad kepada sebarang akaun lain di bawah sebarang kemudahan pembiayaan harta Komoditi Murabahah-i lain yang kini atau selepas ini mungkin disediakan oleh Bank kepada Pelanggan dan/atau Penyerah Hak.

Kini dengan ini dipersetujui seperti berikut:

1 DEFINISI DAN PENTAFSIRAN

1.1 Definisi

- (a) Tertakluk kepada Klausa 1.1(b) di bawah, ungkapan yang digunakan di dalam Suratikatan Penyerahan Hak ini, kecuali bercanggah dengan konteksnya, hendaklah membawa maksud yang sama yang ditakrifkan di dalam Perjanjian Kemudahan Murabahah.
- (b) Di samping Klausa 1.1(a) di atas, di dalam Suratikatan Penyerahan Hak ini, setiap satu ungkapan berikut, kecuali jika konteks menghendaki sebaliknya dan/atau kecuali terma-terma Suratikatan Penyerahan Hak ini dengan nyata memperuntukkan sebaliknya, hendaklah membawa maksud yang ditunjukkan di sebelahnya:

Akta-Akta Yang Terpakai 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;

Penyerah Hak bermaksud pihak yang nama dan butir-butirnya adalah seperti yang dibentangkan dalam Perkara 1(a) di dalam Jadual Pertama dan hendaklah, jika konteks membenarkannya, termasuk waris dan wakil diri beliau/mereka, mengikut keadaan;

Kejadian Ingkar	bermaksud mana-mana kejadian yang dibentangkan di dalam Klausa 11 Perjanjian Kemudahan Murabahah;
Penjamin	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;
Perbadanan Pengurusan	bermaksud perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta-akta Yang Terpakai berhubung dengan bangunan yang merangkum Harta sekiranya Harta adalah sebahagian daripada bangunan;
Kumpulan Wang Urusan	bermaksud kumpulan wang urusan yang ditakrifkan dalam Akta-akta Yang Terpakai;
Jumlah Dicagar	bermaksud agregat pembayaran yang kena dan perlu dibayar oleh Penyerah Hak kepada Bank selaras dengan Dokumen Transaksi dan mana-mana daripada berikut: <ul style="list-style-type: none"> (i) pembayaran yang kena dan perlu dibayar oleh Penyerah Hak kepada Bank apabila berlaku Kejadian Ingkar; atau (ii) pembayaran yang kena dan perlu dibayar oleh Penyerah Hak kepada Bank apabila Kemudahan diselesaikan dengan awal atau apabila Tempoh luput, mengikut keadaan; <p>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 Penyerah Hak 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;</p>
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 Penyerah Hak;

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 bilangan tunggal termasuk bilangan jamak dan begitu juga sebaliknya.
- (b) Kata-kata yang bermaksud jantina lelaki sahaja termasuk jantina wanita dan neutral dan begitu juga sebaliknya.
- (c) Tajuk dan tajuk kecil pada Klausa dan Jadual di dalam Suratikatan Penyerahan Hak ini dimasukkan untuk kemudahan sahaja dan hendaklah diabaikan semasa mentafsirkan peruntukan Suratikatan Penyerahan Hak ini.
- (d) Rujukan kepada Klausa dan Jadual hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan kepada Klausa dan Jadual di dalam Suratikatan Penyerahan Hak ini, kecuali dinyatakan sebaliknya.
- (e) Rujukan kepada peruntukan sebarang perundangan termasuk peruntukan seperti sepertimana dipinda atau digubal semula.
- (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 Penyerah Hak.
- (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 Suratikatan Penyerahan Hak ini secara keseluruhan dan bukan terhadap sebarang peruntukan khusus.
- (i) Kata-kata “wang”, “Ringgit Malaysia” dan simbol “RM” hendaklah ditafsirkan sebagai mata wang Malaysia.
- (j) Jadual Pertama dan Kedua membentuk sebahagian penting Suratikatan Penyerahan Hak 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 “Penyerah Hak”, sebarang perjanjian, waad, terma, penetapan dan akujanji yang dinyatakan sebagai dibuat oleh dan di pihak Penyerah Hak akan dianggap dibuat oleh atau mengikat orang atau pihak tersebut secara bersama dan berasingan.

2 PERJANJIAN KEMUDAHAN MURABAHAH DIGABUNGKAN KE DALAM SURATIKATAN PENYERAHAN HAK INI

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

3 CAGARAN

3.1 Penyerahan Hak

- (a) Untuk balasan yang disebut sebelum ini Penyerah Hak dengan ini secara mutlak menyerah hak Harta kepada Bank dan manfaat penuh dan menyeluruh Perjanjian Jual Beli, sebarang perjanjian dan/atau kontrak lain bersama-sama dengan semua hak, hakmilik dan kepentingan Penyerah Hak di dalamnya melalui mana Penyerah Hak telah memperoleh sebarang hak dan/atau kepentingan dalam Harta tersebut atau sebaliknya, dengan manfaat penuh diberikan dengannya, semua penetapan yang terkandung di dalamnya dan, semua remedi untuk menguatkuasakannya DENGAN SYARAT SENTIASA BAHAWA meskipun penyerahan hak yang terkandung di dalam ini atau sebarang peruntukan lain di dalam Perjanjian Kemudahan Murabahah, Penyerah Hak hendaklah dan dengan ini berakujanji untuk terus mematuhi, melaksanakan dan terikat oleh semua syarat, waad dan penetapan di dalamnya di pihak Penyerah Hak yang dinyatakan dan terkandung di dalam Perjanjian Jual Beli dan/atau sebarang perjanjian dan/atau kontrak lain yang diserahkan kepada Bank di bawah Suratikatan Penyerahan Hak ini.
- (b) Bank tidak mempunyai sebarang obligasi atau liabiliti di bawah Perjanjian Jual Beli disebabkan oleh atau berbangkit daripada Suratikatan Penyerahan Hak ini, dan Bank juga tidak dikehendaki atau mempunyai obligasi dalam apa cara jua untuk mematuhi atau melaksanakan sebarang terma-terma atau obligasi Penyerah Hak di bawah atau selaras dengan Perjanjian Jual Beli, kecuali untuk:
 - (i) membuat pelepasan berperingkat daripada hasil Kemudahan kepada Pemaju/Penjual atau mana-mana orang lain di bawah terma-terma dan syarat-syarat Perjanjian Kemudahan Murabahah jika terpakai; atau
 - (ii) mengemukakan atau memfailkan sebarang tuntutan atau mengambil sebarang tindakan lain untuk menguatkuasakan terma-terma Perjanjian Jual Beli.

- (c) Penyerah Hak tidak boleh meminta Bank menghentikan atau menangguhkan sebarang pembayaran Kemudahan jika Bank telah pun memberikan sebarang akujanji kepada mana-mana pihak ketiga untuk membayar Kemudahan kecuali pihak ketiga tersebut dengan nyata menyetujui permintaan Penyerah Hak dan melepaskan Bank daripada akujanjinya.

3.2 Cagaran Berterusan

Cagaran yang diwujudkan di bawah Suratikatan Penyerahan Hak ini dan sebarang Dokumen Cagaran lain dengan nyata dirancang sebagai dan hendaklah menjadi cagaran berterusan bagi pembayaran Jumlah Dicagar di bawah Kemudahan dan semua wang dan liabiliti lain pun jua yang kini atau pada bila-bila masa atau dari semasa ke semasa selepas ini perlu dibayar oleh Penyerah Hak sama ada dengan sendiri atau bersama dan berasingan dengan orang atau orang-orang lain dan sama ada sebagai prinsipal atau penjamin meskipun:

- (a) Penyerah Hak mungkin pada bila-bila masa tidak lagi mempunyai obligasi untuk membuat pembayaran kepada Bank di bawah Kemudahan bagi sebarang tempoh atau tempoh-tempoh; dan
- (b) akaun atau akaun-akaun Penyerah Hak dengan Bank tidak lagi aktif atas sebarang sebab pun jua dan meskipun sebarang penyelesaian akaun atau akaun-akaun atau sebaliknya.

3.3. Waad untuk menyediakan cagaran lanjut

- (a) Penyerah Hak 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:

- (i) 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 Penyerah Hak dalam sebarang harta atau aset atau perniagaan yang kini dipunyai oleh atau yang mungkin selepas ini diperolehi atau dipunyai oleh Penyerah Hak (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
- (ii) sebarang gadai janji, gadaian, penyerahan hak, pemindahan, perjanjian atau jaminan lanjut;

yang hendaklah disediakan oleh atau bagi pihak Bank dengan kos ditanggung oleh Penyerah Hak dan hendaklah mengandungi semua terma-terma dan syarat-syarat untuk manfaat Bank yang mungkin dikehendaki atau ditetapkan oleh Bank.

- (b) Penyerah Hak 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 Penyerah Hak untuk apa jua tempoh dan semua dan sebarang saham, stok atau pelaburan atau sekuriti lain yang didaftarkan dalam nama Penyerah Hak atau sebaliknya dipunyai oleh Penyerah Hak. 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 terhutang kepada Bank dan tidak dicagar di sini.

4 WAAD TERHADAP HARTA

4.1 Penyerahan milikan kosong

Meskipun apa jua yang terkandung di dalam Suratikatan Penyerahan Hak ini, dengan ini diisytiharkan bahawa Bank mempunyai hak dan kuasa tunggal dan mutlak untuk berurusan dengan Harta dalam apa cara jua yang dianggapnya wajar menurut budi bicara mutlakinya, termasuk hak dan kuasa penjualan sama ada melalui lelongan awam atau kontrak persendirian seolah-olah Bank adalah pemilik benefisial tunggalnya. Oleh itu, sekiranya Harta dijual melalui lelongan awal atau oleh perintah Mahkamah atau Pentadbir Tanah mengikut keadaan, Penyerah Hak hendaklah apabila diminta berbuat demikian oleh Bank, dengan kos dan perbelanjaan ditanggung sendiri oleh Penyerah Hak, dengan serta-merta menyerahkan milikan kosong Harta secara aman kepada Bank atau kepada mana-mana orang lain yang diarahkan oleh Bank.

4.2 Mendapatkan Hakmilik Tanah dan mematuhi syarat hakmilik tanah

- (a) Apabila dokumen hakmilik keluaran berasingan atau hakmilik strata (mengikut keadaan) dikeluarkan untuk Harta, Penyerah Hak hendaklah, dengan kos dan perbelanjaan ditanggung sendiri oleh Penyerah Hak:
 - (i) menyempurnakan Gadaian berdasarkan borang yang ditetapkan oleh Bank; dan
 - (ii) menyebabkan Gadaian didaftarkan sewajarnya di pejabat tanah relevan;untuk menjamin pembayaran Jumlah Dicagar memihak kepada Bank.
- (b) Penyerah Hak 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 yang dibuat di bawahnya yang menjejaskannya.

4.3 Penggunaan Harta

Penyerah Hak 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 Shariah 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 Klausa 4.14 di sini mungkin dijadikan batal atau boleh batal.

Apabila menerima notis bertulis daripada Bank bahawa menurut pendapat Bank mana-mana penggunaan oleh Penyerah Hak 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, Penyerah Hak hendaklah dengan serta-merta memberhentikan penggunaan tersebut.

4.4 Pembayaran Wang Keluar

Penyerah Hak hendaklah pada semua masa sewaktu Suratikatan Penyerahan Hak ini berkuat kuasa, membayar cukai tanah, taksiran, kadar, cukai dan semua caj lain pun jua yang perlu dibayar kepada Kerajaan atau kepada mana-mana pihak berkuasa tempatan atau badan berkanun dari semasa ke semasa terhadap Harta [termasuk selepas hakmilik berasingan atau hakmilik strata telah dikeluarkan terhadap Harta (jika ada), sumbangan dan pembayaran lain yang perlu dibayar oleh Penyerah Hak sebagai pemilik Harta di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 dan/atau Akta Pengurusan Strata 2013 atau Enakmen Tanah (Hakmilik Subsidiari) 1972 atau Akta lain yang serupa) bila dan apabila menjadi kena dan perlu dibayar dan akan mengemukakan kepada Bank apabila dituntut semua resit bagi pembayaran sedemikian. Jika ingkar Bank boleh tetapi tidak mempunyai obligasi untuk membayarnya atau mana-mana bahagian daripadanya dan pembayaran tersebut hendaklah ditanggung oleh Penyerah Hak.

4.5 Maklumat tentang perkara yang menjejaskan Harta

- (a) Penyerah Hak hendaklah memaklumkan Bank sekiranya Harta atau mana-mana bahagian daripadanya pada bila-bila masa menjadi perkara subjek atau dimasukkan dalam sebarang notis, makluman atau pengisytiharan tentang atau berkaitan dengan pengambilan oleh kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa kerajaan atau sebarang siasatan atau prosiding berbangkit daripadanya atau dan menghantar kepada Bank salinan atau salinan-salinan permohonan, tuntutan, notis, perintah atau sebarang notis dokumen transaksi lain pun jua sebaik sahaja dihantar kepada atau diserahkan kepada Penyerah Hak.
- (b) Penyerah Hak hendaklah melakukan semua tindakan dan mengambil semua langkah yang perlu atau sesuai untuk melindungi dan memelihara Harta atau mana-mana bangunan, struktur, lekapan atau binaan lain di atasnya atau mana-mana bahagian daripadanya atau hakmilik bagi pemilikannya DAN Penyerah Hak bersetuju bahawa Bank boleh jika dianggapnya wajar dan, bagi pihak atau dalam nama dan dengan perbelanjaan ditanggung oleh Penyerah Hak, 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 lain di atasnya seperti yang disebut sebelum ini.
- (c) Bank berhak, dengan perbelanjaan ditanggung oleh Penyerah Hak, mengambil mana-mana penasihat dan agen (termasuk peguamcara dan penilai) yang dianggapnya wajar bagi tujuan menghadirkan diri atau menasihatkan tentang sebarang siasatan yang menjejaskan melibatkan atau menasihatkan pelepasan lanjut Kemudahan melibatkan atau berkaitan dengan sebarang pengambilan Harta.
- (d) Semua wang yang diterima sebagai pampasan bagi pengambilan Harta atau mana-mana bahagian daripadanya hendaklah digunakan untuk atau bagi tujuan menjelaskan atau membayar balik sebarang wang atau liabiliti yang dijamin oleh Suratikatan Penyerahan Hak ini. Penyerah Hak mengisytiharkan bahawa Penyerah Hak hendaklah memegang semua wang yang diterima dalam amanah untuk Bank dan Penyerah Hak bersetuju bahawa Bank boleh menerima dan memberikan pelepasan yang wajar bagi semua wang tersebut.

4.6 Urusan dengan Harta

Penyerah Hak 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.

4.7 Pajak dan Pemilikan

Penyerah Hak tidak boleh memajak atau menyewakan atau bersetuju memajak atau menyewakan atau memberikan sebarang lesen atau sebaliknya walau bagaimanapun jua melepaskan pemilikan atau membuat atau menerima penyerahan sebarang pajakan pun jua bagi atau terhadap Harta atau sebarang lekapan atau struktur di atasnya 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.

4.8 Pembaikan

Penyerah Hak hendaklah pada semua masa sewaktu Suratikatan Penyerahan Hak 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 dianggap perlu oleh Bank dengan kos dan perbelanjaan ditanggung oleh Penyerah Hak WALAU BAGAIMANAPUN DENGAN SYARAT bahawa jika Bank memasuki dan melaksanakan pembaikan tersebut Bank tidak akan bertanggungjawab sebagai pemegang serah hak dalam pemilikan.

4.9 Sekatan terhadap Perubahan

- (a) Penyerah Hak 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.
- (b) 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, Penyerah Hak 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.

4.10 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 WALAU BAGAIMANAPUN DENGAN SYARAT bahawa jika Bank memasuki dan membaikinya Bank tidak akan bertanggungjawab sebagai pemegang serah hak 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 serah hak di bawah Suratikatan Penyerahan Hak ini atau di bawah undang-undang.

4.11 Penyempurnaan Gadaian apabila Hakmilik Dikeluarkan

Pelanggan hendaklah dengan serta-merta selepas pengeluaran dokumen hakmilik berasingan atau hakmilik strata terhadap Harta atau melalui notis secara bertulis daripada Bank (mengikut keadaan) menyempurnakan Gadaian memihak kepada Bank dan menyerahkan Gadaian kepada Bank selaras dengan peruntukan Kanun Tanah Negara, dengan kos dan perbelanjaan ditanggungnya sendiri sebagai cagaran bagi pembayaran Jumlah Dicagar atau keberhutangan yang perlu dibayar oleh Pelanggan di bawah terma Perjanjian Kemudahan Murabahah dan atau Dokumen Transaksi.

4.12 Kewajipan Penyerah Hak untuk mematuhi undang-undang dan peraturan (jika berkenaan)

- (a) Penyerah Hak dengan ini berwaad dan berakujanji untuk melaksanakan, mematuhi, memenuhi dan menuruti tiap dan setiap kewajipan, tanggungjawab, liabiliti, obligasi dan waad yang dikenakan ke atas Penyerah Hak oleh Akta-akta Yang Terpakai atau undang-undang kecil yang diwujudkan di bawahnya atau sebarang peraturan, resolusi atau 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 Penyerah Hak.
- (b) Penyerah Hak 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 Penyerah Hak terhadap dan dalam Harta dan harta bersama.

4.13 Kumpulan Wang Urusan (jika berkenaan)

- (a) Penyerah Hak hendaklah, jika berkenaan, 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.
- (b) 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 4 ini, merupakan hutang yang kena dibayar oleh Penyerah Hak kepada Bank dan hendaklah membentuk sebahagian daripada Jumlah Dicagar.

4.14 Surat Kuasa Wakil

Penyerah Hak hendaklah menyempurnakan dan menyerahkan atau menyebabkan Surat Kuasa Wakil disempurnakan dan diserahkan kepada Bank menurut bentuk dan isi yang boleh diterima oleh Bank melalui mana Penyerah Hak melantik Bank atau mana-mana orang yang diberi kuasa oleh Bank pada masa itu sebagai wakil Penyerah Hak berdasarkan terma-terma dan tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan di dalam Surat Kuasa Wakil.

4.15 Takaful

- (a) Harta hendaklah dilindungi oleh Takaful
- (i) Penyerah Hak hendaklah melindungi Harta terhadap kerugian atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran dan terhadap sebarang risiko lain yang dianggap sesuai oleh Bank dengan pengendali takaful yang diluluskan oleh Bank bagi jumlah yang boleh diterima oleh Bank dan hendaklah menyebabkan kepentingan Bank diendorses padanya sebagai "Loss Payee" di atas pelan takaful yang diambil. Penyerah Hak hendaklah mendeposit atau menyebabkan sijil atau sijil-sijil takaful tersebut dideposit dengan Bank dan menyerahkan atau menyebabkan resitnya diserahkan kepada Bank.
 - (ii) Di samping dan tanpa menjejaskan perjanjian dan penetapan yang tersirat dan obligasi yang dikenakan dan hak yang diwujudkan oleh undang-undang, Penyerah Hak dan Dokumen Transaksi, Penyerah Hak hendaklah melindungi dan terus melindungi keseluruhan Harta dan barang yang dirangkum di dalam Suratikatan Penyerahan Hak ini dan/atau mana-mana bahagian daripadanya yang boleh diindungi untuk sebarang jumlah dalam sebarang nama dan dengan sebarang pengendali takaful dan melalui sebarang agensi yang boleh ditetapkan oleh Bank dari semasa ke semasa.
 - (iii) Jika terdapat perlindungan takaful Perbadanan Pengurusan, Bank boleh menerima perlindungan tersebut di bawah Harta.
 - (iv) Jika Penyerah Hak ingkar mematuhi sebarang peruntukan di dalam ini, Bank boleh tetapi tidak mempunyai obligasi untuk, jika berkenaan:
 - (aa) menurut budi bicaranya, mengambil, meneruskan atau membaharui pelan takaful tersebut dan sumbangan yang perlu dibayar terhadapnya hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Penyerah Hak; atau
 - (bb) menguatkuasakan takaful selaras dengan Klausula ini berhubung dengan mana keingkaran telah berlaku dan semua wang yang dibelanjakan oleh Bank dari tarikh tuntutan hendaklah boleh didapatkan kembali daripada Penyerah Hak dan perlu dibayar apabila tuntutan untuknya dibuat oleh Bank.

Dalam keadaan sedemikian Penyerah Hak dikehendaki memaklumkan Bank tentang jumlah perlindungan dan jika tidak Bank akan menganggap bahawa Harta telah dilindungi dengan cukup dan Penyerah Hak tidak akan mempertanggungjawabkan Bank sekiranya perlindungan takaful tidak mencukupi. Penyerah Hak berakujanji bahawa sekiranya Bank memilih untuk melaksanakan kuasanya di bawah ini, Penyerah Hak tidak akan mengambil, atau jika sudah mengambil, akan dengan serta-merta memberhentikan sebarang perlindungan takaful bagi Harta terhadap sebarang risiko takaful yang telah dilindungi oleh Bank.

(b) Takaful Lain

- (i) Bank boleh dari semasa ke semasa dan pada bila-bila masa menghendaki Penyerah Hak mengambil dan meneruskan Pelan Takaful Gadai Janji Kumpulan terhadap hayat Penyerah Hak.
- (ii) Penyerah Hak 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 Penyerah Hak hendaklah menamakan Bank sebagai benefisiari tunggal, dan jika ingkar, Bank boleh menurut budi bicara mutlaknya dengan kos dan perbelanjaan ditanggung oleh Penyerah Hak, mengambil dan meneruskan kontrak yang menjamin pembayaran semua wang yang terhutang oleh Penyerah Hak kepada Bank atau mana-mana bahagian daripadanya berdasarkan sebarang terma-terma yang dianggap wajar oleh Bank.
- (iii) Jika berlaku Kejadian Ingkar, Pelan Takaful Gadai Janji Kumpulan akan ditamatkan oleh Bank dan Bank berhak menuntut nilai penyerahan sijil takaful.

(c) Sekatan terhadap Takaful Tambahan

Penyerah Hak tidak boleh, kecuali atas permintaan atau dengan kebenaran bertulis terdahulu 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 Penyerah Hak telah mengambil atau meneruskan pelan takaful yang dirujuk di dalam Klausa 4.15(a).

(d) Penggunaan Wang Takaful

- (i) Bank boleh menghendaki sebarang wang yang diterima terhadap pelan takaful yang disebut sebelum ini yang sama ada diambil oleh Bank atau oleh Penyerah Hak digunakan untuk atau bagi tujuan membuat pembayaran bagi kerugian atau kerosakan terhadap mana wang tersebut diterima ATAU atas pilihan Bank untuk atau bagi tujuan membayar Jumlah Dicagar dan Penyerah Hak 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.

- (ii) Jika Penyerah Hak memilih, dengan kebenaran Bank, untuk menggunakan wang yang diterima di bawah sebarang pelan takaful untuk membuat pembayaran bagi kerugian atau kerosakan pada Harta Penyerah Hak 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.
- (iii) Sekiranya (jika berkenaan) Penyerah Hak 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, Penyerah Hak 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.

5 REMEDI

5.1 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 sebahagian 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 Penyerah Hak di bawah ini atau sebaliknya dan hak untuk membida semasa penjualan tersebut; dan
- (c) hak untuk mendakwa dan memulakan melalui guaman sivil atau tindakan untuk mendapatkan balik Jumlah Dicagar sama ada sebelum merealisasi 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 Penyerah Hak 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 serah hak di dalam ini.

5.2 Hasil penjualan

Semua wang yang diterima oleh Bank daripada mana-mana prosiding yang dimulakan atau langkah yang diambil di bawah Suratikatan Penyerahan Hak 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 Suratikatan Penyerahan Hak ini atau 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 Dicarag yang kena dibayar dan masih belum dibayar di bawah Kemudahan termasuk sebarang caj pembayaran lewat;
- KEEMPAT untuk atau bagi tujuan membayar kepada Bank semua wang lain yang kena dibayar dan masih belum dibayar di bawah Suratikatan Penyerahan Hak ini atau sebarang Dokumen Cagaran lain (jika ada);
- KELIMA untuk atau bagi tujuan membayar kepada Bank liabiliti Penyerah Hak 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.

5.3 Liabiliti peribadi Penyerah Hak

Jika:

- (a) 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
- (b) sama ada Bank adalah pembeli pada penjualan tersebut atau sebaliknya;

Penyerah Hak 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 Penyerah Hak untuk membayar apabila dituntut atau untuk membataskan, menjejaskan atau mengurangkan hak Bank di sisi undang-undang atau ekuiti.

5.4 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 Suratikatan Penyerahan Hak 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 Penyerah Hak, Penjamin (jika ada) atau mana-mana orang lain kepada Bank.

6 PENYAMPAIAN PROSES PEMULA

6.1 Penyampaian proses pemula

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

- (a) jika proses pemula dihantar melalui serahan tangan, pada masa apabila sesalinan proses pemula ditinggalkan di alamat Penyerah Hak yang ditulis di atas atau di sebarang alamat lain yang boleh dimaklumkan oleh Penyerah Hak kepada Bank melalui pos berdaftar AR dari semasa ke semasa yang mana alamatnya hendaklah di dalam Malaysia; dan
- (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 Penyerah Hak di alamat Penyerah Hak yang dinyatakan di dalam ini atau sebarang alamat lain yang boleh dimaklumkan oleh Penyerah Hak 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 Penyerah Hak jika Bank sebenarnya telah menerima notis tentang penukaran tersebut yang dihantar oleh Penyerah Hak.

6.2 Penyampaian proses lain

Peruntukan di dalam Klausa 6.1(a) dan Klausa 6.1(b) akan terpakai bagi penyampaian sebarang proses undang-undang lain oleh atau bagi pihak Bank kepada Penyerah Hak.

7 PELBAGAI

7.1 Pembayaran oleh Penyerah Hak

- (a) Penyerah Hak hendaklah membayar semua duti setem, fi atau caj lain yang perlu dibayar terhadap atau sampingan pada penyempurnaan, pengeluaran, penyerahan, pendaftaran dan penguatkuasaan Suratikatan Penyerahan Hak ini, Dokumen Cagaran lain dan sebarang dokumen berkaitan dengannya dan semua kos dan perbelanjaan undang-undang berhubung dengan atau sampingan pada Suratikatan Penyerahan Hak 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.
- (b) Bank merizab hak untuk mendebit semua perbelanjaan tersebut daripada akaun Penyerah Hak dengan Bank. Jika wang yang dijamin di sini atau mana-mana bahagian daripadanya perlu didapatkan kembali melalui sebarang proses undang-undang, Penyerah Hak 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.

7.2 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 Suratikatan Penyerahan Hak ini dan Dokumen Cagaran lain atau untuk memberikan sebarang notis atau membuat sebarang tuntutan, di bawah atau selaras dengan atau terhadap Suratikatan Penyerahan Hak ini dan semua wang lain pun jua yang dibayar oleh Bank terhadap kos, caj, perbelanjaan dan pembelanjaan tersebut atau sebaliknya walau bagaimanapun jua, di mana:
 - (i) semua atau sebarang jumlah wang yang dibayar atau dibelanjakan oleh Bank di bawah atau selaras dengan peruntukan Akta-akta Yang Terpakai dan/atau Suratikatan Penyerahan Hak ini dan Dokumen Cagaran lain nyata atau tersirat, hendaklah didebit kepada akaun Penyerah Hak dan perlu dibayar oleh Penyerah Hak kepada Bank apabila dituntut; dan
 - (ii) 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 keingkaran oleh Penyerah Hak untuk membayar sebarang wang yang perlu dibayar oleh Penyerah Hak kepada mana-mana orang atau pihak berkuasa pun jua di bawah atau selaras dengan peruntukan Suratikatan Penyerahan Hak ini, Dokumen Transaksi, dan Perjanjian Jual Beli, maka Bank boleh tetapi tidak mempunyai obligasi untuk membuat pembayaran sedemikian bagi pihak Penyerah Hak, dan dengan itu Bank merizab hak mutlak untuk mendebit akaun Penyerah Hak dengan semua wang yang dibelanjakan oleh Bank.

- (c) Pembayaran yang dibuat oleh Bank di bawah peruntukan Klausa 7.2(a) dan 7.2(b) merupakan hutang yang kena dibayar daripada Penyerah Hak kepada Bank dan hendaklah membentuk sebahagian daripada Jumlah Dicagar.

7.3 Pengganti terikat

Suratikatan Penyerahan Hak ini hendaklah mengikat terhadap waris, wakil diri, pelikuidasi, penerima, pengurus dan pengganti hakmilik Penyerah Hak dan boleh dikuat kuasa oleh pengganti hakmilik dan pemegang serah hak Bank.

7.4 Suratikatan Penyerahan Hak ini terus berkuat kuasa

Meskipun sebarang peruntukan lain yang terkandung di dalam Suratikatan Penyerahan Hak ini yang menyatakan sebaliknya, Suratikatan Penyerahan Hak ini akan terus berkuat kuasa sehingga ditamatkan oleh pelaksanaan wajar oleh Penyerah Hak dan pendaftaran gadaian undang-undang terhadap Harta memihak kepada Bank atau sehingga pembayaran Jumlah Dicagar atau semua wang yang kena dibayar daripada Penyerah Hak. Penyerah Hak hendaklah dengan kos dan perbelanjaan ditanggung olehnya (termasuk kos peguamcara yang bertindak untuk Bank) mendapatkan pelepasan Harta tersebut daripada Bank dan pelepasan tersebut hendaklah menurut bentuk dan kandungan yang dianggap sesuai oleh Bank dalam semua keadaan.

7.5 Tarikh Berkuat Kuasa

Pihak-pihak di sini bersetuju bahawa Suratikatan Penyerahan Hak ini akan mula berkuat kuasa pada tarikh yang ditulis di atas tidak kira tarikh berbeza apabila pihak-pihak masing-masing mungkin menyempurnakan Suratikatan Penyerahan Hak ini.

7.6 Akujanji

Jika Penyerah Hak atau jika berkenaan salah seorang Penyerah Hak diisytiharkan bankrap atau tidak solven atau sudah menjadi bankrap atau tidak solven pada masa pemberian Kemudahan dan Bank tidak menguatkuasakan Suratikatan Penyerahan Hak ini dalam masa enam (6) bulan dari tarikh perintah penerimaan, Penyerah Hak lain yang tidak bankrap/tidak solven hendaklah membayar pembayaran belum dijelaskan dengan sepenuhnya bagi Jumlah Dicagar selaras dengan Dokumen Transaksi dan Bank berhak mendapatkan kembali jumlah tersebut di bawah Suratikatan Penyerahan Hak ini meskipun Seksyen 8(2A) Akta Insolvensi, 1967.

7.7 Penerapan Enakmen Rizab Melayu

- (a) Untuk mengelakkan keraguan, dengan ini dipersetujui dan diisytiharkan bahawa Suratikatan Penyerahan Hak ini dimasuki bagi tujuan dan demi melaksanakan transaksi pembiayaan selaras dengan prinsip Syariah iaitu Komoditi Murabahah.
- (b) Sekiranya peruntukan Akta-akta yang Terpakai 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, Penyerah Hak semata-mata bertanggungjawab untuk mendapatkan kelulusan sedemikian sebelum penyempurnaan Dokumen Transaksi dan Penyerah Hak dengan ini berakujanji dengan Bank untuk memperolehi atau menyebabkan agar kelulusan sedemikian diperolehi.

7.8 Keseluruhan Perjanjian

Surat Tawaran dan Dokumen Transaksi, Jadual padanya dan sebarang dokumen atau suratcara yang dilampirkan padanya 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, 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.

7.9 Masa

Masa di mana jua disebut akan menjadi asas Suratikatan Penyerahan Hak ini.

7.10 Keingkaran silang

Dengan ini dipersetujui dan diisytiharkan dengan nyata bahawa sebarang kemungkiran oleh Penyerah Hak terhadap terma-terma dan syarat-syarat penetapan dan persetujuan yang terkandung di dalam Suratikatan Penyerahan Hak 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.

7.11 Perubahan pada Bank

Cagaran liabiliti dan/atau obligasi yang diwujudkan oleh Suratikatan Penyerahan Hak 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.

7.12 Perubahan pada Penyerah Hak

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

7.13 Penyatuan

- (a) Peruntukan (jika ada) dalam Akta-akta Yang Terpakai (yang membataskan hak penyatuan) tidak terpakai terhadap Suratikatan Penyerahan Hak ini. Di samping dan tanpa memudaratkan sebarang hak penyatuan lain, dengan ini diisytiharkan bahawa kecuali Bank bersetuju sebaliknya, Penyerah Hak tidak berhak menebus atau melepaskan sebarang cagaran yang diberikan oleh Penyerah Hak kepada Bank di bawah ini atau sebarang cagaran sama ada diberikan kini atau selepas ini kecuali dengan membayar kepada Bank:

- (i) bukan sahaja semua wang yang dengan ini dicagar; tetapi juga
- (ii) semua wang yang walau bagaimanapun jua terhutang atau perlu dibayar atau kena dibayar daripada Penyerah Hak 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 Penyerah Hak dan pada bila-bila masa atau dari semasa ke semasa menurut budi bicara tunggal dan mutlaknya:
 - (i) menggabungkan, menyatukan atau mencantumkan semua atau sebarang akaun atau akaun-akaun Penyerah Hak tidak kira sifatnya (sama ada akaun semasa, deposit atau pembiayaan), di mana-mana cawangan Bank tidak kira sifatnya dengan mana-mana liabiliti Penyerah Hak (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
 - (ii) 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 Penyerah Hak kepada Bank di bawah Perjanjian Kemudahan Murabahah dan di bawah Suratikatan Penyerahan Hak 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).

7.14 Modifikasi dan kelonggaran

Bank boleh dengan menyampaikan notis bertulis selama dua puluh satu (21) hari kepada Penyerah Hak 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 Suratikatan Penyerahan Hak ini dan/atau Dokumen Cagaran dan Penyerah Hak dengan ini secara tidak boleh batal dan dengan nyata membenarkan sebarang dan semua perubahan dan/atau penyimpangan sedemikian (walaupun ketara);
- (b) memberikan kepada Penyerah Hak 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 atau jaminan atau hak lain yang kini atau pada bila-bila masa selepas ini atau dari semasa ke semasa dipegang oleh Bank daripada atau terhadap Penyerah Hak atau mana-mana orang lain;

- (e) mencapai persetujuan dengan Penyerah Hak, 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 Bank-bank/Syarikat-syarikat Kewangan Malaysia sama ada peraturan, keputusan dan perintah tersebut dibuat sebelum atau selepas kewujudan Suratikatan Penyerahan Hak ini;
- (g) mengubah bilangan dan/atau amaun Jumlah Dicagar yang hendaklah dibayar oleh Penyerah Hak 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.

7.15 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 Suratikatan Penyerahan Hak 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.

7.16 Akaun ditangguh

- (a) 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 Penyerah Hak kepada Bank.
- (b) 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 Suratikatan Penyerahan Hak ini, tetapi jumlah penuh yang dengan ini dicagar adalah perlu dibayar oleh Penyerah Hak sehingga Bank telah menerima daripada semua sumber satu ratus sen dalam Ringgit ke atas baki akhir yang belum dijelaskan terhadap Penyerah Hak.
- (c) Selepas Bank menerima baki akhir dengan sepenuhnya, sebarang tuntutan di pihak Penyerah Hak terhadap sebarang lebihan atau sebarang cagaran yang kekal dengan Bank akan menjadi hal pelarasan antara Bank dan Penyerah Hak dan mana-mana orang atau orang-orang yang membuat tuntutan terhadapnya.

7.17 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.

7.18 Tanggung rugi

- (a) Penyerah Hak tidak akan melakukan atau tertinggal atau membenarkan dilakukan sebarang tindakan, perkara atau benda berhubung dengan Harta yang melanggar peruntukan Perjanjian Jual Beli, Dokumen Transaksi, Suratikatan Penyerahan Hak ini atau sebarang Akta, Ordinan, Enakmen, Perintah, peraturan atau undang-undang kecil yang kini atau selepas ini menjejaskannya. Penyerah Hak hendaklah pada semua masa selepas ini menanggung rugi dan terus menanggung rugi Bank terhadap:
- (i) semua kerugian, tindakan, prosiding, kos, perbelanjaan dan tuntutan berhubung dengan sebarang tindakan, perkara atau benda yang dilakukan atau tidak dilakukan yang melanggar peruntukan tersebut; dan
 - (ii) khususnya dan tanpa prejudis terhadap sifat am perkara yang disebut sebelum ini, baki harga pembelian Harta tidak dibayar kepada Pemaju/Penjual seperti yang dibentangkan di bawah Perjanjian Jual Beli jika harga pembelian tidak dibayar dengan sepenuhnya pada tarikh di sini.
- (b) Di samping itu dan tanpa prejudis terhadap kuasa, hak dan remedi yang diberikan kepada Bank di dalam ini, Penyerah Hak 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 Penyerah Hak 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 Penyerah Hak 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 Penyerah Hak 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, Penyerah Hak 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 Penyerah Hak.

- (d) Penyerah Hak 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.

7.19 Kebenaran untuk menyerah hak/memindah

- (a) Penyerah Hak dengan ini berwaad dan bersetuju bahawa Bank bebas pada bila-bila masa dengan memberikan notis yang mencukupi kepada Penyerah Hak untuk menyerah hak dan/atau memindahkan semua hak, kepentingan, manfaat dan obligasi Suratikatan Penyerahan Hak 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 Penyerah Hak.
- (b) Penyerah Hak tidak boleh menyerah hak dan/atau memindahkan, hak, kepentingan dan obligasi Penyerah Hak di bawah ini tanpa kebenaran bertulis terdahulu Bank.

7.20 Penjagaan dokumen

Sepanjang tempoh berkuatkuasanya Suratikatan Penyerahan Hak ini, Bank akan mempunyai jagaan dan milikan terhadap Perjanjian Jual Beli. Bank tidak mempunyai sebarang obligasi untuk menyerahkan atau melepaskan milikan Perjanjian Jual Beli 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 Penyerah Hak.

7.21 Jaminan lanjut

- (a) Penyerah Hak hendaklah dari semasa ke semasa dan pada bila-bila masa, sama ada sebelum atau selepas cagaran yang diwujudkan oleh Suratikatan Penyerahan Hak 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.
- (b) Penyerah Hak 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.

7.22 Prosiding yang diancam, dll.

Penyerah Hak 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 Penyerah Hak dan/atau Pihak Cagaran lain (jika ada);

- (b) bahawa tidak ada sebarang perubahan yang akan memudaratkan kedudukan kewangan Penyerah Hak 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 Penyerah Hak dan/atau Pihak Cagaran lain (jika ada).

7.23 Hak untuk mendedahkan maklumat

Penyerah Hak dengan ini secara tidak boleh batal dan dengan nyata membenarkan Bank mendedahkan kepada:

- (a) Unit Kredit Pusat atau sebarang pihak berkuasa atau badan lain yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia; atau
- (b) mana-mana pihak berkuasa lain yang mempunyai bidang kuasa terhadap Bank;
sebarang maklumat berhubung dengan Perjanjian Kemudahan Murabahah, Suratikatan Penyerahan Hak ini dan Penyerah Hak dan tanpa prejudis terhadap sifat am perkara yang disebut sebelum ini untuk mendedahkan kepada:
- (c) mana-mana pihak ketiga (termasuk syarikat induk dan anak syarikat Bank);
sebarang maklumat tentang urusan atau akaun Penyerah Hak (termasuk kedudukan kredit Penyerah Hak) terhadap Suratikatan Penyerahan Hak ini setakat yang dianggap sesuai atau perlu oleh Bank menurut budi bicara mutlaknya.

Penyerah Hak dengan ini secara nyata membenarkan pendedahan tersebut dan dengan ini mengesahkan dan mengisytiharkan bahawa tiada kebenaran lanjut diperlukan atau dikehendaki daripada Penyerah Hak berkaitan dengannya.

7.24 Kebolehasingan

Jika pada bila-bila masa sewaktu berkuatkuasanya Suratikatan Penyerahan Hak ini, sebarang peruntukan, terma, syarat, penetapan, waad atau akujanji di dalam Suratikatan Penyerahan Hak 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.

7.25 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 Penyerah Hak atau bahawa Bank mungkin telah menerima wang daripada Penyerah Hak 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 Suratikatan Penyerahan Hak ini, Dokumen Cagaran lain atau statut tidak akan dianggap memudaratkan hak tindakan Bank berhubung dengannya.

7.26 Ketidakupayaan Penyerah Hak di sisi undang-undang

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

7.27 Tiada tolakan atau tuntutan balas oleh Penyerah Hak

- (a) Sehingga semua wang dan liabiliti yang kena dibayar atau ditanggung oleh Penyerah Hak kepada Bank dibayar atau dijelaskan dengan sepenuhnya, Penyerah Hak 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 Penyerah Hak.
- (b) Semua jumlah yang perlu dibayar oleh Penyerah Hak di bawah Suratikatan Penyerahan Hak ini hendaklah dibayar bebas daripada dan tanpa sebarang potongan atau penangguhan kerana cukai (kecuali setakat yang dikehendaki oleh undang-undang). Jika:
 - (aa) Penyerah Hak 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 Penyerah Hak atau mana-mana Pihak Cagaran kepada Bank di bawah Suratikatan Penyerahan Hak 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 Suratikatan Penyerahan Hak ini dan Dokumen Cagaran lain, Penyerah Hak hendaklah memaklumkan Bank tentang sebarang keperluan sedemikian atau sebarang perubahan pada sebarang keperluan sedemikian sebaik sahaja Penyerah Hak 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 mutlaknyanya 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 Penyerah Hak atau, jika berkenaan, mana-mana Pihak Cagaran) untuk Penyerah Hak 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 Penyerah Hak 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 Penyerah Hak 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 Penyerah Hak di bawah ini yang akan terus berkuat kuasa, persetujuan dan obligasi Penyerah Hak yang terkandung dalam Klausa 7.30(a) dan 7.30(b) di atas akan terus berkuat kuasa selepas pembayaran penuh Kemudahan di bawah ini dan di bawah sebarang suratcara yang diserahkan di bawah ini.

7.28 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 Penyerah Hak kepada Bank selaras dengan Suratikatan Penyerahan Hak ini terhadap sebarang wang yang perlu dibayar oleh Bank sebagai pembeli pada penjualan tersebut sekiranya Bank melaksanakan haknya di bawah Suratikatan Penyerahan Hak ini atau Akta-akta Yang Terpakai, mengikut keadaan, untuk membida pada penjualan tersebut.

7.29 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.

7.30 Penyata akaun

Penyerah Hak 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 Penyerah Hak.

7.31 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 Suratikatan Penyerahan Hak ini atau menerusi undang-undang.

7.32 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 Penyerah Hak.

7.33 Perubahan terma-terma menerusi persetujuan bersama

- (a) Dengan ini dipersetujui dan diisytiharkan dengan nyata oleh pihak-pihak di sini bahawa meskipun sebarang peruntukan dalam Suratikatan Penyerahan Hak ini yang menyatakan sebaliknya, peruntukan dan terma-terma Suratikatan Penyerahan Hak 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.
- (b) Dengan itu pindaan dan perubahan sedemikian akan dianggap berkuat kuasa dan peruntukan relevan di dalam Suratikatan Penyerahan Hak 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 Suratikatan Penyerahan Hak ini pada masa penyempurnaannya.

7.34 Undang-undang yang terpakai dan bidang kuasa

- (a) Suratikatan Penyerahan Hak ini hendaklah dikawal oleh dan ditafsirkan dari semua segi selaras dengan undang-undang Malaysia tetapi semasa menguatkuasakan Suratikatan Penyerahan Hak ini, Bank bebas memulakan dan mengambil tindakan atau prosiding atau sebaliknya terhadap Penyerah Hak di Malaysia dan/atau di tempat lain sebagaimana Bank anggap wajar.
- (b) 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 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 Suratikatan Penyerahan Hak ini.

7.35 Penguatkuasaan Suratikatan Penyerahan Hak ini

Suratikatan Penyerahan Hak ini adalah di samping dan bukan menggantikan sebarang hak atau jaminan lain yang dipegang oleh Bank daripada atau terhadap Penyerah Hak 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.

7.36 Remedi kumulatif

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

7.37 Peruntukan Perjanjian Kemudahan Murabahah

Penyerah Hak secara nyata mengakui bahawa Penyerah Hak telah memahami peruntukan Perjanjian Kemudahan Murabahah dan Suratikatan Penyerahan Hak ini.

7.38 Penggunaan pembayaran

Meskipun sebarang peruntukan lain yang terkandung di dalam Suratikatan Penyerahan Hak ini yang menyatakan sebaliknya, Bank berhak menggunakan sebarang pembayaran yang diterima daripada Penyerah Hak atau daripada mana-mana orang yang membuat pembayaran bagi pihak Penyerah Hak (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 Penyerah Hak di bawah Suratikatan Penyerahan Hak ini dan/atau Dokumen Transaksi menurut sebarang turutan yang dianggap wajar oleh Bank menurut budi bicara mutlakny.

7.39 Suratcara utama dan sekunder

DENGAN INI DIPERSETUJUI DAN DIISYTIHARKAN bahawa Suratikatan Penyerahan Hak 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 Suratikatan Penyerahan Hak 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 Penyerah Hak telah menurunkan tandatangan mereka masing-masing.

PENYERAHHAK
Ditandatangani oleh

(No. K/P •)
di hadapan:

.....
Saksi

Nama:

No. K/P:

BANK
Ditandatangani oleh

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



.....
Saksi

Nama:

No. K/P:

.....
Penandatangan

Nama:

Jawatan:

No. K/P:

SURAT KEBENARAN DAN AKUJANJI

Kepada:

CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (671380-H)

()

Kami,

sebuah syarikat yang diperbadankan di Malaysia dan mempunyai pejabat berdaftar kami di
dan tempat perniagaan di

dengan ini mengakui bahawa pada haribulan Suratikatan Penyerahan Hak yang disebut sebelum ini telah dimaklumkan sewajarnya kepada kami melalui penyerahan sesalinan sahnya dan Suratikatan Penyerahan Hak tersebut telah dicatat sewajarnya dalam rekod kami dan kami dengan ini bersetuju, berwaad dan berakujanji untuk menyempurnakan Memorandum Pindah Milik yang sah dan boleh didaftar terhadap Harta memihak kepada Penyerah Hak dan untuk menyerahkannya bersama-sama dengan *dokumen hakmilik keluaran/*hakmilik strata yang berasingan apabila dikeluarkan kepada Bank dan/atau peguamcaranya untuk mengendalikan pendaftarannya.

*Potong yang mana tidak berkenaan

Kami dengan ini mengesahkan bahawa kami memberi kebenaran bagi Suratikatan Penyerahan Hak ini.

Bertarikh pada haribulan

DITANDATANGANI oleh)
)
untuk dan bagi pihak)
)
di hadapan :)

JADUAL PERTAMA

(yang hendaklah dianggap dan ditafsirkan sebagai sebahagian penting Suratikatan Penyerahan Hak ini)

Perkara	Deskripsi	Butir-butir
1(a).	Nama dan butir-butir Penyerah Hak	
1 (b)	Tempat perniagaan bank	
2.	Butir-butir Harta	
3(a).	Tarikh Perjanjian Jual Beli	
3(b).	Deskripsi Perjanjian Jual Beli Utama (jika berkenaan)	
4.	Nama, butir-butir dan alamat Pemaju/Penjual	
5.	Nama, butir-butir dan alamat Pemilik	
6.	Tarikh Surat Tawaran	
7.	Tarikh Perjanjian Kemudahan Murabahah	
8.	Deskripsi Kemudahan	

JADUAL KEDUA

(yang hendaklah dianggap dan ditafsirkan sebagai sebahagian penting Suratikatan Penyerahan Hak ini)

(Dalam keadaan di mana Penyerah Hak bukan pembeli pertama Harta) Butir-butir semua penjualan, 'sub-sales', penyerahan hak dan penyerahan hak semula