

Bertarikh

haribulan

20

Antara



CIMB ISLAMIC BANK BERHAD
(No. Syarikat 671380-H)

dan

[NAMA PIHAK]

SURAT IKATAN PENYERAHHAKAN

- (1) CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (No. Syarikat 671380-H), yang mempunyai alamat berdaftaranya di Aras 13, Menara CIMB, Jalan Sentral 2, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur dan mempunyai tempat perniagaannya di alamat yang dinyatakan dalam Item 1(a) Jadual Pertama ("**Bank**");

DAN

- (2) pihak atau pihak-pihak yang nama dan butirannya dinyatakan dalam Item 1(b) Jadual Pertama sebagai penyerah hak ("**Penyerah Hak**").

BAHAWASANYA

(A) Hartanah

Menurut sesuatu perjanjian jual beli yang diperihalkan dalam Item 4(a) Jadual Pertama ("**Perjanjian Jual Beli**") dan diikat antara pihak-pihak yang nama-nama dan butirannya dinyatakan dalam Item 5 Jadual Pertama ("**Pemaju/Penjual**") sebagai pihak pertama, Penyerah Hak sebagai pihak kedua dan jika berkenaan, pihak yang nama dan butirannya dinyatakan dalam Item 6 Jadual Pertama ("**Pemilik**") sebagai pihak terakhir, Pemaju/Penjual, dengan persetujuan Pemilik telah bersetuju untuk menjual, dan Penyerah Hak telah bersetuju untuk membeli, hartanah yang diperihalkan dalam Item 3 Jadual Pertama ("**Hartanah**").

*Dalam hal jika Penyerah Hak bukan pembeli pertama Hartanah, ungkapan "**Perjanjian Jual Beli**" akan merujuk kepada perjanjian jual beli utama yang diperihalkan dalam Item 4(b) Jadual Pertama ("**Perjanjian Jual Beli Utama**") dan butiran lengkap bagi semua sub-jualan, penyerahhakan dan penyerahhakan semula sehingga jualan antara Penyerah Hak dan Penjual adalah diperihalkan dalam Jadual Kedua.

(B) Kemudahan Pembiayaan Komoditi Murabahah

Atas permintaan Penyerah Hak, Bank telah memberi Pelanggan suatu kemudahan Pembiayaan Hartanah Komoditi Murabahah yang diperihalkan dalam Item 7 Jadual Pertama ("**Kemudahan**") mengikut terma surat tawaran Bank yang diperihalkan dalam Item 8 Jadual Pertama, ("**Surat Tawaran**"). Selanjutnya, Pelanggan, dengan mematuhi konsep Syariah bagi komoditi Murabahah, telah melaksanakan dokumen-dokumen berikut: (i) perjanjian kemudahan Murabahah yang diperihalkan dalam Item 9 Jadual Pertama ("**Perjanjian Kemudahan Murabahah**") dan (ii) Dokumen Transaksi (seperti yang ditakrifkan di bawah).

- (C) *Dokumen hak milik keluaran individu/*dokumen hak milik strata keluaran bagi Hartanah belum dikeluarkan oleh pihak berkuasa yang berkaitan.

*Potong jika tidak berkenaan

(D) Pelaksanaan Surat Ikatan Penyerahhakan ini

Suatu terma Surat Tawaran dan Perjanjian Kemudahan Murabahah adalah bahawa Penyerah Hak melaksanakan dan menyampaikan Surat Ikatan Penyerahhakan ini untuk menjamin pembayaran semua Amaun Bercagar (seperti yang ditakrifkan di bawah).

Dengan ini dipersetujui seperti berikut:

1 TAKRIF DAN TAFSIRAN

1.1 Takrif

Ungkapan yang digunakan dalam Penyerahhakan ini akan mempunyai maksud yang sama seperti dalam Perjanjian Kemudahan Murabahah, melainkan jika ini tidak sesuai dengan konteks yang digunakan. Ungkapan berikut akan mempunyai maksud berikut:

Akta-Akta yang Terpakai	bermaksud Kanun Tanah Negara (Akta 56 Tahun 1965), 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;
Penyerah Hak	bermaksud pihak atau pihak-pihak yang nama atau nama-namanya dan butirannya adalah seperti yang dinyatakan dalam Item 1(b) Jadual Pertama;
Pelanggan	bermaksud pihak atau pihak-pihak yang dinyatakan dalam Item 2 Jadual Pertama;
Peristiwa Ingkar	bermaksud sebarang kejadian seperti yang dinyatakan dalam Klausa 11 Perjanjian Kemudahan Murabahah;
Penjamin	bermaksud mana-mana orang yang dikehendaki untuk memberikan jaminan atas nama Bank seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran;
Perbadanan Pengurusan	bermaksud perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta-Akta yang Terpakai berkenaan dengan bangunan yang membentuk sebahagian daripada Hartanah;
Kumpulan Wang Pengurusan	bermaksud kumpulan wang pengurusan sebagaimana yang ditakrifkan dalam Akta-Akta yang Terpakai;
Amaun Bercagar	bermaksud Keberhutangan sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Perjanjian Kemudahan Murabahah (iaitu semua wang, hutang dan liabiliti lain pada masa ini dan masa hadapan yang kena dibayar, terhutang atau ditanggung oleh Pelanggan atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran kepada Bank di bawah Surat Tawaran, Perjanjian Kemudahan Murabahah atau mana-mana Dokumen Cagaran (dalam

setiap hal, sama ada bersendiri atau bersejajam, atau bersejajam dan berasingan, dengan mana-mana orang lain, sama ada secara sebenar atau kontingen dan sama ada sebagai prinsipal, penjamin atau selainnya), termasuk:

- (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 Penyerah Hak dan/atau Pelanggan kepada Bank apabila penyelesaian awal Kemudahan dibuat atau apabila tamatnya Tempoh (yang mana berkenaan);

semua wang, obligasi dan liabiliti yang mungkin, pada masa ini atau pada masa hadapan, kena dibayar, terhutang atau ditanggung oleh Pelanggan, Penyerah Hak dan/atau Pihak Pemberi Cagaran lain kepada Bank sama ada berkenaan dengan mana-mana akaun atau kemudahan lain atau sebaliknya;

Dokumen Cagaran

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

Pihak Pemberi Cagaran

bermaksud Pelanggan, Penyerah Hak, 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 membawa maksud bilangan tunggal termasuk bilangan majmuk, dan begitu juga sebaliknya.
- (b) Perkataan yang menunjukkan jantina maskulin termasuk jantina feminin dan entiti yang tidak memiliki unsur maskulin atau feminin, dan begitu juga sebaliknya.

- (c) Tajuk dan tajuk kecil kepada Klausula dan Jadual dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini dimasukkan untuk kemudahan sahaja dan akan diabaikan semasa mentafsirkan peruntukan Surat Ikatan Penyerahhakan ini.
- (d) Melainkan jika dinyatakan sebaliknya, rujukan kepada Klausula dan Jadual hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan kepada Klausula dan Jadual Surat Ikatan Penyerahhakan ini.
- (e) Rujukan kepada peruntukan mana-mana perundangan termasuk peruntukan tersebut sebagaimana yang diubah suai atau digubal semula, dan mana-mana perundangan sampingan atau subsidiari berkaitan yang digubal di bawah perundangan tersebut.
- (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) Rujukan kepada seseorang termasuk pengganti hak milik, pemegang serah hak yang dibenarkan, waris dan wakil dirinya (yang mana berkenaan).
- (h) Perkataan “**wang**”, “**Ringgit Malaysia**” dan simbol “**RM**” akan ditafsirkan supaya bermaksud mata wang Malaysia.
- (i) Jadual Pertama dan Kedua akan membentuk sebahagian penting Surat Ikatan Penyerahhakan ini dan mesti dibaca dan ditafsirkan dengan sewajarnya.
- (j) Jika terdapatnya dua (2) atau lebih orang yang dirangkumi dalam ungkapan “Penyerah Hak”, semua persetujuan dan aku janji yang dinyatakan dibuat oleh Penyerah Hak dan bagi pihak Penyerah Hak akan disifatkan sebagai dibuat oleh atau mengikat semua orang tersebut secara bersesama dan berasingan.

2 PERJANJIAN KEMUDAHAN MURABAHAH

- (a) Jika terdapatnya sebarang konflik atau percanggahan antara peruntukan Perjanjian Kemudahan Murabahah dan Surat Ikatan Penyerahhakan ini, peruntukan di dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini akan mengatasi yang lain bagi tujuan tafsiran dan penguatkuasaan Surat Ikatan Penyerahhakan ini.

2A WAAD UNTUK MEMBAYAR

Penyerah Hak berwaad dengan Bank bahawa Penyerah Hak akan membayar, atau melunaskan kepada Bank, dengan sewajarnya dan tepat pada masanya: -

- (a) Amaun Bercagar menurut terma dan syarat Perjanjian Kemudahan Murabahah; dan
- (b) semua wang lain yang terhutang atau perlu dibayar di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini.

3 CAGARAN

3.1 Penyerahhakan

- (a) Penyerah Hak, melalui Surat Ikatan Penyerahhakan ini, menyerahhakan secara mutlak kepada Bank, semua hak, hak milik, manfaat dan kepentingan Penyerah Hak dalam dan ke atas Hartanah di bawah (i) Perjanjian

Jual Beli dan (ii) mana-mana perjanjian lain yang di bawahnya Penyerah Hak telah memperoleh apa-apa hak dan/atau kepentingan dalam Hartanah.

- (b) Penyerah Hak mengaku janji untuk mematuhi dan melaksanakan semua terma dan syarat yang dikenakan ke atas Penyerah Hak di bawah Perjanjian Jual Beli dan/atau apa-apa perjanjian lain yang diserahkan kepada Bank di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini. Bank tidak diwajibkan untuk mematuhi atau melaksanakan sebarang terma atau syarat tersebut, walaupun Bank boleh, mengikut budi bicaranya:
 - (i) membuat pelepasan progresif bagi amaun yang dikeluarkan di bawah Kemudahan kepada Pemaju/Penjual atau orang lain di bawah terma dan syarat Perjanjian Kemudahan Murabahah jika berkenaan; atau
 - (ii) mengemukakan atau memfailkan apa-apa tuntutan atau mengambil tindakan lain untuk menguatkuasakan terma Perjanjian Jual Beli.
- (c) Penyerah Hak mengakui bahawa Bank tidak akan menghentikan atau menangguhkan sebarang pembayaran keluar Kemudahan atas permintaan Penyerah Hak, jika Bank telah memberikan apa-apa aku janji kepada mana-mana pihak ketiga untuk membayar keluar Kemudahan, kecuali jika pihak ketiga itu bersetuju secara nyata dengan (i) permintaan Penyerah Hak dan (ii) melepaskan dan membebaskan Bank daripada aku janjinya.
- (d) Penyerah Hak mesti, atas permintaan Bank, menandatangani dengan Bank:
 - (i) sebelum pengeluaran dokumen hak milik berasingan atau hak milik strata bagi Hartanah oleh pihak berkuasa, (i) Perjanjian Jual Beli yang diserahkan kepada Bank di bawah Penyerahhakan ini; dan (ii) mana-mana dokumen asal lain yang membuktikan sebarang hak milik, hak dan manfaat dalam dan ke atas Hartanah; dan
 - (ii) selepas pengeluaran dokumen hak milik berasingan atau hak milik strata bagi Hartanah oleh pihak berkuasa, dokumen hak milik keluaran berasingan atau hak milik strata bagi Hartanah.

Bank akan mempunyai jagaan dan milikan dokumen yang disebut dalam subklausula (d) ini sepanjang tempoh Surat Ikatan Penyerahhakan ini.

- (e) *Apabila Surat Ikatan Penyerahhakan ini dilaksanakan, dan atas permintaan Bank, Penyerah Hak akan mengeluarkan notis penyerahhakan kepada Penjual/Pemaju dalam bentuk yang semunasabahnya diminta oleh Bank. Penyerah Hak bersetuju dan mengakui bahawa Bank (dengan diri sendirinya atau bertindak melalui peguam caranya) sebaliknya boleh memilih untuk mengeluarkan notis penyerahhakan (yang boleh atas pilihan Bank mengambil bentuk atau sebahagian besarnya mengambil bentuk yang dinyatakan Jadual 1A atau Jadual 1B, yang mana berkenaan) terus kepada Penjual/Pemaju.

*(Nota: Hanya Transaksi di bawah lingkungan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 menghendaki suatu salinan Surat Ikatan Penyerahhakan ini disampaikan kepada Penjual/Pemaju)

3.2 Cagaran Berterusan

Cagaran yang diwujudkan di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini dan mana-mana Dokumen Cagaran lain adalah bertujuan secara nyata untuk menjadi, dan akan menjadi, cagaran yang berterusan untuk pembayaran Amaun Bercagar. Sifat berterusan bagi cagaran terpakai walaupun:

- (a) Penyerah Hak dan/atau Pelanggan pada bila-bila masa terhenti diwajibkan untuk membuat apa-apa bayaran kepada Bank di bawah Kemudahan selama apa-apa tempoh atau tempoh-tempoh;
- (b) (i) akaun Penyerah Hak dan/atau akaun Pelanggan dengan Bank terhenti berupa semasa atas apa-apa sebab; atau (ii) terdapatnya sebarang penyelesaian akaun.
- (c) Surat Ikatan Penyerahhakan ini tidak akan ditamatkan atau terjejas oleh penggulungan, penggabungan, penyusunan semula, kebangkrapan, kematian atau ketakupayaan mental Penyerah Hak, Pelanggan atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran lain, atau perubahan serupa lain dalam keadaan atau status mereka.

3.3 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 Keberhutangan atau jika terdapatnya perubahan negatif dalam kepercayaan kredit Pelanggan, Penyerah Hak mestilah, atas permintaan Bank dan dengan kosnya ditanggung oleh Penyerah Hak dan/atau Pelanggan, mewujudkan atau memastikan supaya Pelanggan mewujudkan, atas nama Bank (atau mana-mana orang seperti yang diarahkan oleh Bank), cagaran selanjutnya atau jaminan lain ke atas aset, dalam bentuk dan mengikut terma, sebagaimana yang semunasabahnya dikehendaki oleh Bank.
- (b) Atas permintaan Bank, Penyerah Hak mestilah menandatangani dengan Bank (i) dokumen hak milik bagi mana-mana harta tidak boleh alih yang terletak hak pada Penyerah Hak bagi sebarang tempoh, dan (ii) apa-apa syer, saham atau pelaburan atau sekuriti lain yang didaftarkan atas nama Penyerah Hak atau selainnya merupakan milik Penyerah Hak. Deposit tersebut adalah sebagai kolateral untuk pembayaran Amaun Bercagar.

4 WAAD BERKENAAN DENGAN HARTANAH

4.1 Penyerahan Milikan Kosong

Selagi hak, hak milik dan kepentingan Penyerah Hak dalam dan ke atas Hartanah tetap terserah hak pada Bank, Penyerah Hak akan, apabila berlakunya Peristiwa Ingkar, dengan kos dan perbelanjaannya ditanggung oleh Penyerah Hak sendiri, menyerahkan milikan kosong Hartanah dengan segera kepada Bank atau kepada orang lain seperti yang diarahkan oleh Bank.

Mana-mana pembeli atau mana-mana orang lain yang berurusan dengan Bank atau membeli Hartanah di lelong awam atau melalui triti persendirian tidak akan dikehendaki untuk membuat pertanyaan mengenai:

- (i) sama ada Amaun Bercagar telah genap masa atau kena dibayar;
- (ii) sama ada apa-apa kuasa yang Bank berupa menjalankan telah menjadi boleh dijalankan;
- (iii) sama ada apa-apa wang kena dibayar di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini;

- (iv) cara wang yang dibayar, dipungut atau dipinjam akan digunakan oleh Bank; dan
- (v) kewajaran atau keteraturan apa-apa jualan oleh, atau urusan lain dengan Bank, mahkamah atau pentadbir tanah (yang mana berkenaan).

4.2 Mencagarkan Hak Milik Tanah dan mematuhi syarat-syarat hak milik tanah

(a) Apabila dikeluarkan dokumen hak milik keluaran atau hak milik strata yang berasingan (yang mana berkenaan) bagi Hartanah, Penyerah Hak mestilah, dengan kos dan perbelanjaannya ditanggung oleh Penyerah Hak sendiri, mengambil pindah milik Hartanah dan:

- (i) melaksanakan suatu gadaian undang-undang dalam bentuk yang ditetapkan oleh Bank; dan
- (ii) menyebabkan gadaian undang-undang itu didaftarkan dengan sewajarnya di pejabat tanah atau pejabat pendaftaran tanah yang berkaitan,

untuk menjamin pembayaran Amaun Bercagar yang memihak kepada Bank.

(b) Penyerah Hak mestilah mematuhi dan menurut:

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

4.3 Kegunaan Hartanah

Penyerah Hak 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; dan/atau
- (b) melakukan atau membenarkan dilakukan, apa-apa perkara yang mungkin menyebabkan pelan takaful yang disebut dalam Klausa 4.14 (*Takaful*) menjadi tidak sah atau boleh batal.

Selanjutnya, Penyerah Hak mestilah menghentikan dengan segera apa-apa penggunaan Hartanah apabila menerima notis bertulis daripada Bank bahawa penggunaan Hartanah tersebut (termasuk apa-apa struktur atau lekapan pada Hartanah) atau mana-mana bahagian Hartanah, mungkin menjejaskan cagaran Bank (sama ada disebabkan oleh kesesakan atau atas apa-apa sebab lain).

4.4 Pembayaran Perbelanjaan

Penyerah Hak 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

Penyerah Hak gagal membayar apa-apa wang sedemikian, Bank boleh (tetapi tidak diwajibkan untuk) membayar wang itu atau mana-mana bahagian wang tersebut. Dalam keadaan sedemikian, Penyerah Hak mesti membayar balik semua wang yang dibelanjakan oleh Bank apabila dituntut oleh Bank. Sehingga Penyerah Hak membayar balik amaun tersebut, amaun tersebut akan membentuk sebahagian daripada Amaun Bercagar.

4.5 Maklumat mengenai perkara yang melibatkan Hartanah

- (a) Jika Penyerah Hak (i) disampaikan mana-mana permohonan, tuntutan, notis atau perintah dan/atau (ii) sedar akan sebarang transaksi yang melibatkan Hartanah atau mana-mana bahagiannya, Penyerah Hak mestilah memaklumpkannya kepada Bank dengan segera (masa merupakan inti pati). Penyerah Hak mestilah mengemukakan permohonan, tuntutan, notis atau perintah tersebut atau dokumen lain yang membuktikan transaksi tersebut kepada Bank dengan segera.
- (b) Penyerah Hak mesti melakukan semua perbuatan dan mengambil semua langkah yang perlu atau suai manfaat untuk melindungi dan memelihara (i) Hartanah dan (ii) hak milik atau pemilikan Hartanah. Penyerah Hak selanjutnya bersetuju bahawa Bank boleh (jika perlu), dengan perbelanjaannya ditanggung oleh Penyerah Hak, melakukan semua perbuatan dan menggunakan khidmat semua orang sebagaimana yang dianggap semunasabahnya patut oleh Bank bagi tujuan melindungi dan memelihara Hartanah atau mana-mana bahagiannya.
- (c) Bank berhak, dengan perbelanjaannya ditanggung oleh Penyerah Hak, melantik penasihat dan ejen (termasuk peguam cara dan penilai) sebagaimana yang semunasabahnya difikirkan patut oleh Bank, bagi tujuan untuk tampil di atau menghadiri atau memberikan nasihat mengenai, apa-apa siasatan yang berkaitan dengan (i) pelepasan Kemudahan selanjutnya atau (ii) mana-mana pengambilan Hartanah.
- (d) Semua wang yang diterima sebagai pampasan untuk pengambilan Hartanah atau mana-mana bahagian Hartanah akan digunakan dalam atau untuk penyelesaian atau pembayaran balik apa-apa wang atau liabiliti yang dijamin oleh Surat Ikatan Penyerahhak ini. Penyerah Hak mengisytiharkan bahawa Penyerah Hak akan memegang semua wang yang diterima olehnya sebagai amanah untuk Bank dan bersetuju bahawa Bank boleh menerima dan memberikan pelepasan yang sah bagi semua wang tersebut.

4.6 Berurusan dengan Hartanah

Penyerah Hak 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 pengenalan 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.

4.7 Pemajakan dan milikan

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

- (a) memajakan, menyewakan atau memberikan apa-apa lesen;
- (b) bersetuju untuk memajakan, menyewakan atau memberikan apa-apa lesen;
- (c) melepaskan milikan; atau
- (d) membuat atau menerima penyerahan sebarang pajakan,

ke atas Hartanah atau mana-mana bahagiannya kepada mana-mana orang. Jika Bank memberi Penyerah Hak 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 sama ada untuk memberikan persetujuan atau tidak, adalah muktamad dan konklusif.

4.8 Baik pulih

Penyerah Hak 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. Penyerah Hak 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 Penyerah Hak gagal melakukan apa-apa perkara yang dikehendaki dalam klausa ini, Bank boleh (tetapi tidak diwajibkan untuk) memasuki Hartanah untuk menjalankan baik pulih sebagaimana yang perlu.

4.9 Sekatan terhadap Pengubahan Bangunan

- (a) Penyerah Hak 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. Jika Penyerah Hak mengubah, merobohkan atau memindahkan apa-apa bangunan, struktur atau lekapan tanpa persetujuan bertulis Bank terlebih dahulu, Penyerah Hak mestilah menggantikan atau memperbaiki bahagian bangunan, struktur atau lekapan yang terjejas, dengan segera.
- (b) Penyerah Hak 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, Penyerah Hak mesti mematuhi semua kehendak mana-mana pihak berkuasa perbandaran tempatan atau pihak berkuasa kompeten lain yang diperlukan supaya Penyerah Hak memperoleh suatu perakuan siap dan pematuhan, yang Penyerah Hak mesti memperoleh selewat-lewatnya pada tarikh seperti yang ditetapkan oleh Bank.

4.10 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. Penyerah Hak bersetuju bahawa jika Bank memasuki dan membaik pulih Hartanah dan/atau sebarang struktur atau lekapan padanya, Bank tidak akan bertanggungjawab sebagai pemegang gadai janji yang mempunyai milikan dan tidak akan bertanggungjawab terhadap apa-apa kerugian tak disengajakan yang mungkin dialami oleh Penyerah Hak atau Pelanggan akibat daripadanya.

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

- (a) Penyerah Hak berwaad dan mengaku janji untuk melaksanakan, mematuhi, menunaikan dan menerima semua kewajipan, tanggungjawab, liabiliti, obligasi dan waad yang dikenakan ke atas Penyerah Hak oleh:
- (i) Akta-Akta yang Terpakai atau 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, bagi Hartanah (yang mana berkenaan), berkaitan dengan hak, kegunaan dan penikmatan Penyerah Hak terhadap Hartanah dan harta bersama.

4.12 Kumpulan Wang Pengurusan (jika berkenaan)

- (a) Penyerah Hak 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.
- (b) Jika Penyerah Hak ingkar membuat bayaran sedemikian, Bank boleh (tetapi tidak diwajibkan untuk) membayarnya atau mana-mana bahagian bayaran tersebut.

4.13 Surat Kuasa Wakil

Penyerah Hak mestilah melaksanakan dan menyampaikan, atau menyebabkan pelaksanaan dan penyampaian kepada Bank, suatu Surat Kuasa Wakil dalam bentuk dan dengan kandungan yang boleh diterima oleh Bank, yang melantik Bank atau namaannya untuk bertindak sebagai wakil Penyerah Hak.

4.14 Takaful

- (a) Hartanah hendaklah dilindungi oleh Takaful
- (i) Penyerah Hak mesti 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, dan untuk amaun yang boleh diterima oleh Bank. Penyerah Hak mesti menyebabkan kepentingan Bank sebagai penerima kerugian disahkan pada pelan takaful yang telah diambil sedemikian. Penyerah Hak mesti

mendepositkan sijil yang berkaitan dengan pelan takaful tersebut dengan Bank dan menyampaikan resit bagi pelan takaful tersebut kepada Bank.

- (ii) Jika Perbadanan Pengurusan menawarkan perlindungan takaful, Bank boleh menerima perlindungan tersebut untuk Hartanah.
- (iii) Sekiranya Penyerah Hak gagal mematuhi mana-mana peruntukan dalam Klausa 4.14 ini, Bank boleh (tetapi tidak diwajibkan untuk), jika berkenaan:
 1. mengambil, mengekalkan, atau membaharui pelan takaful tersebut mengikut Klausa 4.14(a)(i) dan 4.14(a)(ii) di atas. Penyerah Hak mesti menanggung sebarang sumbangan yang perlu dibayar berkaitan dengan pelan takaful tersebut; atau
 2. melaksanakan pelan takaful tersebut mengikut Klausa 4.14 ini. Penyerah Hak mesti membayar kepada Bank semua wang yang dibelanjakan oleh Bank berkenaan dengan pelan takaful tersebut dengan segera apabila dituntut.

Dalam hal sedemikian, Penyerah Hak mesti memaklumkan Bank mengenai amaun yang akan dilindungi. Jika Penyerah Hak gagal memaklumkan Bank mengenai amaun tersebut, Bank akan menganggap Hartanah sebagai telah dilindungi secukupnya dan Penyerah Hak tidak boleh mempertanggungjawabkan Bank jika terdapatnya kekurangan perlindungan takaful (kecuali jika kekurangan itu disebabkan oleh kecuaiian melampau, keingkaran atau peninggalan sengaja Bank). Penyerah Hak mengaku janji bahawa jika Bank memilih untuk menjalankan kuasanya di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini, Penyerah Hak tidak akan mengambil, atau jika telah diambil, akan menghentikan dengan segera, apa-apa perlindungan takaful ke atas Hartanah berkenaan dengan risiko takaful yang telah dilindungi oleh takaful yang diambil oleh Bank.

(b) Takaful Lain

- (i) Penyerah Hak mestilah, atas permintaan Bank, mengambil dan mengekalkan suatu Pelan Takaful Gadai Janji Kumpulan untuk melindungi Bank daripada risiko yang berkaitan dengan kematian Penyerah Hak.
- (ii) Penyerah Hak bersetuju dan mengaku janji bahawa ia akan (atau akan memastikan Pelanggan akan), (i) menyerahkan sepenuhnya semua hak, hak milik, kepentingan dan manfaat berkenaan 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 Penyerah Hak gagal mengambil Pelan Takaful Gadai Janji Kumpulan tersebut, Bank boleh (tetapi tidak diwajibkan untuk), mengambil dan mengekalkan suatu pelan takaful, dengan kos dan perbelanjaannya ditanggung oleh Penyerah Hak, yang menjamin pembayaran semua atau mana-mana bahagian wang yang terhutang oleh Penyerah Hak dan/atau Pelanggan kepada Bank mengikut apa-apa terma yang difikirkan patut oleh Bank.
- (iii) 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.

(c) Sekatan terhadap Takaful Tambahan

Melainkan jika dibenarkan oleh Bank, Penyerah Hak 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 Penyerah Hak telah melaksanakan atau telah menjalankan pelan takaful yang disebut dalam Klausa 4.14(a).

(d) Penggunaan Wang Takaful

- (i) Bank boleh menghendaki apa-apa wang yang diterima di bawah mana-mana pelan takaful, sama ada dilaksanakan oleh Bank, oleh Penyerah Hak dan/atau oleh Pelanggan, untuk digunakan bagi memulihkan sebarang kerugian atau kerosakan kepada Hartanah ATAU bagi pembayaran Amaun Bercagar. Penyerah Hak 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.
- (ii) Jika Penyerah Hak, dengan persetujuan Bank terlebih dahulu, memilih untuk menggunakan wang yang diterima di bawah mana-mana pelan takaful untuk memulihkan kerugian atau kerosakan pada Hartanah, Penyerah Hak 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.
- (iii) Jika Penyerah Hak 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, Penyerah Hak 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.

5 REMEDI

5.1 Remedi untuk Bank

Jika berlakunya sebarang Peristiwa Ingkar, Bank berhak melaksanakan hak dan kuasa yang boleh dilaksanakan apabila berlakunya keingkaran tersebut, yang dipunyai Bank (i) di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini dan mana-mana Dokumen Cagaran lain 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 dan kuasa untuk menjual Hartanah melalui lelong awam atau triti persendirian, dan hak untuk membuat tawaran di mana-mana jualan tersebut; dan

- (c) hak untuk memulakan 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 Surat Ikatan Penyerahhakan ini atau di sisi undang-undang,

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

5.2 Hasil jualan

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

- 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 Surat Ikatan Penyerahhakan 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 Keberhutangan yang genap masa dan masih belum dibayar di bawah Kemudahan, termasuk apa-apa caj pembayaran lewat;
- KEEMPAT** untuk membayar semua wang lain yang genap masa dan masih belum dibayar di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini atau mana-mana Dokumen Cagaran lain (jika ada);
- KELIMA** untuk membayar kepada Bank semua Amaun Bercagar lain (sama ada liabiliti tersebut merupakan liabiliti masa kini, masa hadapan, sebenar, kontingen, utama, sekunder, kolateral, bercagar atau tidak bercagar, berasingan atau bersesama) di bawah mana-mana akaun dengan Bank;
- KEENAM** sebarang lebihan akan dibayar kepada orang yang berhak menerima lebihan tersebut.

5.3 Liabiliti peribadi Penyerah Hak

Jika:

- (a) amaun yang direalisasikan oleh Bank apabila Hartanah dijual, selepas pemotongan 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 Bercagar; dan
- (b) sama ada Bank merupakan pembeli di jualan tersebut atau sebaliknya,

Penyerah Hak mesti membayar atau mendapatkan pembayaran kepada Bank bagi perbezaan antara amaun yang kena dibayar dan amaun yang direalisasikan sedemikian. Sehingga pembayaran tersebut, Penyerah Hak juga akan membayar apa-apa perbelanjaan berkaitan yang ditanggung oleh Bank.

DENGAN SYARAT BAHAWA tiada apa jua yang dinyatakan dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini akan ditafsirkan dengan apa jua cara (i) untuk mengikat atau menghendaki Bank supaya melaksanakan hak penjualan Hartanah terlebih dahulu sebelum menguatkuasakan waad peribadi Penyerah Hak dan/atau Pelanggan untuk membayar apabila dituntut atau (ii) untuk menyekat, menjejaskan atau mengurangkan hak Bank di sisi undang-undang atau ekuiti.

6 NOTIS TUNTUTAN

- (a) Notis, tuntutan dan komunikasi lain yang perlu diberikan kepada Bank (i) mestilah dihantar ke alamat yang dinyatakan dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini (melainkan jika Bank memaklumkan Penyerah Hak sebaliknya); dan (ii) hanya akan berkuat kuasa apabila diterima oleh, dan dibuktikan dengan suatu perakuan Bank.
- (b) Notis, tuntutan dan komunikasi lain kepada Penyerah Hak boleh dihantar kepada Penyerah Hak melalui mana-mana kaedah berikut, dan akan disifatkan sebagai telah diterima oleh dan disampaikan kepada Penyerah Hak dengan sewajarnya:
 - (i) jika dihantar sendiri, pada masa penghantaran atau pengiriman;
 - (ii) jika dihantar melalui pos, pada hari ketujuh (7) selepas penghantaran;
 - (iii) jika dihantar melalui kurier, dengan segera apabila Penyerah Hak memperakui nota konsainan kurier; atau
 - (iv) jika dihantar dengan apa-apa bentuk komunikasi serta-merta (termasuk tetapi tidak terhad kepada 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.
- (c) Pelanggan dan/atau Penyerah Hak bertanggungjawab untuk memastikan bahawa apa-apa notis yang dihantar melalui mana-mana cara 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.
- (d) Notis, tuntutan dan komunikasi lain kepada Bank akan dihantar ke alamatnya yang dinyatakan dalam Perjanjian ini, atau seperti yang dimaklumkan oleh Bank kepada Pelanggan. Sebarang notis yang perlu diberikan kepada Bank (i) mestilah secara bertulis; (ii) ditandatangani oleh Penyerah Hak; 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) Sebarang notis yang diberikan oleh Bank (termasuk apa-apa notis tuntutan untuk wang yang dipinjamkan atau didahulukan oleh Bank kepada Pelanggan) boleh (i) ditandatangani bagi pihak Bank oleh seorang pengarah, pengurus besar, pengurus, penolong pengurus atau pegawai lain Bank, atau oleh mana-mana peguam cara yang dilantik untuk bertindak bagi pihak Bank atau (ii) dijana oleh komputer (dalam hal sedemikian, notis tersebut tidak memerlukan apa-apa tandatangan).

7 PENYAMPAIAN PROSES PEMULA

7.1 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 Penyerah Hak, proses pemula itu akan disifatkan sebagai telah disampaikan kepada Penyerah Hak 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.

Jika terdapatnya apa-apa perubahan dalam alamat Penyerah Hak sama ada bagi tujuan (i) menghantar notis, tuntutan atau komunikasi lain kepada Penyerah Hak seperti dalam Klausa 6; atau (ii) menyampaikan proses pemula seperti dalam Klausa 7, Penyerah Hak mestilah memaklumkan Bank dengan segera tentang perubahan tersebut melalui saluran yang dibenarkan oleh Bank supaya perubahan tersebut berkuat kuasa dan mengikat Bank.

7.2 Penyampaian proses lain

Peruntukan dalam Klausa 7.1(a) dan Klausa 7.1(b) akan terpakai kepada penyampaian apa jua proses undang-undang lain sekalipun oleh atau bagi pihak Bank kepada Penyerah Hak.

8 PELBAGAI

8.1 Pembayaran oleh Penyerah Hak

- (a) Penyerah Hak mesti membayar atau mendapatkan pembayaran:
 - (i) semua duti setem, fi atau caj lain yang perlu dibayar ke atas atau bersampingan dengan pelaksanaan, pengeluaran, penyampaian, pendaftaran dan penguatkuasaan Surat Ikatan Penyerahhakan ini; dan
 - (ii) semua kos dan perbelanjaan guaman yang berkaitan atau bersampingan dengan Surat Ikatan Penyerahhakan ini (ini termasuk fi peguam cara Bank (atas dasar peguam cara dan klien sendiri)) sama ada Kemudahan dibatalkan sebelum penggunaan atau tidak.
- (b) Bank berhak mengecaj semua perbelanjaan tersebut kepada akaun Penyerah Hak dengan Bank.

8.2 Kos dan Perbelanjaan

- (a) Apabila dituntut, Penyerah Hak mesti membayar kepada Bank semua kos, caj dan perbelanjaan yang ditanggung oleh Bank di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini, termasuk kos yang ditanggung:
- (i) menurut peruntukan Akta-Akta yang Terpakai;
 - (ii) dalam pewujudan, mendapatkan balik, penguatkuasaan dan/atau penyediaan Surat Ikatan Penyerahhakan ini dan Dokumen Cagaran lain;
 - (iii) dalam pemberian apa-apa notis;
 - (iv) dalam membuat apa-apa tuntutan, menurut Surat Ikatan Penyerahhakan ini;
 - (v) semua wang lain yang dibayar oleh Bank berkenaan dengan kos, caj dan perbelanjaan itu,

dan Bank boleh mengecaj sebarang kos, caj dan perbelanjaan tersebut kepada akaun Penyerah Hak atau Pelanggan.

- (b) Jika Bank terpaksa memungut semula wang yang dijamin oleh Surat Ikatan Penyerahhakan ini melalui sebarang proses undang-undang, Penyerah Hak mesti membayar atau mendapatkan pembayaran (sebagai tambahan kepada wang yang dijamin oleh Surat Ikatan Penyerahhakan 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.

8.3 Pengganti akan terikat

Surat Ikatan Penyerahhakan ini akan mengikat waris, wakil diri, penyelesaian, penerima, pengurus dan pengganti hak milik Penyerah Hak dan boleh dikuatkuasakan oleh pengganti hak milik dan pemegang serah hak Bank.

8.4 Kewujudan Surat Ikatan Penyerahhakan ini

Surat Ikatan Penyerahhakan ini akan terus berkuat kuasa sehingga Penyerah Hak melaksanakan dan mendaftarkan dengan sewajarnya suatu gadaian undang-undang ke atas Hartanah atas nama Bank (yang pada ketika itu Bank akan disifatkan sebagai telah menyerahkan semula hak, hak milik dan kepentingan dalam dan ke atas Hartanah balik kepada Penyerah Hak), atau sehingga Penyerah Hak dan/atau Pelanggan menyelesaikan Amaun Bercagar sepenuhnya.

8.5 Tarikh Kuat Kuasa

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

8.6 Aku janji

Dalam hal jika Penyerah Hak 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 Surat Ikatan Penyerahhakan ini dalam tempoh dua belas (12) bulan dari tarikh perintah kebangkrapan, pihak lain yang membentuk Penyerah Hak yang tidak bankrap mesti membayar Amaun Bercagar dengan sepenuhnya, dan Bank akan berhak mendapat balik amaun itu walau apa pun Seksyen 8(2A) Akta Insolvensi 1967.

8.7 Keseluruhan Perjanjian

Dokumen Transaksi dan sebarang dokumen atau instrumen yang dilampirkan bersama atau disebut dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini atau yang dilaksanakan berkenaan dengan Kemudahan mestilah:

- (i) dibaca dan ditafsirkan sebagai satu perjanjian seluruh;
- (ii) dianggap sebagai satu transaksi tunggal bagi tujuan pemberian Kemudahan,

dan akan menggantikan semua rundingan secara lisan dan surat-menyurat terdahulu berkenaan dengan penyediaan Kemudahan.

8.8 Masa

Masa di mana sahaja yang disebutkan di sini merupakan inti pati Surat Ikatan Penyerahhakan ini.

8.9 Perubahan pada Bank

Cagaran, liabiliti dan obligasi Bank yang diwujudkan oleh Surat Ikatan Penyerahhakan 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 (i) Bank atau (ii) mana-mana syarikat yang menjalankan perniagaan Bank buat masa itu.

8.10 Perubahan pada Pelanggan dan/atau Penyerah Hak

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

8.11 Penyatuan

- (a) Peruntukan (jika ada) Akta-Akta yang Terpakai yang menyekat hak penyatuan tidak akan terpakai kepada Surat Ikatan Penyerahhakan ini. Melainkan jika Bank bersetuju sebaliknya, Penyerah Hak tidak berhak untuk menebus, membebaskan atau melepaskan apa-apa cagaran yang diberikan oleh Penyerah Hak kepada Bank di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini atau apa-apa cagaran, sama ada yang diberikan pada masa ini atau selepas ini, kecuali apabila semua wang yang dijamin oleh Surat Ikatan Penyerahhakan ini dibayar kepada Bank.

- (b) Bank boleh, dengan notis kepada Penyerah Hak selama tujuh (7) hari terlebih dahulu:
- (i) menggabungkan, menyatukan atau mencantumkan semua atau mana-mana akaun Penyerah Hak yang sebarang jenisnya (sama ada akaun semasa, deposit atau pembiayaan), di mana-mana cawangan Bank dengan apa-apa liabiliti Penyerah Hak (sama ada liabiliti itu bersifat masa kini, masa hadapan, sebenar, kontingen, utama, sekunder, kolateral, bercagar atau tidak bercagar, berasingan atau bersesama) di bawah mana-mana akaun (sama ada akaun semasa, deposit atau pembiayaan), perjanjian atau kontrak dengan Bank; dan
 - (ii) menolak selesai 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 Penyerah Hak terhadap Bank di bawah Dokumen Transaksi atau mana-mana akaun atau akaun-akaun lain (sama ada akaun semasa, deposit atau pembiayaan), perjanjian atau kontrak (sama ada bersifat masa kini, masa hadapan, sebenar, kontingen, utama, sekunder, kolateral, bercagar atau tidak bercagar, berasingan atau bersesama).

8.12 Akaun Baru atau Berasingan

Jika Bank menerima notis (sama ada yang sebenar atau konstruktif) bahawa Penyerah Hak telah mewujudkan atau bersetuju atau cuba mewujudkan sebarang bebanan tambahan atau terkemudian terhadap Hartanah dan Perjanjian Jual Beli Utama atau Perjanjian Jual Beli (yang mana berkenaan) atas nama mana-mana entiti lain, Bank boleh, apabila menerima notis itu, membuka akaun yang baru atau berasingan untuk Penyerah Hak dalam buku akaunnya. Walaupun Bank sebenarnya tidak membuka akaun baru atau berasingan tersebut, namun Bank akan disifatkan sebagai telah melakukannya pada masa itu. Selepas itu, semua pembayaran ke dalam akaun yang dibuat oleh Penyerah Hak kepada Bank akan, (walaupun apa-apa kaedah atau anggapan undang-undang atau ekuiti yang sebaliknya), dikreditkan atau disifatkan sebagai telah dikreditkan kepada akaun baru atau berasingan tersebut (sama ada sebenarnya dibuka atau disifatkan sebagai telah dibuka) dan tidak akan menyumbang kepada pengurangan Amaun Bercagar, dengan syarat sentiasanya bahawa peruntukan klausa ini tidak akan menjejaskan cagaran yang selainnya tersedia untuk pembayaran Amaun Bercagar.

8.13 Pengubahsuaian dan kelonggaran

Bank boleh, pada bila-bila masa dan tanpa menjejaskan dengan apa jua cara cagaran yang diwujudkan oleh Surat Ikatan Penyerahhakan ini:

- (a) setelah menyampaikan notis bertulis tidak kurang daripada dua puluh satu (21) hari kepada Penyerah Hak dan/atau Pelanggan, mengubah terma dan syarat yang mengawal Kemudahan dan/atau peruntukan Surat Ikatan Penyerahhakan ini dan/atau Dokumen Cagaran lain (termasuk tetapi tidak terhad kepada mengubah bilangan dan/atau amaun ansuran yang perlu dibayar oleh Pelanggan kepada Bank untuk membayar balik Amaun Bercagar). Penyerah Hak bersetuju, secara tidak boleh batal dan nyata, dengan mana-mana dan semua perubahan tersebut (walau bagaimana penting sekalipun);
- (b) memberi Penyerah Hak, 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 Penyerah Hak, Pelanggan atau mana-mana orang lain, pada masa sekarang atau pada bila-bila masa hadapan; atau
- (e) mencapai persetujuan dengan Penyerah Hak, Pelanggan, Pihak Pemberi Cagaran lain atau mana-mana orang lain.

8.14 Akaun tergantung

- (a) Apa-apa wang yang diterima di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan 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 Penyerah Hak dan/atau Pelanggan kepada Bank.
- (b) 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 oleh Bank akan digunakan untuk pembayaran apa-apa amaun yang terhutang oleh Penyerah Hak di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini, dan Penyerah Hak mestilah terus membayar amaun penuh yang dijamin oleh Surat Ikatan Penyerahhakan ini, sehingga Bank menerima daripada semua sumber, seratus peratus daripada baki akhir yang terhutang oleh Penyerah Hak dan/atau Pelanggan.
- (c) Setelah Bank menerima baki akhir tersebut sepenuhnya, apa-apa tuntutan oleh pihak Penyerah Hak dan/atau pihak Pelanggan terhadap sebarang lebihan atau mana-mana cagaran yang tinggal dengan Bank akan menjadi suatu perkara pelarasan antara Bank dan Penyerah Hak, Pelanggan dan/atau mana-mana orang atau orang-orang yang menuntut lebihan tersebut.

8.15 Lien dan cagaran lain

Tiada apa jua dalam Surat Ikatan Penyerahhakan 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 Surat Ikatan Penyerahhakan ini. Tiada apa jua yang terkandung dalam Surat Ikatan Penyerahhakan 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 Surat Ikatan Penyerahhakan ini menjamin atau dimaksudkan untuk menjamin atau (ii) apa-apa hak atau remedi Bank di bawah bil, nota, jaminan atau cagaran lain tersebut.

8.16 Tanggung Rugi

- (a) Penyerah Hak tidak boleh melakukan atau meninggalkan perlakuan apa-apa perbuatan, hal atau perkara terhadap Hartanah yang akan melanggar peruntukan Perjanjian Jual Beli, Surat Ikatan Penyerahhakan ini, Dokumen Transaksi lain, atau mana-mana Akta, ordinan, enakmen, perintah, kaedah, peraturan atau undang-undang kecil. Penyerah Hak akan menanggung rugi Bank pada setiap masa selepas ini terhadap:

- (i) semua kerugian, tindakan, prosiding, kos, perbelanjaan dan tuntutan yang timbul daripada kemungkiran Klausa 8.16(a) ini oleh Penyerah Hak; dan
 - (ii) kegagalan Penyerah Hak untuk membayar baki harga belian Hartanah kepada Pemaju/Penjual dalam amaun dan sebelum tarikh akhir yang dinyatakan di bawah Perjanjian Jual Beli.
- (b) Penyerah Hak 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 Penyerah Hak bagi sebarang jumlah yang kena dibayar di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan 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) Penyerah Hak bersetuju bahawa apa-apa aku janji, jaminan dan/atau waad yang nyata atau tersirat yang dibuat oleh Bank atas permintaan Penyerah Hak untuk membayar baki harga belian yang perlu dibayar oleh Penyerah Hak 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 Penyerah Hak dan untuk manfaat Penyerah Hak.
- (d) Penyerah Hak akan menanggung rugi dan memastikan Bank ditanggung rugi pada setiap masa terhadap semua tindakan, prosiding dan kos yang dialami oleh Bank yang timbul daripada pemberian aku janji, jaminan dan/atau waad tersebut.

8.17 Persetujuan untuk menyerahhakkan/memindahkan

- (a) Penyerah Hak berwaad dan bersetuju bahawa Bank akan bebas pada bila-bila masa, dengan notis kepada Penyerah Hak sekurang-kurangnya tujuh (7) hari kalendar terlebih dahulu dan tanpa persetujuan Penyerah Hak, untuk menyerahhakkan dan/atau memindahkan semua hak, kepentingan, manfaat dan obligasinya di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini kepada mana-mana orang atau institusi kewangan mengikut apa-apa terma sebagaimana yang difikirkan patut oleh Bank, jika penjualan, pemindahan atau penyerahhakan itu tidak menjejaskan hak Penyerah Hak di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini atau Kemudahan secara material dan bermudarat. Sesuatu penyata mengenai amaun yang kena dibayar kepada Bank adalah muktamad dan mengikat Penyerah Hak bagi semua tujuan, kecuali dalam hal fraud atau kesilapan yang ketara.
- (b) Penyerah Hak tidak boleh menyerahhakkan dan/atau memindahkan hak, kepentingan dan obligasi Penyerah Hak di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini tanpa persetujuan bertulis Bank terlebih dahulu.

8.18 Jaminan tambahan

- (a) Penyerah Hak mestilah dari semasa ke semasa dan pada bila-bila masa, melaksanakan dan melakukan semua pindah milik, penyerahhakan, jaminan, gadaian, debentur, instrumen, dokumen, perbuatan dan perkara sebagaimana yang semunasabahnya dikehendaki oleh Bank (i) untuk menyempurnakan cagaran di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini; (ii) untuk memudahkan realisasi Hartanah, dan (iii) untuk menjalankan segala kuasa, autoriti dan budi bicara Bank yang diberikan oleh Surat Ikatan Penyerahhakan ini.

- (b) Penyerah Hak mesti memberikan semua notis, perintah dan arahan yang difikirkan suai manfaat oleh Bank. Bagi tujuan tersebut, suatu perakuan bertulis yang ditandatangani oleh atau bagi pihak Bank atau penyata yang dijana oleh komputer (oleh itu, tidak memerlukan apa-apa tandatangan) yang menyatakan bahawa Bank semunasabahnya menghendaki sebarang pindah milik, penyerahhakan, jaminan, gadaian, debentur, instrumen, dokumen, perbuatan atau perkara tertentu supaya dilakukan akan menjadi keterangan muktamad tentang fakta itu.

8.19 Prosiding yang diancam, dsb.

Penyerah Hak 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 Penyerah Hak, Pelanggan dan/atau Pihak Pemberi Cagaran lain (jika ada); dan
- (b) untuk memaklumkan Bank dengan segera mengenai apa-apa perubahan dalam kedudukan kewangan Penyerah Hak, Pelanggan dan/atau Pihak Pemberi Cagaran.

8.20 Hak untuk mendedahkan maklumat

Sebagai tambahan kepada orang yang dinyatakan dalam Jadual 11 (Pendedahan yang Dibenarkan) Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013, Penyerah Hak membenarkan Bank, secara tidak boleh batal dan nyata, untuk mendedahkan kepada:

- (a) Biro Kredit dan mana-mana pihak berkuasa atau badan lain yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia; atau
- (b) mana-mana pihak berkuasa lain yang mempunyai bidang kuasa ke atas Bank;
- (c) apa-apa maklumat yang berkaitan dengan Perjanjian Kemudahan Murabahah, Surat Ikatan Penyerahhakan ini dan Penyerah Hak;
- (d) mana-mana pihak ketiga (termasuk syarikat induk dan anak syarikat Bank),

apa-apa maklumat yang berkaitan dengan urusan atau akaun Penyerah Hak (termasuk kedudukan kredit Penyerah Hak) berkenaan dengan Surat Ikatan Penyerahhakan ini setakat mana yang dianggap suai manfaat atau perlu oleh Bank.

8.21 Klausula Privasi

- (a) Penyerah Hak mengesahkan bahawa Penyerah Hak telah 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 dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini yang berkaitan dengan pemprosesan maklumat peribadi Penyerah Hak. Untuk mengelakkan keraguan, Penyerah Hak bersetuju bahawa Notis Privasi itu akan disifatkan sebagai telah digabungkan ke dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini melalui rujukan.

- (b) Jika Penyerah Hak memberikan maklumat peribadi dan kewangan yang berkaitan dengan pihak ketiga, termasuk maklumat yang berkaitan dengan waris dekat dan tanggungan Penyerah Hak, bagi tujuan mengikat Surat Ikatan Penyerahhak ini atau membuka atau mengendalikan akaun/kemudahan Penyerah Hak dengan Bank, Penyerah Hak (a) mengesahkan bahawa persetujuan pihak ketiga tersebut telah diperoleh atau Penyerah Hak sebaliknya berhak memberikan maklumat ini kepada Bank dan bahawa Bank berhak menggunakannya mengikut Surat Ikatan Penyerahhak ini; (b) bersetuju untuk memastikan bahawa maklumat peribadi dan kewangan pihak ketiga tersebut kekal tepat; (c) bersetuju untuk memaklumkan Bank secara bertulis jika berlakunya apa-apa perubahan penting kepada maklumat peribadi dan kewangan tersebut; dan (d) mengakui dan bersetuju bahawa Bank boleh menamatkan Kemudahan sekiranya persetujuan itu ditarik balik oleh mana-mana pihak ketiga tersebut.
- (c) Sekiranya Penyerah Hak 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 boleh diakses (sama ada secara langsung atau tidak langsung) oleh pengawal selia dan pihak berkuasa luar negara berkaitan dengan tugas sah mereka (misalnya dalam pencegahan jenayah). Dalam mengarahkan Bank dan/atau ejen Bank untuk memasuki mana-mana transaksi rentas sempadan bagi pihak Penyerah Hak, Penyerah Hak bersetuju dengan pendedahan tersebut bagi pihak Penyerah Hak dan bagi pihak mereka yang lain yang terlibat dalam transaksi rentas sempadan tersebut.
- (d) Bank boleh, pada bila-bila masa dan dari semasa ke semasa, menjalankan pemeriksaan rujukan yang perlu (termasuk tetapi tidak terhad kepada pemeriksaan pelaporan/rujukan kredit dengan (i) agensi pelaporan/rujukan kredit seperti CCRIS, atau Financial Information Sdn. Bhd., (ii) mana-mana agensi lain dan/atau (iii) mana-mana institusi kewangan, untuk membolehkan Bank memastikan status Penyerah Hak bagi membantu Bank membuat keputusan, contohnya, apabila Bank perlu (a) memeriksa butiran permohonan untuk kredit dan kemudahan berkaitan kredit atau kemudahan lain; (b) mengurus akaun atau kemudahan kredit dan berkaitan kredit, termasuk menjalankan semakan portfolio Penyerah Hak; dan/atau (c) memungut semula hutang. Penyerah Hak akan dikaitkan oleh agensi pelaporan/rujukan kredit kepada mana-mana nama lain yang digunakan atau yang telah digunakan oleh Penyerah Hak, dan mana-mana pemohon bersama dan berasingan. Bank juga boleh berkongsi maklumat tentang Penyerah Hak dan cara Penyerah Hak melaksanakan atau mengurus obligasi Penyerah Hak di bawah Surat Ikatan Penyerahhak ini dengan agensi pelaporan/rujukan kredit yang berkaitan, dan bagi mana-mana agensi pelaporan kredit/rujukan untuk mendedahkan maklumat kredit Penyerah Hak kepada pelanggannya untuk tujuan pengesanan fraud dan pencegahan fraud.
- (e) Walaupun selepas Penyerah Hak telah memberikan sebarang maklumat kepada Bank, Penyerah Hak akan mempunyai pilihan untuk menarik balik persetujuan yang diberikan sebelumnya. Dalam hal sedemikian, Penyerah Hak mengakui bahawa Bank berhak untuk tidak menyediakan atau untuk menghentikan Kemudahan dengan notis bertulis kepada Penyerah Hak sekurang-kurangnya 3 hari perniagaan terlebih dahulu.
- (f) Bagi tujuan klausa ini, Kumpulan CIMB terdiri daripada CIMB Group Holdings Berhad dan semua syarikat yang berkaitan dengannya seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen 7 Akta Syarikat 2016, dan syarikat-syarikat kawalan bersama yang menyediakan perkhidmatan kewangan dan lain-lain perkhidmatan yang dikawal selia, tidak termasuk syarikat, cawangan, pejabat dan bentuk kehadiran lain yang beroperasi di luar Malaysia, dan penggunaan perkataan "Bank" hendaklah dibaca sebagai rujukan kepada Kumpulan CIMB.

- (g) Penyerah Hak selanjutnya bersetuju bahawa Bank tidak akan, dalam apa-apa keadaan sekalipun, bertanggungjawab terhadap (A) sebarang tuntutan, kerugian, kerosakan (kewangan atau sebaliknya), kecederaan, kesipuan atau liabiliti sama ada dalam kontrak, tort, liabiliti ketat atau apa-apa dasar lain, atau (B) sebarang ganti rugi tidak langsung, khas, sampingan, turutan atau punitif, berkaitan dengan:
- (i) apa-apa ketidaktepatan dalam, atau kehilangan, penghapusan atau pengubahsuaian data;
 - (ii) penghantaran apa-apa maklumat oleh Bank kepada mana-mana agensi pelaporan/rujukan kredit dan/atau pihak lain; atau
 - (iii) (a) akses atau penggunaan atau pergantungan pada, atau (b) ketidakupayaan untuk mengakses atau menggunakan atau bergantung pada maklumat yang disediakan oleh Bank, oleh mana-mana agensi pelaporan/rujukan kredit dan/atau pihak lain,

melainkan dan kecuali jika terbukti telah disebabkan secara langsung oleh kecuaiian melampau, keingkaran atau peninggalan Bank.

- (h) Klausula ini tidak akan menjejaskan mana-mana klausula lain dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini yang memperuntukkan pendedahan maklumat.

8.22 Keberasingan

Apa-apa peruntukan, terma, syarat, ketentuan, waad atau aku janji Surat Ikatan Penyerahhakan 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 Surat Ikatan Penyerahhakan ini.

8.23 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; dan/atau
- (ii) telah menerima wang daripada Penyerah Hak dan/atau Pelanggan selepas keingkaran tersebut.

Apa-apa kelewatan oleh pihak Bank dalam mengambil langkah untuk menguatkuasakan remedi yang diberikan kepada atau tersedia untuk Bank di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini, Dokumen Cagaran lain atau statut tidak akan menjejaskan hak tindakan Bank terhadap Penyerah Hak dan/atau Pelanggan. 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.

8.24 Ketakupayaan Pelanggan atau Pihak lain di sisi undang-undang

Jika apa-apa wang terhutang dan dijamin oleh Surat Ikatan Penyerahhakan ini, wang itu akan disifatkan sebagai terhutang dan dijamin sedemikian walau apa pun sebarang pembatasan atau ketakupayaan di sisi undang-undang yang mungkin digunakan sebagai pembelaan oleh Pelanggan dan/atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran terhadap Bank.

8.25 Tiada tolak selesai atau tuntutan balas oleh Penyerah Hak

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

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

Penyerah Hak:

- (i) akan, dengan memberikan notis bertulis selama tiga puluh (30) hari terlebih dahulu, bebas untuk menyelesaikan atau mendapatkan 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 fi tambahan yang akan ditentukan oleh Bank 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 Penyerah Hak, Pelanggan dan/atau mana-mana Pihak Pemberi Cagaran, pembayaran tersebut mestilah dibuat atas nama Penyerah Hak, Pelanggan dan/atau Pihak Pemberi Cagaran masing-masing. Walau bagaimanapun, jika liabiliti itu 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 Penyerah Hak, 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) Penyerah Hak bersetuju bahawa persetujuan dan obligasi Penyerah Hak dalam Klausa 8.25(a) dan 8.25(b) di atas akan terus wujud selepas pembayaran penuh Kemudahan. Ini tidak menjejaskan kewujudan mana-mana persetujuan lain oleh Penyerah Hak di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini.

8.26 Tolak Selesai

Jika Hartanah ditawarkan untuk dijual secara lelong menurut (i) peruntukan Surat Ikatan Penyerahhakan ini, (ii) peruntukan Akta-Akta yang Terpakai dan Bank melaksanakan haknya untuk membuat tawaran di jualan tersebut atau (iii) sebaliknya, Bank akan berhak untuk menolak selesai wang yang kena dibayar oleh Penyerah Hak kepada Bank menurut Surat Ikatan Penyerahhakan ini terhadap apa-apa wang yang perlu dibayar oleh Bank sebagai pembeli di jualan itu.

8.27 Force majeure

Bank tidak akan bertanggungjawab terhadap sebarang kegagalannya untuk melaksanakan apa-apa obligasi di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan 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.

8.28 Penyata akaun

Penyerah Hak 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 Penyerah Hak, jika tiada fraud atau kesilapan yang ketara.

8.29 Kerugian tak disengajakan

Bank tidak akan bertanggungjawab terhadap apa-apa kerugian tak disengajakan yang mungkin dialami oleh Penyerah Hak akibat daripada Bank menjalankan atau melaksanakan mana-mana kuasa, hak, keistimewaan dan remediannya yang diberikan kepadanya oleh Surat Ikatan Penyerahhakan ini atau di sisi undang-undang.

8.30 Pendahuluan tambahan

Tiada apa jua yang terkandung dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini akan disifatkan sebagai mewajibkan Bank untuk membuat atau terus membuat apa-apa pendahuluan atau untuk memberikan apa-apa penyesuaian

lain bagi kemudahan kepada Penyerah Hak 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 Penyerah Hak dan/atau Pelanggan dan akan membentuk sebahagian daripada Amaun Bercagar. Jika Penyerah Hak gagal membayar kos tersebut, Bank diberi kuasa dengan sewajarnya untuk mengecaj kos tersebut kepada akaun Penyerah Hak dan/atau Pelanggan.

8.31 Perubahan terma melalui persetujuan bersama

Peruntukan dan terma Surat Ikatan Penyerahhakan ini boleh, 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.

8.32 Undang-undang dan bidang kuasa yang terpakai

- (a) Surat Ikatan Penyerahhakan ini akan dikawal oleh dan ditafsirkan mengikut undang-undang Malaysia. Bank akan bebas untuk memulakan dan mengambil tindakan atau prosiding untuk menguatkuasakan Surat Ikatan Penyerahhakan ini sama ada di Malaysia dan/atau di tempat lain, sebagaimana yang difikirkannya patut.
- (b) Penyerah Hak bersetuju bahawa jika sebarang tindakan atau prosiding dimulakan dan diambil di Malaysia, Penyerah Hak akan patuh kepada bidang kuasa tak eksklusif Mahkamah Malaysia.

8.33 Nasihat Guaman Bebas

Penyerah Hak mengisytiharkan dan mengesahkan bahawa Penyerah Hak telah diberikan peluang untuk mendapatkan nasihat guaman bebas mengenai kesan dan/atau akibat penandatanganan Surat Ikatan Penyerahhakan ini dan Penyerah Hak bersetuju bahawa peruntukan yang terkandung dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini akan mengikat Penyerah Hak tanpa menghiraukan sama ada Penyerah Hak telah mendapat nasihat guaman sedemikian.

8.34 Instrumen utama dan sekunder

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

[BAKI MUKA SURAT INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]

Pelaksanaan

DENGAN BERSAKSI, Wakil bagi pihak Bank, dan penyerah hak, masing-masing telah menurunkan tandatangan mereka di sini.

PENYERAH HAK
Ditandatangani oleh

(No. K/P •)
di hadapan:

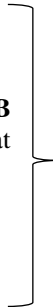
.....
Saksi

Nama:
No. K/P:

**[Penyerah Hak juga akan termasuk Pelanggan sekiranya Pelanggan merupakan pemilik bersama Hartanah bersama dengan pihak ketiga]*

BANK
Ditandatangani oleh

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



.....
Saksi

Nama:
No. K/P:

.....
Penandatanganan

Nama:
Jawatan:
No. K/P:

JADUAL 1A

[Kepala surat Peguam Cara Pembiaya]

Ruj. Kami:

Ruj. Anda

Tarikh: [■]

[nama pemaju]

[alamat]

Tuan,

NOTIS PENYERAHHAKAN

Hartanah:

Butiran Hak Milik:

Perjanjian Jual Beli Utama: Bertarikh [■]

Pembeli/Penyerah Hak:

Pemegang Serah Hak: CIMB Islamic Bank Berhad

-
1. Kami bertindak bagi pihak CIMB Islamic Bank Berhad (“**CIMB Islamic Bank**”) yang membiayai sebahagian daripada pembelian Hartanah oleh Pembeli.
 2. Atas permintaan Pembeli, dengan surat ini kami memberikan notis kepada anda menurut seksyen 22D Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 bahawa Pembeli telah menyerahkan semua hak, hak milik dan kepentingan dalam dan ke atas Hartanah di bawah Perjanjian Jual Beli Utama kepada CIMB Islamic Bank.
 3. Kami melampirkan *suatu salinan* Surat Ikatan Penyerahhakan antara CIMB Islamic Bank dan Pembeli bertarikh [■] (“**Surat Ikatan Penyerahhakan**”) yang telah ditandatangani dan disetemkan;

* Kami dengan ini mengaku janji untuk menghantar suatu salinan Surat Ikatan Penyerahhakan yang telah ditandatangani dan disetemkan dalam tempoh empat belas (14) hari selepas ia telah disetemkan.

4. Dalam rekod kami, semua jumlah dan perbelanjaan yang kena dibayar kepada anda telah diselesaikan.
5. Apabila dikeluarkan dokumen hak milik berasingan untuk Hartanah di atas, sila hantar hak milik asal dan memorandum pindah milik yang sah dan boleh didaftarkan yang telah dilaksanakan dengan sewajarnya atas nama Pembeli (atau orang lain yang ditetapkan oleh CIMB Islamic Bank secara bertulis) kepada CIMB Islamic Bank, Pentadbiran Sokongan Kredit, Aras 16, Menara 5 Avenue 7 Bangsar South City, No. 8 Jalan Kerinchi 59200 Kuala Lumpur.
6. Sila akui penerimaan surat ini dengan menandatangani dan menyatakan tarikh penerimaan pada salinan pendua surat ini.

Yang benar,

s.k.: CIMB Islamic Bank Berhad

Perakuan Pemaju

Kami mengakui penerimaan Notis Penyerahhakan ini dan kami mengesahkan bahawa semua jumlah dan perbelanjaan yang kena dibayar kepada kami di bawah Perjanjian Jual Beli Utama sehingga tarikh perakuan ini telah dibayar sepenuhnya.

Nama Pemaju:

Nama Penandatanganan yang menandatangani bagi pihak Pemaju:

Tarikh:

*Potong yang mana tidak berkenaan.

*(Potong jika tidak berkenaan. Hanya terpakai untuk transaksi pembelian Hartanah daripada pemaju secara langsung di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan). Peguam yang mengendalikan dokumentasi pinjaman hendaklah mengesahkan dan melakukan perkara yang perlu)

JADUAL 1B

[Kepala surat Peguam Cara Pembiaya]

Ruj. Kami:

Ruj. Anda

Tarikh: [■]

[nama Penjual/Pemaju]

[alamat]

Tuan,

NOTIS PENYERAHHAKAN

Hartanah:

Butiran Hak Milik:

Perjanjian Jual Beli Utama: Bertarikh [■]

*Penjual:

Pembeli/Penyerah Hak:

Pemegang Serah Hak: CIMB Islamic Bank Berhad

-
1. Kami bertindak bagi pihak CIMB Islamic Bank Berhad (“**CIMB Islamic Bank**”) yang membiayai sebahagian daripada pembelian Hartanah oleh Pembeli.
 2. Atas permintaan *Penjual/Pembeli, dengan surat ini kami memberikan notis kepada anda mengenai penyerahhakan berikut menurut seksyen 22D Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966:
 - (a) *pembiaya Penjual/Penyerah Hak telah menyerahhakan semula haknya ke atas Hartanah di bawah Perjanjian Jual Beli Utama kepada *Penjual/Pembeli; dan
 - (b) *Penjual telah menyerahhakan hak mereka ke atas Hartanah di bawah Perjanjian Jual Beli Utama kepada Pembeli; dan
 - (c) Pembeli telah menyerahhakan semua hak, hak milik dan kepentingan Pembeli di bawah Perjanjian Jual Beli Utama kepada CIMB Islamic Bank.
 3. Kami melampirkan perkara yang berikut untuk rekod anda:
 - (a) *suatu salinan Perjanjian Jual Beli antara Penjual dan Pembeli bertarikh [■] yang telah ditandatangani dan disetemkan;
 - (b) *suatu salinan Surat Ikatan Penyerahhakan antara Penjual dan Pembeli bertarikh [■] (“**Surat Ikatan Penyerahhakan Pertama**”) yang telah ditandatangani dan disetemkan;

*Kami dengan ini mengaku janji secara tidak boleh batal untuk menghantar Surat Ikatan Penyerahhakan Pertama yang telah disetemkan dalam tempoh empat belas (14) hari selepas ia telah disetemkan.

- (c) *suatu salinan* Surat Ikatan Penyerahhakan antara CIMB Islamic Bank dan Pembeli bertarikh [■] (“**Surat Ikatan Penyerahhakan Bank**”) yang telah ditandatangani dan disetemkan;

*Kami dengan ini mengaku janji secara tidak boleh batal untuk menghantar suatu salinan Surat Ikatan Penyerahhakan Bank yang telah ditandatangani dan disetemkan kepada anda dalam tempoh empat belas (14) hari selepas ia telah disetemkan.

- (d) * suatu salinan Surat Ikatan Penerimaan dan Penyerahhakan Semula antara *Penjual/Pembeli dan pembiaya *Penjual/Pembeli bertarikh [■] yang telah ditandatangani dan disetamkan;
4. Dalam rekod kami, semua jumlah dan perbelanjaan yang kena dibayar kepada anda telah diselesaikan.
 5. Apabila dikeluarkan dokumen hak milik berasingan untuk Hartanah di atas, sila hantar hak milik asal dan memorandum pindah milik yang sah dan boleh didaftarkan yang telah dilaksanakan dengan sewajarnya atas nama Pembeli (atau orang lain yang ditetapkan oleh CIMB Islamic Bank secara bertulis) kepada CIMB Islamic Bank, Pentadbiran Sokongan Kredit, Aras 16, Menara 5 Avenue 7 Bangsar South City, No. 8 Jalan Kerinchi 59200 Kuala Lumpur.
 6. Sila akui penerimaan perkara di atas dengan menandatangani dan menyatakan tarikh penerimaan pada salinan pendua surat ini.

Yang benar,

s.k.: CIMB Islamic Bank Berhad

Perakuan Pemaju

Kami mengakui penerimaan Notis Penyerahhakan ini dan kami mengesahkan bahawa semua jumlah dan perbelanjaan yang kena dibayar kepada kami di bawah Perjanjian Jual Beli Utama sehingga tarikh Perakuan ini telah diselesaikan.

Nama Pemaju:

Nama Penandatangan yang menandatangani bagi pihak Pemaju:

Tarikh:

*Potong yang mana tidak berkenaan.

*(Potong jika tidak berkenaan. Hanya terpakai untuk transaksi pembiayaan semula atau sub-jualan Hartanah di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan). Peguam yang mengendalikan dokumentasi pinjaman hendaklah mengesahkan dan melakukan perkara yang perlu)

JADUAL PERTAMA

(yang hendaklah dianggap dan ditafsirkan sebagai bahagian penting Surat Ikatan Penyerahhakan ini)

Item	Perihal	Butiran
1 (a).	Tempat Perniagaan Bank	
1 (b).	Nama dan butiran penyerah hak [Nota: Penyerah Hak juga akan termasuk Pelanggan sekiranya Pelanggan merupakan pemilik bersama Hartanah bersama dengan pihak ketiga]	
2.	Butiran Pelanggan	
3.	Butiran Hartanah	
4 (a).	Tarikh Perjanjian Jual Beli	
4 (b).	Perihal Perjanjian Jual Beli Utama (jika berkenaan)	
5.	Butiran Pemaju/Penjual	
6.	Butiran Pemilik	
7.	Perihal Kemudahan	
8.	Tarikh Surat Tawaran	
9.	Tarikh Perjanjian Kemudahan Murabahah	

Saya, _____, sebagai Pelanggan yang dinamakan dalam Surat Ikatan Penyerahhakan, dengan ini mempersetujui dan mengizinkan tanpa syarat pewujudan Surat Ikatan

Penyerahhakan ini oleh Penyerah Hak, dan berwaad untuk mendapatkan pematuhan terma Surat Ikatn Penyerahhakan ini oleh Penyerah Hak.

.....

Pelanggan:

(No. K/P :

)

[BAKI MUKA SURAT INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]

JADUAL KEDUA

(yang akan dianggap dan ditafsirkan sebagai bahagian penting Surat Ikatan Penyerahhakan ini)

(Dalam hal jika penyerah hak bukan pembeli pertama Hartanah)
Butiran semua jualan, sub-jualan, penyerahhakan dan penyerahhakan semula