

Bertarikh

Antara

CIMB ISLAMIC BANK BERHAD

(No. Syarikat: 671380-H) ("Pemberi Pajak" atau "Bank")

Dan

•

("Pemajak")

PERJANJIAN IJARAH

Berkaitan dengan Kemudahan Pembiayaan Harta Ijarah-i diberikan oleh CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (No. Syarikat 671380-H) ("Bank") untuk

• ("Pemajak")

ISIKANDUNGAN

1. MUKADIMAH.....	3
2. DEFINISI DAN INTERPRETASI.....	4
DEFINISI DIGABUNGKAN.....	4
3. ATURAN IJARAH.....	7
4. TEMPOH IJARAH.....	7
5. BAYARAN SEWA IJARAH	8
BAYARAN SEWA IJARAH.....	8
PERUBAHAN PADA BAYARAN SEWA IJARAH	8
6. PENYENGGARAAN.....	9
7. PENGECUALIAN SYARAT DAN JAMINAN.....	9
8. SEKATAN DALAM URUS NIAGA.....	9
9. HARTA TERMASUK PENAMBAHAN DAN LAIN-LAIN.....	10
10. PERAKUAN DUTI SETEM	10
JADUAL PERTAMA.....	11
PERLAKSANAAN	13

PERJANJIAN INI dibuat pada hari dan tahun seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 1 Jadual Pertama di antara:

(1) CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (No. Syarikat 671380-H), sebuah syarikat yang ditubuhkan di Malaysia di bawah Akta Syarikat 1965 dengan alamat berdaftar di Tingkat 13, Menara CIMB, Jalan Sentral 2, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur dan tempat perniagaannya di alamat yang dinyatakan di dalam Perkara 2 (a) Jadual Pertama di sini dan termasuk penerima hakmilik dan serahhak (selanjutnya dirujuk sebagai "Pemberi Pajak" atau "Bank") bahagian pertama;

DAN

(2) individu yang nama, keterangan dan alamat terkini seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 2 (b) Jadual Pertama di sini dan termasuk penerima hakmilik dan serahhak yang dibenarkan (selanjutnya dirujuk sebagai "Pemajak ") pada bahagian kedua.

1. Mukadimah

(A) Menurut Perjanjian Kemudahan Pembiayaan Pembiayaan (sebagaimana yang ditakrifkan di sini), dan pada permintaan Pemajak, Bank telah bersetuju untuk menyediakan Kemudahan Pembiayaan kepada Pemajak untuk tujuan pembiayaan Belian Harta berdasarkan terma dan tertakluk pada syarat-syarat Perjanjian Kemudahan Pembiayaan.

(B) Setelah Perjanjian Kemudahan Pembiayaan Pembiayaan ditandatangani, Bank dan Pemajak telah menandatangani dan melaksanakan Perjanjian Belian Harta dimana Pemajak telah menjual Harta tersebut kepada Bank dan Bank, atas permintaan Pemajak, telah membeli Harta tersebut daripada Pemajak pada Harga Belian Bank berdasarkan kepada terma dan syarat Perjanjian Belian Hartanah.

(C) Menurut Perjanjian Kemudahan Pembiayaan dan Perjanjian Belian Harta, Bank dan Pemajak dengan ini bersetuju bahawa selaras dengan prinsip Syariah di

bawah konsep Ijarah, Pemajak dan Bank hendaklah memeterai satu aturan Ijarah di mana Pemajak telah bersetuju untuk memajakkan Harta daripada Bank sebagai Pemberi Pajak berdasarkan terma dan tertakluk kepada syarat-syarat Perjanjian ini.

ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti berikut:

2. Definisi dan Interpretasi

Definisi Digabungkan

Dalam Perjanjian ini, melainkan konteks yang sebaliknya diperlukan dan simpan secara khusus ditakrifkan dalam Perjanjian ini, perkataan dan ekspresi yang ditakrifkan dalam Perjanjian Kemudahan Pembiayaan hendaklah mempunyai makna yang sama apabila digunakan dalam Perjanjian ini.

Akaun bererti akaun Pemberi Pajak yang dikekalkan diselenggara dengan Bank untuk tujuan membuat Bayaran Sewa Ijarah;

Bangunan bererti bangunan atau bangunan-bangunan yang dibina di atas Tanah terutamanya yang diterangkan dalam Perkara 7 Jadual Pertama di sini;

Perjanjian Kemudahan Pembiayaan bererti Perjanjian Kemudahan Pembiayaan yang dibuat di antara Bank dan Pemajak pada tarikh seperti dinyatakan dalam Perkara 8 Jadual Pertama di sini berkaitan dengan Kemudahan Pembiayaan selaras dengan prosedur pembiayaan Bank yang menetapkan terma dan syarat-syarat Kemudahan Pembiayaan dan link Dokumen-dokumen Transaksi dan termasuk apa-apa perubahan, variasi dan / atau tambahan dibuat atau dimasuki dari masa ke masa;

Tempoh Ijarah	bererti tempoh Ijarah berhubung dengan pajakan Harta tersebut oleh Pemajak daripada Bank sebagaimana yang ditetapkan dalam Perkara 6 Jadual Pertama di sini;
Pembayaran Sewa Ijarah	bererti bayaran sewa Ijarah yang perlu dibayar oleh Pemajak kepada Bank menurut Perjanjian ini dalam jumlah dan pada tarikh-tarikh seperti yang ditetapkan dalam Perkara 5 Jadual Pertama di sini;
Tarikh Pembayaran Sewa Ijarah	bererti tarikh yang mana Pemajak akan membuat Bayaran Sewa Ijarah kepada Bank;
Kadar Sewa Ijarah	bererti mergin keuntungan Bank di bawah Bayaran Sewa Ijarah sebagaimana yang dinyatakan dalam Perkara 3 Jadual Pertama di sini;
Tanah	bererti (jika terpakai, dalam kes di mana hakmilik individu untuk Harta tersebut masih belum dikeluarkan), semua petak/keping tanah yang mana Bangunan telah didirikan di atasnya, butir-butir tersebut ditetapkan pada Perkara 7 Jadual Pertama di sini
Harta	bererti (i) harta yang diterangkan di bawah Perkara 7 Jadual Pertama di sini yang terdiri daripada Tanah, Bangunan dan/atau apa-apa bangunan dan lekapan pada masa ini atau selanjutnya atau dari masa ke masa didirikan di atasnya atau dilekapan di dalamnya atau sebarang bahagian atau bahagian itu daripadanya, dan (ii) apabila bersesuaian hendaklah merangkumi sebarang Petak

Aksesori kelengkapan di dalamnya di bawah Akta yang berkaitan;

Operator Takaful bererti mana-mana syarikat takaful atau penyedia takaful yang diluluskan oleh Bank;

Perjanjian ini bererti perjanjian Ijarah ini yang telah dibuat dan dilaksanakan di antara Bank dan Pemajak yang berkaitan dengan pajakan Harta tersebut oleh Pemajak daripada Bank sebagai Pemberi Pajak berdasarkan pada prinsip Syariah Ijarah dan termasuk apa-apa pindaan, variasi, penambahan padanya dan/atau tambahan dibuat atau dimasuki dari masa ke masa;

Jumlah Sewa Ijarah bererti jumlah sebagaimana yang ditetapkan dalam Perkara 4 Jadual Pertama di sini; dan

Kejadian Kerugian Keseluruhan bererti sebarang kejadian atau peristiwa yang mengakibatkan jumlah kerugian atau kemusnahan, atau kerosakan pada seluruh Harta atau kejadian atau peristiwa yang membuatkan Harta tidak sesuai selama-lamanya untuk mana-mana kegunaan ekonomi dan pembaikan atau kerja membaik pulih dalam hal tersebut tidak ekonomik.

2.2 Pembinaan Digabungkan, Interpretasi Digabungkan dan Bahasa

(a) Dalam Perjanjian ini, melainkan konteks yang sebaliknya diperlukan dan simpan secara khusus ditakrifkan dalam Perjanjian ini, perkataan, ekspresi dan frasa yang digunakan dalam Perjanjian Kemudahan Pembiayaan hendaklah

ditafsirkan, diinterpretasikan dan hendaklah mempunyai makna yang sama apabila digunakan dalam Perjanjian ini.

- (b) Bahasa Inggeris adalah bahasa yang tetap dalam Perjanjian ini, semua surat-menyurat, notis atau dokumen-dokumen lain yang diperlukan atau dibenarkan di bawah ini dan hendaklah diberi keutamaan atas terjemahan yang hendaklah dibuat dari Perjanjian ini.

3. Aturan Ijarah

- (a) Tertakluk pada terma dan syarat dalam Perjanjian ini, Bank hendaklah menyediakan Harta tersebut untuk Pemajak untuk dipajak.
- (b) Bank dan Pemajak dengan ini bersetuju bahawa Bank sebagai Pemberi Pajak hendaklah memajak Harta kepada Pemajak berdasarkan prinsip Syariah Ijarah dan Pemajak hendaklah menggunakan pajakan Tanah tersebut tertakluk pada syarat dan subjek dengan keadaan seperti yang dinyatakan dalam Perjanjian ini.
- (c) Pemajak mengesahkan dan menjamin bahawa sebelum menandatangani Perjanjian ini Pemajak telah memeriksa Harta tersebut dan telah berpuas hati bahawa Harta tersebut berada dalam keadaan teratur dan baik dan adalah bersesuaian dan berpadanan untuk tujuan kegunaan Pemajak.

4. Tempoh Ijarah

Bank sebagai Pemberi Pajak dengan ini memajakkan Harta tersebut dan Pemajak dengan ini mengambil sewa berhubung dengan Harta daripada Bank untuk tempoh masa seperti yang ditetapkan dalam Perkara 6 Jadual Pertama di sini.

5. Bayaran Sewa Ijarah

Bayaran Sewa Ijarah

- (a) Pemajak hendaklah membuat Bayaran Sewa Ijarah untuk pajakan Harta tersebut kepada Bank dalam jumlah dan pada tarikh sebagaimana yang ditetapkan dalam Perkara 5 Jadual Pertama di sini. Permulaan Bayaran Sewa Ijarah hendaklah berdasarkan tarikh kalendar selepas tarikh pembayaran pertama Kemudahan Pembiayaan, pada tarikh-tarikh sebagaimana yang ditetapkan pada Perkara 5 Jadual Pertama di sini.
- (b) Bayaran Sewa Ijarah perlu dibuat oleh Pemajak kepada Bank pada Tarikh Pembayaran Sewa Ijarah hendaklah berdasarkan Kadar Sewa Ijarah.
- (c) Pemajak hendaklah membuat Bayaran Sewa Ijarah ke dalam Akaun selaras dengan terma dan tertakluk kepada syarat-syarat Perjanjian ini.
- (d) Bayaran Sewa Ijarah tertakluk kepada setiap amaun tambahan yang akan ditentukan oleh Bank.

5.2 Perubahan pada Bayaran Sewa Ijarah

Bank mempunyai hak untuk membuat perubahan berhubungan dengan Kadar Sewa Ijarah atau Bayaran Sewa Ijarah sepanjang Tempoh Ijarah dengan memaklumkan Pemajak tentang perubahan tersebut, dan perubahan tersebut tidak boleh menyebabkan Pemajak diperlukan untuk membuat Bayaran Sewa Ijarah yang melebihi amaun Jumlah Sewa Ijarah yang dipersetujui oleh Bank dan Pemajak berikutan dengan Perjanjian Kemudahan Pembiayaan.

6. Penyenggaraan

(a) Pemajak berakujanji dengan Bank bahawa, sepanjang Tempoh Ijarah, Pemajak hendaklah melaksanakan dan bertanggungjawab ke atas penyenggaraan berkaitan dengan Harta tersebut.

(b) Bank dan Pemajak dengan ini bersetuju bahawa Pemajak hendaklah melaksanakan penyenggaraan berkaitan dengan Harta untuk dan bagi pihak Bank atas terma dan syarat berikutan Klausula 4.1 Perjanjian Penyenggaraan.

7. Pengecualian Syarat dan Jaminan

(a) Sebarang liabiliti Bank yang mungkin sebaliknya timbul dan sebarang hak atau imuniti Pemajak mungkin sebaliknya miliki sehubungan dengan sebarang syarat-syarat, jaminan atau perwakilan, berkaitan dengan syarat-syarat Harta atau kualiti boleh dagang atau kesesuaian yang mana mungkin diperlukan samada tersurat atau tersirat dan samada yang berbangkit dalam Perjanjian ini atau di bawah mana-mana perjanjian sebelumnya atau dalam laporan lisan atau bertulis yang dibuat oleh atau bagi pihak setiap orang yang dalam perundingan yang mana Pemajak atau wakilnya mungkin telah bersangkutan sebelum Perjanjian ini adalah dengan ini dikecualikan.

(b) Perjanjian ini dan bersama-sama Jadual di sini hendaklah membentuk seluruh kontrak di antara Bank dan Pemajak dan semua atau sebarang perwakilan oleh Bank, ejen atau kakitangannya, sebelum pelaksanaan Perjanjian inidengan ini adalah dianggap akan digantikan melainkan dengan nyata dimasukkan di sini.

8. Sekatan dalam Urus Niaga

Tanpa persetujuan daripada Bank, Pemajak tidak berhak untuk menyerahhak, cagar, gadai janji, gadai, membebani, sub-pajakan, membuat penyewaan atau sebaliknya berurusan dengan Harta ini.

9. Harta termasuk Penambahan dan lain-lain

Dalam Perjanjian ini, istilah "Harta" hendaklah merangkumi semua penambahan, penggantian dan pembaharuan daripadanya samada yang dibuat sebelum atau selepas tarikh Perjanjian ini.

10. Perakuan Duti Setem

ADALAH DENGAN INI DINYATAKAN BAHAWA Perjanjian ini dan Dokumen-dokumen Transaksi lain adalah instrumen yang digunakan dalam satu transaksi untuk memastikan pembayaran Kemudahan Pembiayaan dan semua wang lain yang terakru dan terhutang oleh Pemajak kepada Bank dan untuk tujuan Perkara 4 (3) Akta Setem 1949 (Konsolidasi dan Semakan 1989), Perjanjian Kemudahan Pembiayaan hendaklah menjadi instrumen utama dan Perjanjian ini hendaklah menjadi instrumen sekunder atau subsidiari.

[LEBIHAN MUKA SURAT INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]

JADUAL PERTAMA

(yang mana hendaklah diambil dan ditafsirkan sebagai bahagian penting Perjanjian ini)

Perkara	Hal	Butiran
1.	Tarikh dan tahun Perjanjian ini	
2(a)	Alamat perniagaan Bank	
(b)	Butir-butir Pemajak	<p>Nama: No. K/P: Alamat:</p> <p>Nama: No. K/P: Alamat:</p>
3.	Kadar Sewa Ijarah	
4.	Jumlah Sewa Ijarah	Ringgit Malaysia (RM) sahaja.
5.	Bayaran Sewa Ijarah	<p>Amaun Sewa Sebulan Ringgit Malaysia •</p> <p>Tarikh Bayaran Sewa Ijarah</p> <p>Permulaan Bayaran Sewa Ijarah hendaklah berdasarkan tarikh kalendar selepas tarikh pembayaran pertama Kemudahan Pembiayaan seperti berikut:</p> <p>(a) Jika Kemudahan Pembiayaan tersebut dibayar antara 1 haribulan dan 21 haribulan kalendar, Bayaran Sewa Ijarah akan menjadi terakru pada tarikh 1 haribulan pada bulan berikutnya selepas pembayaran pertama Kemudahan Pembiayaan tersebut, atau</p>

		(b) Jika Kemudahan Pembiayaan tersebut dibayar antara 22 haribulan dan akhir bulan kalendar, Bayaran Sewa Ijarah akan menjadi terakru pada tarikh 1 haribulan pada bulan berikutnya selepas pembayaran pertama Kemudahan Pembiayaan tersebut.
6.	Tempoh Ijarah	
7.	Butiran Tentang Harta	<u>Tanah:</u> Bangunan:
8.	Hari dan tahun Perjanjian Kemudahan Pembiayaan	

[LEBIHAN MUKA SURAT INI SENGAJA DIBIARKAN KOSONG]

Perlaksanaan

Disempurnakan pada hari dan tahun yang telah ditetapkan dalam Perkara 1 Jadual Pertama di sini

BANK

Ditandatangani oleh

sebagai Wakil bagi pihak
CIMB ISLAMIC BANK BERHAD
(No. Syarikat 671380-H)
dengan kehadiran:

Saksi

Nama:
No. Kad Pengenalan:

Penandatangan

Nama:
Jawatan:
Kad Pengenalan:

Pemajak

Ditandatangani oleh
(No. Kad Pengenalan)
dengan kehadiran:

Saksi
Nama:
No. Kad Pengenalan: