PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PERKARA SURAT IKATAN PENYERAHHAKAN DAN PERJANJIAN PINJAMAN KEDUA-DUANYA BERTARIKH 24HB JANUARI 2011

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM **PIHAK PEMEGANG SERAH HAK / PEMBERI PINJAMAN**
(dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia)

DAN

1) ABD MAJID BIN NAWARI (NO. K/P : 740615-12-5103) **PIHAK PENYERAH HAK/ PEMINJAM**
2) ROSNIAH @ NIANG BINTI KASIM (NO. K/P : 710505-12-5092) **PIHAK PENYERAH HAK/ PEMINJAM**

Dalam menjalankan hak dan kuasa yang telah diberikan kepada Pihak Pemegang Serah Hak/Pemberi Pinjaman di bawah **Surat Ikatan Penyerahhakan dan Perjanjian Pinjaman kedua-duanya bertarikh 24hb Januari 2011** di antara Pihak Pemegang Serah Hak/Pemberi Pinjaman dan Pihak Penyerahhak/Peminjam adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pihak Pemegang Serah Hak/ Pemberi Pinjaman tersebut dengan bantuan Pelelong yang tersebut di bawah

AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIHURAIKAN DI BAWAH SECARA

LELONGAN AWAM

LELONGAN SECARA ATAS TALIAN

PADA 23HB JULAI, 2022 BERSAMAAN HARI SABTU, JAM 10.00 PAGI,

DI ARENAAUCTIONEERS.COM

&

(Pendaftaran pembida dan pembayaran deposit hendaklah dibuat sekurang-kurangnya satu (1) hari bekerja sebelum hari lelongan, selewat-lewatnya pada pukul 4 petang. Jika tidak, Pelelong mempunyai hak untuk menolak pendaftaran)

NOTA: : **Bakal-bakal penawar adalah dinasihatkan agar (i) memeriksa harta tersebut (ii) meminta nasihat dari Pihak Guaman mengenai Syarat-Syarat Jualan (iii) membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan/atau lain-lain Pihak-pihak Berkuasa yang berkenaan (iv) serta membuat pertanyaan dengan pihak-pihak lain yang berkenaan termasuk Pemaju sebelum jualan lelong (v) bahawa Harga Belian dan wang lain yang kena dibayar berkaitan dengan lelongan awam ke atas Hartanah tersebut adalah tidak termasuk apa-apa cukai-cukai Kerajaan yang dikenakan ke atas pembayaran tersebut yang mesti dibayar oleh penawar yang berjaya.**

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

HAKMILIK STRATA	:	Hakmilik Individu belum dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa.
NO. HAKMILIK Induk/NO. LOT	:	CL 105478831, Lot 96, Phase 3, Daerah Tawau, Negeri Sabah
KELUASAN LANTAI	:	2125 k.p (197.42 m.p)
PENJUAL	:	**HAP SENG PROPERTIES DEVELOPMENT SDN BHD (11995-D)**
PEMAJU	:	**HAP SENG PROPERTIES DEVELOPMENT SDN BHD (11995-D)**
PEMILIK BERDAFTAR	:	**HAP SENG PROPERTIES DEVELOPMENT SDN BHD (11995-D)**
BEBANAN	:	Serah Hak kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia)**
PEGANGAN	:	Pajakan 99 tahun tamat pada 10/04/2060
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	:	Pertanian
SYARAT NYATA	:	Tidak dinyatakan
SEKATAN KEPENTINGAN	:	Tidak dinyatakan

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:

Hartanah tersebut adalah **sebuah rumah teres 2 tingkat (lot tengah)** dikenali sebagai beralamat pos di **TB 15788, Lot 096, Bandar Sri Indah, Phase 3, Mile 10, Jalan Apas, 91000 Tawau, Sabah**.

HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan "**seperti mana sedia ada**" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM324,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA RATUS DUA PULUH EMPAT RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan dengan cara Penyerahhakan dari Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman dan tertakluk kepada Penawar / Pembida memperolehi kelulusan untuk pindahmilik daripada Pihak Berkuasa yang berkenaan, sekiranya ada termasuk semua terma, syarat-syarat, stipulasi, waad di mana mungkin yang akan dikenakan oleh Pihak Berkuasa. **Tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan, segala tunggakan cukai tanah, cukai taksiran dan caj perkhidmatan/penyenggaraan sahaja yang mungkin dikenakan oleh Pemaju atau Pihak Berkuasa yang berkenaan setakat tarikh lelong/jualan akan dibayar daripada harga pembelian. Segala bayaran lain berhubung dengan pindahmilik hendaklah ditanggung oleh Pembeli.**

Penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab secara pindahan bank tempatan ("local bank transfer") kepada akaun berikut:-

i) Akaun	:	**ARENA AUCTIONEERS SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)**
ii) Bank	:	**MALAYAN BANKING BERHAD**
iii) No. Akaun	:	**5620-8563-6477**

Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup.

UNTUK MENDAPATKAN BUTIR-BUTIR SELANJUTNYA, sila berhubung dengan **Tetuan JUMAHAD JULKARNAIN & AHMADSHAH** di **JJA Chambers, Suite B-04-01, Level 4, Block B, Warisan Square, 88000 Kota Kinabalu, Sabah. [No. Ruj: JJA/19/18/CL/LPPSA/ABD MAJID (18)] (No. Tel: 088-260 333, No. Fax: 088-268 533)**, Peguamcara bagi Pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman atau Pelelong yang tersebut di bawah.

ARENA AUCTIONEERS SDN. BHD.(1092337-X)

ADDRESS	:	**No. 20-2, Jalan Matahari AB U5/AB, Seksyen U5, Bandar Pinggiran Subang, 40150 Shah Alam, Selangor.**
NO. TEL	:	**03-7845 5890 / 7842 5660,**
NO. FAKS	:	**03-7845 5891,**
EMAIL	:	**aasb@arenaauctioneers.com**
WEBSITE	:	**arenaauctioneers.com**
NO. RUJ	:	**AASB1004/LPPSA/023/005/22-M03(BK-3)**

MARDZIAH BT HJ. MOHD AZLAN
[Pelelong Berlesen]
012-327 5047

We reserve the right to change any aspect of this notice, listing or any of the terms and the conditions as and when deemed necessary without prior notice

PROCLAMATION OF SALE

IN THE MATTER OF THE DEED OF ASSIGNMENT AND LOAN AGREEMENT BOTH DATED THE 24TH DAY OF JANUARY, 2011

Between

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM — **ASSIGNEE / FINANCIER**
(formerly known as Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia)

And

1) ABD MAJID BIN NAWARI (NRIC NO. : 740615-12-5103) — **ASSIGNOR/BORROWER**
2) ROSNIAH @ NIANG BINTI KASIM (NRIC NO.: 710505-12-5092) — **ASSIGNOR/BORROWER**

In the exercise of the rights and powers conferred upon the Assignee/Bank under the **Deed of Assignment and Loan Agreement both dated the 24th day of January, 2011** entered into between the Assignor(s)/Borrower(s) and the said Assignee/ Financier it is hereby proclaimed that the Assignee/ Financier with the assistance of the undermentioned Auctioneer

WILL SELL THE PROPERTY DESCRIBED BELOW BY

PUBLIC AUCTION

VIA ONLINE BIDDING

ON SATURDAY, THE 23RD JULY, 2022, TIME: 10.00 AM,

AT ARENAAUCTIONEERS.COM

&

(Bidder registration and payment of auction deposit must be made latest by 4 PM, at least one (1) working day before the auction day for verification purposes. Otherwise, the Auctioneer shall have the right to reject the registration)

NOTE : Prospective bidders are advised to (i) inspect the subject property (ii) seek independent legal advice on the Conditions of Sale herein (iii) conduct an official title search at the relevant Land Office and/or other relevant authorities and (iv) make the necessary enquiries with the relevant authorities which shall include the Developer prior to the auction sale (v) the Purchase Price and other monies due and payable in relation to the public auction of the above-mentioned Property that may be imposed on such payment that shall be paid by the Successful Bidder.

PARTICULARS OF TITLE

STRATA TITLE	:	Individual Title of the property has not been issued yet by the relevant authority.
MASTER TITLE NO. /LOT NO.	:	CL 105478831, Lot 96, Phase 3, District of Tawau, State of Sabah
BUILTUP AREA	:	2125 sq. ft (197.42 sq. m)
VENDOR	:	**HAP SENG PROPERTIES DEVELOPMENT SDN BHD (11995-D)**
DEVELOPER	:	**HAP SENG PROPERTIES DEVELOPMENT SDN BHD (11995-D)**
REGISTERED PROPRIETOR	:	**HAP SENG PROPERTIES DEVELOPMENT SDN BHD (11995-D)**
ENCUMBRANCE	:	Assigned to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (formerly known as Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia)**
TENURE	:	99 years leasehold expiring on 10/04/2060
CATEGORY OF LAND USE	:	"Pertanian"
EXPRESS CONDITION	:	Not Stated
RESTRICTION IN INTEREST	:	Not Stated

LOCATION AND DESCRIPTION:

The subject property is **a two storey terrace house (intermediate lot)** bearing postal address **TB 15788, Lot 096, Bandar Sri Indah, Phase 3, Mile 10, Jalan Apas, 91000 Tawau, Sabah**.

RESERVE PRICE:

The property will be sold on an "**as is where is**" basis and subject to a reserve price of **RM324,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: THREE HUNDRED TWENTY FOUR THOUSAND ONLY)** and subject to the Conditions of Sale and by way of an Assignment from the above Assignee/ Financier subject to the approval being obtained by the Bidder from the relevant authorities if any, including all terms, conditions, stipulations and covenants which were and may be imposed by the relevant authorities. **Subject to the terms and conditions stated in the Conditions of Sale, any arrears of quit rent, assessments and service/maintenance charges only which may be lawfully due to the Developer or the relevant authorities up to the date of successful sale of the subject property shall be paid out of the purchase money. All other fees, costs and charges relating to the transfer and assignment of the property shall be borne solely by the successful Purchaser.**.

All intending bidders are required to deposit 10 % from the reserve price via local bank transfer in favour of:-

i) Account`s Name	:	**ARENA AUCTIONEERS SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)**
ii) Bank	:	**MALAYAN BANKING BERHAD**
iii) Account No.	:	**5620-8563-6477**

Evidence of transfer must be uploaded and submitted before the registration closed.

FOR FURTHER PARTICULARS, please contact **Messrs JUMAHAD JULKARNAIN & AHMADSHAH** of **JJA Chambers, Suite B-04-01, Level 4, Block B, Warisan Square, 88000 Kota Kinabalu, Sabah. [Ref No.: JJA/19/18/CL/LPPSA/ABD MAJID (18)] (Tel No.: 088-260 333, Fax No.: 088-268 533)**, Solicitors for the Assignee/ Financier herein or the undermentioned Auctioneer.

ARENA AUCTIONEERS SDN. BHD.(1092337-X)

ADDRESS	:	**No. 20-2, Jalan Matahari AB U5/AB, Seksyen U5, Bandar Pinggiran Subang, 40150 Shah Alam, Selangor.**
NO. TEL	:	**03-7845 5890 / 7842 5660,**
NO. FAKS	:	**03-7845 5891,**
EMAIL	:	**aasb@arenaauctioneers.com**
WEBSITE	:	**arenaauctioneers.com**
REF NO.	:	**AASB1004/LPPSA/023/005/22-M03(BK-3)**

MARDZIAH BT HJ. MOHD AZLAN
[Pelelong Berlesen]
012-327 5047

We reserve the right to change any aspect of this notice, listing or any of the terms and the conditions as and when deemed necessary without prior notice

SYARAT JUALAN

Jualan ini dibuat oleh **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** (dahulunya dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan) **(Pihak Pemegang Serah Hak/Pemberi Pinjaman)** dalam melaksanakan hak-hak dan kuasa yang diberikan kepada Pihak Pemegang Serah Hak menurut **Surat Ikatan Penyerahhakan dan Perjanjian Pinjaman kedua-duanya bertarikh 24hb Januari 2011** yang dilaksanakan oleh **ABD MAJID BIN NAWARI (NO. K/P : 740615-12-5103) & ROSNIAH @ NIANG BINTI KASIM (NO. K/P : 710505-12-5092)** yang memihak kepada Pihak Pemegang Serah Hak dan dibuat tertakluk kepada semua syarat-syarat dan kategori kegunaan tanah, nyata dan/atau tersirat dan/atau dikenakan ke atasnya dan/atau yang berkaitan dengan dan/atau melibatkan Hartanah tersebut.

1. Harga Rizab

Jualan ini adalah tertakluk kepada harga rizab.

2. Penawaran

a. Tiada bidaan boleh ditarikbalik atau lebih rendah daripada tawaran sebelum yang terakhir.

b. Tertakluk kepada harga rizab, Pelelong hendaklah menetapkan jumlah wang yang memulakan bidaan dan mengawal setiap kenaikan tawaran berikutnya.

c. Pelelong boleh menolak mana-mana tawaran atau tawaran tanpa memberi sebarang sebab.

d. Tertakluk kepada Syarat-syarat ini, pembida tertinggi (yang diisytiharkan sedemikian oleh Pelelong) adalah **Penawar yang berjaya** .

3. Hak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman

Pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman mempunyai hak yang berikut:

a) Untuk membuat tawaran tanpa perlu mendepositkan dengan Pelelong yang diperlukan **sepuluh peratus (10%)** daripada harga rizab, dengan sendirinya atau ejennya. Sekiranya bahawa Pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman adalah Penawar yang berjaya dan diisytiharkan oleh Pelelong, Pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman mempunyai kebebasan untuk menolak harga pembelian dengan amaun yang kena dibayar dan terhutang oleh Penyerah Hak / Peminjam di bawah Dokumen Keselamatan dan segala kos dan perbelanjaan, berkaitan dengan dan hasil daripada jualan itu;

b) Mana- mana pihak atau syarikat yang berkaitan dengan Pihak **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM (LPPSA)** yang ingin membuat tawaran atau bidaan di lelongan awam adalah dikecualikan daripada mematuhi peruntukan dalam Klausa 5(b), 8(a) dan 14 (b) bagi Syarat-syarat Jualan ini. Jika Syarikat Berkaitan **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** adalah Penawar yang berjaya:

i. Suatu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab hendaklah dibayar dengan cara pemindahan dana: dan

ii. Baki Harga Belian hendaklah dibayar dengan cara pemindahan dana syarikat berkaitan **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dalam tempoh seratus dua puluh hari (120) hari dari tarikh jualan atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh Pemegang Serah Hak (jika ada)

c) Untuk menarik balik, menangguhkan, membatalkan atau menangguhkan jualan lelong hartanah pada bila-bila masa sebelum tarikh lelongan dan sebelum kejatuhan tukul dengan atau tanpa memberi sebarang notis; dan

d) Untuk menjual hartanah ditarik balik pada bila-bila masa atau masa tertakluk kepada syarat-syarat dan peruntukan sama ada serupa atau berbeza keseluruhannya atau sebahagiannya daripada syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku kepada Hartanah untuk dilelong di lelongan ini dan dalam apa-apa cara yang Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman difikirkannya patut.

e) Untuk membatalkan jualan lelong hartanah selepas ketukan tukul dengan memberi notis secara bertulis.

4. Pengeluaran Bidaan

Mana-mana pembida yang telah membuat tawaran dan manarik diri sebelum kejatuhan tukul semasa lelongan dijalankan, akan menyebabkan deposit beliau sama dengan 10% daripada harga rizab dilucuthak sebagai ganti rugi bersetuju untuk pembayaran kepada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman. Pelelong berhak untuk meletakkan semula hartanah untuk dijual pada tawaran dipertikaikan terakhir, atau sebaliknya untuk menangguhkan lelongan untuk tarikh yang lain.

5. Sebelum lelongan

a Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman mempunyai hak mutlak pada bila-bila masa untuk mengubah atau menambah butir-butir dan /atau syarat-syarat jualan;

b Semua Penawar (dengan pengecualian daripada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman) hendaklah mendepositkan dengan Pelelong jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab secara pindahan bank tempatan ('local bank transfer') kepada akaun berikut:-

i) Akaun : ARENA AUCTIONEERS SDN BHD (BIDDER DEPOSIT)
ii) Bank : MALAYAN BANKING BERHAD
iii) No. Akaun : 5620-8563-6477

Bukti pembayaran hendaklah dimuatnaik sebelum pendaftaran ditutup.

c Mana-mana penawar yang ingin membuat bidaan bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat, adalah dikehendaki mengemukakan surat kuasa wakil kepada pelelong ketika pendaftaran secara atas talian dilakukan. Surat wakil tersebut hendaklah mengesahkan penawar telah diberi kuasa untuk membuat bidaan dan menandatangani semua dokumen yang berkaitan. Bagi syarikat, wakil / ejen hendaklah mengemukakan borang 24, 44, 49, Resolusi Syarikat dan memorandum Syarikat;

d Semua Penawar dikehendaki menunjukkan kad pengenalan / MyKad yang asal mereka kepada Pelelong untuk mengenal pasti, jika tidak, mereka tidak berhak untuk membuat tawaran;

6. Larangan Untuk Bertindak / Bidaan

a. Tiada bankrap dibenarkan untuk membuat tawaran atau bertindak sebagai ejen. Sekiranya seorang si-bankrap membuat tawaran atau bertindak sebagai ejen berhubung dengan penjualan hartanah, deposit yang dibayar, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah dilucut hak kepada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman dan hartanah itu hendaklah dijual semula.

b. Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap hanya dibenarkan untuk membida hartanah dengan persetujuan / kelulusan terlebih dahulu oleh Jawatankuasa Pelaburan asing, dan / atau Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri dan / atau pihak berkuasa yang berkenaan dan Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman / Pelelong / peguam cara Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman hendaklah pada setiap masa tidak akan bertanggungjawab untuk sebarang kegagalan / penolakan / pengabaian oleh Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap Luar untuk memohon dan / atau mendapatkan kelulusan / persetujuan itu. Sekiranya Warganegara Asing / Syarikat Asing / Penduduk Tetap, membuat tawaran untuk hartanah itu, tanpa kelulusan yang diperlukan / persetujuan maka Deposit yang dibayar akan dilucuthak oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman dan hartanah akan dijual semula.

c. Penawar hendaklah berumur 18 tahun dan ke atas. Kelayakan penawar adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang negeri yang

LICENSED AUCTIONEERS
@arenaauctioneers.com
012-3273047
03-78423660 | 03-78435890

sedia ada.

7. Jualan

Penawar yang berjaya (kecuali di mana Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman adalah pembida) membida Hartanah tersebut hendaklah berakujanji untuk menandatangani borang Kontrak atau Memorandum dan membayar jumlah perbezaan (jika ada) antara jumlah sepuluh peratus (10%) daripada harga belian dan jumlah deposit sepuluh peratus (10%) yang dibayar di bawah Klausa 5b yang dinyatakan di atas, secara tunai atau dalam bentuk Bank Deraf atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM atau melalui pemindahan perbankan atas talian untuk membentuk jumlah deposit sepuluh peratus (10%) daripada harga tawaran yang berjaya dan hendaklah dianggap sebagai deposit sebenar yang DISEDIAKAN, di pejabat Pelelong pada hari yang sama. Jika Penawar yang berjaya gagal untuk menandatangani Memorandum itu dan/atau tidak membayar deposit sebenar tersebut, maka Klausa 9 hendaklah berkuat kuasa. Pelelong berhak untuk memegang Memorandum sehingga semua bayaran deposit sebenar tersebut telah ditunaikan.

8. Perlaksanaan

a. Dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan lelong atau tempoh lanjutan yang diberikan oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman (mengikut subjek tunggal Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman untuk pembayaran faedah pada kadar faedah yang perlu ditentukan oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman), Pembeli hendaklah mendepositkan dengan Peguamcara yang dilantik oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman secara serentak: sejumlah wang yang bersamaan dengan 90% daripada tawaran yang berjaya ("Jumlah Baki") dan faedah bagi tempoh lanjutan (jika ada) dibuat melalui bank deraf atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM atau secara 'Real Time Electronics Transfer of Funds and Securities (RENTAS)' . Permohonan tempoh lanjutan hendaklah dibuat oleh pembeli sekurang-kurangnya dua (2) minggu sebelum tarikh tamat tempoh;dan

b. Setelah menerima keseluruhan wang pembelian merujuk kepada klausa 8 (a) diatas, dan tertakluk kepada kelulusan pemaju dan pihak yang berkaitan (sekiranya ada), pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman akan melaksanakan Penyerahanhak (dalam bentuk dan kandungan yang boleh diterima kepada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman) dan menyerahkan Dokumen Sekuriti dan mana-mana dokumen lain yang berkaitan dalam simpanan Pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman kepada Pembeli, tetapi tugasan itu hendaklah disediakan oleh dan atas perbelanjaan Pembeli. Di mana berkenaan, Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman berhak untuk menambah atau meminda perjanjian mencukupi tanggung rugi dimasukkan dalam tugasan supaya pembeli boleh menanggung semua liabiliti dan obligasi yang berkaitan dengan hartanah. Pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman tidak akan menyerahkan hartanah itu kepada mana-mana pihak selain daripada Pembeli.

c. Tertakluk kepada Klausa 8 (a) & (b) di atas, hartanah yang masih / ada bayaran progresif tertunggak yang perlu dibayar kepada Pemaju, Penawar yang berjaya hendaklah: -

i. Sekiranya Penawar yang berjaya memerlukan pinjaman untuk membolehkan Penawar yang berjaya melengkapkan pembelian di dalam ini, Penawar yang berjaya hendaklah dalam masa yang dinyatakan di atas, menyebabkan pembiaya Penawar yang berjaya mengeluarkan surat akujanji untuk membayar bayaran progresif baki mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama dibuat memihak kepada Pemaju dari pembiaya Penawar yang berjaya untuk melepaskan Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman daripada akujanji yang asal;

ii. Sekiranya Penawar yang berjaya tidak memerlukan pinjaman untuk membolehkan Penawar yang berjaya melengkapkan pembelian di dalam ini, Penawar yang berjaya hendaklah dalam tempoh masa yang dinyatakan di atas, memberikan jaminan bank memihak kepada Pemaju atau membayar bayaran progresif baki kepada pemaju mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama dan untuk melepaskan Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman daripada aku janji yang asal;

iii. Sekiranya ada sebarang bayaran yang tertunggak dan harus dibayar kepada Pemaju selepas tarikh jualan, termasuk baki bayaran progresif yang belum dilepaskan ('undisbursed') mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama, caj, faedah dan penalti akibat kelewatan oleh Penawar yang Berjaya/pembiaya Penawar yang Berjaya dalam memberikan sebarang aku janji / bayaran yang dinyatakan dalam Klausa 8 (c) i) atau Klausa 8 (c) ii) di atas, di mana bayaran tersebut perlu dibayar oleh Penawar yang berjaya.

iv. Sekiranya Penawar yang berjaya, gagal dan / atau kecuaian dan / atau enggan mendapatkan surat aku janji / jaminan bank / bayaran yang tersebut dalam cara dan pada masa yang ditetapkan dalam Klausa 8 (c) i) atau Klausa 8 (c) ii) di atas, Pihak Pemegang Serah Hak berhak untuk membatalkan jualan melalui notis secara bertulis kepada Penawar yang berjaya, dimana Deposit yang disebut dalam Klausa 5 akan dilucuthakkan oleh Pemegang Serah hak / Pemberi Pinjaman

d. Jika penawar yang berjaya menjadi bankrap atau meninggal dunia pada/sebelum Tarikh Siap atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh Pemegang Serah Hak, Pemegang Serah Hak mempunyai hak dan budi bicara mutlak untuk melakukan perkara yang berikut:

(a) melucuthak Deposit berserta dengan faedah dan jualan lelongan ini akan dianggap ditamatkan dan tidak berkuat kuasa lagi; atau

(b) setelah menolak segala perbelanjaan dalam menjalankan jualan lelong, membatalkan jualan dan membayar balik baki Deposit kepada harta pusaka si mati Penawar yang Berjaya (tertakluk kepada pengemukaan dokumen-dokumen berkaitan yang membuktikan kematian dan hak perwakilan harta pusaka si mati) atau Pegawai Pemegang Harta mengikut mana-mana yang berkenaan jika Pembeli yang berjaya ialah atau menjadi seorang bankrap; dan

(c) Pemegang Serah Hak boleh menyelesaikan perkara itu dalam apa-apa cara lain yang Pihak Pemegang Serah Hak/Bank anggap patut dan keputusan Pihak Pemegang Serah Hak adalah muktamad.

9. Keingkaran

Jika Penawar yang berjaya ingkar dalam mematuhi mana-mana syarat di atas atau membayar apa-apa wang yang harus dibayar, maka Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman boleh (tanpa menjejaskan hak-hak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman bagi pelaksanaan spesifik) menganggap keingkaran tersebut sabagai penolakan kontrak dan menamatkan jualan tanpa notis di mana wang yang dibayar sebelum ini menurut Klausa 5 dan Klausa 7 (mengikut mana yang berkenaan) akan dilucuthakkan secara mutlak oleh Pemegang Serah hak / Pemberi Pinjaman yang berhak untuk melelong semula hartanah tersebut dan kos seperti semula jualan tersebut dengan pengurangan harga (jika ada) akibat dengan penjualan semula, maka segala kos dan hutang yang hendak dibayar akan dikenakan kepada Penawar yang berjaya yang ingkar.

10. Cukai Tanah & Lain-lain bayaran

a. Tertakluk kepada Klausa 8 (c) di atas, apa-apa tunggakan cukai pintu, cukai tanah dan perkhidmatan / caj penyelenggaraan sahaja yang tertunggak kepada Pemaju atau pihak berkuasa yang berkenaan sehingga tarikh jualan hartanah tersebut akan ditanggung setelah menerima keseluruhan daripada wang pembelian dengan syarat Penawar yang berjaya hendaklah mendapatkan salinan bil tersebut dan meminta bayaran daripada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan. Pemegang serah hak tidak akan bertanggungjawab untuk membuat pembayaran atau menolak daripada wang pembelian apa-apa utiliti/bil tertunggak yang berkaitan dengan hartanah seperti kos pentadbiran, sinking fund, air, elektrik, telefon, gas atau caj pembentungan dan lain-lain. Apa-apa jumlah wang yang kena dibayar dan perlu dibayar selepas tarikh jualan hendaklah ditanggung oleh Penawar yang berjaya sama sekali. Penawar yang berjaya hendaklah menanggung dan membayar semua yuran dan perbelanjaan termasuk tetapi tidak terhad kepada semua yuran guaman, duti setem dan yuran pendaftaran yang berkaitan dengan, bersampingan menurut harta / Penyerahhakan dan semua dokumen lain yang perlu bagi melaksanakan pemindahan atau memberikan pemilikan benefisial dalam harta itu kepada Penawar yang berjaya.

b. Tertakluk kepada klausa 8 (c) di atas, jika terdapat jumlah pembiayaan yang belum dilepaskan ('undisbursed") oleh Pemegang Serah Hak/ Pemberi Pinjaman kepada Pemaju, Pemegang Serah Hak/ Pemberi Pinjaman adalah dilepaskan dari sebarang obligasi dan/ atau liabiliti dan/atau tidak tertakluk atas apa-apa tanggungan untuk melepaskan apa-apa jumlah tuntutan lanjut yang belum dilepaskan (sekiranya ada) kepada Pemaju. Penawar yang Berjaya selanjutnya juga tidak boleh menuntut daripada Pemegang Serah Hak/ Pemberi Pinjaman apa-apa jumlah tuntutan yang belum dilepaskan berkaitan harta tersebut.

c. Walau apa pun yang dinyatakan perenggan 10(b) di atas, Pemegang Serah Hak/ Pemberi Pinjaman boleh atas budi bicara penuhnya,

sebaliknya membuat bayaran ke atas baki jumlah tuntutan yang belum dituntut sekiranya harta tersebut telah siap dibina sepenuhnya oleh Pemaju dan setelah wang harga belian diterima keseluruhannya dengan syarat penawar yang berjaya hendaklah mendapatkan salinan bil tersebut dan meminta bayaran daripada Pemegang Serah Hak/Pemberi Pinjaman dalam tempoh 120 hari daripada tarikh jualan dan mengikut syarat-syarat lain yang berkuatkuasa (sekiranya ada).

10A. Pengeluaran hakmilik strata / individu

a. Penawar yang berjaya hendaklah pada kos dan perbelanjaan sendiri memohon kepada pihak berkuasa berkenaan untuk mendapatkan kelulusan sekiranya pemindahan hakmilik strata / individu telah dikeluarkan.

11. Kelulusan Pihak Berkuasa Berkenaan

Hartanah dijual tertakluk kepada Penawar yang Berjaya pada kos sendiri untuk memohon dan mendapatkan kelulusan (jika ada) daripada Penjual / Pemaju / Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan. Semua bayaran yang terhutang kepada Penjual / Pemaju / Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan yang berkaitan hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Penawar yang berjaya secara mutlak. Penawar yang berjaya berakujanji untuk memaklumkan Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman dan / atau peguamcaranya mengenai perkembangan permohonan tersebut. Tiada jaminan diberikan oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman bahawa mana-mana kelulusan boleh diperolehi, tetapi sekiranya:

a. Sebarang kelulusan yang tidak diperolehi daripada Pemaju / Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan (selain daripada sebab-sebab yang boleh dikaitkan dengan apa-apa perbuatan keingkaran atau peninggalan oleh Penawar yang berjaya apabila habis tempoh masa yang ditetapkan untuk penyempurnaan: atau

b. Sebarang kelulusan daripada Pemaju / Pemilik Tanah dan / atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan lain yang berkaitan adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang tidak boleh diterima oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman mengikut budi bicara mutlaknya; atau

c. Jualan di dalam ini yang diketepikan bagi apa-apa sebab sekalipun oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman atau melalui Perintah Mahkamah;

Tertakluk kepada Klausa 6 (b) di atas, Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman adalah berhak secara mutlak untuk membatalkan jualan dengan memberi Penawar yang berjaya notis bertulis mengenainya, di mana:

i. ika sementara itu Penawar yang berjaya telah mengambil hakmilik hartanah tersebut, maka Penawar yang berjaya adalah tertanggung pada kos sendiri untuk mengembalikan harta itu kepada keadaan asal pada tarikh jualan lelongan, dan selepas itu secara aman untuk memulangkan hakmilik hartanah tersebut kepada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman dalam tempoh 7 hari dari tarikh penyampaian notis untuk membatalkan jualan itu; dan jualan itu; dan

ii. Kos / perbelanjaan munasabah yang ditanggung oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman berkaitan dengan penjualan, dan juga kos untuk mengembalikan semula kerosakan (jika ada) kepada hartanah yang dilakukan oleh Penawar yang berjaya dalam milikan hartanah itu akan ditolak dari wang deposit dan wang lain (jika ada, yang dibayar di sini terhadap akaun daripada harga beli oleh Penawar yang berjaya kepada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman) dan selepas itu baki (jika ada) hendaklah dibayar balik Penawar yang berjaya tanpa faedah. Untuk tujuan ini suatu perakuan yang ditandatangani oleh mana-mana pegawai Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman mengesahkan amaun belanja atau kos itu adalah dianggap muktamad / konklusif dan terikat terhadap Penawar yang berjaya.

© arenaauctioneers.com

ii. Kos / perbelanjaan munasabah yang ditanggung oleh Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman berkaitan dengan penjualan, dan juga kos untuk mengembalikan semula kerosakan (jika ada) kepada hartanah yang dilakukan oleh Penawar yang berjaya dalam milikan hartanah itu akan ditolak dari wang deposit dan wang lain (jika ada, yang dibayar di sini terhadap akaun daripada harga beli oleh Penawar yang berjaya kepada Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman) dan selepas itu baki (jika ada) hendaklah dibayar balik Penawar yang berjaya tanpa faedah. Untuk tujuan ini suatu perakuan yang ditandatangani oleh mana-mana pegawai Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman mengesahkan amaun belanja atau kos itu adalah dianggap muktamad / konklusif dan terikat terhadap Penawar yang berjaya.

Tertakluk seperti yang disebut terdahulu, Penawar yang Berjaya tidak boleh membuat apa-apa tuntutan terhadap pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman, Peguamcara atau Pelelong untuk ganti rugi, pampasan atau apa-apa sebab sekalipun berhubung dengan pembatalan jualan seperti yang disebut terdahulu.

12. Pemilikan Kosong

Hartanah itu dijual tanpa pemilikan kosong, dengan itu tiada jaminan diberikan bahawa hartanah itu boleh digunakan untuk menginap dan sekiranya keadaan yang sedia ada yang menghalang kemasukan atau penginapan oleh Penawar yang Berjaya, keadaan sedemikian tidak akan membatalkan penjualan dan atau hak kepada Pembeli untuk membatalkan kontrak atau menuntut pengurangan harga atau ganti rugi. Pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman tidak bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada Penawar yang Berjaya. Penawar yang Berjaya selepas pembayaran harga belian sepenuhnya bersama-sama dengan apa-apa faedah terakru, jika ada, hendaklah pada kos dan perbelanjaan sendiri mengambil milikan hartanah tersebut.

13. Keadaan Hartanah

a. Hartanah itu adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua syarat bertulis sekatan kepentingan, ismen (easement), hak-hak yang sama, pajakan, penyewaan, penghuni, pencerobohan, kacau ganggu, caj, lien, kaveat, perjanjian, liabiliti, bebanan, semua hak-hak awam dan swasta, sokongan, saliran dan semua hak atau kejadian yang lain (jika ada) yang wujud di atasnya tanpa apa-apa obligasi yang timbul bagi Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman untuk mentakrif ia masing-masing dan apa-apa kesilapan, salah nyata, peninggalan atau salah perihalan ditemui dalam kontrak ini tidak akan membatalkan penjualan dan tiada apa-apa pampasan yang dibenarkan oleh mana-mana pihak berkenaan dengannya. Pembeli hendaklah disifatkan mempunyai pengetahuan penuh dengan sifat dan keadaan hartanah itu.

b. Penawar yang Berjaya hendaklah disifatkan telah memeriksa dan menyiasat keadaan hartanah tersebut sepertimana sedia ada dan hendaklah tidak mengenakan apa-apa tuntutan atau bantahan keatasnya atau dengannya. Tiada jaminan perwakilan atau aku janji dibuat atau harus tersirat mengenai sama ada atau tidak hartanah itu mematuhi mana-mana undang-undang relevan bangunan atau perundangan. Pembeli hendaklah mengambil hartanah tersebut sepertimana sedia ada dan tidak memerlukan sambungan air, elektrik atau utiliti lain kepadanya atau pemunggahan sampah di situ. Hakikat (jika itu menjadi kes) bahawa hartanah atau pengubahsuaian tempat itu yang mungkin bertentangan dengan undang-undang bangunan atau perundangan tidak akan membatalkan penjualan dan atau Pembeli untuk membatalkan jualan atau menuntut ganti rugi atau kejatuhan dalam harga.

c. Pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman tidak akan bertanggungjawab untuk pemilikan kelengkapan perabot dan lekapan terletak di hartanah tersebut yang terletak dibawah perjanjian jual beli, pajakan atau jualan tertunda daripada pihak ketiga. Dalam kes-kes seperti di atas Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman tidak bertanggungjawab terhadap apa-apa bayaran yang mungkin terkumpul berkenaan dan hartanah itu dijual tertakluk dengannya.

14. Umum

a. Hartanah dijual tertakluk kepada apa-apa notis prosiding pengambilalihan, jalan Kerajaan atau skim peningkatan lain yang menyentuh perkara itu, dan Penawar yang Berjaya hendaklah disifatkan mempunyai pengetahuan sepenuhnya jenis dan kesan daripadanya, dan tidak akan membuat apa-apa bantahan atau kehendak berkenaan dengannya.

b. Setelah kejatuhan tukul, Penawar yang Berjaya (selain daripada Pemegang Serah Hak) hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak dan Deposit tersebut hendaklah dipegang oleh Pemegang Serah Hak tertakluk kepada peruntukan bagi Klausa 5 (b), 7 dan 8 (d) dan semua risiko hartanah tersebut hendaklah diserahkan kepada Penawar yang Berjaya (selain daripada Pemegang Serah Hak) dan Penawar yang Berjaya pada kos sendiri hendaklah memastikan yang sama terhadap kerosakan oleh kebakaran dan bencana biasa.

c. Pemegang Serah Hak tidak memberi sebarang jaminan terhadap kejituan atau ketepatan maklumat dan kenyataan yang terkandung dalam Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan ini atau tentang keadaan atau kondisi Hartanah selain daripada bahawa Pihak Pemegang Serah Hak adalah pemegang serah hak yang sah dan pemegang serah hak benefisial Hartanah tersebut. Selain daripada itu, tiada sebarang representasi/jaminan dibuat oleh atau dikenakan terhadap Pemegang Serah Hak/ Bank berkenaan dengan Hartanah dan semua perkara berhubung di sini.

d. Pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman tidak membuat atau memberi dan atau Pelelong atau mana-mana orang yang bekerja dengan Pelelong mempunyai apa-apa kuasa untuk membuat atau memberi apa-apa representasi atau waranti berhubung dengan hartanah itu.

e. Penawar yang Berjaya hendaklah melantik peguam sendiri dan penasihat untuk tujuan semua pencarian dan pertanyaan yang biasanya dibuat oleh seorang pembeli yang berhemah, dan mempunyai pengetahuan mengenai semua perkara yang akan didedahkan olehnya dan hendaklah membeli tertakluk kepada perkara itu dan apa-apa perkara yang Pembeli boleh mempunyai pengetahuan yang sebenar.

f. Pihak Pemegang Serah Hak / Pemberi Pinjaman, Peguamcara dan Pelelong atau ejen atau pekerjanya tidak akan bertanggungjawab kepada mana-mana pembida atau Pembeli, termasuk tetapi tidak terhad kepada liabiliti dalam tort, berhubung dengan apa-apa perkara yang timbul daripada, atau berkaitan dengan, lelongan atau penjualan hartanah tersebut.

g. Masa di mana dinyatakan dalam Syarat-syarat ini, hendaklah menjadi intipati kontrak.

h. Jika dua orang atau lebih, firma atau syarikat adalah pihak-pihak kepada Penjualan, maka tanggungjawab mereka hendaklah bersesama dan berasingan.

i. Sekiranya berlaku apa-apa percanggahan yang terdapat di dalam terjemahan Syarat-syarat ini, maka versi Bahasa Malaysia akan diguna pakai. Tajuk-tajuk adalah untuk memudahkan rujukan sahaja dan tidak boleh ditafsirkan sebagai menjadi sebahagian daripada Syarat-syarat ini.

j. Ungkapan " Penawar yang Berjaya " termasuklah waris beliau, wakil diri, di mana dua atau lebih orang dimasukkan, maka syarat - syarat jualan ini mengikat orang tersebut secara bersama dan berasingan.

k. Jika terdapat sebarang percanggahan dan/atau perbezaan material bagi keterangan pihak-pihak dan/atau Hartanah dalam perisytiharan jualan ini dan dokumen sekuriti di dalam pegangan Pemegang Serah Hak, Pihak Pemegang Serah Hak hendaklah, kecuali percanggahan dan/atau perbezaan material tersebut disebabkan oleh Pemegang Serah Hak, tertakluk kepada keupayaannya, membantu Pembeli Berjaya untuk membetulkan percanggahan dan/atau perbezaan tersebut di mana semua kos dan/atau perbelanjaan yang dilakukan hendaklah ditanggung oleh Pembeli Berjaya.

Sekiranya percanggahan kejadian material itu tidak dapat dibetulkan oleh Pemegang Serah Hak/Pembeli Berjaya, Pembeli Berjaya boleh, sebelum tamat jualan, menamatkan pembelian ini yang mana, Deposit dibayar menurut Klausa 5 di atas, hendaklah dibayar balik kepada Pembeli Berjaya tanpa apa-apa faedah atau pampasan yang dibayar. Memorandum Kontrak yang ditandatangani menurut lelongan ini akan ditamatkan dan tidak mempunyai apa-apa kesan lagi dan salah satu pihak tidak boleh membuat tuntutan lanjut terhadap pihak yang satu lagi berkenaan dengan percanggahan.

l. Pemegang Serah Hak tidak mempunyai obligasi untuk menjawab apa-apa pertanyaan atau permintaan oleh Pembeli Berjaya dan apa-apa keengganan atau kegagalan oleh Pemegang Serah Hak untuk menjawab permintaan tersebut atas apa jua sebab sekalipun tidak boleh dijadikan alasan untuk tidak melengkapkan atau kelewatan dalam penyelesaian jualan ini.

m. Pemegang Serah Hak menafikan semua liabiliti dalam sebarang komunikasi tidak rasmi antara Pembeli Berjaya dan Pemegang Serah Hak sebelum atau selepas jualan dan Pembeli Berjaya hendaklah mempunyai kewajipan untuk mengesahkan semua komunikasi berhubung dengan Hartanah dan jualan di sini.

n. Semua siasatan yang diperlukan oleh penawar yang berminat untuk tujuan dan pertimbangan mereka hendaklah dibuat sendiri oleh penawar yang berminat pada kos dan perbelanjaan mereka sendiri.

o. Pemegang Serah Hak tidak menjustifikasikan, beraku janji atau menjamin bahawa hakmilik individu/hakmilik strata untuk Hartanah tersebut akan membawa kondisi, sekatan kepentingan, tempoh dan endosan yang sama seperti yang kini diendorskan pada dokumen hakmilik keluaran ke Tanah Induk.

p. Apa-apa notis, permintaan atau tuntutan yang dikehendaki untuk disampaikan kepada Pembeli Berjaya hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disifatkan sebagai penyampaian yang sempurna:

(a) jika ia disampaikan melalui pos berdaftar berbayar kepada:

(i) alamat beliau yang diberikan kepada Pelelong tersebut;

(ii) Peguamcaranya;

dan apa-apa notis, permintaan atau tuntutan itu hendaklah disifatkan sebagai telah diterima pada masa ia disampaikan dalam perjalanan biasa pos atau

(b) jika ia diserahkan secara serahan tangan kepadanya atau peguamcaranya.

Semua notis kepada Pemegang Serah Hak hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disampaikan kepada Peguamcara Pihak Pemegang Serah Hak dengan AR pos berdaftar atau secara serahan tangan.

q. Pemegang Serah Hak tidak mempunyai notis atau pengetahuan tentang apa-apa pencerobohan atau mengenai Kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa lain yang mempunyai apa-apa niat segera untuk menakluki keseluruhan atau mana-mana bahagian Hartanah tersebut untuk jalan raya atau mana-mana skim peningkatan dan jika apa-apa pencerobohan adalah didapati wujud atau jika Kerajaan atau pihak berkuasa tempatan mempunyai hasrat tersebut, ianya tidak boleh membatalkan apa-apa jualan dan tiada apa-apa pengurangan atau pampasan akan dibenarkan berkenaan dengannya.

r. Pemegang Serah Hak mempunyai hak untuk mengenakan apa-apa terma-terma dan syarat-syarat tambahan berkenaan dengan jualan Hartanah tersebut yang mana dianggap wajar oleh Pemegang Serah Hak dengan memberi notis 14 hari kalendar terlebih dahulu yang mencukupi dari semasa ke semasa.

s. Syarat-Syarat yang digunakan dalam Syarat-Syarat Jualan ini dan tidak ditakrifkan selainnya hendaklah mempunyai erti yang diberikan kepada mereka di Perisytiharan Jualan.

t. Dalam klausa-klausa ini yang dinyatakan di atas, di mana konteks membenarkan, perkataan tunggal tersebut termasuk jamak dan sebaliknya dan maskulin termasuk feminin dan tanpa jantina.

u. Setiap satu daripada klausa-klausa Syarat-Syarat Jualan ini adalah diasingkan dan berbeza dari yang lain dan jika mana-mana satu atau lebih daripada satu klausa atau mana-mana bahagiannya adalah atau menjadi tidak sah, menyalahi undang-undang atau tidak boleh dikuatkuasakan, kesahan, kesahan dari sisi undang-undang atau penguatkuasaan klausa-klausa yang lain bagi Syarat - Syarat Jualan ini tidak boleh dengan itu dipengaruhi atau terjejas dalam apa jua cara.

u. Apa-apa notis, permintaan atau tuntutan yang dikehendaki untuk disampaikan kepada Pembeli Berjaya hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disifatkan sebagai penyampaian yang sempurna:

LICENSED AUCTIONEERS
© arenaauctioneers.com
aasb@arenaauctioneers.com

ONLINE TERMS AND CONDITIONS - ARENA AUCTIONEERS SDN BHD

The Terms and Conditions specified herein shall govern all users of arenaauctioneers.com (“ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website”). ARENA AUCTIONEERS SDN BHD has agreements with various individuals and corporations, etc. ("Auctioneers") to market and advertise certain properties and/or financial instruments ("Property" or "Properties") through ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website. All properties offered on ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website shall be offered subject to the Bank’s approval of the final terms and conditions.
All USERS MUST AGREE TO THE TERMS BEFORE BIDDING

1. REQUIREMENT ON ELIGIBILITY OF E-BIDDERS

1.1 Parties who are intent to participate in public auction (“E-Bidders”) may do so by log in on to ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website and register as a user.

1.2 E-Bidders who register as a user to participate in the public auction via ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website shall:
- (a) Be of 18 years and above, in a rational mind and not a bankrupt person.
- (b) For a company, must be incorporated under the laws of Malaysia and must not be in liquidation;
- (c) Be able to take, fulfil and perform all necessary actions, conditions and matters (including obtaining any necessary consents) in terms of law to enable E-Bidders to participate in the public auction and complete the purchase in the event of successful bid.

1.3 E-Bidders eligibility requirements are also subject to the existing Federal and State legal provisions. Non-Malaysian E-Bidders or companies are also advised to take note of restrictions applicable on foreign purchase imposed by relevant authorities.

1.4 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD services are available only to individuals who can form legally binding contracts under applicable law. ARENA AUCTIONEERS SDN BHD services are not available to minors or to previously suspended ARENA AUCTIONEERS SDN BHD users. If you register as a business entity, by placing a bid, you represent that you have the authority to bind the entity to this Agreement and other related agreements.

2. PROPERTY VIEW & PROPERTY INFORMATION

2.1 Prospective bidders and interested parties may view general information about a property just by clicking the links to the property’s Bid Page. Additional property information may also be available by clicking additional links located on a particular property’s Bid Page.

2.2 If you elect to bid on a property, you must be registered to do so; however, you do not have to be registered in order to view bids for a property. All bids are open and displayed for public viewing unless otherwise noted. The Properties shall be offered through an Internet auction process with a specified opening and closing date. You can bid on properties either from a property’s Bid Page or from your Current Registered Auction listing page, which can display multiple properties for a bidder to monitor or place bids on.

2.3 It is the sole and absolute responsibility of all intending E-Bidders at their own costs and expense, seek and obtain from the Developer and/or the relevant authorities or bodies, all confirmations and/or consents as may be required or as may be applicable in respect of the purchase of the Property and to satisfy themselves on the physical condition of the Property and all matters in connection with the Property prior to the bidding (including and not limited to verifying the identity, particulars, state and condition of the Property and the terms of the conditions and restrictions affecting the Property if any, whether or not the Property is reserved for Bumiputra or Malay only and/or is a low cost property, and matters relating to the ownership and transfer of the Property, the status of the separate document of title to the Property and its particulars, the liabilities including amounts of outstanding service or maintenance charges owing and other obligations pertaining to the Property and the E-Bidders’ eligibility and qualification to purchase the Property). E-Bidders shall be deemed to have full knowledge of all of the matters aforesaid. The Auctioneers, the Assignee/Bank, the Assignee/Bank’s solicitors and ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website do not in any way make any representation or warranty in respect of any of the aforesaid and shall not in any way be responsible or liable to the E-Bidders in respect of any of the aforesaid.

3. REGISTRATION OF E-BIDDERS

3.1 Registration is currently free and is necessary to unlock many of the site’s more useful features. E-Bidders shall provide true, current and accurate information to register as a user.

3.2 E-Bidders only need to register as user once and the registered E-Bidder’s username and password can be used for the subsequent auctions on the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website.

3.3 E-Bidders should keep their account details strictly confidential and must not permit any third party to use or access the E-Bidders’ account on behalf or otherwise. The EBidders shall be liable for any bids made via the E-Bidders’ account.

3.4 E-Bidders may browse through the E-Bidding Dashboard on the website and select the properties they wish to bid.

3.5 By register and proceed with the bid in the Auction, the E-Bidders are deemed to have agreed and accepted the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website Terms & Conditions.

3.6 The Terms & Conditions shall be read together with all the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale and shall be deemed to have been read and agreed upon by the E-Bidders prior to bidding. In the event of any inconsistency between the Terms & Conditions stated herein and the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale, the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale shall prevail.

3.7 Individual E-Bidders are required to upload copies of identification documents.

3.8 For E-Bidders who wish to purchase property under companies, need to provide certified copies of the Form 24; Form 44; Form 49 (or its equivalent forms under the Companies Act 2016); Memorandum and Articles of Association/Constitution of the company in compliance with Companies Act 2016 and a duly signed Board of Director’s Resolution.

3.9 E-Bidders are responsible to identify the property properly and to ensure that the details and description of the Property are correct and accurate before bidding.

3.10 E-Bidders must make deposit payment as required under the Conditions of Sale attached to Proclamation of Sale, i.e. 10% of the reserve price. Payment of the deposit must be made **via local bank instant transfer** in favour of :

ARENA AUCTIONEERS SDN BHD (BIDDER DEPOSIT) Maybank 5620-8563-6477.

Evidence of the transfer must be uploaded and submitted before the registration closed.

3.11 E-Bidders are required to complete the registration process by inserting the relevant details and uploading the relevant documents including evidence of payment of the deposit onto the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website latest at least one (1) working day before the auction date.

3.12 Registration shall be subject to verification and approval of ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website and subject further to deposit payment being cleared by the bank. Please take note that approval from ARENA AUCTIONEERS SDN BHD administrator may take at least one (1) working day and any improper, incomplete registration or late registration may be rejected at the sole discretion of the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website. ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website will not bears any responsibility or assumes any liability in the event that the registration of a prospective E-Bidders is rejected and/or delayed for any reason whatsoever. In the event of the registration is rejected, the deposit paid (if cleared by the bank) shall be refunded to the same bank account from which the deposit transfer was made within **three (3) working days**.

3.13 If E-Bidders intending to authorize any person to execute the Memorandum/Contract of Sale upon successful bidding of the property shall do so by furnishing the following documents to the Auctioneer:
- a) The person’s NRIC copy (front and back); and
- b) A copy of the relevant Letter of Authorization.

3.14 Upon approval and verification by ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website and subject to the deposit payment being cleared by the bank, registered E-Bidders will receive email and E-Bidder ID from ARENA AUCTIONEERS SDN BHD which will be used on the auction day.

3.15 Bidding may be done via a computer, smart phone or any device with internet connection.

3.16 Once the E-Bidders have successfully registered for Online Bidding, the E-Bidders will be eligible to bid online.

3.17 The registration of an individual or company as a user on the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website shall not be taken as approval of eligibility of the intended EBidders to conclude the auction sale. Please refer to Part 1 above for requirements on the eligibility of E-Bidders.

4. ONLINE PUBLIC AUCTION BIDDING PROCEDURES

4.1 Bidding shall generally commence based on the sequence of the lot being shown on the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website. However the Auctioneer has the right to vary this sequence without notice.

4.2 It shall be the responsibility of registered E-Bidders to log in through the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website to wait for their turn to bid for the property lot in which they intend to bid. Different computers have different connection speeds, waiting until the last 5 or 10 seconds to place your bid is not recommended. The countdown clock on arenaauctioneers.com should be considered accurate but not exact.

4.3 The Auctioneer has the right to set a new reserve price in the event there is more than one (1) bidder. The reference to a "bidder” here includes E-Bidders as well as on-site bidders.

4.4 Auctioneer will announce the amount of incremental bid and the same will appear on the website prior to the commencement of the auction.

4.5 Auction starts when a flash message “Starts” is displayed, followed by a message stating “Auction started”. Button BID NOW will appear when it is the time to bid.

4.6 Each bid will be called for three (3) times, “First Call”, “Second Call”, “Final Call”. Registered E-Bidders may submit their bid at any of these stages of biddings by click the BID NOW Button.

4.7 Any bid by the registered E-Bidders shall not be withdrawn once entered.

We reserve the right to change any aspect of this notice, listing or any of the terms and the conditions as and when deemed necessary without prior notice

4.8 In the event of any clarification, disruption or special situation, the Auctioneer may at his sole discretion decide to pause, postpone and/or call off the public auction. The EBidders will be notified of this on the webpage.
4.9 When system displays "No More Bids", no further bids will be accepted by the Auctioneer, whether on-site or E-Bidders.
4.10 The on-site or E-Bidders with the highest bid shall be declared as successful bidder upon the fall of hammer.
4.11 The decision of the Auctioneer shall be final and binding on all on-site and/or E-Bidders.
4.12 Unsuccessful E-Bidders will have the deposit paid processed to be refunded to the same bank account from which the deposit transfer was made **within three (3) working days**.
4.13 The information shown and/or prompted on the screen handled by the Arena website regarding the public auction, particularly to the calling of bidding price during the bidding process and the declaration of successful bidder shall be final and conclusive.

5. POST ONLINE PUBLIC AUCTION SALE

5.1 Any E-Bidders who successfully bids for the Property shall and undertake to sign the Memorandum/Contract of Sale and pay the difference between 10% of the purchase price and the deposit paid under clause 3.10 above ("differential sum") at the office of the Auctioneer **on the same day as the auction day**, failing which the deposit paid will be forfeited to the Assignee Bank and sale will be deemed cancelled/terminated and the property may be put up for subsequent auction without further notice to the said EBidders. The Auctioneer shall send the Memorandum/Contract of Sale for stamping and thereafter forward the same together with the deposit paid under clause 3.10 above and the differential sum paid under this clause (if any) to the Assignee Bank.
5.2 Any successful E-Bidders who is unable to attend to sign the Memorandum/Contract of Sale at the office of the Auctioneer may do so by authorising another person to sign the same on his behalf by inserting the particulars of the authorised person and print a copy of the letter of authorisation from ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website. The authorised person shall provide the Letter of Authorisation signed by the successful E-Bidders together with a copy of his/her identity card to the Auctioneer.
5.3 In the event if there is inconsistency between the personal details and documents uploaded in the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website and the actual documents produced by the successful bidder, the Auctioneer shall have the right to refuse the successful bidder from signing the Memorandum/Contract of Sale and may at his discretion cancel the sale and proceed to put the property up for a new auction and the deposit paid shall be used to defray the cost of the auction and the balance (if any) shall be refunded to the successful E-Bidders.
5.4 The Memorandum/Contract of Sale, upon being signed by the Auctioneer, Solicitors for the Assignee Bank and successful bidder, shall be a conclusive evidence for the sale of the Property to the successful bidder.
5.5 The Memorandum/Contract of Sale may be signed in any number of counterparts, all of which taken together shall constitute one and the same instrument. Any party may enter into this Memorandum/Contract of Sale by signing any such counterpart and each counterpart may be signed and executed by the parties and shall be as valid and effectual as if executed as an original.

6. OTHER APPLICABLE TERMS & CONDITIONS

6.1 All registered E-Bidders at ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website undertake to fully comply with this terms and conditions herein. Further, all successful E-Bidders shall also be bound by the terms and conditions of the Conditions of Sale attached to the Proclamation of Sale.
6.2 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD may from time to time add, modify, or delete any terms and conditions herein.
6.3 E-Bidders are responsible to ensure that their internet access is in good condition during the whole process of public auction until conclusion thereof. Unsatisfactory internet access may disrupt any bids made by the E-Bidders.
6.4 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD or the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website shall not be liable for any disruptions, delays, failures, errors, omissions, or loss of transmitted information due to the unsatisfactory internet access or any online disruptions that may howsoever occur during the process of public auction at ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website.
6.5 ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website is owned and operated by ARENA AUCTIONEERS SDN BHD. The E-Bidders agree and accept that ARENA AUCTIONEERS SDN BHD or the Auctioneer or the Assignee Bank in which ARENA AUCTIONEERS SDN BHD acts for or their Solicitors or any of their respective servants or agents shall not be in any way liable for any claims or loss arising out of the use of the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website.

7. APPLICABLE LAWS AND JURISDICTION

7.1 The usage of ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website together with the terms and conditions hereof shall be governed by and construed in accordance with the laws of Malaysia.
7.2 The laws of Malaysia shall regulate and apply to all electronic transactions of immoveable property by public auction. Any legal actions or proceedings arising out of or in connection with the electronic transaction of immoveable property by public auction shall subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Malaysia.

8. CONFIDENTIALITY OF INFORMATION

8.1 By accessing this ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website, the E-Bidders acknowledge and agree that ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website may collect, retain, or disclose the E-Bidder's information or any information by the E-Bidders for the effectiveness of services, and the collected, retained or disclosed information shall comply with Personal Data Protection Act 2010 and any regulations, laws or rules applicable from time to time.
8.2 E-Bidders agree to accept all associated risks when using the service in the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website shall not make any claim for any unauthorized access or any consequential loss or damages suffered.
8.3 E-Bidders shall be responsible for the confidentiality and use of password and not to reveal the password to anyone at any time and under any circumstances, whether intentionally or unintentionally.
8.4 E-Bidders agree to comply with all the security measures related to safety of the password or generally in respect of the use of the service.
8.5 E-Bidders accept the responsibility that in any event that the password are in the possession of any other person whether intentionally or unintentionally, the E-Bidders shall take precautionary steps for the disclosure, discovery, or the E-Bidders shall immediately notify ARENA AUCTIONEERS SDN BHD.

9. INTELLECTUAL PROPERTY

9.1 Any information, contents, materials, documents, details, graphics, files, data, text, images, digital pictures, or any visual being displayed in the ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website shall not be used or published either by electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the permission from ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website.
9.2 In the event of any infringement of intellectual property rights under the Terms and Conditions herein, ARENA AUCTIONEERS SDN BHD website may use any available legal remedies which may include the demand for actual or statutory damages, solicitors' fees and injunctive relief.

10. MISCELLANEOUS

10.1 In the event there is any inconsistency, discrepancy, misstatement or error appearing in translations of the particulars and the Terms and Conditions to any other language (if any), the Terms and Conditions in the English Language version shall prevail.
10.2 In the event of any inconsistency between the Terms & Condition stated herein and the Condition of Sales attached to the Proclamation of Sale, the Condition of Sale attached to the Proclamation of Sale shall prevail.
10.3 Words importing the singular number shall include the plural number and vice versa.

LAMPIRAN G

GAMBAR HARTA TANAH TERLIBAT

GAMBAR HARTA TANAH

CL 105478831, DAERAH TAWAU
ALAMAT : LOT 96 (P3A), BANDAR SRI INDAH, JALAN APAS, TAWAU.



Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta
Tingkat 1,
Wisma Persekutuan Tawau,
91000 Tawau, Sabah.

HARTA TANAH SUBJEK

LAMPIRAN H

PELAN DAN BUTIR-BUTIR PERBANDINGAN

PELAN LOKASI / TAPAK / PERBANDINGAN

LAMPIRAN



PETUNJUK :

- LOT SUBJEK
- LOT – LOT PERBANDINGAN

NILAIAN UNTUK MAKSUD GUAMAN SIVIL

JPPH Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta
Kementerian Kewangan Malaysia
Disediakan oleh : Norsha'bandi Hassan
Skala : Tanpa skala