



MALAYSIA

# Warta Kerajaan

SERI PADUKA BAGINDA

DITERBITKAN DENGAN KUASA

*HIS MAJESTY'S GOVERNMENT GAZETTE*

*PUBLISHED BY AUTHORITY*

---

Jil. 46  
No. 24

**1hb Disember 2002**

*TAMBAHAN No. 123  
PERUNDANGAN (A)*

---

**P.U. (A) 473.**

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN  
PELESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN)  
(PINDAAN) 2002

PADA menjalankan kuasa yang diberikan oleh seksyen 24 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [*Akta 118*], Menteri membuat peraturan-peraturan yang berikut:

**Nama dan permulaan kuat kuasa**

1. (1) Peraturan-peraturan ini bolehlah dinamakan **Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2002**.

(2) Peraturan-Peraturan ini mula berkuat kuasa pada 1 Disember 2002.

**Pindaan am**

2. Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 [*P.U. (A) 58/89*], yang disebut “Peraturan-Peraturan ibu” dalam Peraturan-Peraturan ini, dipinda—

(a) dengan menggantikan perkataan “Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966” di mana-mana jua terdapat dengan perkataan “Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966”; dan

- (b) dengan menggantikan perkataan “Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989” di mana-mana jua terdapat dengan perkataan “Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989”.

### **Sebutan kepada Peraturan-Peraturan ibu**

3. Jika, pada atau selepas tarikh permulaan kuat kuasa yang dinyatakan dalam subperaturan 1(2), sebutan dalam mana-mana undang-undang bertulis tentang “Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989”, sebutan itu hendaklah ditafsirkan sebagai sebutan tentang “Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989”.

### **Pindaan peraturan 2**

4. Peraturan 2 Peraturan-Peraturan ibu dipinda—

- (a) dalam takrif “iklan”, dengan menggantikan perenggan (c) dengan perenggan yang berikut:

“(c) disampaikan melalui filem atau komunikasi; atau”;

- (b) dalam takrif “Pihak Berkuasa Yang Berkenaan”, dengan memasukkan selepas perkataan “bangunan” yang terdapat di hujung takrif itu perkataan “dan termasuklah mana-mana syarikat yang diberikan lesen untuk memberikan perkhidmatan elektrik, telefon, pembedungan dan perkhidmatan lain yang berkaitan”;

- (c) dengan memasukkan selepas takrif “Kanun” takrif yang berikut:

‘ “komunikasi” ertinya apa-apa komunikasi, sama ada antara orang dengan orang, benda dengan benda, atau orang dengan benda, dalam bentuk bunyi, data, teks, imej gambar tampak, isyarat atau apa-apa bentuk lain atau gabungan mana-mana bentuk tadi, dan termasuklah Internet;’; dan

- (d) dengan memasukkan selepas takrif “bangunan yang dipecahbahagi” takrif yang berikut:

‘ “filem” meliputi—

(a) filem sinematografi;

(b) pita video;

(c) cakera padat;

(d) cakera padat video;

(e) cakera video digital; dan

(f) suatu rekod, tidak kira bagaimana sekalipun dibuat, bagi suatu urutan imej gambar tampak, yang merupakan suatu rekod yang dapat digunakan sebagai suatu cara untuk menunjukkan urutan itu sebagai suatu gambar bergerak;’.

### **Pindaan peraturan 3**

5. Subperaturan 3(4) Peraturan-Peraturan ibu dipinda dengan menggantikan perkataan “lima ratus” dengan perkataan “seribu”.

### **Pindaan peraturan 4**

6. Subperaturan 4(1) Peraturan-Peraturan ibu dipinda dengan memasukkan selepas perkataan “boleh dibuat” perkataan “tidak lewat daripada enam puluh (60) hari”.

### **Pindaan peraturan 5**

7. Peraturan 5 Peraturan-Peraturan ibu dipinda—

(a) dengan memasukkan selepas subperaturan (1) subperaturan yang berikut:

“(1A) Apa-apa iklan dan jualan hendaklah mengikut permit iklan dan jualan seperti yang diluluskan oleh Pengawal.”;

(b) dalam subperaturan (3), dengan menggantikan perkataan “salah nyataan” dengan perkataan “pernyataan keliru, representasi atau perihal palsu”;

(c) dalam perenggan 5(b), dengan menggantikan perkataan “Akta Bank 1973 atau Akta Bank Islam 1983 atau suatu syarikat kewangan yang dilesenkan di bawah Akta Syarikat Kewangan 1969” dengan perkataan “Akta Bank dan Institusi-Institusi Kewangan 1989 [Akta 372], Akta Bank Islam 1983 [Akta 276], Akta Bank Simpanan Nasional Berhad 1997 [Akta 571], Akta Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad 1978 [Akta 202] atau Akta Bank Pertanian Malaysia 1969 [Akta 9]”; dan

(d) dalam subperaturan (7), dengan menggantikan perkataan “dua ratus lima puluh” dengan perkataan “lima ratus”.

### **Pindaan peraturan 6**

8. Subperaturan 6(1) Peraturan-Peraturan ibu dipinda—

(a) dalam perenggan (a), dengan memasukkan selepas perkataan “nombor” perkataan “dan tarikh kesahan”;

(b) dalam perenggan (b), dengan memasukkan selepas perkataan “nombor” perkataan “dan tarikh kesahan”;

(c) dalam perenggan (c), dengan memasukkan selepas perkataan “ejen-ejennya yang diberi kuasa,” perkataan “pemegang surat kuasa wakil atau syarikat pengurusan projek”; dan

(d) dalam perenggan (d), dengan memasukkan selepas perkataan “pemegangan tanah” perkataan “, jika tanah itu pegangan pajak, tarikh tamat tempohnya”.

### **Pindaan peraturan 7**

9. Subperaturan 7(1) Peraturan-Peraturan ibu dipinda dengan menggantikan perkataan “bagi mana-mana tapak bina yang menjadi sebahagian dari” dengan perkataan “untuk merujuk”.

## **Pindaan peraturan 9**

10. Peraturan 9 Peraturan-Peraturan ibu dipinda—

(a) dalam subperaturan (1), dengan memasukkan selepas perkataan “hendaklah” perkataan “dibuat tidak lewat dari enam puluh (60) hari sebelum tarikh habis tempoh”.

(b) dalam subperaturan (3), dengan menggantikan perkataan “dua ratus lima puluh” dengan perkataan “lima ratus”.

## **Pindaan peraturan 11**

11. Peraturan 11 Peraturan-Peraturan ibu dipinda—

(a) dengan memasukkan selepas subperaturan (1) subperaturan yang berikut:

“(1A) Subperaturan (1) tidak terpakai jika pada masa sesuatu kontrak jualan disempurnakan, perakuan layak menduduki bagi sesuatu rumah tempat tinggal telah pun dikeluarkan dan salinan yang disahkan bagi perakuan itu telah diserahkan kepada pembeli.”; dan

(b) dengan memasukkan selepas subperaturan (3) subperaturan yang berikut:

“(4) Peguam cara bagi pembeli hendaklah berhak untuk menerima suatu salinan lengkap kontrak jualan termasuklah salinan asal dan penduanya dan semua tambahan yang diperlukan oleh pemaju perumahan berlesen untuk menyempurnakan sesuatu kontrak jualan dengan pembeli, secara percuma tertakluk kepada aku janji oleh peguam cara bagi pembeli untuk memulangkan dokumen itu dalam keadaan baik sekiranya kontrak jualan itu tidak disempurnakan oleh pembeli dalam masa empat belas (14) hari dari tarikh penerimaan dokumen itu melainkan dipersetujui sebaliknya oleh pemaju perumahan berlesen itu.”.

## **Peraturan baru 11A**

12. Peraturan-Peraturan ibu dipinda dengan memasukkan selepas peraturan 11 peraturan yang berikut:

“Persetujuan untuk penyerahhakan. 11A. (1) Tertakluk kepada subperaturan (2), jika jualan sesuatu rumah tempat tinggal tidak dikeluarkan hakmilik berasingan atau hakmilik strata, tiada seorang pun pemaju perumahan boleh mengenakan apa-apa fi pentadbiran atau apa-apa fi walau apa pun namanya terhadap pembeli atau pembeli kemudian kerana memberikan persetujuan, sekiranya dikehendaki, untuk pembeli itu menjual semula rumah tempat tinggal itu sekiranya fi itu melebihi kosong persepuluh lima peratus (0.5%) daripada harga beli atau lima ratus ringgit (RM500.00), yang mana lebih rendah.

(2) Tiada seorang pun pemaju perumahan boleh memungut apa-apa fi walau apa pun namanya kerana memberikan persetujuan kepada mana-mana pembeli atau pembeli kemudian sesuatu rumah tempat tinggal bagi menyerahkan hak hak dan faedah dalam kontrak jualan kepada mana-mana institusi kewangan yang memperuntukkan pinjaman kepada pembeli itu untuk membiayai sepenuhnya atau sebahagian daripada pembelian rumah tempat tinggal itu.

(3) Jika tiada hakmilik berasingan dikeluarkan dalam jualan sesuatu rumah tempat tinggal, seseorang pemaju perumahan hendaklah menyempurnakan surat cara hakmilik dalam tempoh dua puluh satu (21) hari dari tarikh hakmilik berasingan dikeluarkan dan diterima oleh pemaju perumahan itu daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan dan selepas itu menghantar surat cara hakmilik itu kepada pembeli yang akan menyempurnakan surat cara hakmilik itu dalam tempoh dua puluh satu (21) hari dari tarikh penerimaannya daripada pemaju perumahan itu.

(4) Peraturan ini hendaklah berkuat kuasa walau apa pun yang bertentangan dalam mana-mana perjanjian.”.

### **Pindaan Jadual A**

#### 13. Jadual A Peraturan-Peraturan ibu dipinda—

##### (a) dalam perenggan 1—

- (i) dalam subperenggan (b), dengan memasukkan selepas perkataan “pecahbahagian” perkataan “(sila kepilkan resit bagi premium yang dibayar bagi penukaran syarat tanah, Borang 9A atau 7D Kanun Tanah Negara yang telah diluluskan, pelan pra-hitungan/pinta ukur yang diluluskan dan sijil akuan ukur daripada Lembaga Juruukur Tanah dan apa-apa bukti bayaran lain berkaitan dengan kelulusan ini)”;
- (ii) dalam subperenggan (d), dengan memasukkan selepas perkataan “yang terakhir” perkataan “dan suatu penyata anggaran aliran tunai projek”;
- (iii) dalam subperenggan (f), dengan memasukkan selepas perkataan “Borang 24” perkataan “atau borang pendapatan tahunan terakhir dan Borang 49”;
- (iv) dengan memasukkan selepas subperenggan (f) subperenggan yang berikut:

“(g) sesalinan surat kelulusan daripada Jawatankuasa Pelaburan Asing, Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri, jika ada”;

- (b) dalam subperenggan 2(c), dengan memasukkan selepas perkataan “pertubuhan” perkataan “/ syarikat kerjasama”;

(c) dengan memasukkan selepas subperenggan 3(d), subperenggan yang berikut:

“(e) Sila nyatakan syarikat induk atau syarikat subsidiari di bawah pengurusan atau kumpulan yang sama, yang mana terpakai:  
.....  
.....”;

(d) dalam perenggan 4—

- (i) dalam subperenggan (iii), dengan memasukkan selepas perkataan “Pertubuhan” perkataan “/ syarikat kerjasama”; dan
- (ii) dengan memasukkan selepas subperenggan (iii) subperenggan yang berikut:

“(iv) badan berkanun atau agensi kerajaan – Pemegang-pemegang jawatan atau Lembaga Pengarah);”;

(e) dalam perenggan 7, dengan menggantikan perkataan “salah nyataan” dengan perkataan “pernyataan keliru, representasi atau perihal palsu”;

(f) dalam ruang “Untuk Kegunaan Pejabat Sahaja”—

- (i) dalam perenggan 4, dengan memasukkan selepas perkataan “terakhir” perkataan “dan satu salinan penyata anggaran aliran tunai projek”;
- (ii) dalam perenggan 5, dengan memasukkan selepas perkataan “seksyen 6(1) Akta” perkataan “dan tidak seorang pun daripada pengarah yang ada sekarang telah atau secara terus terlibat dengan sesuatu perniagaan pemaju perumahan berlesen yang telah digulung oleh mahkamah”;
- (iii) dalam perenggan 6, dengan memasukkan selepas perkataan “Borang 24” perkataan “atau borang pendapatan tahunan terakhir dan Borang 49”;
- (iv) dalam perenggan 7, dengan memasukkan selepas perkataan “pertubuhan” perkataan “/ syarikat kerjasama”; dan
- (v) dengan memasukkan selepas perenggan 7 perenggan yang berikut:

“8. suatu salinan surat kelulusan daripada Jawatankuasa Pelaburan Asing, Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri (jika ada)”.

## Pindaan Jadual B

14. Peraturan-Peraturan ibu dipinda dengan menggantikan Jadual B dengan jadual yang berikut:

### “JADUAL B

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN  
PELESENAN) 1989

(Peraturan 3(6))

### LESEN PEMAJU PERUMAHAN

Nama Pemaju Perumahan .....

Alamat Berdaftar .....

.....

dengan ini diberikan lesen di bawah seksyen 5 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 untuk menjalankan pemajuan perumahan di atas tanah seperti yang dinyatakan di bawah:

Nama Pemaju Perumahan .....

No. Lot: ..... .....				
* Bandar/Pekan/Mukim:		Daerah:		Negeri:
<i>Jenis Bangunan</i>			<i>Bil. Unit</i>	
Lampiran	1		2	

Tertakluk kepada syarat-syarat yang berikut:

---

Butir-butir Lesen	
No. Lesen:	
Sah untuk .....	.....
dari .....	<i>Pengawal Perumahan</i>
hingga .....	Tarikh: .....

---

\*Potong mana-mana yang tidak berkenaan.\*

### Pindaan Jadual C

15. Jadual C Peraturan-Peraturan ibu dipinda—

(a) dalam perenggan 5, dengan menggantikan perkataan “Tarikh habis tempoh lesen” dengan perkataan “Kesahan lesen dari .....hingga .....”;

(b) dalam perenggan 8—

- (i) dengan memasukkan selepas perkataan “Butir-butir mengenai” perkataan “pemegang-pemegang jawatan”;
- (ii) dalam subperenggan (iii), dengan memasukkan selepas perkataan “Pertubuhan” perkataan “/ syarikat kerjasama”; dan
- (iii) dengan memasukkan selepas subperenggan (iii) subperenggan yang berikut:

“(iv) Badan berkanun atau agensi kerajaan – Pemegang-pemegang jawatan atau Lembaga Pengarah);”;

(c) dengan memasukkan selepas subperenggan 9(f) subperenggan yang berikut:

“(g) pernyataan daripada juruaudit sama ada Akaun Pemajuan Perumahan di bawah seksyen 7A Akta telah dipatuhi ..... ”; dan



(d) dalam perenggan 10, dengan menggantikan perkataan “salah nyataan” dengan perkataan “pernyataan keliru, representasi atau perihal palsu”.



## Pindaan Jadual D

### 16. Jadual D Peraturan ibu dipinda—

#### (a) dalam perenggan (1)—

- (i) dengan menggantikan subperenggan (b) dengan subperenggan yang berikut:

“(b) tiga salinan daripada tiap-tiap jenis iklan yang dicadangkan dalam bahasa kebangsaan dan bahasa yang dicadangkan jika iklan itu adalah seperti yang ditafsirkan dalam peraturan 2;

(bb) tiga salinan daripada iklan yang dicadangkan dalam bahasa kebangsaan dan bahasa yang dicadangkan jika iklan itu dalam bentuk bunyi atau gambar tampak;”;

- (ii) dalam subperenggan (d), dengan menggantikan perkataan “yang dilesenkan di bawah Akta Bank 1973, Akta Bank Islam 1983 atau sesuatu syarikat kewangan yang dilesenkan di bawah Akta Syarikat Kewangan 1969” dengan perkataan “atau sesuatu syarikat kewangan yang dilesenkan di bawah Akta Bank dan Institusi-Institusi Kewangan 1989 atau Akta Bank Islam 1983, Akta Bank Simpanan Nasional Berhad 1997, Akta Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad 1978 atau Akta Bank Pertanian Malaysia 1969”;

#### (b) dalam perenggan 3—

- (i) dalam ruang “Jenis”, dengan memasukkan selepas barisan “Papan tanda” barisan yang berikut:

“

Internet	
Radio	
Televisyen	
Cakera padat video	
Pawagam	

” ;

- (ii) dalam ruang “CATATAN”—

(A) dalam subperenggan (d), dengan memasukkan selepas perkataan “tanah” perkataan “, jika tanah itu pegangan pajak, tarikh tamat tempohnya”;

(B) dengan memasukkan perkataan “dan” di hujung subperenggan (j); dan

(C) dalam subperenggan (k), dengan memasukkan selepas perkataan “ejen” perkataan “, pemegang surat kuasa wakil atau syarikat pengurusan projek”;

- (c) dalam perenggan (4), dengan menggantikan perkataan “salah nyataan” dengan perkataan “pernyataan keliru, representasi atau perihal palsu”; dan



Lampiran	1		2		3	
----------	---	--	---	--	---	--

Tertakluk kepada syarat-syarat yang berikut:

Jenis Iklan	Tarikh Kelulusan
Brosur	
Surat khabar	
Papan tanda	
Internet	
Cakera padat video	
Televisyen	
Radio	
Pawagam	
Lain-lain (sila nyatakan)	

Pemaju dikehendaki untuk mengemukakan satu salinan “Garis panduan bagi Pembeli Rumah” kepada tiap-tiap pembeli sebelum menandatangani perjanjian (salinan garis panduan dikembarkan).

Syarat-syarat lain:

Butir-butir Permit	
No. Permit: .....	
Sah untuk ..... tahun	..... <i>Pengawal Perumahan</i>
dari .....	
hingga .....	Tarikh: .....

\* Potong mana-mana yang tidak berkenaan.”.

## Pindaan Jadual F

18. Jadual F Peraturan-Peraturan ibu dipinda—

(a) dalam perenggan (I), dengan menggantikan perkataan “Dua” dengan perkataan “Tiga”;

(b) dengan memasukkan selepas subperenggan 2(g) perenggan yang berikut:

“(h) Nombor permit Iklan dan Jualan: .....

(i) Sah dari.....hingga .....”;

(c) dengan memasukkan selepas subperenggan (2)(i) subperenggan yang berikut:

“(j) pernyataan daripada juruaudit sama ada Akaun Pemajuan Perumahan di bawah seksyen 7A Akta telah dipatuhi .....”;

(d) dalam perenggan (3), dalam ruang “Jenis”, dengan memasukkan selepas barisan “Papan tanda” dengan yang berikut:

“

Internet	
Radio	
Televisyen	
Cakera padat video	
Pawagam	

” ; dan

(e) dalam perenggan (4), dengan menggantikan perkataan “salah nyataan” dengan perkataan “pernyataan keliru, representasi atau perihal palsu”.

### **Pindaan Jadual G**

19. Peraturan-Peraturan itu dipinda dengan menggantikan Jadual G dengan jadual yang berikut:

#### **“JADUAL G**

#### **AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966**

#### **PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989**

(Peraturan 11(1))

#### **PERJANJIAN JUAL DAN BELI (TANAH DAN BANGUNAN)**

SUATU PERJANJIAN diperbuat pada ..... haribulan .....

ANTARA .....  
suatu syarikat yang diperbadankan di Malaysia dan dilesen dengan sewajarnya di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (No. Lesen .....) yang pejabat berdaftar di .....

.....  
(kemudian daripada ini dipanggil “Penjual”) sebagai \*satu pihak/pihak pertama

DENGAN .....

No.K.P.P.N .....

beralamat di .....

.....  
(kemudian daripada ini dipanggil “Pembeli”) sebagai \*pihak yang satu lagi/pihak kedua

DAN .....  
No. K.P.P.N ..... beralamat di .....  
.....  
(kemudian daripada ini dipanggil "Tuan punya") sebagai pihak ketiga.

### **Mukadimah**

BAHAWASANYA \*Tuan punya/Penjual adalah tuan punya berdaftar dan benefisial keseluruhan tanah \*pegangan bebas/pajakan selama .....tahun yang tamat pada ..... yang dipegang di bawah (perihal hakmilik) dan No. Hakmilik .....\*No. Lot/No. P.T ..... Bahagian ..... di dalam \*Bandar/ Pekan/Mukim ..... Daerah..... Negeri ..... dengan keluasan lebih kurang ..... hektar/meter persegi (kemudian daripada ini disebut "Tanah tersebut")\* dan telah memberi Penjual hak mutlak untuk memajukan Tanah tersebut sebagai sebuah pemajuan perumahan dan untuk menjual Tanah tersebut;

\*DAN BAHAWASANYA Tuan punya dengan ini bersetuju dengan penjualan Tanah tersebut bagi maksud Perjanjian ini;

DAN BAHAWASANYA Tanah tersebut digadaikan kepada ..... yang pejabat berdaftarnya di ..... sebagai jaminan bagi pinjaman yang diberi kepada Penjual;

DAN BAHAWASANYA Penjual, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, telah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Yang Berkenaan bagi memecah lot Tanah tersebut kepada lot-lot bangunan mengikut Pelan Susun Atur yang diluluskan dan satu salinannya dikepilkkan sebagai Jadual Pertama (kemudian daripada ini disebut "Pelan Susun Atur") dan dokumen-dokumen hakmilik berasingan \*telah sejak itu/belum lagi dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan;

DAN BAHAWASANYA Penjual, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, telah mendapat kelulusan pelan-pelan bangunan (kemudian daripada ini disebut "Pelan Bangunan") daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, dan satu salinannya dikepilkkan sebagai Jadual Kedua;

DAN BAHAWASANYA Penjual sedang memajukan Tanah tersebut sebagai sebuah pemajuan perumahan yang dikenali sebagai .....  
.....  
\*Peringkat .....(No. Permit Iklan dan Jualan.....);

DAN BAHAWASANYA Penjual telah bersetuju menjual dan Pembeli telah bersetuju membeli semua keping tanah berserta pemilikan kosong yang dikenali sebagai \*Plot/No. Lot ..... yang lebih khusus ditandakan dan berlorek MERAH dalam Pelan Susun Atur seluas lebih kurang ..... meter persegi keluasannya (kemudian daripada ini disebut "Lot tersebut") BERSAMA dengan satu ..... yang akan didirikan di atas Lot tersebut (kemudian daripada ini disebut "Bangunan tersebut") yang diperihalkan dalam pelan Penjual sebagai Jenis ..... seperti yang dinyatakan dalam Jadual Kedua, (dan Lot dan Bangunan tersebut yang kemudian daripada ini semua sekali disebut "Harta tersebut"), tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung kemudian daripada ini;

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti yang berikut:

### **Harta bebas daripada sekatan pertanian, perindustrian dan bangunan**

1. Penjual dengan ini bersetuju menjual dan Pembeli bersetuju membeli Harta tersebut bebas daripada apa-apa syarat pertanian atau perindustrian sama ada ternyata atau tersirat dan apa-apa sekatan terhadap pembinaan rumah tempat tinggal di atasnya dan segala bebanan yang dikenakan oleh peruntukan-peruntukan dalam Perjanjian ini/yang sedia ada pada tarikh Perjanjian ini (jika ada) dan apa-apa syarat sama ada ternyata atau tersirat yang menyentuh hakmilik tersebut.

## **Harta bebas daripada bebanan sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut**

2. (1) \*Tuan punya dan Penjual tidak boleh mengenakan apa-apa bebanan ke atas Tanah tersebut selepas sahaja tarikh penyempurnaan Perjanjian ini tanpa mendapat kelulusan terlebih dahulu daripada Pembeli dan \*Tuan punya dan Penjual dengan ini mengaku janji bahawa Harta tersebut adalah bebas daripada apa-apa bebanan sebelum sahaja Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut.

(2) Pembeli hendaklah memberikan kelulusan kepada \*Tuan punya dan Penjual untuk mengenakan bebanan ke atas Tanah tersebut bagi maksud mendapatkan kemudahan kredit daripada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan hanya sekiranya Pembeli telah menerima pengesahan secara bertulis daripada bank dan/atau institusi kewangan yang relevan yang menolak hak dan kepentingan mereka ke atas Harta tersebut dan mengaku janji untuk mengecualikan Harta tersebut daripada apa-apa prosiding halang tebus yang boleh diambil oleh bank dan/atau institusi kewangan terhadap \*Tuan punya dan Penjual dan/atau Tanah tersebut.

(3) Dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan oleh Penjual kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan, Penjual hendaklah menghantar atau menyebabkan supaya dihantar kepada Pembeli dan/atau Pembiaya satu salinan penyata penebusan dan surat aku janji yang dikeluarkan oleh bank dan/atau institusi kewangan yang sedemikian tentang Lot tersebut dan hendaklah memberi kuasa kepada Pembeli untuk membayar bahagian yang sedemikian daripada harga beli atau membayar Pembiaya bagi melepaskan bahagian yang sedemikian daripada Pinjaman, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang sama dengan jumlah penebusan yang boleh dibayar berkenaan dengan Lot tersebut terus kepada bank dan/atau institusi kewangan yang sedemikian dan selepas itu baki harga beli atau baki Pinjaman kepada Penjual dengan syarat semua pembayaran dan pelepasan dibuat secara kemajuan mengikut masa dan cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

## **Harga beli**

3. Harga beli Harta tersebut ialah ..... ringgit (RM ..... ) sahaja dan hendaklah dibayar mengikut cara yang diperuntukkan kemudian daripada ini.

## **Jadual pembayaran**

4. (1) Harga beli hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Penjual secara ansuran dan pada masa dan cara yang diperuntukkan dalam Jadual Ketiga. Penjual tidak diwajibkan untuk menjalankan kerja-kerja mengikut susunan yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga dan Pembeli hendaklah membayar ansuran mengikut peringkat kerja yang disediakan oleh Penjual dengan syarat apa-apa kerosakan kepada kerja-kerja yang telah siap yang disebabkan oleh kerja-kerja peringkat yang kemudian itu hendaklah diperbaiki dan disempurnakan oleh Penjual dengan kos dan perbelanjaannya sendiri sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut.

(2) Tiap-tiap notis yang disebut dalam Jadual Ketiga yang meminta bayaran hendaklah disokong dengan suatu perakuan yang ditandatangani oleh arkitek atau jurutera Penjual yang bertanggungjawab bagi pemajuan perumahan itu dan tiap-tiap perakuan itu yang ditandatangani sedemikian hendaklah menjadi bukti akan hakikat bahawa kerja yang tersebut dalam perakuan itu telah siap.

## **Pinjaman**

5. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat memperoleh pinjaman bagi membiayai pembayaran harga beli Harta tersebut, maka Pembeli hendaklah, dalam tempoh empat belas (14) hari selepas penerimaan satu salinan Perjanjian yang telah disetemkan, membuat permohonan bertulis bagi pinjaman tersebut kepada Penjual yang akan sedaya upayanya berusaha supaya memperoleh pinjaman (kemudian daripada ini disebut "Pinjaman tersebut") bagi Pembeli daripada bank, syarikat kewangan, persatuan pembinaan atau institusi kewangan (kemudian daripada ini dipanggil "Pembiaya") dan jika Pinjaman tersebut diperolehi maka Pembeli hendaklah, dalam tempoh yang munasabah, menyempurnakan semua borang dan dokumen yang perlu dan membayar semua fi, kos guaman dan duti setem yang berkenaan dengannya.

(2) Pembeli hendaklah menggunakan kesemua Pinjaman tersebut terhadap pembayaran harga beli Harta tersebut pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

(3) Jika Pembeli gagal mendapatkan Pinjaman tersebut disebabkan ketakupayaannya dari segi pendapatan dan telah mengemukakan bukti ketakupayaannya tersebut kepada Penjual, maka Pembeli adalah bertanggung membayar kepada Penjual satu peratus (1%) sahaja daripada harga beli dan Perjanjian ini hendaklah selepas itu ditamatkan. Dalam keadaan sedemikian, Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari dari tarikh penamatan itu, memulangkan kepada Pembeli baki amaun yang dibayar oleh Pembeli.

(4) Tertakluk kepada subfasal (3), jika Pembeli gagal menyetujui terima Pinjaman tersebut atau ingkar mematuhi kehendak-kehendak yang perlu bagi membuat permohonan atau dihilangkan kelayakan yang mengakibatkan Pinjaman tersebut ditarik balik oleh Pembiaya, mengikut mana yang berkenaan, maka Pembeli adalah bertanggung membayar kepada Penjual kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

(5) Sekiranya Penjual tidak berjaya memperoleh apa-apa pinjaman untuk Pembeli, maka Penjual hendaklah, dalam tempoh empat belas (14) hari selepas penerimaan pemberitahuan penolakan pinjaman itu, memberitahu Pembeli akan penolakan itu dan Penjual tidaklah dengan apa jua cara bertanggung kepada Pembeli atas apa-apa kerugian, ganti rugi, kos atau perbelanjaan yang timbul atau tertanggung secara apa jua pun dan kegagalan sedemikian untuk memperoleh pinjaman itu tidaklah boleh dijadikan alasan bagi apa-apa kelewatan dalam membayar pada tarikh genap masanya mana-mana ansuran harga beli yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga.

#### **Pinjaman daripada Kerajaan Persekutuan atau Negeri atau pihak berkuasa berkanun**

6. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat memperoleh pinjaman daripada Kerajaan Malaysia atau mana-mana Kerajaan Negeri di Malaysia atau mana-mana pihak berkuasa berkanun yang memberi kemudahan-kemudahan pinjaman, maka Pembeli hendaklah, dalam tempoh empat belas (14) hari selepas penerimaan satu salinan Perjanjian yang disetemkan, memberitahu Penjual dengan bertulis mengenainya dan Pembeli hendaklah melakukan segala tindakan dan perkara yang perlu bagi mendapatkan pinjaman itu.

(2) Sekiranya Pembeli gagal memperoleh pinjaman kerana apa-apa sebab sekalipun, maka Pembeli adalah bertanggung membayar kepada Penjual kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

#### **Hak Pembeli untuk memulakan dan mengekalkan tindakan**

7. Pembeli hendaklah berhak dengan kerelaannya dan di atas namanya untuk menjalankan, memulakan, membawa dan mengekalkan apa-apa tindakan, saman atau prosiding dalam mana-mana mahkamah atau tribunal terhadap Penjual atau mana-mana orang lain berkenaan dengan apa-apa perkara yang timbul daripada Perjanjian ini melainkan niat yang sebaliknya dinyatakan dalam mana-mana perjanjian, penyerahhakan atau gadaian di antara Pembeli dengan Pembiaya yang dalam hal sedemikian suatu kebenaran bertulis terdahulu mesti diperoleh daripada Pembiaya.

#### **Masa merupakan pati kontrak**

8. Masa hendaklah menjadi pati kontrak berhubungan dengan segala peruntukan dalam Perjanjian ini.

#### **Faedah ke atas pembayaran lewat**

9. (1) Tanpa menjejaskan hak-hak Penjual di bawah fasal 10 Perjanjian ini, sekiranya mana-mana ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga terus tidak dibayar oleh Pembeli apabila tamat tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja, maka faedah yang dikenakan ke atas ansuran yang tidak dibayar itu hendaklah bermula dengan serta-merta selepasnya itu dan hendaklah dibayar oleh Pembeli, faedah itu dikira daripada hari ke hari dengan kadar sepuluh peratus (10%) setahun.

(2) Penjual tidak berhak untuk mengenakan faedah terhadap pembayaran lewat berkenaan mana-mana ansuran sekiranya kelewatan dalam pembayaran ansuran sedemikian disebabkan oleh mana-mana satu atau lebih yang berikut:

(a) notis tuntutan kemajuan yang relevan yang disebut dalam Jadual Ketiga yang diberikan oleh Penjual kepada Pembeli dan/atau Pembiaya tidak lengkap atau tidak mematuhi kehendak subfasal 4(2);

- (b) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, bank dan/atau institusi kewangan yang sedemikian lewat atau gagal untuk mengeluarkan penyata penebusan dan surat aku janji berkenaan dengan Lot tersebut kepada Pembeli atau Pembiaya; dan
- (c) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, Pembiaya enggan untuk melepaskan bahagian yang relevan daripada Pinjaman tersebut yang sama dengan pembayaran kemajuan dengan alasan pembayaran kemajuan yang sedemikian tidak mencukupi untuk menyelesaikan sepenuhnya jumlah penebusan yang boleh dibayar berkenaan dengan Lot tersebut.

### **Keingkaran oleh Pembeli dan penamatan Perjanjian**

10. (1) Sekiranya Pembeli—

- (a) tertakluk kepada subfasal (3) di bawah, gagal membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah subfasal 4(1) mengikut Jadual Ketiga atau mana-mana bahagiannya dan mana-mana faedah yang kena dibayar di bawah fasal 9 bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh ia perlu dibayar; atau
- (b) tertakluk kepada subfasal (3) di bawah, gagal membayar mana-mana jumlah wang yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh ia perlu dibayar; atau
- (c) melakukan apa-apa pelanggaran atau gagal melaksanakan atau mematuhi mana-mana terma atau waad material yang terkandung dalam Perjanjian ini; atau
- (d) sebelum pembayaran sepenuhnya harga beli Harta tersebut, melakukan perbuatan kebankrapan atau membuat apa-apa komposisi atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutangnya atau, sebagai satu syarikat, membuat penyelesaian secara paksa atau sukarela,

maka Penjual boleh, tertakluk kepada subfasal (2), membatalkan penjualan Harta tersebut dan dengan serta-merta menamatkan Perjanjian ini dan dalam keadaan sedemikian—

- (i) Penjual berhak menguruskan atau selainnya melupuskan Harta tersebut mengikut apa-apa cara yang difikirkan patut oleh Penjual seolah-olah Perjanjian ini telah tidak dibuat;
- (ii) ansuran-ansuran yang dahulunya telah pun dibayar oleh Pembeli kepada Penjual, yang tidak termasuk apa-apa faedah yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti yang berikut:
  - (a) pertamanya, semua faedah yang dikira mengikut fasal 9 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Penjual;
  - (b) keduanya, sejumlah wang sebanyak sepuluh peratus (10%) daripada harga beli hendaklah dilucuthakkan kepada Penjual; dan
  - (c) akhir sekali, bakinya hendaklah dipulangkan kepada Pembeli;
- (iii) tiada suatu pun pihak kepada Perjanjian ini boleh membuat apa-apa tuntutan tambahan terhadap pihak yang satu lagi mengenai kos, ganti rugi, pampasan atau selainnya di bawah Perjanjian ini; dan
- (iv) setiap pihak kepada Perjanjian ini hendaklah membayar kos masing-masing dalam perkara itu.

(2) Apabila berlaku mana-mana keadaan yang dinyatakan dalam perenggan 10(1)(a), (b), (c) atau (d), Penjual hendaklah memberi kepada Pembeli atau peguam caranya notis secara bertulis tidak kurang dari empat belas (14) hari melalui surat Berdaftar A.R. supaya menganggapkan Perjanjian ini sebagai telah ditolak oleh Pembeli dan melainkan dalam sementara itu keingkaran dan/atau pelanggaran yang sedemikian telah diperbetulkan atau ansuran dan faedah tersebut dibayar, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas tamatnya tempoh notis tersebut, atas pilihan Penjual disifatkan telah terbatal.

(3) Sekiranya Pembeli telah, sebelum tamatnya tempoh empat belas (14) hari notis tersebut, memperoleh kelulusan Pinjaman tersebut dan membayar perbezaan di antara harga beli dengan Pinjaman tersebut dan menyerahkan surat aku janji daripada Pembiaya untuk melepaskan Pinjaman tersebut kepada Penjual, maka Penjual tidaklah boleh membatalkan penjualan Harta tersebut dan



menamatkan Perjanjian ini melainkan Pembiaya ingkar dalam aku janjinya untuk melepaskan Pinjaman tersebut kepada Penjual atau gagal untuk membuat pembayaran pertama Pinjaman tersebut kepada Penjual dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tamatnya tempoh empat belas (14) hari notis tersebut.

#### **Dokumen hakmilik berasingan/pindah milik**

11. (1) Apabila Perjanjian ini disempurnakan maka Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dan dengan seberapa cepat yang boleh, memperoleh pengeluaran dokumen hakmilik berasingan bagi Lot tersebut.

(2) Apabila dokumen hakmilik berasingan dikeluarkan bagi Lot tersebut dan tertakluk kepada pembayaran harga beli oleh Pembeli kepada Penjual mengikut subfasal 4(1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukkan dalam Perjanjian ini, maka Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari, menyempurnakan memorandum pindah milik yang sah dan boleh daftar kepada Pembeli, warisnya atau penerima namaan atau penerima serah hak yang sah, mengikut mana-mana yang berkenaan.

#### **Persetujuan bagi penyerahhakan/subjualan**

12. (1) Sekiranya dokumen hakmilik berasingan bagi Lot tersebut masih belum dikeluarkan dan memorandum pindah milik bagi Harta tersebut masih belum disempurnakan bagi faedah Pembeli dan dengan syarat Pembeli telah membayar sepenuhnya harga beli dan mematuhi semua terma, syarat dan ketetapan ke atas Pembeli yang terkandung dalam ini, maka Penjual tidak boleh, tertakluk kepada subfasal (2), tidak bersetuju kepada mana-mana penjualan, pindah milik atau penyerahhakan yang dicadangkan oleh Pembeli kepada mana-mana pihak ketiga (termasuk mana-mana bank atau institusi kewangan) dan Penjual hendaklah mengendors persetujuan untuk penyerahhakan di antara Pembeli dengan pembeli yang dicadangkan/pemegang serah hak dalam tempoh dua puluh satu (21) hari dari tarikh penerimaan penyerahhakan sedemikian oleh Penjual.

(2) Pembeli hendaklah membayar kepada Penjual kerana memberikan persetujuan suatu fi pentadbiran berjumlah lima ratus ringgit (RM500.00) atau kosong perpuhuan lima peratus (0.5%) daripada harga beli, yang mana lebih rendah. Fi pentadbiran tidak boleh dikenakan berkenaan dengan apa-apa persetujuan bagi faedah mana-mana bank atau institusi kewangan atau berkenaan dengan persetujuan untuk penyerahhakan semula daripada bank atau institusi kewangan kepada Pembeli. Penjual tidak boleh menghendaki Pembeli atau pembeli yang dicadangkan/pemegang serah hak membayar fi peguam cara Penjual dalam mana-mana keadaan sekalipun.

#### **Kedudukan dan keluasan Lot**

13. (1) Kedudukan Lot tersebut berbanding dengan lot-lot lain yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dalam Jadual Pertama dan ukuran, sempadan dan keluasan Lot tersebut seperti yang diberikan dalamnya adalah dipercayai tetapi tidak terjamin betul dan jika ukuran, sempadan dan keluasan Lot tersebut yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur itu berbeza daripada ukuran, sempadan, dan/atau keluasan seperti yang ditunjukkan dalam dokumen hakmilik tetap apabila dikeluarkan, maka harga beli Lot tersebut yang dikira dengan kadar .....ringgit (RM ..... ) sahaja bagi satu meter persegi hendaklah diselaraskan sewajarnya.

(2) Penjual hanya boleh menuntut daripada Pembeli apa-apa bayaran akibat daripada penyelarasan itu sehingga maksimum yang sama dengan nilai dua peratus (2%) daripada jumlah keluasan Lot tersebut seperti yang ditunjukkan dalam dokumen hakmilik tetap.

(3) Apa-apa bayaran akibat daripada penyelarasan itu yang dikehendaki dibayar oleh Penjual atau Pembeli, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah dibayar dalam tempoh empat belas (14) hari dari pengeluaran dokumen hakmilik tetap.

(4) Pelan Susun Atur pemajuan perumahan, termasuk Lot tersebut, telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan dan tiada apa-apa pengubahan kepada Pelan Susun Atur itu boleh dibuat atau dilakukan kecuali sebagaimana yang dikehendaki atau diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan. Pengubahan sedemikian tidak akan membatalkan Perjanjian ini atau menjadi subjek apa-apa tuntutan untuk ganti rugi atau pampasan oleh atau terhadap mana-mana pihak kecuali jika pengubahan kepada Pelan Susun Atur itu mengakibatkan perubahan kepada kawasan tanah atau kawasan untuk bangunan.

### **Bahan-bahan dan kemahiran kerja hendaklah menepati perihal**

14. Bangunan tersebut hendaklah dibina dengan cara dan kemahiran kerja yang baik mengikut perihal yang dinyatakan dalam Jadual Keempat dan mengikut pelan-pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan seperti dalam Jadual Kedua, yang perihal dan pelan tersebut telah persetujuan oleh Pembeli, seperti yang diakui oleh Pembeli. Tiada sebarang perubahan atau lencongan boleh dibuat tanpa izin bertulis daripada Pembeli kecuali sebagaimana yang dikehendaki oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan. Pembeli tidak bertanggung membayar kos perubahan atau lencongan itu dan sekiranya perubahan atau lencongan itu melibatkan penggantian atau penggunaan bahan-bahan yang lebih murah atau peninggalan kerja-kerja yang pada asalnya telah dipersetujui dilakukan oleh Penjual, maka Pembeli berhak mendapat potongan yang bersamaan dalam harga beli atau ganti rugi, mengikut mana-mana yang berkenaan.

### **Sekatan terhadap variasi oleh Pembeli**

15. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan supaya dilakukan apa-apa variasi kepada Bangunan tersebut dan perihal mengenai atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Bangunan itu atau memasang atau menyebabkan supaya dipasang apa-apa lekapan atau lengkapan pada Bangunan itu yang akan melibatkan pindaan kepada Pelan Bangunan yang telah diluluskan itu atau pengemukaan pelan-pelan tambahan tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Penjual sehingga Perakuan Layak Menduduki yang relevan telah dikeluarkan.

(2) Jika Penjual bersetuju melakukan perubahan atau kerja-kerja tambahan itu bagi pihak Pembeli maka Penjual hendaklah mengepilkan kepada Perjanjian ini satu senarai inventori yang mengandungi apa-apa perubahan yang dibenarkan atau butiran tambahan berserta dengan satu jadual kadar atau harga yang telah ditetapkan berkenaan dengannya dan Pembeli hendaklah membayar kos perubahan itu atau kerja-kerja tambahan dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja dari permintaan bayaran secara bertulis daripada Penjual.

### **Sekatan terhadap perubahan kod warna**

16. Walau apa pun peruntukan fasal 15, Pembeli tidak boleh menjalankan atau menyebabkan dijalankan apa-apa perubahan pada warna dinding luar Bangunan tersebut tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

### **Infrastruktur dan penyenggaraan**

17. Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, membina atau menyebabkan supaya dibina infrastruktur, termasuk jalan, jalan masuk rumah, parit, pemetung, saluran air dan loji pemetungan bagi pemajuan perumahan tersebut, mengikut kehendak-kehendak dan piawaian Pihak Berkuasa Yang Berkenaan. Penjual hendaklah juga menanggung segala kos dan perbelanjaan yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berkaitan dengan pembekalan kemudahan-kemudahan dan kesenangan hidup yang termasuk tetapi tidak terhad kepada lampu jalan. Setelah siap pembinaan infrastruktur tersebut Penjual hendaklah seboleh-bolehnya berusaha mengikut kemampuannya supaya infrastruktur tersebut diambil alih dan disenggarakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan tetapi sehingga ia diambil alih Pembeli hendaklah, mulai dari tarikh ia mengambil pemilikan kosong atau disifatkan telah mengambil pemilikan kosong akan Harta tersebut, menarum dari semasa ke semasa sebahagian yang adil dan berpatutan daripada kos dan perbelanjaan bagi menyenggara, menjaga dan memperbaiki kawasan-kawasan yang dirizab untuk jalan, kawasan lapang, elektrik, substesen, pemetungan dan kemudahan-kemudahan lain masyarakat. Pengumpulan caruman yang sesuai hendaklah dibuat oleh seorang jurukur bahan, arkitek atau jurutera yang dilantik oleh Penjual atau dengan kelulusan Pengawal mana-mana orang lain yang kompeten yang dilantik oleh Penjual.

### **Pembayaran bayaran pasti**

18. Pembeli hendaklah bertanggung membayar segala bayaran pasti termasuk cukai tanah, kadaran, cukai, taksiran dan bayaran-bayaran lain berkenaan dengan Harta tersebut mulai dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut atau tarikh Harta tersebut dipindah milik kepada Pembeli, mengikut mana-mana yang terdahulu dan sekiranya dokumen hakmilik berasingan bagi Lot tersebut masih belum dikeluarkan dan Harta tersebut belum dipindah milik kepada Pembeli pada tarikh dia mengambil pemilikan kosong itu, Pembeli hendaklah menanggung rugi Penjual bagi bayaran pasti sedemikian berkenaan dengan Lot tersebut mengikut kadar luas Lot tersebut berbanding dengan jumlah luas kawasan Tanah tersebut tidak termasuk kawasan yang dirizab untuk jalan,

kawasan lapang, elektrik, substesen, pembedungan dan kemudahan-kemudahan masyarakat yang lain dan hendaklah terus membayarnya mulai dari tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut sehingga Harta tersebut dipindah milik kepada Pembeli.

#### **Penyenggaraan perkhidmatan**

19. Penjual hendaklah mengadakan perkhidmatan-perkhidmatan termasuk pungutan sampah, pembersihan parit-parit awam dan pemotongan rumput di rizab jalan, mulai dari tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut sehingga perkhidmatan sedemikian diambil alih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan tetapi sehingga ia diambil alih, Pembeli hendaklah, dari tarikh dia menerima pemilikan kosong Harta tersebut, mencarum dari semasa ke semasa sebahagian yang adil dan berpatutan daripada kos dan perbelanjaan perkhidmatan tersebut, yang pengumpulan bahagian sedemikian dibuat oleh juruukur bahan, arkitek atau jurutera yang dilantik oleh Penjual atau dengan kelulusan Pengawal mana-mana orang lain yang kompeten yang dilantik oleh Penjual. Pembeli hendaklah membayar pendahuluan sebanyak enam (6) bulan berkenaan dengan caruman yang sedemikian pada masa dia mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut dan apa-apa pembayaran selepas itu hendaklah dibayar secara pendahuluan bulanan. Setiap notis bertulis kepada Pembeli meminta pembayaran caruman yang sedemikian hendaklah disokong oleh suatu penyata yang dikeluarkan oleh Penjual yang hendaklah memasukkan suatu senarai dan perihalan perkhidmatan-perkhidmatan yang diadakan, perbelanjaan yang ditanggung dan amaun caruman yang sedemikian yang perlu dibayar kepada Penjual.

#### **Air, elektrik, paip gas, penyaluran telefon**

20. (1) Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memasang atau menyebabkan supaya dipasang segala sesalur air, elektrik dan pembedungan, paip gas (jika ada) dan saluran serta kabel dalaman telefon, bagi keperluan pemajuan perumahan tersebut dan dengan kos dan perbelanjaannya sendiri mengaku janji untuk memohon penyambungan pemasangan bekalan air, elektrik, kebersihan dan gas dalaman (jika ada) bagi Bangunan tersebut kepada sesalur air, elektrik dan pembedungan Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, dan sesalur gas pihak berkuasa yang relevan.

(2) Pembeli hendaklah bertanggung dan membayar, dalam tempoh empat belas (14) dari tarikh penerimaan notis meminta pembayaran daripada Penjual, deposit bagi pemasangan meter air, elektrik dan gas dan Penjual hendaklah menanggung segala kos lain, jika ada.

(3) Pembeli boleh memohon perkhidmatan telefon dan hendaklah bertanggung dan membayar deposit bagi perkhidmatan sedemikian.

#### **Pematuhan undang-undang bertulis**

21. Penjual hendaklah, berhubung dengan Bangunan tersebut yang hendak dibina, mematuhi peruntukan-peruntukan dan kehendak-kehendak mana-mana undang-undang bertulis yang sedang berkuat kuasa mengenai pemajuan perumahan tersebut dan sentiasa menanggung rugi Pembeli terhadap segala denda, penalti atau kerugian yang tertanggung disebabkan apa-apa pelanggaran terhadap peruntukan mana-mana undang-undang bertulis.

#### **Undang-undang baru yang menyentuh pemajuan perumahan**

22. Pembeli tidak bertanggung untuk menanggung rugi Penjual sekiranya undang-undang baru diperkenalkan atau pindaan kepada undang-undang yang ada mengenakan fi, bayaran atau cukai tambahan kepada Penjual, yang pembayarannya adalah perlu untuk meneruskan dan menyiapkan pembangunan pemajuan perumahan tersebut atau mana-mana bahagian atau bahagian-bahagian pemajuan perumahan itu mengikut Pelan Susun Atur, Pelan Bangunan dan perihalan yang disebut itu dan bagi pematuhan dan pelaksanaan sewajarnya oleh Penjual akan obligasi-obligasi dan liabiliti-liabilitinya di bawah ini.

#### **Masa untuk Penyerahan pemilikan kosong**

23. (1) Pemilikan kosong Bangunan tersebut hendaklah diserahkan kepada Pembeli mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 24 dalam tempoh dua puluh empat (24) bulan kalendar dari tarikh Perjanjian ini.

(2) Sekiranya Penjual gagal menyerahkan pemilikan kosong Bangunan tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 24 dalam tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1), Penjual adalah bertanggung membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari dengan kadar sepuluh peratus (10%) daripada harga beli dari tarikh luput penyerahan pemilikan kosong dalam subfasal (1) hingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut. Ganti rugi jumlah tertentu itu hendaklah dibayar oleh Penjual kepada Pembeli sebaik sahaja pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut.

(3) Bagi mengelakkan keraguan, apa-apa kausa tindakan untuk menuntut ganti rugi jumlah tertentu oleh Pembeli di bawah fasal ini adalah terakru pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut.

(4) Bagi maksud menuntut apa-apa ganti rugi jumlah tertentu dalam Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah yang ditubuhkan di bawah seksyen 16B Akta Pemajuan Perumahan (kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118], tuntutan sedemikian hendaklah dibuat tidak lewat dari dua belas (12) bulan dari—

(a) tarikh pengeluaran sijil layak menduduki bagi Bangunan tersebut; atau

(b) tarikh tamat tempoh liabiliti kecacatan seperti yang dinyatakan dalam fasal 26.

#### **Cara penyerahan pemilikan kosong**

24. (1) Apabila suatu Perakuan dikeluarkan oleh arkitek Penjual yang memperakui bahawa pembinaan Bangunan tersebut telah siap dengan sewajarnya dan bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan ke Bangunan tersebut dan Penjual telah memohon untuk dikeluarkan Perakuan Layak Menduduki daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan dengan mematuhi peruntukan-peruntukan yang relevan di bawah Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 dan Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah subfasal 4(1) mengikut Jadual Ketiga dan segala wang lain yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini dan Pembeli telah melaksanakan dan mematuhi segala terma dan waad di pihaknya di bawah Perjanjian ini maka Penjual hendaklah membenarkan Pembeli mengambil pemilikan Harta tersebut.

(2) Penyerahan pemilikan kosong oleh Penjual hendaklah disokong oleh—

(a) suatu perakuan yang ditandatangani oleh arkitek Penjual yang memperakui yang Bangunan tersebut telah dibina dan disiapkan dengan sewajarnya mengikut segala Akta, undang-undang kecil dan peraturan yang relevan dan segala syarat yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berkaitan dengan pengeluaran Perakuan Layak Menduduki telah dipatuhi dengan sewajarnya; dan

(b) suatu surat pengesahan daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang memperakui bahawa Borang E yang ditetapkan di bawah Jadual Kedua kepada Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 telah diserahkan dengan sewajarnya oleh Penjual serta diperiksa dan diterima oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

(3) Pemilikan yang sedemikian tidak memberi hak kepada Pembeli untuk menduduki Harta tersebut sehingga Perakuan Layak Menduduki bagi Bangunan tersebut telah dikeluarkan.

(4) Apabila tamat tempoh empat belas (14) hari dari tarikh notis daripada Penjual yang meminta Pembeli supaya mengambil pemilikan Harta tersebut, sama ada atau tidak Pembeli sebenarnya memiliki atau menduduki Harta tersebut, Pembeli hendaklah disifatkan telah mengambil pemilikan kosong.

#### **Penjual hendaklah memperoleh Perakuan Layak Menduduki**

25. Penjual hendaklah, menurut permohonan untuk Perakuan Layak Menduduki di bawah subfasal 24(1), di atas kos dan perbelanjaannya sendiri, mematuhi dengan sewajarnya segala kehendak Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang perlu bagi pengeluaran Perakuan Layak Menduduki berkenaan dengan Bangunan tersebut.

### **Tempoh liabiliti kecacatan**

26. (1) Apa-apa kecacatan, pengecutan atau kekurangan lain pada Bangunan tersebut yang menjadi ketara kepada Pembeli dalam tempoh lapan belas (18) bulan kalendar selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut yang bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan ke Bangunan tersebut, dan yang disebabkan oleh kecacatan kemahiran kerja atau bahan-bahan atau Bangunan tersebut tidak dibina mengikut pelan-pelan dan perihalan sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Kedua dan Keempat sebagaimana yang diluluskan atau dipinda oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, hendaklah diperbaiki dan diperbetulkan oleh Penjual dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari penerimaan notis bertulis mengenainya daripada Pembeli dan jika kecacatan, pengecutan atau kekurangan-kekurangan lain pada Bangunan itu tidak diperbetulkan oleh Penjual, maka Pembeli berhak mendapat balik daripada Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan segalanya dan Pembeli boleh memotong kos itu daripada apa-apa wang yang dipegang oleh peguam cara Penjual sebagai pemegang tangan bagi pihak Penjual dan tertakluk kepada subfasal (2), peguam cara Penjual hendaklah melepaskan kos yang sedemikian daripada wang yang sedemikian kepada Pembeli dalam tempoh empat belas (14) hari dari penerimaan tuntutan bertulis Pembeli oleh peguam cara Penjual.

(2) Pembeli hendaklah, pada bila-bila masa selepas tamat tempoh tiga puluh (30) hari tersebut, memberitahu Penjual tentang kos memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecutan atau kekurangan-kekurangan lain tersebut sebelum memulakan kerja dan hendaklah memberi peluang kepada Penjual untuk menjalankan kerja itu sendiri dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh Pembeli memberitahu Penjual niatnya untuk menjalankan kerja tersebut.

### **Hak-hak bersama Pembeli**

27. (1) Penjual mengesahkan bahawa Lot tersebut dan semua lot lain yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dijual bersama dengan hak dan kebebasan bagi Pembeli, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmilik, penerima serah haknya yang dibenarkan dan pekhidmat-pekhidmatnya, ejen-ejen, pemegang lesen serta para jemuatannya yang bersama-sama dengan Penjual dan semua orang lain yang mempunyai hak dan kebebasan yang sama untuk menggunakan tanpa atau dengan kenderaan daripada setiap perihalan pada setiap masa dan bagi segala maksud berkaitan dengan penggunaan dan penikmatan Harta tersebut untuk berulang alik di sepanjang, di atas dan pada semua jalan di pemajuan perumahan tersebut dan untuk mengadakan segala sambungan yang perlu dan kemudian daripada itu untuk menggunakan dengan cara yang wajar parit, paip, kabel dan wayar yang dipasang atau dibina oleh Penjual di bawah atau di atas jalan itu.

(2) Penjual dengan ini mengaku janji bahawa pembeli-pembeli lot dalam pemajuan perumahan itu hendaklah membuat waad yang serupa dan dengan ini mengaku janji seterusnya untuk memastikan yang sekiranya berlaku apa-apa pindah milik Harta tersebut daripada Pembeli kepada seorang pembeli kemudian, maka pembeli kemudian itu hendaklah mengaku janji untuk terikat dengan waad-waad fasal ini yang akan terus terpakai walaupun perjanjian jual dan beli itu telah disempurnakan.

### **Penyampaian dokumen**

28. (1) Apa-apa notis, permintaan atau tuntutan yang dikehendaki disampaikan oleh mana-mana pihak kepada pihak yang satu lagi di bawah Perjanjian ini hendaklah secara bertulis dan hendaklah disifatkan sebagai penyampaian yang mencukupi—

- (a) sekiranya dihantar oleh pihak itu atau peguam caranya melalui surat pos berdaftar ke alamat pihak yang satu lagi seperti yang tersebut terdahulu daripada ini dan dalam hal yang sedemikian ia hendaklah disifatkan sebagai telah diterima pada tamatnya tempoh lima (5) hari dari surat berdaftar yang sedemikian diposkan; atau
- (b) sekiranya ia diberikan oleh pihak itu atau peguam caranya dengan tangan kepada pihak yang satu lagi atau peguam caranya.

(2) Apa jua pertukaran alamat oleh mana-mana satu pihak hendaklah diberitahu kepada pihak yang satu lagi.

### **Fi setem dan pendaftaran**

29. Fi setem dan pendaftaran Perjanjian ini dan pindah milik kemudian Harta tersebut yang disebut dalam subfasal 11(2) Perjanjian ini hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Pembeli tetapi setiap pihak hendaklah menanggung kos peguam caranya sendiri.

## Jadual

30. Jadual Pertama, Kedua, Ketiga dan Keempat kepada Perjanjian ini hendaklah menjadi sebahagian daripada Perjanjian ini dan hendaklah dibaca, diambil dan diertikan sebagai satu bahagian yang perlu dalam Perjanjian ini.

## Tafsiran

31. Dalam Perjanjian ini, jika konteksnya menghendaki sedemikian—

- (a) “Pihak Berkuasa Yang Berkenaan” ertinya mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuat kuasa di Malaysia Barat untuk meluluskan pecah bahagian tanah, pelan-pelan bangunan, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan undang-undang lain yang berhubungan dengannya dan meliputi mana-mana perbadanan atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan untuk mengadakan perkhidmatan elektrik, telefon, pembedungan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;
- (b) “Pengawal” ertinya seorang Pengawal Perumahan yang dilantik di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;
- (c) “Pembeli” meliputi warisnya, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmilik dan penerima serah haknya dan apabila dua atau lebih orang dimasukkan dalam ungkapan “Pembeli” liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini hendaklah menjadi bersesama dan berasingan;
- (d) “sedia untuk penyambungan” ertinya punca-punca elektrik serta lekapan dan lengkapan air telah dipasang oleh Penjual dan telah diuji dan ditauliahkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan atau ejen-ejen Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang diberi kuasa dan bekalannya sedia untuk digunakan dalam unit-unit bangunan individu;
- (e) “Penjual” meliputi pengganti dalam hakmiliknya dan penerima serah hak; dan
- (f) perkataan-perkataan yang membawa erti jantina lelaki hendaklah disifatkan dan diambil untuk meliputi jantina perempuan dan neuter dan bilangan tunggal hendaklah meliputi bilangan banyak dan sebaliknya.

## Orang-orang yang terikat kepada Perjanjian

32. Perjanjian ini hendaklah mengikat pengganti dalam hakmilik dan penerima serah hak yang dibenarkan kepada Penjual, waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan penerima serah hak yang dibenarkan kepada Pembeli \*dan Tuan Punya.

### JADUAL PERTAMA

(Salinan Pelan Susun Atur yang diluluskan dikepilkan)

### JADUAL KEDUA

(Salinan Pelan Bangunan yang diluluskan dan dikepilkan)

No. Rujukan:

Nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan:

- 1. Pelan Lantai .....Dikepilkan
- 2. Tampak depan .....Dikepilkan
- 3. Tampak belakang .....Dikepilkan
- \*4. Tampak sisi .....Dikepilkan
- 5. Pelan Bahagian ..... Dikepilkan

## JADUAL KETIGA

### (Fasal 4(1))

#### JADUAL PEMBAYARAN HARGA BELI

<i>Ansuran-ansuran yang kena dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Amaun</i>
1. Apabila Perjanjian ini selesai ditandatangani	10	RM
2. Dalam tempoh empat belas (14) hari selepas Pembeli menerima notis bertulis daripada Penjual menyatakan siapnya—		
(a) kerja-kerja asas dan landas Bangunan tersebut	10	RM
(b) rangka konkrit bertetulang Bangunan	15	RM
(c) dinding-dinding Bangunan berserta rangka-rangka pintu dan tingkap terpasang pada tempatnya	10	RM
(d) bumbung, pendawaian elektrik, saluran paip (tanpa lengkapan), paip gas (jika ada) dan saluran serta kabel dalaman telefon pada Bangunan tersebut	10	RM
(e) kerja melepai dalam dan luar Bangunan tersebut	10	RM
(f) kerja pembedungan bagi Bangunan tersebut	5	RM
(g) parit bagi Bangunan tersebut	5	RM
(h) jalan bagi Bangunan tersebut	5	RM
3. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut dengan bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan	12.5	RM
4. Dalam tempoh dua puluh satu (21) hari kerja setelah Pembeli atau peguam cara Pembeli menerima dokumen hakmilik tetap bagi Lot tersebut bersama-sama dengan Memorandum Pindah Milik kepada Pembeli yang sah dan boleh didaftar yang telah disempurnakan oleh Penjual dengan sewajarnya atau pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut, yang mana lebih terkemudian	2.5	RM
5. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut seperti dalam butiran 3 dan dipegang oleh peguam cara Penjual sebagai pemegang tangan bagi pembayaran kepada Penjual seperti yang berikut—	5	RM
(a) dua persepuluh lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh enam (6) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut;		
(b) dua persepuluh lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh lapan belas (18) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut;		
<b>JUMLAH</b>	<b>100</b>	<b>RM</b>

JADUAL KEEMPAT  
(Fasal 14)  
PERIHALAN BANGUNAN

- (a) Struktur:
- (b) Batu bata:
- (c) Genting:
- (d) Kayu bumbung:
- (e) Siling:
- (f) Tingkap:
- (g) Pintu:
- (h) Kunci:
- (i) Perhiasan:
- (j) Lantai:
- (k) Genting dinding:
- (l) Pemasangan kebersihan:
- (m) Pemasangan elektrik:
- (n) Pagar:
- (o) Tanah rumput:
- \*(p) Paip gas:
- (q) Pemasangan saluran serta kabel dalaman telefon:

PADA MENYAKSIKAN HAL DI ATAS pihak-pihak kepada Perjanjian ini telah menurunkan tandatangan mereka pada hari dan tahun mula-mula bertulis di atas.

Ditandatangani oleh  
.....  
untuk dan bagi pihak Penjual yang namanya  
tersebut di atas dalam kehadiran:  
.....  
No. KPPN:.....

Ditandatangani oleh Pembeli yang namanya  
tersebut di atas dalam kehadiran:  
.....  
No. KPPN:.....

Ditandatangani oleh Tuan punya yang  
namanya tersebut di atas dalam kehadiran:  
.....  
No. KPPN:.....

---

\* Potong mana-mana yang tidak berkenaan.

# Ini terpakai hanya bagi Wilayah Persekutuan Putrajaya seperti yang diperihalkan dalam seksyen 10 Akta Perbadanan Putrajaya 1995 [Akta 536].”.



## Pindaan Jadual H

20. Peraturan-Peraturan ibu dipinda dengan menggantikan Jadual H dengan yang berikut:

### “JADUAL H

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN  
PELESENAN) 1989

(Peraturan 11(1))

### **PERJANJIAN JUAL DAN BELI (BANGUNAN YANG BERMAKSUD DIPECAH BAHAGI)**

SUATU PERJANJIAN diperbuat pada ..... haribulan .....

ANTARA .....  
suatu syarikat yang diperbadankan di Malaysia dan dilesen dengan sewajarnya di bawah Akta  
Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (No. Lesen .....)  
yang pejabat berdaftaranya di .....

(kemudian daripada ini dipanggil “Penjual”) sebagai \*satu pihak/pihak pertama

DENGAN .....  
No. K.P.P.N .....  
beralamat di .....

(kemudian daripada ini dipanggil “Pembeli”) sebagai \*pihak yang satu lagi/pihak kedua DAN  
..... No. Syarikat ( ) .....  
satu syarikat diperbadankan di Malaysia yang pejabat berdaftaranya di.....

(kemudian daripada ini dipanggil “Tuan punya”) sebagai pihak ketiga.

### **Mukadimah**

BAHAWASANYA \*Tuan punya/Penjual adalah tuan punya berdaftar dan benefisial keseluruhan tanah \*pegangan bebas/pajakan selama .....tahun yang tamat pada .....yang dipegang di bawah (perihal hakmilik) dan No. Hakmilik .....\*No. Lot/No. P.T ..... Bahagian ..... dalam \*Bandar/Pekan/Mukim ..... Daerah ..... Negeri ..... dengan keluasan lebih kurang..... hektar meter persegi (kemudian daripada ini disebut “Tanah tersebut”)\* dan telah memberi Penjual hak mutlak untuk memajukan Tanah tersebut sebagai sebuah pemajuan perumahan dan untuk menjual Tanah tersebut;

\*DAN BAHAWASANYA Tuan punya dengan ini bersetuju dengan penjualan Tanah tersebut bagi maksud Perjanjian ini;

DAN BAHAWASANYA Tanah tersebut digadaikan kepada ..... yang pejabat berdaftaranya di ..... sebagai jaminan bagi pinjaman yang diberi kepada Penjual;

DAN BAHAWASANYA Penjual, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, telah mendapat kelulusan bagi pelan-pelan bangunan (kemudian daripada ini disebut "Pelan Bangunan") daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan (satu salinan Pelan Lantai, Pelan Tingkat dan Pelan Tapak Bina sebagaimana yang diperakui oleh arkitek Penjual dilampirkan dalam Jadual Pertama);

DAN BAHAWASANYA Penjual sedang memajukan Tanah tersebut sebagai sebuah pemajuan perumahan yang dikenali sebagai .....  
\*Peringkat ..... lengkap di atasnya dengan kemudahan-kemudahan umum sebagaimana dalam Jadual Kedua (No. Permit Iklan dan Jualan .....);

DAN BAHAWASANYA Penjual telah bersetuju menjual dan Pembeli telah bersetuju membeli sebuah petak berserta pemilikan kosong yang dikenali sebagai Petak bernombor ..... yang ditandakan dan berlorek HIJAU dalam Pelan Tingkat, berukuran ..... meter persegi dalam Tingkat bernombor ..... di Bangunan bernombor ..... yang ditanda dan berlorek MERAH dalam Pelan Tapak (kemudian daripada ini disebut "Bangunan tersebut") \*dengan petak aksesori berserta pemilikan kosong yang lebih khusus sebagai petak aksesori bernombor ..... di Bangunan bernombor ..... (yang lebih khusus ditandakan dan berlorek BIRU dalam Pelan Petak Aksesori yang dilampirkan dalam Jadual Pertama), (kemudian daripada ini disebut "Petak tersebut"), tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung kemudian daripada ini;

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti yang berikut:

**Harta bebas daripada sekatan pertanian, perindustrian dan bangunan**

1. Penjual dengan ini bersetuju menjual dan Pembeli bersetuju membeli Harta tersebut bebas daripada apa-apa syarat pertanian atau perindustrian sama ada ternyata atau tersirat dan apa-apa sekatan terhadap pembinaan rumah tempat tinggal di atasnya dan segala bebanan yang dikenakan oleh peruntukan-peruntukan dalam Perjanjian ini/yang sedia ada pada tarikh Perjanjian ini (jika ada) dan apa-apa syarat sama ada ternyata atau tersirat yang menyentuh hakmilik tersebut.

**Petak bebas daripada bebanan sebelum Pembelian mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut**

2. (1) \*Tuan punya dan Penjual tidak boleh mengenakan apa-apa bebanan ke atas Tanah tersebut selepas sahaja tarikh penyempurnaan Perjanjian ini tanpa mendapat kelulusan terlebih dahulu daripada Pembeli dan \*Tuan punya dan Penjual dengan ini mengaku janji bahawa Petak tersebut adalah bebas daripada apa-apa bebanan sebelum sahaja Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

(2) Pembeli hendaklah memberikan kelulusan kepada \*Tuan punya dan Penjual untuk mengenakan bebanan ke atas Tanah tersebut bagi maksud mendapatkan kemudahan kredit daripada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan hanya sekiranya Pembeli telah menerima pengesahan secara bertulis daripada bank dan/atau institusi kewangan yang relevan yang menolak hak dan kepentingan mereka ke atas Petak tersebut dan mengaku janji untuk mengecualikan Petak tersebut daripada apa-apa prosiding halang tebus yang boleh diambil oleh bank dan/atau institusi kewangan terhadap \*Tuan punya dan Penjual dan/atau Tanah tersebut.

(3) Dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan oleh Penjual kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan, Penjual hendaklah menghantar atau menyebabkan supaya dihantar kepada Pembeli dan/atau Pembiaya satu salinan penyata penebusan dan surat aku janji yang dikeluarkan oleh bank dan/atau institusi kewangan yang sedemikian tentang Petak tersebut dan hendaklah memberi kuasa kepada Pembeli untuk membayar bahagian yang sedemikian daripada harga beli atau membayar Pembiaya bagi melepaskan bahagian yang sedemikian daripada Pinjaman, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang sama dengan jumlah penebusan yang boleh dibayar berkenaan dengan Petak tersebut terus kepada bank dan/atau institusi kewangan yang sedemikian dan selepas itu baki harga beli atau baki Pinjaman kepada Penjual dengan syarat semua pembayaran dan pelepasan dibuat secara kemajuan mengikut masa dan cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

### **Harga beli**

3. Harga beli Petak tersebut ialah ..... ringgit (RM ..... ) sahaja dan hendaklah dibayar mengikut cara yang diperuntukkan kemudian daripada ini.

### **Jadual pembayaran**

4. (1) Harga beli hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Penjual secara ansuran dan pada masa dan cara yang diperuntukkan dalam Jadual Ketiga. Penjual tidak diwajibkan untuk menjalankan kerja-kerja mengikut susunan yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga dan Pembeli hendaklah membayar ansuran mengikut peringkat kerja yang disediakan oleh Penjual dengan syarat apa-apa kerosakan kepada kerja-kerja yang telah siap yang disebabkan oleh kerja-kerja peringkat yang kemudian hendaklah diperbaiki dan disempurnakan oleh Penjual dengan kos dan perbelanjaannya sendiri sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

(2) Tiap-tiap notis yang disebut dalam Jadual Ketiga yang meminta bayaran hendaklah disokong dengan satu perakuan yang ditandatangani oleh arkitek atau jurutera Penjual yang bertanggungjawab bagi kemajuan perumahan dan tiap-tiap perakuan itu yang ditandatangani sedemikian hendaklah menjadi bukti akan hakikat bahawa kerja yang tersebut dalam perakuan itu telah siap.

### **Pinjaman**

5. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat memperoleh pinjaman bagi membiayai pembayaran harga beli Petak tersebut, maka Pembeli hendaklah, dalam tempoh empat belas (14) hari selepas penerimaan satu salinan Perjanjian yang telah disetamkan, membuat permohonan bertulis bagi pinjaman tersebut kepada Penjual yang akan sedaya upayanya berusaha supaya memperoleh pinjaman (kemudian daripada ini disebut "Pinjaman tersebut") bagi Pembeli daripada bank, syarikat kewangan, persatuan pembinaan atau institusi kewangan (kemudian daripada ini dipanggil "Pemiaya") dan jika Pinjaman tersebut diperoleh maka Pembeli hendaklah, dalam tempoh yang munasabah, menyempurnakan semua borang dan dokumen yang perlu dan membayar semua fi, kos guaman dan duti setem yang berkenaan dengannya.

(2) Pembeli hendaklah menggunakan kesemua Pinjaman tersebut terhadap pembayaran harga beli Petak tersebut pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

(3) Jika Pembeli gagal mendapatkan Pinjaman tersebut disebabkan ketakupayaannya dari segi pendapatan dan telah mengemukakan bukti ketakupayaannya tersebut kepada Penjual, maka Pembeli adalah bertanggungjawab membayar kepada Penjual satu peratus (1%) sahaja daripada harga beli dan Perjanjian ini hendaklah selepas itu ditamatkan. Dalam keadaan sedemikian, Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari dari tarikh penamatan itu, memulangkan kepada Pembeli baki amaun yang dibayar oleh Pembeli.

(4) Tertakluk kepada subfasal (3), jika Pembeli gagal menyetujui terima Pinjaman tersebut atau ingkar daripada mematuhi kehendak-kehendak yang perlu bagi membuat permohonan atau dihilangkan kelayakan yang mengakibatkan Pinjaman tersebut ditarik balik oleh Pemiaya, mengikut mana yang berkenaan, maka Pembeli adalah bertanggungjawab membayar kepada Penjual kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

(5) Sekiranya Penjual tidak berjaya memperoleh apa-apa pinjaman untuk Pembeli, maka Penjual hendaklah, dalam tempoh empat belas (14) hari selepas penerimaan pemberitahuan penolakan pinjaman itu, memberitahu Pembeli akan penolakan itu dan Penjual tidaklah dengan apa jua cara bertanggungjawab kepada Pembeli atas apa-apa kerugian, ganti rugi, kos atau perbelanjaan yang timbul atau tertanggung secara apa jua pun dan kegagalan sedemikian untuk memperoleh pinjaman itu tidaklah boleh dijadikan alasan bagi apa-apa kelewatan dalam membayar pada tarikh genap masanya mana-mana ansuran harga beli yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga.

### **Pinjaman daripada Kerajaan Persekutuan atau Negeri atau pihak berkuasa berkanun**

6. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat memperoleh pinjaman daripada Kerajaan Malaysia atau mana-mana Kerajaan Negeri di Malaysia atau mana-mana pihak berkuasa berkanun yang memberi kemudahan-kemudahan pinjaman, maka Pembeli hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari selepas penerimaan satu salinan Perjanjian yang disetamkan, memberitahu Penjual dengan bertulis mengenainya dan Pembeli hendaklah melakukan segala tindakan dan perkara yang perlu bagi mendapatkan pinjaman itu.

(2) Sekiranya Pembeli gagal memperoleh pinjaman kerana apa-apa sebab sekalipun, maka Pembeli adalah bertanggungjawab membayar kepada Penjual kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

#### **Hak Pembeli untuk memulakan dan mengekalkan tindakan**

7. Pembeli hendaklah berhak dengan kerelaannya dan di atas namanya untuk menjalankan, memulakan, membawa dan mengekalkan apa-apa tindakan, saman atau prosiding dalam mana-mana mahkamah atau tribunal terhadap Penjual atau mana-mana orang lain berkenaan apa-apa perkara yang timbul daripada Perjanjian ini melainkan niat yang sebaliknya dinyatakan dalam mana-mana perjanjian, penyerahhakan atau gadaian di antara Pembeli dan Pembiaya yang dalam hal sedemikian suatu kebenaran bertulis terdahulu mesti diperoleh daripada Pembiaya.

#### **Masa merupakan pati kontrak**

8. Masa hendaklah menjadi pati kontrak berhubungan dengan segala peruntukan dalam Perjanjian ini.

#### **Faedah ke atas pembayaran lewat**

9. (1) Tanpa menjejaskan hak-hak Penjual di bawah fasal 10 Perjanjian ini, sekiranya mana-mana ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga terus tidak dibayar oleh Pembeli apabila tamat tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja, maka faedah yang dikenakan ke atas ansuran-ansuran yang tidak dibayar itu hendaklah bermula dengan serta-merta selepasnya itu dan hendaklah dibayar oleh Pembeli, faedah itu dikira dari hari ke hari dengan kadar sepuluh peratus (10%) setahun.

(2) Penjual tidak berhak untuk mengenakan faedah terhadap pembayaran lewat berkenaan mana-mana ansuran sekiranya kelewatan dalam pembayaran ansuran sedemikian disebabkan oleh mana-mana satu atau lebih yang berikut:

- (a) notis tuntutan kemajuan yang relevan yang disebut dalam Jadual Ketiga yang diberikan oleh Penjual kepada Pembeli dan/atau Pembiaya tidak lengkap atau tidak mematuhi kehendak subfasal 4(2);
- (b) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, bank dan/atau institusi kewangan yang sedemikian lewat atau gagal untuk mengeluarkan penyata penebusan dan surat aku janji berkenaan dengan Petak tersebut kepada Pembeli atau Pembiaya; dan
- (c) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, Pembiaya enggan untuk melepaskan bahagian yang relevan daripada Pinjaman tersebut yang sama dengan pembayaran kemajuan dengan alasan pembayaran kemajuan yang sedemikian tidak mencukupi untuk menyelesaikan sepenuhnya jumlah penebusan yang boleh dibayar berkenaan dengan Petak tersebut.

#### **Keingkaran oleh Pembeli dan penamatan Perjanjian**

10. (1) Sekiranya Pembeli—

- (a) tertakluk kepada subfasal (3) di bawah, gagal membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah subfasal 4(1) mengikut Jadual Ketiga atau mana-mana bahagiannya dan mana-mana faedah yang kena dibayar di bawah fasal 9 bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh ia perlu dibayar; atau
- (b) melakukan apa-apa pelanggaran atau gagal melaksanakan atau mematuhi mana-mana terma atau waad material yang terkandung dalam Perjanjian ini; atau
- (c) sebelum pembayaran sepenuhnya harga beli Petak tersebut, melakukan perbuatan kebankrapan atau membuat apa-apa komposisi atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutangnya atau, sebagai satu syarikat, membuat penyelesaian secara paksa atau sukarela,

maka Penjual boleh, tertakluk kepada subfasal (2), membatalkan penjualan Petak tersebut dan dengan serta-merta menamatkan Perjanjian ini dan dalam keadaan sedemikian—

- (i) Penjual berhak menguruskan atau selainnya melupuskan Petak tersebut mengikut apa-apa cara yang difikirkan patut oleh Penjual seolah-olah Perjanjian ini telah tidak dibuat;

- (ii) ansuran-ansuran yang dahulunya telah pun dibayar oleh Pembeli kepada Penjual, tidak termasuk apa-apa faedah yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti yang berikut:
  - (a) pertamanya, semua faedah yang dikira mengikut fasal 9 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Penjual;
  - (b) keduanya, amaun yang akan dilucut hak oleh Penjual adalah seperti yang berikut:
    - (i) jika sehingga lima puluh peratus (50%) daripada harga beli telah dibayar, suatu amaun yang sama dengan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli;
    - (ii) jika sehingga lebih daripada lima puluh peratus (50%) daripada harga beli telah dibayar, suatu amaun yang sama dengan dua puluh peratus (20%) daripada harga beli;
  - (c) akhir sekali, bakinya hendaklah dipulangkan kepada Pembeli;
    - (iii) tiada satu pun pihak kepada Perjanjian ini boleh membuat apa-apa tuntutan tambahan terhadap pihak yang satu lagi mengenai kos, ganti rugi, pampasan atau selainnya di bawah Perjanjian ini; dan
    - (iv) setiap pihak kepada Perjanjian ini hendaklah membayar kos masing-masing dalam perkara itu.

(2) Apabila berlaku mana-mana keadaan yang dinyatakan dalam perenggan 10(1)(a), (b), atau (c), Penjual hendaklah memberi kepada Pembeli atau peguam caranya notis secara bertulis tidak kurang dari empat belas (14) hari melalui surat Berdaftar A.R. supaya menganggapkan Perjanjian ini sebagai telah ditolak oleh Pembeli dan melainkan dalam sementara itu keingkaran dan/atau pelanggaran yang sedemikian telah diperbetulkan atau ansuran dan faedah tersebut dibayar, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas tamatnya tempoh notis tersebut, atas pilihan Penjual disifatkan telah terbatal.

(3) Sekiranya Pembeli telah, sebelum tamatnya tempoh empat belas (14) hari notis, memperoleh kelulusan Pinjaman tersebut dan membayar perbezaan antara harga beli dan Pinjaman tersebut dan menyerahkan surat aku janji daripada Pemiaya untuk melepaskan Pinjaman tersebut kepada Penjual, maka Penjual tidaklah boleh membatalkan penjualan Harta tersebut dan menamatkan Perjanjian ini melainkan Pemiaya ingkar dalam aku janjinya untuk melepaskan Pinjaman tersebut kepada Penjual atau gagal untuk membuat pembayaran pertama Pinjaman tersebut kepada Penjual dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tamatnya tempoh empat belas (14) hari notis tersebut.

#### **Hakmilik strata berasingan/pindah milik**

11. (1) Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dan dengan seberapa cepat yang boleh, memohon untuk memecahbahagikan Bangunan tersebut bagi memperoleh pengeluaran dokumen hakmilik strata yang berasingan bagi Petak tersebut di bawah Akta Hakmilik Strata 1985.

(2) Apabila hakmilik strata dikeluarkan bagi Petak tersebut dan tertakluk kepada pembayaran harga beli oleh Pembeli kepada Penjual mengikut subfasal 4(1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukkan dalam Perjanjian ini, maka Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari, menyempurnakan memorandum pindah milik yang sah dan boleh daftar bagi Petak tersebut kepada Pembeli, warisnya atau penerima namaan atau penerima serah hak yang sah, mengikut mana-mana yang berkenaan.

#### **Persetujuan bagi penyerahhakan/subjualan**

12. (1) Sementara menanti hakmilik strata berasingan bagi Petak tersebut dan pindah milik hakmilik kepada Pembeli dan dengan syarat Pembeli telah membayar sepenuhnya harga beli dan mematuhi semua terma-terma, syarat-syarat dan ketetapan-ketetapan bagi pihak Pembeli yang terkandung dalam ini, Penjual tidak boleh, tertakluk kepada subfasal (2), tidak bersetuju kepada mana-mana penjualan, pindah milik atau penyerahhakan yang dicadangkan oleh Pembeli kepada mana-mana pihak ketiga (termasuk mana-mana bank atau institusi kewangan) dan Penjual hendaklah mengendors persetujuan untuk penyerahhakan di antara Pembeli dengan pembeli yang dicadangkan/pemegang serah hak dalam tempoh dua puluh satu (21) hari dari tarikh penerimaan penyerahhakan sedemikian oleh Penjual.

(2) Pembeli hendaklah membayar kepada Penjual kerana memberikan persetujuan suatu fi pentadbiran berjumlah lima ratus ringgit (RM500.00) atau kosong persepuluhan lima peratus (0.5%) daripada harga beli, yang mana lebih rendah. Fi pentadbiran tidak boleh dibayar berkenaan dengan apa-apa persetujuan bagi faedah mana-mana bank atau institusi kewangan atau berkenaan dengan persetujuan untuk penyerahhakan semula daripada bank atau institusi kewangan kepada Pembeli. Penjual tidak boleh menghendaki Pembeli atau pembeli yang dicadangkan/pemegang serah hak membayar fi peguam cara Penjual dalam apa jua keadaan.

#### **Kedudukan dan keluasan Petak**

13. (1) Tiada kesilapan atau pernyataan silap berkenaan dengan perihalan keluasan Petak tersebut boleh membatalkan jualan Petak tersebut atau memberi hak kepada Pembeli untuk dilepaskan daripada pembelian itu.

(2) Apa-apa kesilapan atau pernyataan silap berkenaan dengan perihalan keluasan Petak tersebut hendaklah memberi Pembeli suatu hak untuk penyelarasan harga beli menurut peruntukan fasal ini.

(3) Jika keluasan Petak tersebut seperti yang ditunjukkan dalam hakmilik strata apabila dikeluarkan kurang daripada keluasan yang ditunjukkan dalam Pelan Bangunan, hendaklah ada suatu penyelarasan harga beli bagi perbezaan (jika ada) yang melebihi tiga peratus (3%) daripada keluasan yang ditunjukkan dalam Pelan Bangunan yang dikira dengan kadar .....ringgit (RM.....) sahaja bagi satu meter persegi hendaklah diselaraskan sewajarnya.

(4) Penjual tidak berhak kepada apa-apa penyelarasan harga beli jika keluasan Petak tersebut seperti yang ditunjukkan dalam hakmilik strata melebihi keluasan yang ditunjukkan dalam Pelan Bangunan.

(5) Apa-apa pembayaran akibat penyelarasan itu dan yang dikehendaki dibayar oleh Penjual hendaklah dibayar dalam tempoh empat belas (14) hari dari pengeluaran hakmilik strata.

#### **Bahan-bahan dan kemahiran kerja hendaklah menepati perihalan**

14. Petak tersebut berserta dengan harta bersama hendaklah dibina dengan cara dan kemahiran kerja yang baik mengikut perihalan yang dinyatakan dalam Jadual Keempat dan mengikut pelan-pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan seperti dalam Jadual Kedua, yang perihalan dan pelan tersebut telahersetujui oleh Pembeli, seperti yang diakui oleh Pembeli. Tiada sebarang perubahan atau lencongan boleh dibuat tanpa izin bertulis daripada Pembeli kecuali sebagaimana yang dikehendaki oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan. Pembeli tidak bertanggungjawab membayar kos perubahan atau lencongan itu dan sekiranya perubahan atau lencongan itu melibatkan penggantian atau penggunaan bahan-bahan yang lebih murah atau peninggalan kerja-kerja yang pada asalnya telah dipersetujui dilakukan oleh Penjual, maka Pembeli berhak mendapat potongan yang bersamaan dalam harga beli atau ganti rugi, mengikut mana-mana yang berkenaan.

#### **Sekatan terhadap variasi oleh Pembeli**

15. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan supaya dilakukan apa-apa variasi kepada Petak tersebut dan perihalan mengenainya atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Bangunan itu atau memasang atau menyebabkan supaya dipasang apa-apa lekapan atau lengkapan pada Bangunan itu yang akan melibatkan pindaan kepada Pelan Bangunan yang telah diluluskan itu atau pengemukaan pelan-pelan tambahan tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Penjual sehingga Perakuan Layak Menduduki yang relevan telah dikeluarkan.

(2) Jika Penjual bersetuju melakukan perubahan atau kerja-kerja tambahan itu bagi pihak Pembeli maka Penjual hendaklah mengepilkkan kepada Perjanjian ini satu senarai inventori yang mengandungi apa-apa perubahan yang dibenarkan atau butiran tambahan berserta dengan satu jadual kadar atau harga yang telah ditetapkan berkenaan dengannya dan Pembeli hendaklah membayar kos perubahan itu atau kerja-kerja tambahan dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja dari permintaan bayaran secara bertulis daripada Penjual.

## **#Sekatan terhadap perubahan kod warna**

16. Walau apa pun peruntukan fasal 15, Pembeli tidak boleh menjalankan atau menyebabkan dijalankan apa-apa perubahan pada warna dinding luar Petak tersebut tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

## **Infrastruktur dan penyenggaraan**

17. (1) Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, membina atau menyebabkan supaya dibina infrastruktur, termasuk jalan, jalan masuk rumah, parit, pemetung, saluran air dan loji pemetungan bagi Bangunan tersebut, mengikut kehendak-kehendak dan piawaian Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

(2) Penjual hendaklah juga menanggung segala kos dan perbelanjaan bagi penyenggaraan infrastruktur itu sehingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

(3) Mulai tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut sehingga masa penyenggaraan infrastruktur diambil alih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan atau perbadanan pengurusan, mengikut mana yang berkenaan, Pembeli hendaklah membayar suatu kadar yang adil dan berpatutan daripada kos dan perbelanjaan yang ditanggung untuk penyenggaraan infrastruktur.

## **Kemudahan dan perkhidmatan bersama**

18. (1) Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, membina atau menyebabkan supaya dibina kemudahan bersama bagi pemajuan perumahan itu dan mengadakan perkhidmatan termasuk pungutan sampah, pembersihan parit awam dan pemetongan rumput sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Kedua.

(2) Penjual hendaklah menanggung segala kos dan perbelanjaan bagi penyenggaraan dan pengurusan kemudahan serta perkhidmatan tersebut sehingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

## **Pembayaran bayaran perkhidmatan**

19. (1) Pembeli hendaklah bertanggung dan membayar bayaran perkhidmatan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama dan perkhidmatan yang diadakan oleh Penjual sebelum penubuhan suatu perbadanan pengurusan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985.

(2) Mulai tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, Pembeli hendaklah membayar sebahagian yang adil dan berpatutan daripada kos dan perbelanjaan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama dan perkhidmatan yang diadakan. Amaun yang kena dibayar hendaklah ditentukan mengikut unit-unit syer sementara yang diberikan kepada Petak tersebut oleh juruukur tanah berlesen bagi Penjual. Amaun yang ditentukan hendaklah menjadi amaun yang mencukupi bagi penyenggaraan dan pengurusan sebenar harta bersama itu. Pembeli hendaklah membayar deposit satu (1) bulan dan tiga (3) bulan pendahuluan berkenaan dengan bayaran perkhidmatan dan apa-apa bayaran kemudian hendaklah dibayar satu bulan terdahulu.

(3) Tiap-tiap notis bertulis daripada Penjual kepada Pembeli yang meminta pembayaran bayaran perkhidmatan hendaklah disokong dengan suatu penyata bayaran perkhidmatan yang dikeluarkan oleh Penjual. Penyata bayaran perkhidmatan itu hendaklah dalam borang yang dilampirkan dalam Jadual Kelima dan butir-butir lengkap tentang kenaikan dalam bayaran perkhidmatan hendaklah ditunjukkan dalam penyata bayaran perkhidmatan yang kemudian.

(4) Bayaran perkhidmatan yang kena dibayar hendaklah dibayar dalam tempoh tujuh (7) hari dari Pembeli menerima notis bertulis daripada Penjual yang meminta bayaran tersebut. Jika bayaran perkhidmatan masih belum dibayar oleh Pembeli selepas tamat tempoh tujuh (7) hari tersebut, faedah ke atas bayaran perkhidmatan itu hendaklah bermula dengan serta-merta selepasnya dan dibayar oleh Pembeli, faedah yang sedemikian dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun.

(5) Penjual boleh melantik seseorang yang berkelayakan atau ejen untuk mengadakan perkhidmatan yang dirujuk dalam subfasal (1) dan Penjual hendaklah dengan serta-merta memberi notis bertulis berkenaan pelantikan yang sedemikian kepada Pembeli dan segala pembayaran bagi bayaran perkhidmatan yang akan dibayar oleh Pembeli kepada orang atau ejen yang sedemikian hendaklah disifatkan sebagai pembayaran yang sama kepada Penjual.

(6) Penjual hendaklah (dan dalam keadaan seseorang atau ejen dilantik oleh Penjual untuk mengadakan perkhidmatan tersebut menurut subfasal (5), Penjual hendaklah menyebabkan orang atau ejen yang sedemikian untuk membuatnya) memberi Pembeli satu salinan akaun tahunan yang telah diaudit bagi perbelanjaan yang ditanggung bagi peruntukan perkhidmatan tersebut.

### **Kumpulan wang penjelas**

20. (1) Penjual hendaklah, pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, membuka dan mengekalkan suatu kumpulan wang penjelas yang berasingan bagi maksud menghadapi liabiliti yang sebenar atau yang dianggarkan berkenaan dengan perkara-perkara yang berikut—

- (a) mengecat atau mengecat semula mana-mana bahagian daripada harta bersama;
- (b) perolehan apa-apa harta alih bagi kegunaan yang berhubungan dengan harta bersama; atau
- (c) pembaharuan atau penggantian apa-apa lekapan atau lengkapan yang termasuk dalam harta bersama.

(2) Pembeli hendaklah, pada tarikh dia mengambil pemilikan kosong Petak tersebut mencarum kepada kumpulan wang penjelas suatu amaun yang sama dengan sepuluh peratus (10%) daripada bayaran perkhidmatan yang ditetapkan mengikut subfasal 19(2) dan selepas itu caruman yang sedemikian hendaklah dibayar satu bulan terdahulu.

(3) Sebelum penubuhan suatu perbadanan pengurusan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985, segala kumpulan wang yang terkumpul dalam kumpulan wang penjelas hendaklah dipegang oleh Penjual sebagai amanah bagi Pembeli dan semua pembeli petak lain dalam pemajuan perumahan tersebut.

### **Insurans**

21. (1) Penjual, Pembeli dan semua pembeli lain hendaklah, apabila pembinaan Bangunan tersebut siap dan sehingga perbadanan pengurusan ditubuhkan, menginsuranskan dan sentiasa menginsuranskan Bangunan tersebut terhadap kerugian atau kerosakan oleh kebakaran dan terhadap segala risiko-risiko lain sebagaimana difikirkan patut oleh Penjual.

(2) Mulai tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, Pembeli hendaklah membayar sebahagian yang adil dan berpatutan daripada premium insurans. Jumlah yang kena dibayar hendaklah ditetapkan mengikut unit-unit syer sementara yang diberikan kepada Petak tersebut oleh juruukur tanah berlesen Penjual.

(3) Premium insurans yang kena dibayar hendaklah dibayar dalam tempoh tujuh (7) hari dari Pembeli menerima notis bertulis daripada Penjual yang meminta pembayaran tersebut. Jika premium insurans masih belum dibayar oleh Pembeli selepas tamat tempoh tujuh (7) hari tersebut, maka faedah ke atas wang yang sedemikian hendaklah bermula dengan serta merta selepasnya dan hendaklah dibayar oleh Pembeli, faedah yang sedemikian dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun.

### **Pembayaran bayaran pasti**

22. Pembeli hendaklah bertanggung membayar segala bayaran pasti termasuk cukai tanah, kadaran, cukai, taksiran dan bayaran-bayaran lain berkenaan dengan Petak tersebut mulai dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Petak tersebut dan Pembeli hendaklah menanggung rugi Penjual bagi bayaran pasti sedemikian berkenaan dengan Petak tersebut, yang jumlahnya akan ditentukan mengikut unit-unit syer sementara yang diberikan kepada Petak tersebut oleh juruukur tanah berlesen Penjual. Pembeli hendaklah terus membayarnya mulai dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Petak tersebut sehingga hakmilik strata berasingan bagi Petak tersebut dikeluarkan dan dipindah milik kepada Pembeli.



### **Air, elektrik, paip gas, penyaluran telefon**

23. (1) Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memasang atau menyebabkan supaya dipasang segala sesalur air, elektrik dan pembedungan, paip gas (jika ada) dan saluran serta pemasangan kabel dalaman telefon, bagi keperluan Bangunan tersebut dan dengan kos dan perbelanjaannya sendiri mengaku janji untuk memohon penyambungan pemasangan bekalan air, elektrik, kebersihan dan gas dalaman (jika ada) bagi Petak tersebut kepada sesalur air, elektrik dan pembedungan Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, dan sesalur gas pihak berkuasa yang relevan.

(2) Pembeli hendaklah bertanggung dan membayar, dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh penerimaan notis meminta pembayaran daripada Penjual, deposit bagi pemasangan meter air, elektrik dan gas dan Penjual hendaklah menanggung segala kos lain, jika ada.

(3) Pembeli boleh memohon perkhidmatan telefon dan hendaklah bertanggung dan membayar deposit bagi perkhidmatan sedemikian.

### **Pematuhan undang-undang bertulis**

24. Penjual hendaklah, berhubung dengan Bangunan tersebut yang hendak dibina, mematuhi peruntukan-peruntukan dan kehendak-kehendak mana-mana undang-undang bertulis yang sedang berkuat kuasa mengenai pemajuan perumahan tersebut dan sentiasa menanggung rugi Pembeli terhadap segala denda, penalti atau kerugian yang bertanggung disebabkan apa-apa pelanggaran terhadap peruntukan mana-mana undang-undang bertulis.

### **Undang-undang baru yang menyentuh pemajuan perumahan**

25. Penjual tidak bertanggung untuk menanggung rugi Penjual sekiranya undang-undang baru diperkenalkan atau pindaan kepada undang-undang yang ada mengenakan fi, bayaran atau cukai tambahan kepada Penjual, yang pembayarannya adalah perlu untuk meneruskan dan menyiapkan pembangunan pemajuan perumahan tersebut atau mana-mana bahagian atau bahagian-bahagian pemajuan perumahan itu mengikut Pelan Susun Atur, Pelan Bangunan dan perihalan yang disebut itu dan bagi pematuhan dan pelaksanaan sewajarnya oleh Penjual akan obligasi-obligasi dan liabiliti-liabilitinya di bawah ini.

### **Masa untuk penyerahan pemilikan kosong**

26. (1) Pemilikan kosong Petak tersebut hendaklah diserahkan kepada Pembeli mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 27 dalam tempoh tiga puluh enam (36) bulan kalendar dari tarikh Perjanjian ini.

(2) Sekiranya Penjual gagal menyerahkan pemilikan kosong Petak tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 27 dalam tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1), Penjual adalah bertanggung membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari dengan kadar sepuluh peratus (10%) daripada harga beli dari tarikh tamat penyerahan pemilikan kosong dalam subfasal (1) hingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut. Ganti rugi jumlah tertentu itu hendaklah dibayar oleh Penjual kepada Pembeli sebaik sahaja pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

(3) Bagi mengelakkan keraguan, apa-apa kausa tindakan untuk menuntut ganti rugi jumlah tertentu oleh Pembeli di bawah fasal ini adalah terakru pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

(4) Bagi maksud menuntut apa-apa ganti rugi jumlah tertentu dalam Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah yang ditubuhkan di bawah seksyen 16B Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118], tuntutan sedemikian hendaklah dibuat tidak lewat dari dua belas (12) bulan dari—

(a) tarikh pengeluaran sijil layak menduduki bagi Petak tersebut; atau

(b) tarikh tamat tempoh liabiliti kecacatan seperti yang dinyatakan dalam fasal 30.

### **Cara penyerahan pemilikan kosong**

27. (1) Apabila suatu Perakuan dikeluarkan oleh arkitek Penjual yang memperakui bahawa pembinaan Petak tersebut telah siap dengan sewajarnya dan bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan ke Petak tersebut dan Penjual telah memohon untuk dikeluarkan Perakuan Layak Menduduki daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan dengan mematuhi peruntukan-peruntukan yang relevan di bawah Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 dan Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah fasal 4 mengikut Jadual Ketiga dan segala wang lain yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini dan Pembeli telah melaksanakan dan mematuhi segala terma dan waad di pihaknya di bawah Perjanjian ini maka Penjual hendaklah membenarkan Pembeli mengambil pemilikan Petak tersebut.

(2) Penyerahan pemilikan kosong oleh Penjual hendaklah disokong oleh—

(a) suatu perakuan yang ditandatangani oleh arkitek Penjual memperakui yang Bangunan tersebut telah dibina dan disiapkan dengan sewajarnya mengikut segala Akta, undang-undang kecil dan peraturan yang relevan dan segala syarat yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berkaitan dengan pengeluaran Perakuan Layak Menduduki telah dipatuhi dengan sewajarnya; dan

(b) suatu surat pengesahan daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang memperakui bahawa Borang E yang ditetapkan di bawah Jadual Kedua kepada Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 telah diserahkan dengan sewajarnya oleh Penjual serta diperiksa dan diterima oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

(3) Pemilikan yang sedemikian tidak memberi hak kepada Pembeli untuk menduduki Petak tersebut sehingga Perakuan Layak Menduduki bagi Bangunan tersebut telah dikeluarkan.

(4) Apabila tamat tempoh empat belas (14) hari dari tarikh notis daripada Penjual yang meminta Pembeli supaya mengambil pemilikan Petak tersebut, sama ada atau tidak Pembeli sebenarnya memiliki atau menduduki Petak tersebut, Pembeli hendaklah disifatkan telah menerima pemilikan kosong.

### **Penyiapan kemudahan bersama**

28. (1) Kemudahan bersama bagi pemajuan perumahan tersebut hendaklah disiapkan oleh Penjual dalam tempoh tiga puluh enam (36) bulan dari tarikh Perjanjian ini.

(2) Sekiranya Penjual gagal menyiapkan kemudahan bersama dalam masa yang ditetapkan Penjual hendaklah membayar kepada Pembeli ganti rugi tertentu yang akan dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada dua puluh peratus (20%) terakhir harga belian.

### **Penjual hendaklah memperoleh Perakuan Layak Menduduki**

29. Penjual hendaklah, menurut permohonan untuk Perakuan Layak Menduduki di bawah subfasal 26(1), di atas kos dan perbelanjaannya sendiri, mematuhi dengan sewajarnya segala kehendak Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang perlu bagi pengeluaran Perakuan Layak Menduduki berkenaan dengan Bangunan tersebut.

### **Tempoh liabiliti kecacatan**

30. (1) Apa-apa kecacatan, pengecutan atau kekurangan pada Petak atau Bangunan tersebut atau harta bersama yang menjadi ketara kepada Pembeli dalam tempoh lapan belas (18) bulan kalendar selepas tarikh Pembelian mengambil pemilikan kosong Petak tersebut dan yang disebabkan oleh kecacatan kemahiran kerja atau bahan-bahan atau Petak atau Bangunan tersebut atau harta bersama tidak dibina mengikut pelan-pelan dan perihalan sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Pertama dan Keempat sebagaimana yang diluluskan atau dipinda oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, hendaklah diperbaiki dan diperbetulkan oleh Penjual dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari penerimaan notis bertulis mengenainya daripada Pembeli dan jika kecacatan, pengecutan atau kekurangan-kekurangan lain pada Petak atau Bangunan tersebut atau harta bersama itu tidak diperbetulkan oleh Penjual, Pembeli hendaklah berhak mendapat balik daripada Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan segalanya dan Pembeli boleh memotong kos itu daripada apa-apa wang yang dipegang oleh peguam cara Penjual sebagai pemegang tangan bagi pihak Penjual dan tertakluk kepada subfasal (2) di bawah, peguam cara Penjual hendaklah melepaskan kos yang sedemikian daripada wang yang sedemikian kepada Pembeli dalam tempoh empat belas (14) hari dari penerimaan tuntutan bertulis Pembeli oleh peguam cara Penjual.

(2) Pembeli hendaklah, pada bila-bila masa selepas tamat tempoh tiga puluh (30) hari tersebut, memberitahu Penjual tentang kos memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecutan atau kekurangan-kekurangan lain tersebut sebelum memulakan kerja dan hendaklah memberi peluang kepada Penjual untuk menjalankan kerja itu sendiri dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh Pembeli memberitahu Penjual niatnya untuk menjalankan kerja tersebut.

### **Hak-hak bersama Pembeli**

31. (1) Penjual mengesahkan bahawa Petak tersebut dan semua petak lain yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dijual bersama dengan hak dan kebebasan bagi Pembeli, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmilik, penerima serah haknya yang dibenarkan dan pekhidmat-pekhidmatnya, ejen-ejen, pemegang lesen serta para jemputannya yang bersama-sama dengan Penjual dan semua orang lain yang mempunyai hak dan kebebasan yang sama untuk menggunakan tanpa atau dengan kenderaan daripada akan setiap perihal pada setiap masa dan bagi segala maksud berkaitan dengan penggunaan dan penikmatan Petak tersebut untuk berulang alik di sepanjang, di atas dan pada semua jalan di pemajuan perumahan tersebut dan untuk mengadakan segala sambungan yang perlu dan kemudian daripada itu untuk menggunakan dengan cara yang wajar parit, paip, kabel dan wayar yang dipasang atau dibina oleh Penjual di bawah atau di atas jalan itu.

(2) Penjual dengan ini mengaku janji bahawa pembeli-pembeli petak dalam pemajuan perumahan itu hendaklah membuat waad yang serupa dan dengan ini mengaku janji seterusnya untuk memastikan yang sekiranya berlaku apa-apa pindah milik Petak tersebut daripada Pembeli kepada seorang pembeli yang kemudian, pembeli yang kemudian itu hendaklah mengaku janji untuk terikat dengan waad-waad fasal ini yang akan terus terpakai walaupun perjanjian jual dan beli telah disempurnakan.

### **Penyampaian dokumen**

32. (1) Apa-apa notis, permintaan atau tuntutan yang dikehendaki disampaikan oleh mana-mana pihak kepada pihak yang satu lagi di bawah Perjanjian ini hendaklah secara bertulis dan hendaklah disifatkan sebagai penyampaian yang mencukupi—

- (a) sekiranya dihantar oleh pihak itu atau peguam caranya melalui surat pos berdaftar ke alamat pihak yang satu lagi seperti yang tersebut terdahulu daripada ini dan dalam hal yang sedemikian ia hendaklah disifatkan sebagai telah diterima pada tamatnya tempoh lima (5) hari dari surat berdaftar yang sedemikian diposkan; atau
- (b) sekiranya ia diberikan oleh pihak itu atau peguam caranya dengan tangan kepada pihak yang satu lagi atau peguam caranya.

(2) Apa jua pertukaran alamat oleh mana-mana satu pihak hendaklah diberitahu kepada pihak yang satu lagi.

### **Fi setem dan pendaftaran**

33. Fi setem dan pendaftaran Perjanjian ini dan pindah milik kemudian Petak tersebut yang disebut dalam subfasal 11(2) Perjanjian ini hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Pembeli tetapi setiap pihak hendaklah menanggung kos peguam caranya sendiri.

### **Jadual**

34. Jadual Pertama, Kedua, Ketiga, Keempat dan Kelima kepada Perjanjian ini hendaklah menjadi sebahagian daripada Perjanjian ini dan hendaklah dibaca, diambil dan diertikan sebagai satu bahagian yang perlu dalam Perjanjian ini.

### **Tafsiran**

35. Dalam Perjanjian ini, jika konteksnya menghendaki sedemikian—

- (a) “petak aksesori” ertinya mana-mana petak yang ditunjukkan dalam Pelan Tapak Bina dan Pelan Tingkat sebagai petak aksesori yang digunakan atau bertujuan untuk digunakan bersama dengan Petak tersebut;
- (b) “Pengawal” ertinya Pengawal Perumahan yang dilantik di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;

- (c) “Pihak Berkuasa Yang Berkenaan” ertinya mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuat kuasa di Malaysia Barat untuk meluluskan pelan-pelan bangunan, pecah bahagian tanah, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan undang-undang lain yang berhubungan dengannya dan meliputi mana-mana perbadanan atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan untuk mengadakan perkhidmatan elektrik, telefon, pemetungan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;
- (d) “harta bersama” ertinya sekian banyak daripada tanah yang tidak terkandung dalam mana-mana petak (termasuk mana-mana petak aksesori), atau mana-mana blok sementara dan lekapan dan lengkapan termasuk lif, saluran sampah, parit, pemetung, paip, wayar, kabel dan saluran dan segala kemudahan dan pemasangan lain yang digunakan atau dinikmati secara bersama oleh semua pembeli;
- (e) “perbadanan pengurusan” ertinya perbadanan pengurusan sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;
- (f) “petak” ertinya satu daripada unit-unit berasingan yang terdapat dalam bangunan yang dipecah bahagi yang akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan;
- (g) “Pembeli” meliputi warisnya, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmilik dan penerima serah haknya dan apabila dua atau lebih orang dimasukkan dalam ungkapan “Pembeli” liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini hendaklah menjadi bersesama dan berasingan;
- (h) “sedia untuk penyambungan” ertinya punca-punca elektrik serta lekapan dan lengkapan air telah dipasang oleh Penjual dan telah diuji dan ditauliahkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan atau ejen-ejennya, dan bekalannya sedia untuk dipergunakan dalam unit-unit Petak individu;
- (i) “penyata bayaran perkhidmatan” hendaklah termasuk suatu senarai dan perihalan perkhidmatan yang diadakan, perbelanjaan yang ditanggung dan jumlah bayaran perkhidmatan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengannya;
- (j) “Penjual” meliputi pengganti dalam hakmiliknya dan penerima serah hak; dan
- (k) perkataan-perkataan yang membawa erti jantina lelaki hendaklah disifatkan dan diambil untuk meliputi jantina perempuan dan neuter dan bilangan tunggal hendaklah meliputi bilangan banyak dan sebaliknya.

### **Orang-orang yang terikat kepada Perjanjian**

36. Perjanjian ini hendaklah mengikat pengganti dalam hakmilik dan penerima serah hak yang dibenarkan kepada Penjual, waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan penerima serah hak yang dibenarkan kepada Pembeli \*dan Tuan Punya.

### **JADUAL PERTAMA**

(Satu salinan pelan-pelan yang berikut dikepilkan)

No. Rujukan:

Nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan:

1. Pelan Lantai bagi Petak tersebut.
2. Pelan Tingkat bagi Bangunan tersebut termasuk Petak tersebut.
3. Pelan Tapak Bina.
4. Pelan Petak Aksesori (jika terpakai).

## JADUAL KEDUA

### KEMUDAHAN BERSAMA DAN PERKHIDMATAN

- (a) Senarai dan perihalan kemudahan bersama bagi pemajuan perumahan.
- (b) Senarai dan perihalan perkhidmatan yang diadakan.

## JADUAL KETIGA

### (Fasal 4(1))

#### JADUAL PEMBAYARAN HARGA BELI

<i>Ansuran-ansuran yang kena dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Amaun</i>
1. Apabila Perjanjian ini selesai ditandatangani	10	RM
2. Dalam tempoh dua puluh satu (21) hari selepas Pembeli menerima notis bertulis daripada Penjual menyatakan siapnya—		
(a) kerja-kerja di bawah aras bumi termasuk menanam cerucuk dan kerja-kerja asas bagi Bangunan tersebut yang mengandungi Petak tersebut	10	RM
(b) rangka konkrit bertetulang dan kepingan lantai Petak tersebut	15	RM
(c) dinding-dinding bagi Petak tersebut berserta berserta rangka-rangka pintu dan tingkap terpasang pada tempatnya	10	RM
(d) memasang bumbung/siling, pendawaian elektrik, saluran paip (tanpa lengkapan), paip gas (jika ada) dan saluran serta kabel dalaman telefon pada Petak tersebut	10	RM
(e) kerja melepai dalam dan luar Petak tersebut	10	RM
(f) kerja pembedungan bagi Bangunan tersebut	5	RM
(g) parit bagi Bangunan tersebut	5	RM
(h) jalan bagi Bangunan tersebut	5	RM
3. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut dengan bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan ke Petak tersebut	12.5	RM
4. Dalam tempoh dua puluh satu (21) hari kerja setelah Pembeli atau peguam cara Pembeli menerima pengesahan bertulis tentang penyerahan permohonan untuk memecah bahagi Bangunan tersebut oleh Penjual dan penerimaannya oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan	2.5	RM

<i>Ansuran-ansuran yang kena dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Amaun</i>
5. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut seperti dalam butiran 3 dan dipegang oleh peguam cara Penjual sebagai pemegang tangan bagi pembayaran kepada Penjual seperti yang berikut:	5	RM
(a) dua perpuhuan lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh enam (6) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut	2.5	RM
(b) dua perpuhuan lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh lapan belas (18) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut	2.5	RM
JUMLAH	100	RM

JADUAL KEEMPAT  
(Fasal 14)  
PERIHALAN BANGUNAN

- (a) Struktur:
- (b) Batu bata:
- (c) Genting:
- (d) Kayu bumbung:
- (e) Siling:
- (f) Tingkap:
- (g) Pintu:
- (h) Kunci:
- (i) Perhiasan:
- (j) Lantai:
- (k) Genting dinding:
- (l) Pemasangan kebersihan:
- (m) Pemasangan elektrik:
- (n) Pagar:
- (o) Tanah rumput:
- \*(p) Paip gas:
- (q) Pemasangan saluran serta kabel dalaman telefon:

**JADUAL KELIMA**  
**(Fasal 18)**

**BORANG PENYATA BAYARAN PERKHIDMATAN**

Projek:

Bagi tahun:

Tarikh:

Butir-butir perbelanjaan:

<i>No.</i>	<i>Perihal</i>	<i>Perbelanjaan Bulanan Yang Dianggarkan (RM)</i>	<i>Perbelanjaan Tahunan Yang Dianggarkan (RM)</i>
1.	Penyenggaraan sistem hawa dingin		
2.	Fi audit		
3.	Bayaran bank		
4.	Sistem automasi Bangunan		
5.	Penyenggaraan tempat letak kereta		
6.	Penyenggaraan televisyen litar tutup		
7.	Perkhidmatan pembersihan		
8.	Penyenggaraan sistem elektrik		
9.	Bekalan elektrik		
10.	Penyenggaraan sistem memadam kebakaran		
11.	Kebun dan landskap		
12.	Penyenggaraan/ pbaikan am		
13.	Penyenggaraan sistem penjana		
14.	Penyenggaraan dan perbaikan interkom		
15.	Penyenggaraan sistem lif/eskalator		
16.	Penyenggaraan antena TV utama		

No.	Perihal	Perbelanjaan Bulanan Yang Dianggarkan (RM)	Perbelanjaan Tahunan Yang Dianggarkan (RM)
17.	Fi pengurusan		
18.	Perbelanjaan pejabat pengurusan		
19.	Bekalan air		
20.	Kawalan makhluk perosak		
21.	Pungutan sampah		
22.	Keselamatan		
23.	Penyenggaraan pembetulan		
24.	Papan tanda		
25.	Kos staf		
26.	Penyenggaraan kolam renang		
	Jumlah perbelanjaan	RM	RM
	*Amaun setiap meter persegi	RM	RM
	Keluasan Petak tersebut (dalam meter persegi)		
	Amaun bayaran perkhidmatan	RM	RM
<p>Nota: (i) Potong mana-mana butiran yang diperihalkan di atas sekiranya tidak terpakai.</p> <p>(ii) Kecuali sebagaimana dalam Nota (i) di atas, tiada tambahan atau pindaan kepada senarai di atas dibenarkan tanpa kebenaran bertulis terdahulu daripada Pengawal Perumahan.</p> <p>(iii) *Dikira seperti yang berikut:</p>			

<p>Jumlah perbelanjaan</p> <hr style="width: 50%; margin: auto;"/> <p>Jumlah keluasan semua petak dalam pemajuan perumahan</p>
--

PADA MENYAKSIKAN HAL DI ATAS pihak-pihak kepada Perjanjian ini telah menurunkan tandatangan mereka pada hari dan tahun mula-mula bertulis di atas.

Ditandatangani oleh

.....  
 untuk dan bagi pihak Penjual yang namanya  
 tersebut di atas dalam kehadiran:

.....  
 No. KPPN:.....



Ditandatangani oleh Pembeli yang namanya  
tersebut di atas dalam kehadiran:

.....  
No. KPPN:.....

Ditandatangani oleh Tuan punya yang  
namanya tersebut di atas dalam kehadiran:

.....  
No. KPPN:.....

---

\* Potong mana-mana yang tidak berkenaan.

# Ini terpakai bagi kepada Wilayah Persekutuan Putrajaya seperti yang diperihalkan  
dalam seksyen 10 Akta Perbadanan Putrajaya 1995 [Akta 536].”.

#### **Kecualian**

21. Walau apa pun peruntukan Peraturan-Peraturan ini, mana-mana pemaju perumahan berlesen yang sebelum berkuat kuasanya Peraturan-Peraturan ini telah menjalankan perniagaan pemajuan perumahan, masih boleh meneruskan perniagaan yang sedemikian bagi tempoh dan tertakluk kepada syarat yang ditetapkan dalam lesen itu.

Dibuat 18 November 2002  
[PKPT(S) 01/704/86 Jld. 3; PN(PU<sup>2</sup>)31/IX]

DATO' SERI ONG KA TING  
*Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan*

Hakcipta Pencetak (H)

**PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BERHAD**

Semua Hak Terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan di dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau disiarkan dalam sebarang bentuk dengan apa jua cara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman dan/atau sebaliknya tanpa mendapat izin daripada **Percetakan Nasional Malaysia Berhad (Pencetak kepada Kerajaan Malaysia yang dilantik)**.



DICETAK OLEH  
PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BERHAD,  
CAWANGAN KUALA LUMPUR  
BAGI PIHAK DAN DENGAN PERINTAH KERAJAAN MALAYSIA