



TAMBAHAN PERUNDANGAN PERSEKUTUAN

AKTA PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PERLESENAN) 1966 [AKTA 118] P.U. (A) 58/1989 PERATURAN-PERATURAN PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PERLESENAN) 1989

Tarikh penyiaran:
Tarikh mula berkuatkuasa:

23 Februari 1989
01 April 1989

SUSUNAN PERATURAN-PERATURAN

Mukadimah

- Peraturan 1. Nama dan mula berkuatkuasa.
- Peraturan 2. Tafsiran.
- Peraturan 3. Permohonan untuk mendapatkan lesen.
- Peraturan 4. Pembaharuan lesen pemaju perumahan.
- Peraturan 5. Permit iklan dan jualan.
- Peraturan 6. Butir-butir yang hendak dimasukkan ke dalam iklan.
- Peraturan 7. Penggunaan nama atau lombong bagi tapak bina.
- Peraturan 8. Iklan hendaklah jangan mengandungi perihalan tertentu.
- Peraturan 9. Memperbaharui permit iklan dan jualan.
- Peraturan 10. Tuan punya hendaklah menjadi satu pihak dalam kontrak jualan.
- Peraturan 11. Kontrak jualan.
- Peraturan 12. Rayuan.
- Peraturan 13. Penalti.
- Peraturan 14. Kecualian.
- Peraturan 15. Pemansuhan.

JADUAL.

Mukadimah

PADA menjalankan kuasa-kuasa yang diberi oleh seksyen 24 Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 [Akta 118], Menteri membuat peraturan-peraturan berikut:

1. Nama dan mula berkuatkuasa.

Peraturan-peraturan ini bolehlah dinamakan **Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989** dan hendaklah mula berkuatkuasa pada 1hb April 1989.

2. Tafsiran.

Dalam Peraturan-Peraturan ini, melainkan konteksnya menghendaki makna yang lain-

"Akta" ertinya Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;

"bahagian" ertinya bahagian pecah sempadan di bawah seksyen 135 Kanun;

"bangunan yang dipecahbahagi" ertinya sesuatu bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih yang boleh dipecahbahagikan kepada petak-petak di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318];

"gadaian" ertinya gadaian sebagaimana yang ditakrifkan dalam seksyen 5 Kanun;

"iklan" ertinya apa-apa pemberitahuan atau pemakluman mengenai pemajuan perumahan-

(a) yang disiarkan dalam mana-mana akhbar, jernal atau majalah, atau dalam bentuk brosur atau apa-apa bentuk lain; atau

(b) dipamerkan pada mana-mana papan dendeng, papan-papan, bumbung, dinding, paling, pagar, bingkai, papan tanda, plat, kain, bar, tiang, tonggak, tuangan dawai atau lain-lain binaan, sturktur atau rekaan;

(c) disampaikan melalui filem dalam pengertian Akta Filem Wayang Gambar (Penapisan) 1952 [Akta 35] atau melalui alaterima radio atau alaterima televisyen dalam pengertian Peraturan-Peraturan Telekom (Alaterima Televisyen) 1964 [P.U. (A) 69/1964]; atau

(d) disampaikan dengan cara lain sama ada lisan atau tulisan dan sama ada dari jenis yang sama atau tidak sebagaimana yang dinyatakan dalam perenggan (a) dan (c);

"Kanun" ertinya Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56/1965];

"kontrak jualan" ertinya Perjanjian Jual dan Beli yang ditetapkan di bawah peraturan 11,

"Pihak Berkuasa Yang Berkenaan" ertinya mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuatkuasa di Malaysia Barat untuk meluluskan pelan-pelan bangunan, pecah sempadan tanah, pecahbahagian bangunan, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan undang-undang kecil atau peraturan-peraturan berhubungan dengan bangunan;

"tanah" ertinya tanah yang di atasnya seseorang pemaju perumahan berlesen bercadang hendak mendirikan atau yang di atasnya ia sedang mendirikan rumah tempat tinggal dan termasuk tanah-tanah yang bersangkutan dengan rumah tempat tinggal itu;

"tuan punya" ertinya tuannya sebagaimana yang ditakrifkan dalam seksyen 5 Kanun.

3. Permohonan untuk mendapatkan lesen.

(1) Seseorang pemohon lesen di bawah peruntukan-peruntukan seksyen 5 (3) Akta hendaklah-

(a) mengemukakan permohonannya dalam borang yang ditetapkan dalam Jadual A berserta dengan apa-apa dokumen sebagaimana yang dinyatakan dalam seksyen 5 (3) Akta; dan

(b) membekalkan apa-apa butir atau maklumat relevan lain yang dikehendaki oleh Pegawai.

(2) Apa-apa salah nyataan mengenai butir-butir atau maklumat yang dikehendaki di bawah perenggan (1) peraturan ini adalah menjadi satu kesalahan di bawah Peraturan-Peraturan ini.

(3) Pengawal boleh, menurut budibicaranya, memberi sesuatu lesen dengan mengenakan atau tidak mengenakan apa-apa syarat ke atasnya atau enggan memberi sesuatu lesen.

(4) Fee yang kena dibayar bagi sesuatu lesen di bawah peraturan ini ialah lima ratus ringgit setahun atau sebahagian dari setahun.

(5) Sesuatu lesen hendaklah dikehendaki bagi setiap pemajuan perumahan dan jika sesuatu pemajuan perumahan dimajukan berperingkat-peringkat, maka satu lesen adalah dikehendaki bagi setiap peringkat pemajuan perumahan tersebut.

(6) Sesuatu lesen yang dikeluarkan di bawah peraturan ini hendaklah di dalam bentuk yang ditetapkan di dalam Jadual B.

4. Pembaharuan lesen pemaju perumahan.

(1) Sesuatu permohonan untuk memperbaharui lesen pemaju perumahan boleh dibuat sebelum tarikh habis tempoh dan Pengawal boleh memberi pembaharuan lesen tersebut dengan mengenakan atau tidak mengenakan syarat-syarat ke atasnya atau enggan memberi pembaharuan ke atas lesen tersebut.

(2) Seseorang pemaju perumahan berlesen yang memohon pembaharuan lesen pemaju perumahan hendaklah-

(a) mengemukakan permohonan dalam borang yang ditetapkan dalam Jadual C;

(b) memberi butir-butir mengenai apa-apa perubahan kepada syarikat;

(c) memberi butir-butir mengenai apa-apa perubahan ke atas lot-lot yang hendak dimajukan; dan

(d) membekalkan apa-apa butir atau maklumat relevan lain yang dikehendaki oleh Pengawal.

(3) Fee yang kena dibayar untuk pembaharuan sesuatu lesen ialah lima ratus ringgit setahun atau sebahagian dari setahun.

(4) Apa-apa salah nyataan mengenai butir-butir atau maklumat yang dikehendaki di bawah perenggan (2) peraturan ini adalah menjadi satu kesalahan di bawah Peraturan-Peraturan ini.

5. Permit iklan dan jualan.

(1) Tiada apa iklan atau jualan pun boleh dibuat oleh mana-mana pemaju-pemaju perumahan yang berlesen tanpa mendapat permit iklan dan jualan terlebih dahulu daripada Pengawal.

(2) Seseorang pemohon permit iklan dan jualan hendaklah mengemukakan permohonannya dalam borang seperti yang ditetapkan dalam Jadual D dan hendaklah memberikan perkara-perkara berikut:

(a) satu salinan pelan bangunan yang diluluskan;

(b) dua salinan iklan cadangan termasuk brosur yang mengandungi butir-butir yang ditetapkan di bawah perenggan (1) peraturan 6 Peraturan-Peraturan ini; dan

(c) membekalkan apa-apa butir atau maklumat relevan lain yang dikehendaki oleh Pengawal.

(3) Apa-apa salah nyataan butir-butir atau maklumat yang dikehendaki di bawah perenggan (2) peraturan ini adalah menjadi satu kesalahan di bawah Peraturan-Peraturan ini.

(4) Pengawal boleh, menurut budibicaranya, memberi suatu permit iklan dan jualan dengan mengenakan atau tidak mengenakan apa-apa syarat ke atasnya atau enggan memberi suatu permit. Sesuatu permit iklan dan jualan yang dikeluarkan di bawah peraturan ini hendaklah di dalam borang yang ditetapkan dalam Jadual E.

(5) Tiada apa permit iklan dan jualan pun boleh dikeluarkan atau apa-apa iklan atau jualan boleh dibuat bagi mana-mana pemajuan perumahan yang berkenaan dengannya-

(a) pemaju perumahan berlesen itu bukan tuan punya tanah yang di atasnya pemajuan perumahan itu dicadang hendak dijalankan:

Dengan syarat bahawa peruntukan ini tidak dipakai jika tuan punya tanah itu telah melaksanakan suatu perjanjian dengan pemaju perumahan berlesen itu yang bermaksud bahawa-

(i) tuan punya bersetuju tentang jualan tanah itu bagi maksud pemajuan perumahan yang berkenaan; dan

(ii) tuan punya bersetuju patuh kepada peruntukan peraturan 10 Peraturan-Peraturan itu;

(b) tanah yang di atasnya pemajuan perumahan dicadangkan hendak dijalankan digadaikan bagi suatu amaun lebih daripada lima puluh peratus (50%) nilai pasaran tanah itu (termasuk faedah tahunan di atas jumlah tersebut) dan gadaian itu adalah kepada mana-mana orang, kumpulan orang, syarikat, firma atau pertubuhan selain daripada suatu bank yang mempunyai lesen yang dikeluarkan di bawah Akta Bank 1973 [*Akta 102*] atau Akta Bank Islam 1983 [*Akta 276*] atau suatu syarikat kewangan yang dilesenkan di bawah Akta Syarikat Kewangan 1969 [*Akta 6*].

(6) Sesuatu permit iklan dan jualan adalah dikehendaki bagi setiap pemajuan perumahan sahaja dan apa-apa iklan yang berhubungan dengan pemajuan perumahan yang sama, yang berbeza daripada iklan yang permit telah diberikan pada mulanya, bolehlah dibuat dengan syarat perubahan itu dikemukakan untuk mendapat kelulusan terlebih dahulu daripada Pengawal.

(7) Fee yang kena dibayar bagi sesuatu permit di bawah peraturan ini ialah dua ratus lima puluh ringgit setahun atau sebahagian dari setahun.

6. Butir-butir yang hendak dimasukkan ke dalam iklan.

(1) Apa-apa iklan (selain daripada yang disampaikan melalui alaterima radio atau melalui alaterima televisyen) yang dibuat oleh pemaju perumahan berlesen hendaklah mengandungi butir-butir berikut:

(a) nombor lesen pemaju perumahan itu;

(b) nombor permit iklan dan jualan;

(c) nama dan alamat pemaju perumahan berlesen dan ejen-ejennya yang diberi kuasa, jika ada, sebagaimana yang diluluskan oleh Pengawal;

(d) pemegangan tanah dan bebanan, jika ada, yang padanya tanah itu tertakluk;

(e) perihalan rumah tempat tinggal;

(f) nama pemajuan perumahan, jika ada;

(g) tarikh pemajuan perumahan yang dicadangkan dijangka siap;

(h) harga jualan bagi setiap jenis rumah tempat tinggal;

(i) bilangan unit setiap jenis yang ada; dan

(j) nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang meluluskan pelan-pelan bangunan dan nombor rujukannya.

(2) Seseorang pemaju perumahan hendaklah mengeluarkan suatu brosur berkenaan dengan rumah tempat tinggal kepada setiap pembeli dengan percuma.

7. Penggunaan nama atau lombong bagi tapak bina.

(1) Tiap-tiap pemaju perumahan berlesen, sebelum menggunakan apa-apa nama atau lambang bagi mana-mana tapak bina yang menjadi sebahagian dari sesuatu pemajuan perumahan, hendaklah mendapat kebenaran bertulis Pengawal bagi penggunaan itu.

(2) Pengawal boleh, menurut budibicaranya, memberi kebenaran bagi penggunaan itu dengan mengenakan atau tidak mengenakan apa-apa syarat ke atasnya atau enggan memberi kebenaran bagi penggunaan itu.

8. Iklan hendaklah jangan mengandungi perihalan tertentu.

(1) Apa-apa nama dalam apa-apa bahasa yang dengannya mana-mana tapak bina yang menjadi sebahagian daripada sesuatu pemajuan perumahan dicadangkan hendak dinamakan atau apa-apa lambang yang digunakan berhubungan dengannya tidaklah boleh mengandungi apa-apa jua yang membayangkan atau dikira membayangkan-

(a) penaungan Yang di-Pertuan Agong atau mana-mana anggota keluarga Baginda;

(b) penaungan Ketua Negeri bagi mana-mana Negeri dalam Malaysia atau mana-mana anggota keluarganya;

(c) apa-apa perhubungan dengan-

(i) Kerajaan Persekutuan;

(ii) Kerajaan mana-mana Negeri dalam Malaysia;

(iii) mana-mana Majlis Bandaraya atau Majlis Perbandaran atau Majlis Daerah;

(iv) mana-mana pertubuhan atau badan yang ditubuhkan dan diperbadankan oleh undang-undang;

(v) mana-mana bangunan awam; atau

(vi) mana-mana tempat awam;

(d) apa-apa perhubungan dengan Kerajaan mana-mana negara asing atau dengan Bangsa-Bangsa Bersatu; dan

(e) apa-apa sifat yang pemaju perumahan berlesen tidak boleh sebenarnya membuat tuntutan yang wajar.

(2) Peraturan ini adalah sebagai tambahan kepada dan tidak mengurangkan peruntukan-peruntukan Akta Lambang dan Nama (Mencegah Salah Menggunakan) 1963.

9. Memperbaharui permit iklan dan jualan.

(1) Sesuatu permohonan untuk memperbaharui permit iklan dan jualan hendaklah dalam borang yang ditetapkan dalam Jadual F dan hendaklah memberi:

(a) butir-butir pemajuan perumahan;

(b) dua salinan iklan yang dicadangkan; dan

(c) apa-apa butir atau maklumat relevan lain sebagaimana yang dikehendaki oleh Pegawai.

(2) Pengawal boleh, menurut budibicaranya, meluluskan pembaharuan sesuatu permit iklan dan jualan dengan mengenakan atau tidak mengenakan apa-apa syarat ke atasnya atau enggan memberi pembaharuan permit itu.

(3) Fee untuk memperbaharui permit iklan dan jualan ialah dua ratus lima puluh ringgit setahun atau sebahagian daripadanya.

10. Tuan punya hendaklah menjadi satu pihak dalam kontrak jualan.

Tiada seorang pun pemaju perumahan berlesen yang bukan tuan punya tanah yang di atasnya sesuatu pemajuan perumahan itu dijalankan boleh membuat apa-apa kontrak jualan bagi sesuatu rumah tempat tinggal dalam pemajuan perumahan itu melainkan jika tuan punya tanah itu adalah juga satu pihak dalam kontrak jualan itu dan bersetuju dengan jualan tanah itu bagi maksud-maksud yang dinyatakan dalam kontrak jualan itu.

11. Kontrak jualan.

(1) Tiap-tiap kontrak jualan bagi jualan dan belian sesuatu rumah tempat tinggal bersama dengan bahagian tanah yang telah dipecahbagi yang bersangkutan dengannya hendaklah dalam bentuk seperti yang ditetapkan dalam Jadual G dan jika kontrak jualan itu ialah bagi jualan dan belian sesuatu rumah tempat tinggal di dalam sesebuah bangunan yang dipecahbagi maka hendaklah dalam bentuk seperti yang ditetapkan dalam Jadual H.

(2) Tiada seorang pun pemaju perumahan boleh mengutip apa-apa bayaran dengan nama apa jua pun kecuali sebagaimana yang ditetapkan oleh kontrak jualan.

(3) Jika Pengawal berpuashati bahawa oleh kerana hal keadaan yang khas atau kesusahan atau keperluan mana-mana peruntukan di dalam kontrak jualan tidak boleh atau tidak perlu dipatuhi, ia boleh, dengan perakuan bertulis, mengetepikan atau megubahsuaikan peruntukan berkenaan:

Dengan syarat bahawa tiada pengecualian atau ubahsuaian sedemikian boleh diluluskan sekiranya permohonan baginya dibuat selepas tamat tempoh masa penyerahan pemilikan kosong di bawah kontrak jualan atau selepas tempoh sah apa-apa lanjutan masa, jika ada, yang diberikan oleh pengawal.

12. Rayuan.

Walau apapun yang berlawanan dalam Peraturan-Peraturan ini, seseorang yang terkilan dengan keputusan Pengawal di bawah perenggan (3) peraturan 3, perenggan (1) peraturan 4, perenggan (4) peraturan 5, perenggan (2) peraturan 9 atau perenggan (3) peraturan 11 boleh, dalam tempoh empat belas (14) hari selepas ia diberitahu mengenai keputusan Pengawal itu, merayu terhadap keputusan tersebut kepada Menteri; dan keputusan Menteri di atas rayuan itu adalah muktamad dan tidak boleh dipersoalkan dalam mana-mana mahkamah.

13. Penalti.

(1) Mana-mana orang yang melanggar mana-mana peruntukan dalam Peraturan ini adalah melakukan satu kesalahan dan boleh apabila disabitkan dikenakan denda tidak lebih daripada lima ribu ringgit atau penjara tidak lebih daripada tiga tahun atau kedua-duanya.

(2) Sesuatu pelanggaran apa-apa syarat dalam lesen atau permit iklan dan jualan hendaklah disifatkan pelanggaran Peraturan-Peraturan ini.

(3) Mana-mana orang yang dengan disedarinya dan bersengaja membantu, bersubahat, menasihati, memujuk atau mengarah supaya melakukan sesuatu kesalahan terhadap apa-apa peruntukan Peraturan-Peraturan ini boleh dihukum dengan hukuman yang diperuntukan bagi kesalahan itu.

14. Kecualian.

(1) Walau apapun peruntukan-peruntukan Peraturan-Peraturan ini mana-mana pemaju perumahan berlesen, yang telah menjalankan perniagaan sebagai pemaju perumahan sebelum Peraturan-Peraturan ini berkuatkuasa, bolehlah meneruskan perniagaan itu bagi sekian tempoh dan tertakluk kepada apa-apa syarat yang dinyatakan dalam lesen.

(2) Tiada apapun di dalam Peraturan-Peraturan ini akan menyentuh penggunaan kontrak jualan mengikut permit iklan dan jualan yang telah dikeluarkan sebelum berkuatkuasanya Peraturan-Peraturan ini sehingga ke semua rumah tempat tinggal di dalam pemajuan perumahan itu telah dijual.

15. Pemansuhan.

Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1982 [P.U. (A) 122/82] adalah dengan ini dimansuhkan.

JADUAL A

AKTA PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PERLESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989

(Peraturan 3 (1))

PERMOHONAN UNTUK LESEN PEMAJU PERUMAHAN

Kepada,

Pengawal Perumahan,

*Saya/Kami, yang bertandatangan di bawah ini, dengan ini memohon satu lesen pemaju perumahan mengikut peruntukan-peruntukan di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 dan bagi maksud mematuhi peruntukan-peruntukan tersebut, *saya/kami mengemukakan butir-butir berikut:

1. (a) satu salinan hakmilik tanah;

(b) satu salinan kelulusan penukaran tanah kepada maksud bangunan dan pecahbahagian;

* (c) satu salinan perjanjian antara tuan punya tanah dengan pemaju untuk memajukan tanah tersebut sebagai pemajuan perumahan;

(d) satu salinan kunci kira-kira beraudit yang terakhir;

(e) satu salinan akaun berkanun yang menyatakan bahawa pemohon telah mematuhi segala syarat atau sekatan yang dinyatakan dalam seksyen 6 (1) Akta ini; dan

(f) satu salinan butir-butir dalam Borang 24 di bawah Akta Syarikat 1965 (hanya untuk syarikat berhad).

2. *Saya/Kami juga mengemukakan dokumen-dokumen berikut yang disahkan dengan sewajarnya mengikut seksyen 5 (3) Akta:

(a) syarikat berhad - satu salinan Memorandum dan Artikel Persatuan

(b) firma - satu salinan sijil pendaftaran perniagaan dan satu salinan perjanjian perkongsian, jika ada

(c) pertubuhan - satu salinan kaedah-kaedah atau undang-undang kecil

(d) kumpulan orang - satu salinan perjanjian di antara orang yang menjadi kumpulan

3. Butir-butir Pemaju:

(a) Nama Pemaju Perumahan.....

(b) Alamat Berdaftar.....

(c) No. telefon.....

(d) Taraf Organisasi.....

(*misalnya syarikat berhad, perkongsian, dll.*)

4. Butir-butir Pemegang Jawatan dalam Organisasi:

Jawatan	Nama Penuh	Alamat	Kewarganegaraan	No. K.P.	Pekerjaan

(Bagi-

- (i) Syarikat Berhad - Lembaga Pengarah
- Tuan punya atau Pekongsi-pekongsi
- (ii) Firma - Pemegang-pemegang Jawatan
- (iii) Pertubuhan atau kumpulan orang

5. Butir-butir Modal:

(Bagi syarikat yang diperbadankan di bawah Akta Syarikat sahaja)

Modal dibenarkan:		
Modal diterbitkan:		
Modal Berbayar:	Wang Tunai	Lain-lain

6. Nama pemajuan perumahan

7. Butir-butir mengenai tanah yang hendak dimajukan - Butir-butir mengenai bangunan yang dicadangkan -

No. Lot:	Jenis-jenis	Bangunan	Bil.Unit
Keluasan Tanah:			
*Bandar/Pekan/Mukim:			
Daerah:			
Negeri:			
Jenis Hakmilik Tanah:			
Tuanpunya berdaftar:			

Dan *saya/kami dengan ini mengaku sepanjang pengetahuan saya/kami bahawa butir-butir di atas adalah benar. *Saya/Kami faham bahawa apa-apa salah nyataan butir-butir di atas adalah menjadi suatu kesalahan di bawah Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989.

Tarikh.....

.....
Tandatangan Pemohon dan /
atau Meteri Am Syarikat

Untuk Kegunaan Pejabat Sahaja			
	Ya	Tidak	Ulasan
(1) satu salinan hakmilik tanah			
(2) satu salinan kelulusan penukaran tanah kepada maksud bangunan dan pecahbahagian			
(3) satu salinan perjanjian antara tuan punya tanah dengan pemaju untuk memajukan tanah tersebut sebagai pemajuan perumahan			
(4) satu salinan kunci kira-kira beraudit yang terakhir			
(5) satu salinan akuan berkanun yang menyatakan bahawa pemohon telah mematuhi segala syarat atau sekatan yang dinyatakan dalam seksyen 6 (1) Akta			
(6) satu salinan butir-butir dalam Borang 24 di bawah Akta Syarikat 1965 (untuk syarikat berhad sahaja)			
(7) satu salinan Memorandum dan Artikel Persatuan atau sijil pendaftaran perniagaan dan perjanjian perkongsian, jika ada, atau satu salinan kaedah-kaedah/undang-undang kecil pertubuhan atau satu salinan perjanjian di antara orang yang menjadi kumpulan			

Permohonan untuk lesen maju perumahan diperiksa oleh:

.....
Tandatangan/Jawatan

Tarikh.....

.....
(Nama)

Sokongan
.....

.....
Tandatangan/Jawatan

Tarikh.....

.....
(Nama)

Permohonan diluluskan/ditolak
.....

.....
Pengawal perumahan

Tarikh.....

.....
(Nama)

*Potong jika tidak berkenaan

JADUAL B

AKTA PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PERLESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJU 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 Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 untuk menjalankan
pemajuan perumahan di atas tanah seperti yang dinyatakan di bawah:

Nama Pemajuan Perumahan

No. Lot	*Bandar/Pekan/Mukim	Daerah	Negeri

Tertakluk kepada syarat-syarat berikut:

Butir-butir Lesen _____ No. Lesen: Sah bagi...tahun dari.....hingga
--

.....
Pengawal Perumahan

Tarikh.....

*Potong jika tidak berkenaan.

JADUAL C

AKTA PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PERLESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989

(Peraturan 4 (2))

PERMOHONAN BAGI PEMBAHARUAN LESEN PEMAJU PERUMAHAN

Kepada,

Pengawal Perumahan,

*Saya/Kami yang bertandatangan di bawah ini dengan memohon untuk memperbaharui lesen bernombor.....yang diberikan pada.....mengikut peruntukan-peruntukan Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989, dan bagi maksud mematuhi peruntukan-peruntukan tersebut, *saya/kami mengemukakan perkara-perkara berikut:

1. Nama Pemaju Perumahan
2. Alamat Berdaftar
3. No. Telefon
4. No. Lesen
5. Tarikh habis tempoh lesen
6. Nama Pemajuan Perumahan
7. Butir-butir mengenai Tanah

No. Lot	*Bandar/Pekan/Mukim	Daerah	Negeri

8. Butir-butir mengenai Organisasi:

Jawatan	Nama Penuh	Alamat	Kewarganegaraan	No. K.P.	Pekerjaan

(Bagi-

- | | | |
|--------------------------------------|---|----------------------------------|
| (i) Syarikat berhad | - | Lembaga Pengarah |
| (ii) Firma | - | Tuanpunya atau Pekongsi-pekongsi |
| (iii) Pertubuhan atau Kumpulan orang | - | Pemegang-pemegang Jawatan) |

9. Nyatakan kedudukan perkara yang berikut:

	Ya	Tidak
+ (a) perubahan mengenai pemegang-pemegang jawatan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
+ (b) perubahan mengenai butir-butir modul Syarikat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(c) kunci kira-kira beraudit dikemukakan bagi tahun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(d) kunci kira-kira diwartakan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(e) perlantikan juruaudit-juruaudit telah dipohon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(f) pernyataan di bawah seksyen 7 (f) Akta dikemukakan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. Dan *saya/kami mengaku sepanjang pengetahuan *saya/kami bahawa butir-butir di atas adalah benar. *Saya/Kami faham bahawa apa-apa salah nyataan mengenai butir-butir di atas adalah menjadi suatu kesalahan di bawah Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989.

Tarikh.....

.....
Tandatangan Pemohon dan /
atau Meteri Am Syarikat

Untuk Kegunaan Pejabat Sahaja

Permohonan untuk memperbaharui lesen pemaju perumahan diperiksa oleh:

.....
Tandatangan/Jawatan

Tarikh.....

.....
(Nama)

Sokongan.....
.....

.....
Tandatangan/Jawatan

Tarikh.....

.....
(Nama)

Permohonan diluluskan/ditolak.....
.....
.....

Tarikh.....

.....
Pengawal Perumahan
.....
(Nama)

*Potong jika tidak berkenaan.
+Jika ya, sila lampirkan butir-butir lanjut.

JADUAL D

AKTA PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PERLESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989 (Peraturan 5 (2))

PERMOHONAN UNTUK PERMIT IKLAN DAN JUALAN

Kepada,
Pengawal Perumahan,

*Saya/Kami, yang bertandatangan di bawah memohon permit iklan dan jualan mengikut peruntukan-peruntukan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989, dan bagi maksud mematuhi peruntukan-peruntukan tersebut, *saya/kami mengemukakan butir-butir berikut:

1. (a) satu salinan pelan bangunan yang diluluskan;

(b) dua salinan setiap jenis iklan yang dicadangkan;

(c) satu salinan perjanjian yang bermaksud bahawa tuan punya-tuan punya tanah bersetuju untuk mematuhi peraturan 10 Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 (jika berkenaan); dan

(d) satu salinan laporan penilaian oleh penilai berlesen dan butir-butir gadaian (jika tanah digadaikan kepada mana-mana orang, kumpulan orang, syarikat atau pertubuhan selain dari sesuatu bank yang dilesenkan di bawah Akta Bank 1973, Akta Bank Islam 1983 atau sesuatu syarikat kewangan yang dilesenkan di bawah Akta Syarikat Kewangan 1969).

2. Butir-butir dan Pemajuan Perumahan:

(a) Nama Pemaju Perumahan.....

(b) Alamat berdaftar.....

(c) No. Telefon.....

(d) No. Lesen Pemaju Perumahan.....

(e) Sah dari hingga

(f) Nama Pemaju Perumahan

(g) Lokasi Pemaju Perumahan:

Lot

*Bandar/Pekan/Mukim

Daerah

Negeri

3. Jenis Iklan yang Dicapangkan-

(Tandakan "X" di dalam ruang yang berkenaan):

Jenis	Tandakan "X"	<p>CATATAN:</p> <p>Butir-butir berikut mesti ditunjukkan dalam tiap iklan yang dicadangkan-</p> <p>(a) nombor lesen pemaju perumahan dan tempoh sah lesen;</p> <p>(b) nombor permit iklan dan jualan dan tempoh sah;</p> <p>(c) nama, alamat dan nombor telefon pemaju perumahan yang berlesen;</p> <p>(d) jenis pemegangan tanah dan bebanan (jika ada);</p> <p>(e) perihal rumah tempat tinggal yang dicadangkan sebagaimana dinyatakan di bawah Jadual Keempat kepada Jadual G dan Jadual Keempat kepada Jadual H;</p> <p>(f) nama pemajuan perumahan (jika ada);</p> <p>(g) tarikh pemajuan perumahan yang dicadangkan dijangka siap;</p> <p>(h) harga jualan setiap jenis rumah tempat tinggal;</p> <p>(i) bilangan unit bagi setiap jenis rumah tempat tinggal;</p> <p>(j) nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang meluluskan pelan bangunan dan nombor rujukan;</p> <p>(k) nama ejen yang diberi kuasa (jika ada).</p>
Brosur		
Akhbar		
Papan tanda		
Lain-lain:		

4. Butir-butir mengenai bangunan:

Jenis Bangunan	Bilangan unit	Harga Seunit

Dan *saya/kami mengaku sepanjang pengetahuan *saya/kami bahawa butir-butir di atas adalah benar. *Saya/Kami faham bahawa apa-apa salah nyataan butir-butir di atas adalah menjadi suatu kesalahan di bawah Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989.

Tarikh.....

.....
*Tandatangan Pemohon dan/
atau Meteri Am Syarikat*

Untuk Kegunaan Pejabat			
1. Pelan bangunan yang diluluskan	Ya	Tidak	Ulasan
2. 2 salinan setiap jenis iklan yang dicadangkan			
3. Perjanjian di bawah peraturan 10 (jika berkenaan)			
4. Butir-butir gadaian dan laporan penilaian (jika berkenaan)			

Permohonan untuk Permit Iklan dan Jualan diperiksa oleh:

.....
Tandatangan/Jawatan

Tarikh.....

.....
 (Nama)

Sokongan.....

Tarikh.....

.....
Tandatangan/Jawatan

.....
 (Nama)

Permohonan diluluskan/ditolak.....

Tarikh.....

.....
Tandatangan/Jawatan

.....
 (Nama)

* Potong jika tidak berkenaan.

JADUAL E

AKTA PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PERLESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989

(Peraturan 5 (4))

PERMIT IKLAN DAN JUALAN

Nama Pemaju Perumahan.....

Alamat berdaftar.....diberikan permit iklan dan jualan untuk pemajuan perumahan di bawah peraturan 5 Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 seperti dinyatakan di bawah:

Nama Pemaju Perumahan.....

No. Lot:
*Bandar/Pekan/Mukim:
Daerah:
Negeri

Jenis Bangunan	Bilangan Unit

Tertakluk kepada syarat-syarat berikut:

Jenis-jenis Iklan	Tarikh Kelulusan
Brosur	
Akhbar	
Papan tanda	
Lain-lain	

Syarat-syarat lain:

<u>Butir-butir Permit</u>
No Permit
Sah untuk
tahun dari
hingga

.....
Pengawal Perumahan
Tarikh.....

* Potong jika tidak berkenaan.

JADUAL F

AKTA PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PERLESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989

(Peraturan 9 (1))

PERMOHONAN UNTUK MEMPERBAHARUI PERMIT IKLAN DAN JUALAN

Kepada,

Pengawal Perumahan,

*Saya/Kami yang bertandatangan di bawah ini dengan ini memohon untuk memperbaharui permit iklan dan jualan mengikut peruntukan-peruntukan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 dan bagi maksud mematuhi peruntukan-peruntukan tersebut, *saya/kami mengemukakan butir-butir berikut:

1. Dua salinan setiap jenis iklan yang dicadangkan.

2. Butir-butir mengenai Pemaju dan Pemajuan Perumahan:

(a) Nama Pemaju Perumahan.....

(b) Alamat Berdaftar.....

(c) Nombor telefon.....

(d) Nombor Lesen Pemaju Perumahan.....

(e) Sah dari.....hingga.....

(f) Nama Pemajuan Perumahan.....

(g) Lokasi Pemaju Perumahan.....

Lot.....

Bandar/Pekan/Mukim.....

Daerah.....

Negeri.....

3. Jenis Iklan yang dicadangkan:

(Tandakan "X" di dalam ruang yang berkenaan):

Jenis	Tandakan "X"
Brosur	
Akhbar	
Papan tanda	
Lain-lain	

4. Jenis dan bilangan unit bangunan yang dicadangkan hendak di jual:

Jenis-jenis Bangunan	Baki Unit-Unit yang Hendak dijual	Harga Seunit

Dan *saya/kami mengaku sepanjang pengetahuan *saya/kami bahawa butir-butir di atas adalah benar. *Saya/Kami faham bahawa apa-apa salah nyataan butir-butir di atas adalah menjadi satu kesalahan di bawah Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989.

Tarikh.....

.....
*Tandatangan Pemohon dan
/atau Meteri Am Syarikat*

Untuk Kegunaan Pejabat Sahaja

Permohonan untuk memperbaharui Permit Iklan dan Jualan diperiksa oleh:

Tarikh.....

.....
Tandatangan/Jawatan
.....
(Nama)

Sokongan.....
.....
.....

Tarikh.....

.....
Tandatangan/Jawatan
.....
(Nama)

Permohonan diluluskan/ditolak.....
.....
.....

Tarikh.....

.....
Pengawal Perumahan
.....
(Nama)

* Potong jika tidak berkenaan.

JADUAL G

AKTA PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PERLESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989

(Peraturan 11(1))

PERJANJIAN JUAL DAN BELI (TANAH DAN BANGUNAN)

SUATU PERJANJIAN diperbuat pada.....haribulan.....19..... DI ANTARA satu syarikat diperbadankan di Malaysia dan dilesenkan dengan sewajarnya di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (No. Lesen.....) yang pejabat berdaftaranya di..... (kemudian dari ini dipanggil "Penjual") sebagai satu pihak/pihak pertama DENGANNo. K.P.P.N. DAN beralamat di (kemudian dari ini dipanggil "Tuan punya") sebagai pihak ketiga.

Mukadimah.

BAHAWASANYA *Tuan punya/Penjual adalah tuan punya berdaftar dan benefisial tanah 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 dari 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 Pihak Berkuasa yang Berkenaan bagi memecah lot Tanah tersebut kepada lot-lot bangunan mengikut Pelan Susunatur yang diluluskan dan satu salinannya dikepulkan sebagai Jadual Pertama (kemudian dari ini disebut "Pelan Susunatur") 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 dari ini disebut "Pelan Bangunan") daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, dan satu salinannya dikepulkan 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 Susunatur seluas lebih kurang meter persegi keluasaannya (kemudian dari ini disebut "Lot tersebut") BERSAMA dengan satu yang akan didirikan di atas Lot tersebut (kemudian dari ini disebut "Bangunan tersebut") yang diperihalkan dalam pelan-pelan Penjual sebagai Jenis..... seperti dinyatakan dalam Jadual Kedua, (dan Lot dan Bangunan tersebut yang kemudian dari ini semua sekali disebut "Harta tersebut"), tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung kemudian hari ini:

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti berikut:

Harta bebas dari sekatan pertanian, perindustrian dan bangunan.

1. Penjual dengan ini bersetuju menjual dan Pembeli bersetuju membeli Harta tersebut bebas dari 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 selain dari 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 dari bebanan apabila diserahkan pemilikan kosong

2. 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 mengakujaji bahawa Harta tersebut adalah bebas dari apa-apa bebanan sebelum sahaja penyerahan pemilikan kosong Bangunan tersebut kepada Pembeli.

Harga beli.

3. Harga beli Harta tersebut ialah Ringgit (\$.....) sahaja dan hendaklah dibayar mengikut cara yang diperuntukkan kemudian hari ini.

Jadual Pembayaran

4. (1) Harga beli hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Penjual dengan cara ansuran dan pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga kepada Perjanjian ini.

(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 pemajuan 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 memperolehi pinjaman bagi membiayai pembayaran harga beli Harta 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 dengan sedaya upayanya berusaha supaya memperolehi pinjaman (kemudian dari ini disebut "Pinjaman tersebut") bagi Pembeli dari bank, syarikat kewangan, persatuan pembinaan atau institusi kewangan (kemudian dari 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 fee, 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 kepada Perjanjian ini.

(3) Jika Pembeli gagal menyetuju-terima Pinjaman tersebut atau ingkar dari 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 bertanggungjawab membayar kepada Penjual kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

(4) Sekiranya Penjual tidak berjaya memperolehi 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, gantirugi, kos atau perbelanjaan yang timbul atau bertanggung secara apa jua pun dan kegagalan sedemikian untuk memperolehi pinjaman itu tidaklah boleh dijadikan alasan bagi apa-apa kelewatan dalam membayar atau tidak membayar pada

tarikh genap masanya mana-mana ansuran harga beli yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga kepada Perjanjian ini.

Pinjaman dari Kerajaan Persekutuan atau Negeri atau pihak berkuasa berkanun.

6. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat memperolehi pinjaman dari 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 memperolehi pinjaman kerana apa-apa sebab sekalipun, maka Pembeli adalah bertanggungjawab membayar kepada Penjual ke semua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

Masa merupakan pati kontrak.

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

Faedah ke atas pembayaran lewat.

8. Tanpa menyentuh hak-hak Penjual di bawah fasal 9 Perjanjian ini, sekiranya mana-mana ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga kepada Perjanjian ini terus tidak dibayar oleh Pembeli apabila tamat tempoh empat belas (14) hari tersebut, 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.

Keingkaran oleh Pembeli dan penamatan perjanjian.

9. (1) Sekiranya Pembeli-

(a) gagal membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah fasal 4 (1) mengikut Jadual Ketiga kepada Perjanjian ini atau mana-mana bahagiannya dan mana-mana faedah yang kena dibayar di bawah fasal 8; atau

(b) gagal membayar mana-mana jumlah wang yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini dalam tempoh yang ditetapkan untuk pembayaran; atau

(c) melakukan apa-apa pelanggaran terhadap terma-terma atau syarat-syarat yang terkandung dalam Perjanjian ini atau gagal melaksanakan atau mematuhi semua atau mana-mana waad Pembeli yang terkandung dalam Perjanjian ini; atau

(d) sebelum pembayaran sepenuhnya akan harga beli Harta tersebut, melakukan perbuatan kebangkrapan 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) ini, membatalkan penjualan Harta tersebut dan dengan serta-merta menamatkan Perjanjian ini dan sekiranya sedemikian halnya maka-

(i) Penjual adalah 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 berikut:

(a) pertamanya, semua faedah yang dikira mengikut fasal 8 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 satu pun pihak kepada Perjanjian ini boleh membuat apa-apa tuntutan tambahan terhadap pihak yang satu lagi mengenai kos, gantirugi, pampasan atau selainnya di bawah Perjanjian ini; dan

(iv) setiap pihak kepada Perjanjian ini hendaklah membayar kosnya sendiri dalam perkara itu.

(2) Sekiranya Pembeli gagal memenuhi mana-mana terma Perjanjian ini atau sekiranya mana-mana ansuran belum berbayar dan faedah masih belum berbayar selama tempoh melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh genap masanya, maka Penjual hendaklah memberi kepada Pembeli atau peguamcaranya notis secara bertulis tidak kurang daripada empat belas (14) hari melalui surat berdaftar A.R. supaya menganggapkan Perjanjian ini sebagai telah ditolak oleh Pembeli dan melainkan jika dalam pada itu keingkaran dan/atau pelanggaran yang dikatakan itu diperbetulkan atau ansuran dan faedah tersebut dibayar, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas tamatnya tempoh notis tersebut, disifatkan telah terbatal.

Dokumen hakmilik berasingan/pindah milik

10. (1) Apabila Perjanjian ini disempurnakan maka Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dan dengan seberapa cepat yang boleh, memperolehi 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 fasal 4 (1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukan di dalam Perjanjian ini, maka Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari, (atau dengan seberapa segera yang praktik)* menyempurnakan memorandum pindahmilik yang sah dan boleh daftar bagi Harta tersebut kepada Pembeli, warisnya atau namaanya atau penerima serahhak yang sah, mengikut yang berkenaan.

Kedudukan dan keluasan Lot.

11. (1) Kedudukan Lot tersebut berbanding dengan Lot-lot lain yang ditunjukkan dalam Pelan Susunatur di dalam Jadual Pertama yang ditunjukkan dalam Pelan Susunatur di 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 Susunatur itu berbeza dari ukuran, sempadan dan/atau keluasan seperti yang ditunjukkan dalam dokumen hakmilik muktamad apabila dikeluarkan, maka harga beli Lot tersebut yang dikira dengan kadar..... Ringgit (\$.....) sahaja bagi satu meter persegi hendaklah diselaraskan sewajarnya.

(2) Apa-apa pembayaran akibat daripada penyelarasan itu dan yang dikehendaki dibayar oleh pihak yang berkenaan hendaklah dibayar dalam tempoh empat belas (14) hari dari pengeluaran dokumen hakmilik muktamad.

* Potong mana yang tidak berkenaan- "dengan seberapa segera yang praktik" terpakai kepada tanah di Pulau Pinang dan Melaka.

(3) Pelan Susunatur pemajuan perumahan, termasuk Lot tersebut, telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan dan tiada apa-apa perubahan kepada Pelan Susunatur itu boleh dibuat atau dilakukan kecuali sebagaimana dikehendaki atau diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan. Perubahan itu tidak akan membatalkan Perjanjian ini atau menjadi subjek apa-apa tuntutan untuk gantirugi atau pampasan oleh atau terhadap mana-mana pihak kepada Perjanjian ini kecuali

jika perubahan kepada Pelan Susunatur itu mengakibatkan berubahnya kawasan tanah atau kawasan untuk bangunan.

Bahan-bahan dan ketukangan hendaklah menepati perihalan.

12. Bangunan tersebut hendaklah dibina dengan cara dan sifat ketukangan yang baik mengikut perihalan sebagaimana dinyatakan di dalam Jadual Keempat dan mengikut pelan-pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan sebagaimana di dalam Jadual Kedua, yang perihalan dan pelan tersebut telah dipersetujui dan diakui oleh Pembeli, sebagaimana diakuterima oleh Pembeli. Tiada apa pun 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 gantian atau penggunaan bahan-bahan yang lebih murah atau ketinggalan kerja-kerja yang pada asalnya telah dipersetujui dilakukan oleh Penjual, maka Pembeli adalah berhak mendapat potongan yang bersesuaian daripada harga beli atau mendapat gantirugi berkenaan dengannya.

Sekatan terhadap variasi oleh Pembeli.

13. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan dilakukan apa-apa variasi kepada Bangunan tersebut dan perihalan mengenai atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Bangunan itu atau memasang atau menyebabkan dipasang apa-apa lekapan atau lengkapan pada Bangunan itu yang akan melibatkan Pelan Bangunan yang telah diluluskan itu dipinda atau mengemukakan 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 empat belas (14) hari dari permintaan bayaran secara bertulis dari Penjual.

Infrastruktur dan penyenggaraan.

14. Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, membina atau menyebabkan dibina infrastruktur, termasuk jalan, jalan masuk rumah, parit, pembentung, saluran air dan loji pembentungan 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 api jalan. Setelah siapnya pembinaan infrastruktur tersebut di atas Penjual hendaklah seboleh-bolehnya berusaha mengikut kemampuannya supaya infrastruktur tersebut diambilalih dan disenggarakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan tetapi sehingga ia diambilalih Pembeli hendaklah, mulai dari tarikh ia mengambil pemilikan atau disifatkan telah mengambil pemilikan kosong akan Harta tersebut, mencarum dari semasa ke semasa sebahagian yang adil dan berpatutan daripada kos dan perbelanjaan bagi menyenggara, menjaga dan memperbaiki kemudahan-kemudahan tersebut tetapi tidak termasuk kos dan perbelanjaan menyenggarakan, menjaga dan memperbaiki kawasan-kawasan yang direzab untuk jalan, kawasan lapang, elektrik, subsetesyen, tangki najis dan lain-lain kesenangan hidup masyarakat. Pengumpulan caruman yang sesuai itu hendaklah dibuat oleh seorang juruukur bahan yang dilantik oleh Penjual.

Pembayaran bayaran pasti.

15. Pembeli adalah bertanggung membayar segala bayaran pasti termasuk cukai tanah, kadaran, cukai, taksiran dan caj-caj lain berkenaan dengan Harta tersebut mulai dari tarikh Perjanjian ini dan Pembeli hendaklah menanggung rugi Penjual bagi apa-apa bayaran pasti berkenaan dengan Lot tersebut mengikut kadar luas Lot tersebut itu berbanding dengan jumlah luasnya kawasan Tanah tersebut, tidak termasuk kawasan yang direzab untuk jalan, kawasan lapang, elektrik, subsetesyen,

tangki najis dan kesenangan hidup masyarakat yang lain dan hendaklah terus membayar segalanya itu sehingga Harta tersebut dipindahmilik kepada Pembeli.

Penyenggaraan perkhidmatan.

16. Penjual hendaklah memperbekalkan perkhidmatan-perkhidmatan termasuk pungutan sampah, pembersihan parit-parit awam dan pemotongan rumput direzab jalan, mulai dari tarikh penyerahan pemilikan kosong sehingga ia diambilalih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan tetapi sehingga ia diambilalih Pembeli hendaklah, dari tarikh ia menerima pemilikan kosong Harta tersebut, mencarum dari semasa ke semasa sebahagian yang adil dan berpatutan dari kos dan perbelanjaan perkhidmatan tersebut, pengumpulan tersebut dibuat oleh juruukur bahan yang dilantik oleh Penjual.

Air, elektrik, paip gas penyaluran telefon.

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

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

(3) Pembeli boleh membuat permohonan bagi perkhidmatan telefon dan adalah bertanggung bagi dan hendaklah membayar cengkeram bagi perkhidmatan tersebut.

Pematuhan undang-undang bertulis.

18. Penjual hendaklah, berhubungan dengan Bangunan tersebut yang hendak dibina, mematuhi peruntukan-peruntukan dan kehendak-kehendak mana-mana undang-undang bertulis yang sedang berkuatkuasa mengenai pemajuan perumahan tersebut dan sentiasa menanggung rugi Pembeli terhadap segala benda, penalti atau kerugian yang tertanggung disebabkan apa-apa pelanggaran terhadap peruntukan mana-mana undang-undang bertulis.

Undang-undang baru yang menyentuh pemajuan perumahan.

19. Pembeli tidaklah bertanggung untuk menanggung rugi Penjual sekiranya diperkenalkan undang-undang baru atau/dipinda kepada undang-undang yang sedia ada yang mengenakan fee, 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 Susunatur, 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 menyerahkan pemilikan kosong.

20. (1) Bangunan tersebut hendaklah disiapkan oleh Penjual dan pemilikan kosong, bersama dengan penyambungan bekalan air dan elektrik ke Bangunan tersebut, hendaklah diserahkan kepada Pembeli dalam tempoh dua puluh empat (24) bulan kalendar dari tarikh Perjanjian ini.

(2) Sekiranya Penjual gagal menyerahkan pemilikan kosong Bangunan tersebut, berserta dengan penyambungan bekalan air dan elektrik ke Bangunan tersebut pada masa yang tepat, maka Penjual hendaklah dengan serta-merta membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari dengan kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada harga beli.

Cara penyerahan pemilikan kosong.

21. (1) Apabila Perakuan dikeluarkan oleh Arkitek Penjual yang memperakukan bahawa pembinaan Bangunan tersebut telah siap dengan sewajarnya dan bekalan air dan elektrik telah disambungkan ke Bangunan tersebut dan Penjual telah memohon untuk dikeluarkan Perakuan Layak Menduduki dari Pihak Berkuasa Yang Berkenaan dan Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah fasal 4 (1) mengikut Jadual Ketiga dan segala wang lain yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini dan Pembeli setelah melaksanakan dan mematuhi segala terma dan waad di pihaknya di bawah perjanjian ini maka Penjual hendaklah membenarkan Pembeli mengambil pemilikan Harta tersebut:

DENGAN SYARAT BAHAWA pemilikan itu tidak memberi hak kepada Pembeli untuk memduduki dan Pembeli tidak boleh menduduki Harta tersebut sehingga Perakuan Layak Menduduki bagi Bangunan tersebut telah dikeluarkan.

(2) 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 memduduki Harta tersebut, Pembeli hendaklah disifatkan telah menerima pemilikan kosong.

Penjual hendaklah memperolehi Perakuan Layak Menduduki.

22. Penjual hendaklah, menurut permohonan untuk Perakuan Layak Menduduki di bawah fasal 21 (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.

23. Apa-apa kecacatan, pengecutan atau kekurangan pada Bangunan tersebut yang menjadi ketara dalam tempoh dua belas (12) bulan selepas tarikh serahan pemilikan kosong, dengan penyambungan bekalan air dan elektrik ke Bangunan tersebut, kepada Pembeli dan yang disebabkan oleh kecacatan ketukangan kerja atau bahan-bahan atau Bangunan tersebut tidak dibina mengikut pelan-pelan dan perihalan sebagaimana dinyatakan di dalam Jadual Kedua dan Keempat sebagaimana diluluskan atau dipinda oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, hendaklah diperbaiki dan diperbetulkan oleh Penjual dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam masa 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 adalah berhak mendapat balik dari Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan segalanya itu dan Pembeli boleh memotong kos-kos itu dari apa-apa wang yang dipegang oleh peguamcara Penjual sebagai pemegangtangan bagi pihak Penjual:

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

Hak-hak bersama Pembeli.

24. (1) Penjual mengesahkan bahawa Lot tersebut dan semua lot lain yang ditunjukkan pada Pelan Susunatur adalah dijual bersama dengan hak dan kebebasan bagi Pembeli, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmilik, penerima serahaknya yang dibenarkan dan pengkhidmat-pengkhidmatnya, 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-kenderaan dari tiap-tiap 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 perlu

dan kemudian dari itu untuk menggunakan dengan cara yang wajar akan parit, paip, kabel dan wayar yang dipasang atau dibina oleh Penjual di bawah atau di atas jalan itu.

(2) Penjual dengan ini mengakujaji bahawa pembeli-pembeli lot-lot dalam pemajuan perumahan itu hendaklah membuat waad yang serupa dan dengan ini mengakujaji seterusnya untuk memastikan yang sekiranya berlakunya apa-apa pindahmilik Harta tersebut dari Pembeli kepada seseorang pembeli yang kemudiannya pembeli yang kemudiannya itu hendaklah mengakujaji akan terikat dengan waad-waad fasal ini yang terus terpakai walaupun perjanjian jual dan beli telah disempurnakan.

Penyampaian dokumen.

25. (1) Apa-apa notis, permintaan atau tuntutan yang dikehendaki disampaikan oleh mana-mana pihak kepada Perjanjian ini 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 peguamcaranya melalui surat pos berdaftar ke alamat pihak yang satu lagi itu seperti yang tersebut terdahulu dari ini dan dalam keadaan hal sedemikian ia hendaklah disifatkan telah diterima pada masa bila surat berdaftarnya akan diserahkan mengikut perjalanan biasa pos; atau

(b) sekiranya ia diberikan oleh pihak itu atau peguamcaranya dengan tangan kepada pihak yang satu lagi itu atau peguamcaranya.

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

Fee setem dan pendaftaran.

26. Fee setem dan pendaftaran Perjanjian ini dan pindahmilik kemudiannya akan Harta tersebut yang disebut di dalam fasal 10 (2) Perjanjian ini hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Pembeli tetapi setiap pihak hendaklah menanggung kos peguamcaraya sendiri.

Jadual.

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

Tafsiran.

28. Dalam Perjanjian ini, jika konteksnya menghendaki sedemikian-

(a) "Pihak Berkuasa Yang Berkenaan" ertinya mana-mana pihak berkuasa yang diberikuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuatkuasa di Malaysia Barat untuk meluluskan pecahbahagian tanah, pelan-pelan bangunan, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan undang-undang lain yang berhubungan dengannya;

(b) "Pembeli" termasuk warisnya, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmiliknya dan penerima serahaknya yang dibenarkan dan jika terdapat dua orang atau lebih yang termasuk dalam ungkapan "Pembeli" maka liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini hendaklah berse sama dan berasingan;

(c) "Penjual" termasuk pengganti dalam hakmiliknya dan penerima serahaknya yang dibenarkan; dan

(d) perkataan-perkataan yang membawa erti gender maskulin hendaklah disifatkan dan dikira termasuk gender feminin dan neuter dan bilangan tunggal termasuklah bilangan banyak dan sebaliknya.

Orang-orang yang terikat kepada perjanjian.

29. Perjanjian ini hendaklah menjadi mengikat kepada pengganti dalam hakmilik dan penerima serahak yang dibenarkan kepada Penjual, waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan penerima serahak yang dibenarkan kepada Pembeli *dan Tuan punya.

JADUAL PERTAMA

(Salinan Pelan Susunatur yang diluluskan dikepilkan)

JADUAL KEDUA

(Salinan Pelan Bangunan yang diluluskan 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 Kena Dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Jumlah</i>
1. Apabila sahaja Perjanjian ini selesai ditandatangani	10	\$
2. Dalam tempoh empat belas (14) hari selepas Pembeli menerima notis bertulis dari Penjual menyatakan siapnya-		
(a) kerja-kerja asas dan pertapakan Bangunan tersebut	10	\$
(b) rangka konkrit bertetulang Bangunan	15	\$
(c) dinding-dinding Bangunan berserta rangka-rangka pintu dan tingkap terpasang pada tempatnya	10	\$
(d) memasang bumbung, pendawaian elektrik saluran paip (tanpa lengkapan), paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telefon dalaman (jika ada) pada Bangunan tersebut	10	\$
(e) kerja melepai di dalam dan luar Bangunan tersebut	10	\$

(f) jalan, parit dan kerja-kerja pembentungan bagi Bangunan tersebut 10	15	\$
3. Semasa serahan pemilikan kosong bersama penyambungan bekalan air dan elektrik pada Bangunan tersebut.	15	\$
4. Semasa penyerahan pemilikan kosong seperti di dalam butiran (3) dan dipegang oleh peguamcara Penjual sebagai pemegangtangan untuk bayaran kepada Penjual seperti berikut-	5	\$
(a) 2.5 peratus (2.5%) apabila tamat tempoh enam bulan selepas serahan pemilikan kosong		
(b) 2.5 peratus (2.5%) apabila tamat tempoh dua belas bulan selepas serahan pemilikan kosong		
JUMLAH	100	\$

JADUAL KEEMPAT

(Fasal 12)

PERIHALAN BANGUNAN

(a) Struktur:

(b) batubata:

(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 Rumpit:

*(p) Paip Gas:

***(g) Pemasangan Penyaluran Serta Pengkabelan Telefon Dalaman:**

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
di hadapan:

.....
No. K.P.P.N.
Tarikh 19.....

Ditandatangani oleh Pembeli
(-pembeli) yang namanya
tersebut di atas di hadapan:

.....
No. K.P.P.N.
Tarikh 19.....

*Ditandatangani oleh Tuan
punya yang namanya tersebut
di atas di hadapan:

.....
.....
No. K.P.P.N.
Tarikh 19.....

*Potong mana yang tidak berkenaan.

JADUAL H

AKTA PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PERLESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJU PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989

(Peraturan 11(1))

PERJANJIAN JUAL DAN BELI (BANGUNAN YANG DIPECAHBAHAGIKAN)

SUATU PERJANJIAN diperbuat oleh haribulan 19..... DI ANTARA satu syarikat diperbadankan di Malaysia dan dilesen dengan sewajarnya di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (No. Lesen) yang pejabat berdaftaranya di..... (kemudian dari ini dipanggil "Penjual") sebagai satu pihak/pihak pertama DENGAN..... No. K.P.P.N. beralamat di (kemudian dari ini dipanggil "Pembeli") sebagai *pihak yang satu lagi/pihak kedua DAN No. K.P.P.N. beralamat di (kemudian dari ini dipanggil "Tuan punya") sebagai pihak ketiga.

Mukadimah.

*BAHAWASANYA *Tuan punya/Penjual adalah tuan punya berdaftar dan benefisial tanah yang dipegang di bawah (perihal hakmilik) dan No. Hakmilik*No. Lot/No. P.T..... Bahagian.....di dalam *Bandar/Pekan/Mukim Daerah Negeridengan keluasan lebih kurang hektar meter persegi (kemudian dari 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 dengan 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 dari ini disebut "Pelan Bangunan") dari Pihak Berkuasa Yang Berkenaan (Satu salinan Pelan Lantai, Pelan Tingkat dan Pelan Tapak Bina sebagaimana diperakukan 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 bersama sebagaimana dinyatakan dalam Jadual Kedua (No. Permit Iklan dan Jualan);

DAN BAHAWASANYA Penjual telah bersetuju menjual dan Pembeli telah bersetuju membeli sebuah Petak beserta pemilikan kosong yang dfikenali sebagai Petak bernomboryang ditandakan dan berlorek HIJAU dalam Pelan Tingkat, berukuran meter persegi di dalam Tingkat bernombor di Bangunan bernombor yang sebaliknya ditandakan dan berlorek MERAH dalam Pelan Tapak Bina (kemudian dari ini disebut "Bangunan tersebut") *dengan petak aksesori beserta pemilikan kosong yang dikenali sebagai petak aksesori bernombor di BANGUNAN bernombor (kemudian dari ini disebut "Petak tersebut"), tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat yang terkandung kemudian dari ini;

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti berikut:

Petak bebas dari sekatan pertanian, perindustrian dan bangunan.

1. Penjual dengan ini bersetuju menjual dan Pembeli bersetuju membeli Petak tersebut bebas dari 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 selain dari 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 dari bebanan apabila diserahkan pemilikan kosong.

2. 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 mengakujaji bahawa Petak tersebut adalah bebas dari apa-apa bebanan sebelum sahaja penyerahan pemilikan kosong Petak tersebut kepada Pembeli.

Harga beli.

3. Harga beli Petak tersebut ialah Ringgit (\$.....) sahaja dan hendaklah dibayar mengikut cara yang diperuntukkan kemudian dari ini.

Jadual pembayaran.

4. (1) Harga beli hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Penjual dengan cara ansuran dan pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga kepada Perjanjian ini.

(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 pemajuan 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 memperolehi 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 dengan sedaya upayanya berusaha supaya memperolehi pinjaman (kemudian dari ini disebut "Pinjaman tersebut") bagi Pembeli dari bank, syarikat kewangan, persatuan pembinaan atau institusi kewangan (kemudian dari 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 fee, 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 kepada Perjanjian ini.

(3) Jika Pembeli gagal menyetuju-terima Pinjaman tersebut atau ingkar dari 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 bertanggungjawab membayar kepada Penjual kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

(4) Sekiranya Penjual tidak berjaya memperolehi 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, gantirugi, kos atau perbelanjaan yang timbul atau tertanggung secara apa jua pun dan kegagalan sedemikian untuk memperolehi pinjaman itu tidaklah boleh dijadikan alasan bagi apa-apa kelewatan dalam membayar atau tidak membayar pada

tarikh genap masanya mana-mana ansuran harga beli yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga kepada Perjanjian ini.

Pinjaman dari Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri atau pihak berkuasa berkanun.

6. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat memperolehi pinjaman dari 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 memperolehi 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.

Masa merupakan pati kontrak.

7. Masa hendaklah menjadi pati kontrak berhubung dengan segala peruntukan dalam Perjanjian ini.

Faedah ke atas pembayaran lewat.

8. Tanpa menyentuh hak-hak Penjual di bawah fasal 9 Perjanjian ini, sekiranya mana-mana ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga kepada Perjanjian ini terus tidak dibayar oleh Pembeli apabila tamat tempoh empat belas (14) hari tersebut, maka faedah yang dikenakan ke atas ansuran atau 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.

Keingkaran oleh Pembeli dan penamatan Perjanjian.

9. (1) Sekiranya Pembeli-

(a) gagal membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah fasal 4 (1) mengikut Jadual Ketiga kepada Perjanjian ini atau mana-mana bahagiannya dan mana-mana faedah yang kena dibayar di bawah fasal 8; atau

(b) melakukan apa-apa pelanggaran terhadap terma-terma atau syarat-syarat yang terkandung dalam Perjanjian ini atau gagal melaksanakan atau mematuhi semua atau mana-mana waad Pembeli yang terkandung dalam Perjanjian ini; atau

(c) sebelum pembayaran sepenuhnya akan harga beli Petak tersebut, melakukan perbuatan kebangkrapan 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) ini, membatalkan penjualan Petak tersebut dan dengan serta-merta menamatkan Perjanjian ini dan sekiranya sedemikian halnya maka-

(i) Penjual adalah 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, yang tidak termasuk apa-apa faedah yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti berikut:

(a) pertamanya, semua faedah yang dikira mengikut fasal 8 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Penjual;

(b) keduanya, sejumlah wang yang dilucuthak oleh Penjual seperti berikut:

(i) jika sehingga lima puluh peratus (50%) daripada harga beli telah dibayar, sejumlah wang yang sama banyak dengan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli;

(ii) jika sehingga lebih daripada lima puluh peratus (50%) daripada harga beli telah dibayar, sejumlah wang yang sama banyak 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, gantirugi, pampasan atau selainnya di bawah Perjanjian ini; dan

(iv) setiap pihak kepada Perjanjian ini hendaklah membayar kosnya sendiri dalam perkara itu.

(2) Sekiranya Pembeli gagal mematuhi mana-mana terma Perjanjian ini atau sekiranya mana-mana ansuran belum berbayar dan faedah masih belum berbayar selama tempoh melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh genap masanya, maka Penjual hendaklah memberi kepada Pembeli atau peguamcaranya notis secara bertulis tidak kurang daripada empat belas (14) hari melalui surat Berdaftar A.R. supaya menganggapkan Perjanjian ini sebagai telah ditolak oleh Pembeli dan melainkan jika dalam pada itu keingkaran dan/atau pelanggaran yang dikatakan itu diperbetulkan atau ansuran dan faedah tersebut dibayar, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas tamatnya tempoh notis tersebut, disifatkan telah terbatal.

Hakmilik strata berasingan/pindah milik.

10. (1) Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memohon untuk memecahbahagikan Bangunan tersebut bagi memperolehi pengeluaran hakmilik strata yang berasingan bagi Petak tersebut di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

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

Kedudukan dan keluasan Petak.

11. (1) Kedudukan, ukuran, sempadan dan keluasan Petak tersebut seperti mana diberi adalah dipercayai tetapi tidak terjamin betul dan jika ukuran, sempadan dan keluasannya seperti yang ditunjukkan dalam Pelan Bangunan berbeza dari yang ditunjukkan di dalam hakmilik strata bila dikeluarkan, maka harga beli Petak tersebut yang dikira dengan kadar Ringgit (\$.....) sahaja bagi satu meter persegi hendaklah diselaraskan sewajarnya.

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

Bahan-bahan dan ketukangan hendaklah menepati perihalan.

12. Petak tersebut berserta dengan segala harta bersama hendaklah dibina dengan cara dan sifat ketukangan yang baik mengikut perihalan sebagaimana dinyatakan di dalam Jadual Keempat dan mengikut pelan-pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang perihalan dan pelan tersebut telah dipersetujui dan diakui oleh Pembeli, sebagaimana diakuterima oleh Pembeli. Tiada apapun 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 melibatkan gantian atau penggunaan bahan-bahan yang lebih murah atau ketinggalan kerja-kerja yang pada asalnya telah dipersetujui dilakukan oleh Penjual, maka Pembeli adalah berhak mendapat potongan yang bersesuaian daripada harga beli atau mendapat gantirugi berkenaan dengannya.

Sekatan terhadap variasi oleh Pembeli.

13. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan dilakukan apa-apa variasi kepada Petak tersebut dan perihalan mengenainya atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Petak itu atau memasang atau menyebabkan dipasang apa-apa lengkapan atau lengkapan padanya yang akan melibatkan Pelan Bangunan yang telah diluluskan itu dipinda atau mengemukakan 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 empat belas (14) hari dari permintaan bayaran secara bertulis dari Penjual.

Infrastruktur dan penyenggaraan.

14. (1) Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, membina atau menyebabkan dibina infrastruktur, termasuk jalan, jalan masuk rumah, parit, pembentung, saluran air dan loji pembentungan bagi Bangunan tersebut mengikut kehendak-kehendak dan piawaiian Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

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

(3) Dari tarikh yang padanya Pembeli mengambil pemilikan kosong akan Petak tersebut sehingga masa yang ia diambilalih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan atau perbadanan pengurusan, mengikut mana yang berkenaan, maka Pembeli hendaklah membayar kadar yang adil dan berpatutan daripada kos dan perbelanjaan yang ditanggung untuk penyenggaraan infrastruktur.

Kemudahan bersama dan perkhidmatan.

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

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

Pembayaran bayaran perkhidmatan.

16. (1) Pembeli adalah bertanggung dan hendaklah membayar bayaran perkhidmatan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama dan perkhidmatan yang diadakan oleh Penjual sebelum penubuhan perbadanan pengurusan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*].

(2) Dari tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, Pembeli hendaklah membayar sebahagian yang adil dan berpatutan bagi kos dan perbelanjaan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama dan perkhidmatan yang diadakan. Jumlah yang kena dibayar hendaklah ditentukan mengikut unit-unit syer sementara yang diberikan kepada Petak tersebut oleh Arkitek Penjual. Pembeli hendaklah membayar cengkeram satu bulan dan satu bulan pendahuluan

berkenaan dengan bayaran perkhidmatan dan apa-apa bayaran kemudian hendaklah dibayar satu bulan terdahulu.

(3) Tiap-tiap notis bertulis dari Penjual kepada Pembeli yang meminta pembayaran bayaran perkhidmatan hendaklah disokong dengan satu pernyataan tuntutan bayaran perkhidmatan yang dikeluarkan oleh Penjual.

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

Insurans.

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

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

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

Pembayaran bayaran pasti.

18. Pembeli adalah bertanggungjawab membayar segala bayaran pasti termasuk cukai tanah, kadaran, cukai, taksiran dan caj-caj lain berkenaan dengan Petak tersebut mulai dari tarikh Perjanjian ini dan Pembeli hendaklah menanggung rugi Penjual bagi apa-apa bayaran pasti berkenaan dengan Petak tersebut, jumlah tersebut ditentukan mengikut unit-unit syer sementara yang diberikan kepada Petak tersebut oleh Arkitek Penjual. Pembeli hendaklah terus membayar bayaran pasti itu sehingga hakmilik strata yang berasingan bagi Petak tersebut dikeluarkan dan dipindahmilik kepada Pembeli.

Air, elektrik, paip gas, penyaluran telefon.

19. (1) Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memasang atau menyebabkan dipasang segala sesalur air, elektrik dan pembentungan, paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telefon dalaman (jika ada), bagi keperluan Bangunan tersebut dan dengan kos dan perbelanjaannya sendiri mengakujajangi untuk memohon bagi penyambungan pemasangan bekalan air, elektrik, kebersihan dan gas dalaman (jika ada) bagi Petak tersebut kepada sesalur air, elektrik dan pembentungan Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, dan sesalur gas pihak berkuasa yang relevan.

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

(3) Pembeli boleh membuat permohonan bagi perkhidmatan telefon dan adalah bertanggungjawab bagi dan hendaklah membayar cengkeram bagi perkhidmatan tersebut.

Pematuhan undang-undang bertulis.

20. Penjual hendaklah, berhubungan dengan Bangunan tersebut yang hendak dibina, mematuhi peruntukan-peruntukan dan kehendak-kehendak mana-mana undang-undang bertulis yang sedang berkuatkuasa 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 tersebut.

Undang-undang baru yang menyentuh pemajuan perumahan.

21. Pembeli tidaklah bertanggung untuk menanggung rugi Penjual sekiranya diperkenalkan undang-undang baru atau dipinda kepada undang-undang yang sedia ada yang mengenakan fee, 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 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 menyerahkan pemilikan kosong.

22. (1) Petak tersebut hendaklah disiapkan oleh Penjual dan pemilikan kosong, bersama dengan penyambungan bekalan air dan elektrik kepada Petak tersebut, hendaklah diserahkan kepada Pembeli dalam tempoh tiga puluh enam (36) bulan dari tarikh Perjanjian itu.

(2) Sekiranya Penjual gagal menyerahkan pemilikan kosong Petak tersebut, berserta dengan penyambungan bekalan air dan elektrik kepada Petak tersebut, pada masa yang tepat, maka Penjual hendaklah dengan serta-merta membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari dengan kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada harga beli.

Cara penyerahan pemilikan kosong.

23. (1) Apabila Perakuan dikeluarkan oleh Arkitek Penjual yang memperakukan bahawa pembinaan Petak tersebut telah siap dengan sewajarnya dan bekalan air dan elektrik telah disambungkan ke Petak tersebut dan Penjual telah memohon untuk dikeluarkan Perakuan Layak Menduduki dari Pihak Berkuasa Yang Berkenaan dan Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah fasal 4 (1) mengikut Jadual Ketiga dan segala wang lain yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini dan Pembeli setelah melaksanakan dan mematuhi segala terma dan waad dipihaknya di bawah Perjanjian ini maka Penjual hendaklah membenarkan Pembeli mengambil pemilikan Petak tersebut:

DENGAN SYARAT BAHAWA pemilikan itu tidak memberi hak kepada Pembeli untuk menduduki dan Pembeli tidak boleh memduduki Petak tersebut sehingga Perakuan Layak Menduduki bagi Bangunan tersebut telah dikeluarkan.

(2) 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 memduduki Petak tersebut, Pembeli hendaklah disifatkan telah menerima pemilikan kosong.

Penyiapan kemudahan bersama.

24. (1) Kemudahan bersama bagi keperluan 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 itu dalam masa yang ditetapkan maka Penjual hendaklah dengan serta-merta membayar kepada Pembeli gantirugi tertentu banyaknya yang dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada dua puluh peratus (20%) terakhir harga belian.

Penjual hendaklah memperolehi Perakuan Layak Menduduki.

25. Penjual hendaklah, menurut permohonan untuk Perakuan Layak Menduduki di bawah fasal 23 (1), di atas kos dan perbelanjaannya sendiri, mematuhi dengan wajarnya segala kehendak Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang perlu bagi pengeluaran Perakuan Layak Menduduki berkenaan dengan Bangunan tersebut.

Tempoh liabiliti kecacatan.

26. Apa-apa kecacatan, pengecutan atau kekurangan pada Petak tersebut atau Bangunan tersebut atau pada harta bersama tersebut yang menjadi ketara dalam tempoh dua belas (12) bulan selepas tarikh serahan pemilikan kosong dan yang disebabkan oleh kecacatan ketukangan kerja atau bahan-bahan atau Petak tersebut atau Bangunan tersebut atau harta bersama tersebut tidak dibina mengikut pelan-pelan dan perihalannya sebagaimana dinyatakan di dalam Jadual Pertama dan Keempat sebagaimana diluluskan atau dipinda oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, hendaklah diperbaiki dan diperbetulkan oleh Penjual dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam masa tiga puluh (30) hari dari penerimaan notis bertulis mengenainya daripada Pembeli dan jika kecacatan, pengecutan atau kekurangan-kekurangan lain tersebut pada Petak tersebut atau Bangunan tersebut atau harta bersama tersebut itu tidak diperbetulkan oleh Penjual, maka Pembeli adalah berhak mendapat balik dari Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan segalanya itu dan Pembeli boleh memotong kos-kos itu dari apa-apa wang yang dipegang oleh peguamcara Penjual sebagai pemegangtangan bagi pihak Penjual:

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

Hak-hak bersama pembeli.

27. (1) Penjual mengesahkan bahawa Petak tersebut dan semua petak lain adalah dijual bersama dengan hak dan kebebasan bagi Pembeli, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmilik, penerima serahkannya yang dibenarkan dan pengkhidmat-pengkhidmatnya, ejen-ejen, pemegang lesen serta jemputannya yang bersama-sama dengan Penjual dan semua orang lain yang mempunyai hak dan kebebasan untuk menggunakan tanpa atau dengan kenderaan-kenderaan dari tiap-tiap perihalannya 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 perlu dan kemudian hari itu untuk menggunakan dengan cara yang wajar akan parit, paip, kabel dan wayar yang dipasang atau dibina oleh Penjual di bawah atau di atas jalan itu.

(2) Penjual dengan ini mengakujajji bahawa pembeli-pembeli petak-petak dalam pemajuan perumahan itu hendaklah membuat waad yang serupa dan dengan ini mengakujajji seterusnya untuk memastikan yang sekiranya berlakunya apa-apa pindahmilik Petak tersebut dari Pembeli kepada seseorang pembeli yang kemudiannya maka pembeli yang kemudiannya itu hendaklah mengakujajji akan terikat dengan waad-waad fasal ini yang terus terpakai walaupun perjanjian jual dan beli telah disempurnakan.

Penyampaian dokumen.

28. (1) Apa-apa notis, permintaan atau tuntutan yang dikehendaki disampaikan oleh mana-mana pihak kepada Perjanjian ini 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 peguamcaranya melalui surat pos berdaftar ke alamat pihak yang satu lagi itu seperti yang tersebut terdahulu dari ini dan dalam hal sedemikian ia hendaklah disifatkan telah diterima pada masa bila surat berdaftaranya akan diserahkan mengikut perjalanan biasa pos; atau

(b) sekiranya ia diberikan oleh pihak itu atau peguamcaranya dengan tangan kepada pihak yang satu lagi itu atau peguamcaranya.

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

Fee setem dan pendaftaran.

29. Fee setem dan pendaftaran Perjanjian ini dan pindahmilik kemudiannya akan Petak tersebut yang disebut di bawah fasal 10 (2) Perjanjian ini hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Pembeli tetapi setiap pihak hendaklah menanggung kos peguamcaranya sendiri.

Jadual.

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

Tafsiran.

31. Dalam Perjanjian ini, jika konteksnya menghendaki sedemikian-

(a) "petak aksesori" ertinya mana-mana petak yang ditunjukkan di dalam Pelan Tapak Bina dan Pelan Tingkat sebagai petak aksesori yang digunakan atau bertujuan untuk digunakan bersama dengan Petak tersebut;

(b) "Pihak Berkuasa Yang Berkenaan" ertinya mana-mana pihak berkuasa yang diberikuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuatkuasa di Malaysia Barat untuk meluluskan pelan-pelan bangunan, pecahbahagian tanah, pecahbahagian bangunan, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan undang-undang lain yang berhubungan dengannya;

(c) "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 kelengkapan termasuk lif, saluran sampah, parit, saluran najis, paip, wayar, kebel dan saluran dan segala kemudahan dan pemasangan lain yang digunakan atau yang boleh digunakan atau dinikmati secara bersama oleh semua pembeli;

(d) "perbadanan pengurusan" ertinya perbadanan pengurusan sebagaimana ditakrifkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;

(e) "petak" ertinya satu daripada unit-unit berasingan yang terdapat di dalam bangunan yang dipecahbagi yang akan dipegang di bawah hakmilik stara yang berasingan;

(f) "Pembeli" termasuk warisnya, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmiliknya dan penerima serahaknya yang dibenarkan dan jika terdapat dua orang atau lebih yang termasuk dalam ungkapan "Pembeli" maka liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini hendaklah berse sama dan berasingan;

(g) "penyataan tuntutan bayaran perkhidmatan" hendaklah termasuk senarai dan perihalan perkhidmatan yang diadakan, perbelanjaan yang digunakan dan jumlah bayaran perkhidmatan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengannya;

(h) "Penjual" termasuk pengganti dalam hakmiliknya dan penerima serahaknya yang dibenarkan; dan

(i) perkataan-perkataan yang membawa erti gender maskulin hendaklah disifatkan dan dikira termasuk gender feminin dan neuter dan bilangan tunggal termasuklah bilangan banyak dan sebaliknya.

Orang-orang yang hendaklah terikat dengan Perjanjian

32. Perjanjian ini hendaklah menjadi mengikat kepada pengganti dalam hakmilik dan penerima serahak yang dibenarkan kepada Penjual, waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan penerima serahak yang dibenarkan kepada Pembeli * dan Tuan punya.

JADUAL PERTAMA

(satu salinan pelan-pelan 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.

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 BAYARAN HARGA BELI

<i>Ansuran-ansuran Kena Dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Jumlah</i>
1. Apabila sahaja Perjanjian ini selesai ditandatangani	10	\$
2. Dalam tempoh empat belas (14) hari selepas menerima notis bertulis dari 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	\$
(b) rangka konkrit bertetulang dan kepingan lantai Petak tersebut	15	\$
(c) dinding-dinding bagi Petak tersebut beserta rangka-rangka pintu dan tingkap terpasang pada tempatnya	10	\$
(d) memasang bumbung/siling, pendawaian	10	\$

elektrik saluran paip (tanpa lengkapan), paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telefon dalaman (jika ada) pada Petak tersebut		
(e) kerja melepai di dalam dan luar bagi Petak tersebut	10	\$
(f) jalan, parit dan kerja-kerja saluran pembentung bagi Bangunan tersebut	15	\$
3. Semasa serahan pemilikan kosong bersama penyambungan bekalan air dan elektrik pada Petak tersebut	15	\$
4. Semasa penyerahan pemilikan kosong seperti di dalam butiran (3) dan dipegang oleh peguamcara Penjual sebagai pemegangtangan untuk bayaran kepada Penjual seperti berikut-	5	\$
(a) 2.5 peratus (2.5%) apabila tamat tempoh enam bulan selepas serahan pemilikan kosong		
(b) 2.5 peratus (2.5%) apabila tamat tempoh dua belas bulan selepas serahan pemilikan kosong		
JUMLAH	100	\$

JADUAL KEEMPAT

(Fasal 12)

PERIHALAN BANGUNAN

(a) Struktur:

(b) Batubata:

(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 Penyaluran Serta Pengkabelan Telefon Dalaman:

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
di hadapan:

.....
No. K.P.P.N.
Tarikh 19.....

Ditandatangani oleh Pembeli
(-pembeli) yang namanya
tersebut di atas di hadapan:

.....
No. K.P.P.N.
Tarikh 19.....

*Ditandatangani oleh Tuan
punya yang namanya tersebut
di atas di hadapan:

.....
.....
No. K.P.P.N.
Tarikh 19.....

*Potong mana yang tidak berkenaan.

Diperbuat pada 18hb Januari 1989.
[Sulit KPKT. (R) 01/538/1-52; PN. (PU²) 31/III.]

NG CHENG KIAT,
*Menteri Perumahan dan
Kerajaan Tempatan*

(Akan dibentangkan di dalam Dewan Negara dan Dewan Rakyat menurut seksyen 24(3) Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966.)