



## TAMBAHAN PERUNDANGAN PERSEKUTUAN

**AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966 [AKTA 118]  
P.U. (A) 58/1989  
PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989  
*Mengandungi pindaan terkini - P.U. (A) 200/2008***

Tarikh diterbitkan dalam Warta :  
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 11A. Tempoh untuk menyempurkan surat cara pindah milik.
- Peraturan 11B. Kontrak jualan tidak lengkap
- Peraturan 12. Rayuan.
- Peraturan 13. Penalti.
- Peraturan 14. Kecualian.
- Peraturan 15. Pemansuhan.

- JADUAL A [Dipotong]
- JADUAL B [Dipotong]
- JADUAL C [Dipotong]
- JADUAL D [Dipotong]
- JADUAL E [Dipotong]
- JADUAL F [Dipotong]
- JADUAL G
- JADUAL H

JADUAL I  
JADUAL J

Nota : Kecualian dan Peralihan

SENARAI PINDAAN

## 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" [Dipotong oleh P.U. (A) 395/2007];

"filem" meliputi—

(a) filem sinematografi;

(b) pita video;

(c) cakera padat;

(d) cakera padat video;

(e) cakera video digital; dan

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

"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, jurnal 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 atau komunikasi; 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];

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

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

"kontrak jualan bagi bina kemudian jual" ertinya Perjanjian Jual dan Beli bagi pemajuan perumahan yang ditetapkan dalam Jadual I dan J;

"petak" mempunyai erti yang sama yang diberikan kepadanya dalam Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318];

"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 berhubung dengan bangunan dan termasuklah mana-mana syarikat yang diberikan lesen untuk memberikan perkhidmatan air, elektrik, telefon, pembedungan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;

"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.

[Pin. P.U. (A) 473/2002; Pin. P.U. (A) 395/2007]

### **3. Permohonan untuk mendapatkan lesen.**

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

(a) mengemukakan permohonannya dalam borang yang ditentukan oleh Pengawal dari semasa ke semasa 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.

(1A) Fi yang kena dibayar atas tiap-tiap permohonan bagi sesuatu lesen ialah lima puluh ringgit.

(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 seribu 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 ditentukan oleh Pengawal dari semasa ke semasa.

[Pin. P.U. (A) 473/2002; Pin. P.U. (A) 395/2007]

#### **4. Pembaharuan lesen pemaju perumahan.**

(1) Sesuatu permohonan untuk memperbaharui lesen pemaju perumahan boleh dibuat tidak lewat daripada enam puluh (60) hari 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.

(1A) Fi yang kena dibayar atas tiap-tiap permohonan bagi pembaharuan sesuatu lesen ialah lima puluh ringgit.

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

(a) mengemukakan permohonan dalam borang yang ditentukan oleh Pengawal dari semasa ke semasa;

(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 seribu 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.

*[Pin. P.U. (A) 473/2002; Pin. P.U. (A) 226/2003; Pin. P.U. (A) 395/2007*

#### **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.

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

(2) Seseorang pemohon permit iklan dan jualan hendaklah mengemukakan permohonannya dalam borang seperti yang ditentukan oleh Pengawal dari semasa ke semasa 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;

(ba) butir-butir yang mengandungi harga jualan tiap-tiap unit rumah tempat tinggal dalam tiap-tiap pemajuan perumahan;

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

(2A) Fi yang kena dibayar atas tiap-tiap permohonan bagi sesuatu permit iklan dan jualan ialah lima puluh ringgit.

(3) Apa-apa pernyataan keliru, representasi atau perihal palsu 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 ditentukan oleh Pengawal dari semasa ke semasa.

(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 dicadangkan 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 dan Institusi-Institusi Kewangan 1989 [Akta 372], Akta Bank Islam 1983 [Akta 276], Akta Bank Simpanan Nasional Berhad 1997 [Akta 571], Akta Bank Kerjasama Rakyat Malaysia Berhad 1978 [Akta 202] atau Akta Bank Pertanian Malaysia 1969 [Akta 9].

(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 lima ratus ringgit setahun atau sebahagian dari setahun.

[Pin. P.U. (A) 473/2002; Pin. P.U. (A) 395/2007]

## **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 dan tarikh kesahan lesen pemaju perumahan itu;

(b) nombor dan tarikh kesahan permit iklan dan jualan;

(c) nama dan alamat pemaju perumahan berlesen dan ejen-ejenya yang diberi kuasa, pemegang surat kuasa wakil atau syarikat pengurusan projek jika ada, sebagaimana yang diluluskan oleh Pengawal;

(d) pemegangan tanah , jika tanah itu pegangan pajak, tarikh tamat tempohnya, sekatan kepentingan dan bebanan, jika ada, yang padanya tanah itu tertakluk;

(e) perihal rumah tempat tinggal;

(ea) mana-mana tempat letak kereta yang merupakan petak aksesori bagi rumah tempat tinggal dalam sesuatu petak dan yang tidak menjadi sebahagian daripada harta bersama rumah itu;

(f) nama pemajuan perumahan, jika ada;

(g) tarikh pemajuan perumahan yang dicadangkan dijangka siap;

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

(ha) jika berkenaan, harga jualan minimum dan maksimum 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.

*[Pin. P.U. (A) 473/2002; Mas. P.U. (A) 395/2007]*

## **7. Penggunaan nama atau lombong bagi tapak bina.**

(1) Tiap-tiap pemaju perumahan berlesen, sebelum menggunakan apa-apa nama atau lambang untuk merujuk 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.

*[Pin. P.U. (A) 473/2002]*

## **8. Iklan hendaklah jangan mengandungi perihal 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 dibuat tidak lewat dari enam puluh (60) hari sebelum tarikh habis tempoh dalam borang yang ditentukan oleh Pengawal dari semasa ke semasa 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.

(1A) Fi yang kena dibayar atas tiap-tiap permohonan bagi pembaharuan suatu permit iklan dan jualan ialah lima puluh ringgit.

(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 lima ratus ringgit setahun atau sebahagian daripadanya.

*[Pin. P.U. (A) 473/2002; Pin. P.U. (A) 395/2007]*

## **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 dalam bentuk petak bagi sesuatu bangunan atau tanah yang dihasratkan supaya dipecahbagi kepada petak, mengikut mana-mana yang berkenaan, maka hendaklah dalam bentuk seperti yang ditetapkan dalam Jadual H.

(1A) Walau apa pun perenggan (1), tiap-tiap kontrak jualan bagi bina kemudian jual bagi jualan dan belian untuk sesuatu rumah tempat tinggal bersama dengan tanah yang telah dipecahbagi yang bersangkutan dengannya hendaklah dalam bentuk seperti yang ditetapkan dalam Jadual I dan jika kontrak jualan bagi bina kemudian jual ialah bagi jualan dan pembelian bagi sesuatu rumah tempat tinggal dalam bentuk sesuatu petak daripada sesuatu bangunan atau tanah yang bermaksud dipecahbagi kepada petak, mengikut mana-mana yang berkenaan, ia hendaklah dalam bentuk yang ditetapkan dalam Jadual J.

(1B) Subperaturan (1) dan (1A) tidak terpakai jika pada masa suatu kontrak jualan disempurnakan, perakuan siap dan pematuhan bagi sesuatu rumah tempat tinggal itu telah dikeluarkan dan salinan yang disahkan bagi perakuan itu telah diserahkan kepada pembeli.

(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.

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

*[Pin. P.U. (A) 473/2002; Mas. P.U. (A) 395/2007]*

### **11A. Tempoh untuk menyempurnakan surat cara pindah milik.**

Seseorang pemaju perumahan hendaklah, dalam hal jualan sesuatu rumah tempat tinggal yang tiada hakmilik berasingan dikeluarkan, menyempurnakan surat cara hakmilik dalam masa dua puluh satu hari dari tarikh hakmilik berasingan itu seterusnya dikeluarkan dan diterima oleh pemaju perumahan daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan dan pemaju perumahan hendaklah menghantar surat cara hakmilik itu kepada pembeli yang hendaklah menyempurnakan surat cara pindah milik itu dalam tempoh dua puluh satu hari dari tarikh penerimaannya daripada pemaju perumahan itu.

*[Mas. P.U. (A) 473/2002; Gan. P.U. (A) 395/2007]*

## **11B. Kontrak jualan tidak lengkap**

Mana-mana pemaju yang menyempurnakan suatu kontrak jualan yang dalamnya mana-mana butiran yang dikehendaki dalam kontrak jualan yang ditetapkan adalah tidak lengkap adalah melakukan suatu kesalahan dan boleh apabila disabitkan dikenakan denda tidak melebihi sepuluh ribu ringgit.

*[Gan. P.U. (A) 395/2007]*

## **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 dua puluh ribu ringgit atau penjara tidak lebih daripada lima 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 [Dipotong]**

*[Dipotong oleh P.U. (A) 395/2007]*

**JADUAL B [Dipotong]**

*[Dipotong oleh P.U. (A) 395/2007]*

**JADUAL C [Dipotong]**

*[Dipotong oleh P.U. (A) 395/2007]*

**JADUAL D [Dipotong]**

*[Dipotong oleh P.U. (A) 395/2007]*

**JADUAL E [Dipotong]**

*[Dipotong oleh P.U. (A) 395/2007]*

**JADUAL F [Dipotong]**

*[Dipotong oleh P.U. (A) 395/2007]*

## JADUAL G

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989

(Subperaturan 11(1))

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

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

#### Mukadimah

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

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

DAN BAHAWASANYA Tanah tersebut digadaikan kepada ..... yang pejabat berdaftaranya adalah 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 bahagian Tanah tersebut kepada lot-lot bangunan mengikut Pelan Susun Atur yang diluluskan dan satu salinannya dikepilkan sebagai Jadual Pertama (kemudian daripada ini disebut "Pelan Susun Atur") dan dokumen-dokumen hakmilik berasingan \*telah sejak itu/belum lagi dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan;

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

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

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

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti yang berikut:

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

1. Penjual dengan ini bersetuju menjual dan Pembeli bersetuju membeli Harta tersebut bebas daripada apa-apa syarat pertanian atau perindustrian sama ada ternyata atau tersirat dan apa-apa sekatan terhadap pembinaan rumah tempat tinggal di atasnya dan segala bebanan selain 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 Harta tersebut.

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

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

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

(3) Dalam hal Tanah tersebut dikenakan bebanan oleh \*Tuan punya/ Penjual kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan, \*Tuan punya/ Penjual hendaklah sebaik selepas tarikh Perjanjian ini menghantar atau menyebabkan supaya dihantar kepada Pembeli dan/atau Pemiaya (sebagaimana yang ditakrifkan kemudian daripada ini) satu salinan penyata penebusan dan surat aku janji yang dikeluarkan oleh bank dan/atau institusi kewangan itu berkenaan dengan Lot tersebut dan hendaklah memberi kuasa kepada Pembeli untuk membayar apa-apa bahagian daripada harga beli atau Pemiaya melepaskan apa-apa bahagian daripada Pinjaman itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah sama jumlahnya dengan jumlah penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Lot tersebut terus kepada bank dan/atau institusi kewangan itu dan selepas itu baki harga beli atau baki Pinjaman kepada Penjual dengan syarat semua pembayaran dan pelepasan itu dibuat secara berterusan mengikut masa dan cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

**Harga beli**

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

**Jadual pembayaran**

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

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

## **Pinjaman**

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

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

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

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

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

(6) Sekiranya dikehendaki oleh Pembiaya dan atas penerimaan oleh Penjual suatu aku janji tidak bersyarat daripada Pembiaya untuk membayar jumlah pinjaman menurut cara yang diperuntukkan dalam Jadual Ketiga, Penjual hendaklah menghantar kepada Pembiaya suatu aku janji untuk memulangkan wang pinjaman itu sekiranya Memorandum Pindah Milik untuk Harta tersebut tidak dapat didaftarkan yang memihak kepada Pembeli atas apa-apa alasan yang bukan disebabkan oleh Pembeli.

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

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

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

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

7. Pembeli adalah berhak atas kehendaknya sendiri untuk menjalankan, memulakan, membawa dan mengekalkan atas namanya sendiri apa-apa tindakan, saman atau prosiding dalam mana-mana mahkamah atau tribunal terhadap \*Tuan punya dan/atau Penjual atau mana-mana orang lain berkenaan dengan apa-apa perkara yang timbul daripada Perjanjian ini dengan syarat bahawa Pembiaya Pembeli di bawah suatu surat ikatan penyerahhakan mutlak diberitahu secara bertulis sama ada sebelum atau dalam tempoh empat belas (14) hari selepas tindakan, saman atau prosiding terhadap \*Tuan punya dan/atau Penjual atau mana-mana orang lain itu telah difailkan di hadapan mana-mana mahkamah atau tribunal.

### **Masa merupakan intipati kontrak**

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

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

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

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

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

(b) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, bank dan/atau institusi kewangan itu lewat atau gagal untuk mengeluarkan penyata penebusan dan surat aku janji berkenaan dengan Lot tersebut kepada Pembeli atau Pembiaya;

(c) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, Pembiaya enggan untuk melepaskan bahagian yang berkenaan daripada Pinjaman tersebut yang sama dengan pembayaran kemajuan dengan alasan pembayaran kemajuan itu tidak mencukupi untuk menyelesaikan sepenuhnya jumlah penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Lot tersebut; atau

(d) dalam keadaan dokumen hakmilik berasingan Lot tersebut telah dikeluarkan pada tarikh Perjanjian ini dan Pembeli telah memperoleh suatu pinjaman daripada Pembiaya, Penjual lewat atau gagal menyempurnakan Memorandum Pindah Milik yang sah dan boleh didaftar bagi Harta tersebut kepada Pembeli.

### **Keingkar oleh Pembeli dan penamatan Perjanjian**

10. (1) Sekiranya Pembeli—

(a) tertakluk kepada subfasal (3), gagal membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah subfasal 4(1) mengikut Jadual Ketiga atau mana-mana bahagiannya dan apa-apa faedah yang kena dibayar di bawah fasal 9 bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh genap masa ansuran atau faedah itu;

(b) tertakluk kepada subfasal (3), gagal membayar apa-apa jumlah wang yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh genap masa jumlah wang itu;

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

(d) sebelum pembayaran sepenuhnya harga beli Harta tersebut, melakukan perbuatan kebankrapan atau membuat apa-apa perundingan atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutangnya atau, sebagai satu syarikat, membuat penyelesaian secara paksa atau sukarela,

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

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

[*Pin. P.U.(A) 190/2008*]

(ii) ansuran yang dahulunya telah pun dibayar oleh Pembeli kepada Penjual, yang tidak termasuk apa-apa faedah yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti yang berikut:

(a) pertamanya, semua faedah yang dikira mengikut fasal 9 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Penjual;

(b) keduanya, sejumlah wang bersamaan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli hendaklah dilucuthakkan kepada Penjual; dan

(c) akhir sekali, bakinya hendaklah dipulangkan kepada Pembeli;

(iii) tiada suatu pun pihak kepada Perjanjian ini boleh membuat apa-apa tuntutan tambahan terhadap pihak yang satu lagi mengenai kos, ganti rugi, pampasan atau selainnya di bawah Perjanjian ini; dan

(iv) setiap pihak kepada Perjanjian ini hendaklah membayar kos masing-masing dalam perkara ini.

(2) Apabila berlaku mana-mana keadaan yang dinyatakan dalam perenggan 10(1)(a), (b), (c) atau (d), Penjual hendaklah memberi kepada Pembeli atau peguam caranya notis secara bertulis tidak kurang daripada empat belas (14) hari melalui surat Berdaftar A.R. supaya menganggapkan bahawa Perjanjian ini telah dibatalkan oleh Pembeli dan melainkan jika sementara itu keingkaran dan/atau pelanggaran itu telah diperbetulkan atau ansuran dan faedah yang tidak dibayar itu dibayar atau subfasal (3) terpakai, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas tamatnya tempoh notis tersebut, atas pilihan Penjual disifatkan telah ditamatkan.

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

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

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

(2) Apabila dokumen hakmilik berasingan dikeluarkan bagi Lot tersebut dan tertakluk kepada pembayaran harga beli oleh Pembeli kepada Penjual mengikut subfasal 4(1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukkan dalam Perjanjian ini, maka Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan Memorandum Pindah Milik yang sah dan boleh didaftar yang memihak kepada Pembeli dan Penjual dikehendaki menghantar surat cara hakmilik itu bersama-sama dokumen hakmilik berasingan kepada Pembeli.

### **Kedudukan dan keluasan Lot**

12. (1) Kedudukan Lot tersebut berbanding dengan lot-lot lain yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dalam Jadual Pertama dan ukuran, sempadan dan/atau keluasan Lot tersebut sebagaimana yang diberikan dalam Perjanjian ini adalah dipercayai tetapi tidak dijamin betul dan jika ukuran, sempadan dan keluasan Lot tersebut yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur itu berbeza dengan ukuran, sempadan, dan/atau keluasannya sebagaimana yang ditunjukkan dalam dokumen hakmilik tetap apabila dikeluarkan, maka harga beli Lot tersebut yang dikira pada kadar Ringgit Malaysia ..... (RM .....) sahaja bagi satu meter persegi hendaklah diselaraskan sewajarnya.

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

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

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

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

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

### **Sekatan terhadap perubahan yang dibuat oleh Pembeli**

14. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan supaya dilakukan apa-apa perubahan kepada Bangunan tersebut dan perihalan mengenainya atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Bangunan itu atau memasang atau menyebabkan supaya dipasang apa-apa lekapan atau lengkapan pada Bangunan itu yang akan melibatkan pindaan kepada Pelan Bangunan yang telah diluluskan atau pengemukaan pelan-pelan tambahan tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Penjual sehingga perakuan siap dan pematuhan yang berkenaan 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 bayaran yang telah ditetapkan berkenaan dengannya dan Pembeli hendaklah membayar kos

perubahan atau kerja-kerja tambahan itu dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja dari permintaan bayaran secara bertulis daripada Penjual.

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

15. Walau apa pun peruntukan fasal 14, Pembeli tidak boleh menjalankan atau menyebabkan dijalankan apa-apa perubahan pada warna dinding luar Bangunan tersebut tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

### **Infrastruktur dan penyenggaraan**

16. (1) Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, membina atau menyebabkan supaya dibina infrastruktur, termasuk jalan, jalan masuk rumah, parit, pemetung, saluran air dan sistem pemetungan bagi pemajuan perumahan tersebut, mengikut kehendak-kehendak dan piawaian Pihak Berkuasa Yang Berkenaan. Penjual hendaklah juga menanggung segala kos dan perbelanjaan yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berkaitan dengan penyediaan kemudahan-kemudahan dan keselesaan yang termasuk tetapi tidak terhad kepada lampu jalan. Setelah siap pembinaan infrastruktur tersebut Penjual hendaklah seboleh-bolehnya berusaha mengikut kemampuannya supaya infrastruktur tersebut diambil alih dan disenggarakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan tetapi sehingga infrastruktur itu diambil alih Pembeli hendaklah, mulai dari tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong atau disifatkan telah mengambil pemilikan kosong akan Harta tersebut, membayar sumbangan dari semasa ke semasa suatu jumlah yang adil dan berpatutan bagi kos dan perbelanjaan penyenggara, menjaga dan memperbaiki tetapi tidak termasuk kos dan perbelanjaan bagi penyenggara, menjaga dan memperbaiki kawasan-kawasan yang dirizab untuk jalan, kawasan lapang, elektrik, substesen, sistem rawatan pemetungan dan kemudahan-kemudahan bersama yang lain. Pembahagian bayaran sumbangan yang sesuai hendaklah dibuat oleh seorang juruukur bahan, arkitek atau jurutera yang dilantik oleh Penjual atau, dengan kelulusan Pengawal, mana-mana orang lain yang kompeten yang dilantik oleh Penjual.

(2) Tiap-tiap notis bertulis kepada Pembeli yang menghendaki pembayaran sumbangan yang sedemikian daripada Penjual hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Penjual yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan infrastruktur itu, perbelanjaan yang dilakukan dalam menyenggara, menjaga dan memperbaiki infrastruktur itu dan jumlah sumbangan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengan perkhidmatan itu.

### **Pembayaran bayaran pasti**

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

### **Penyenggaraan perkhidmatan**

(2) Pembeli hendaklah membayar pendahuluan sebanyak enam (6) bulan sumbangan itu pada masa dia mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut dan apa-apa pembayaran selepas itu hendaklah dibayar secara pendahuluan bulanan. Tiap-tiap notis bertulis kepada Pembeli yang menghendaki pembayaran yang sedemikian daripada Penjual hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Penjual yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan perkhidmatan yang diberikan, perbelanjaan yang dilakukan dan amaun sumbangan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengan perkhidmatan itu. Apabila perkhidmatan itu diambil alih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari selepas

pemberitahuan dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berhubung pengambilalihan itu, memulangkan kepada Pembeli baki jumlah sumbangan yang telah dibayar oleh Pembeli setelah ditolak jumlah yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

[Pin. P.U.(A) 190/2008]

(2) Pembeli hendaklah membayar pendahuluan sebanyak enam (6) bulan sumbangan itu pada masa dia mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut dan apa-apa pembayaran selepas itu hendaklah dibayar secara pendahuluan bulanan. Tiap-tiap notis bertulis kepada Pembeli yang menghendaki pembayaran yang sedemikian daripada Penjual hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Penjual yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan perkhidmatan yang diberikan, perbelanjaan yang dilakukan dan amuan sumbangan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengan perkhidmatan itu. Apabila perkhidmatan itu diambil alih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari selepas pemberitahuan dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berhubung pengambilalihan itu, memulangkan kepada Pembeli baki jumlah sumbangan yang telah dibayar oleh Pembeli setelah ditolak jumlah yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Sekiranya Penjual gagal menyerahkan pemilikan kosong Bangunan tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 23 dalam tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1), Penjual adalah bertanggungjawab membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada harga beli dari tarikh luput penyerahan pemilikan kosong dalam subfasal (1) hingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut. Ganti rugi jumlah tertentu itu hendaklah dibayar oleh Penjual kepada Pembeli sebaik sahaja pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut.

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

### **Cara penyerahan pemilikan kosong**

23. (1) Penjual hendaklah membenarkan Pembeli mengambil pemilikan Harta tersebut atas sebab yang berikut:

(a) perakuan siap dan pematuhan yang memperakui bahawa Bangunan tersebut telah dibina dan disiapkan dengan sewajarnya menurut pelan-pelan yang diluluskan dan kehendak-kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya dikeluarkan;

(b) bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan ke Bangunan tersebut; dan

(c) Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah subfasal 4(1) mengikut Jadual Ketiga dan segala wang lain yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini dan Pembeli telah melaksanakan dan mematuhi segala terma dan waad di pihaknya di bawah Perjanjian ini.

(2) Penyerahan pemilikan kosong oleh Penjual hendaklah disokong oleh suatu perakuan siap dan pematuhan yang memperakui bahawa Bangunan tersebut adalah selamat dan layak diduduki dan termasuklah penyerahan kunci Bangunan tersebut kepada Pembeli.

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

### **Penjual hendaklah memperoleh perakuan siap dan pematuhan**

24. Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, mematuhi dengan sewajarnya segala kehendak Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang perlu bagi pengeluaran perakuan siap dan pematuhan berkenaan dengan Bangunan tersebut.

### **Tempoh liabiliti kecacatan**

25. (1) Apa-apa kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Bangunan tersebut yang menjadi ketara kepada Pembeli dalam tempoh dua puluh empat (24) bulan kalendar selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut dan yang disebabkan oleh kecacatan kemahiran kerja atau bahan-bahan atau; Bangunan tersebut tidak dibina mengikut pelan-pelan dan perihalan sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Kedua dan Keempat sebagaimana yang diluluskan atau dipinda oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, hendaklah diperbaiki dan diperbetulkan oleh Penjual dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh Penjual menerima notis bertulis mengenainya daripada Pembeli.

(2) Jika kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain pada Bangunan itu tidak diperbetulkan oleh Penjual dalam tempoh tiga puluh (30) hari yang disebut di bawah subfasal (1), maka Pembeli berhak untuk menjalankan kerja-kerja untuk memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain itu sendiri dan mendapatkan kembali daripada Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-

kekurangan lain itu dan Pembeli boleh memotong kos itu daripada apa-apa wang yang dipegang oleh peguam cara Penjual sebagai pemegang kepentingan bagi pihak Penjual di bawah butiran 5 Jadual Ketiga dengan syarat Pembeli hendaklah, pada bila-bila masa selepas tamat tempoh tiga puluh (30) hari tersebut memberitahu Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain itu sebelum bermulanya kerja-kerja itu dan hendaklah memberi peluang kepada Penjual untuk menjalankan kerja-kerja itu sendiri dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh Pembeli memberitahu Penjual mengenai niatnya untuk menjalankan kerja-kerja tersebut dan dengan syarat selanjutnya bahawa Pembeli itu hendaklah menjalankan dan memulakan kerja-kerja tersebut seberapa segera yang boleh dilaksanakan selepas kegagalan Penjual untuk menjalankan kerja-kerja tersebut dalam tempoh empat belas (14) hari tersebut. Dalam keadaan yang sedemikian, peguam cara Penjual hendaklah melepaskan kos yang sedemikian daripada wang pemegang kepentingan yang dipegang oleh peguam cara Penjual di bawah butiran 5 Jadual Ketiga dalam tempoh empat belas (14) hari dari penerimaan tuntutan bertulis Pembeli oleh peguam cara Penjual.

(3) Tertakluk kepada subfasal (2), jika Pembeli telah, sebelum tamat tempoh lapan (8) bulan atau dua puluh empat (24) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut seperti yang dinyatakan dalam butiran 5(a) atau butiran 5(b) Jadual Ketiga masing-masing, yang disampaikan sewajarnya kepada peguam cara Penjual sesalinan notis bertulis daripada Pembeli kepada Penjual di bawah subfasal (1) untuk memperbaiki kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain pada Bangunan tersebut, peguam cara Penjual hendaklah sebagai pemegang kepentingan menurut butiran 5(a) dan/atau butiran 5(b) Jadual Ketiga, mengikut mana-mana yang berkenaan, sehingga peguam cara Penjual telah menerima perakuan yang ditandatangani oleh arkitek yang memperakui bahawa kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain Bangunan tersebut telah dibaiki dan diperbetulkan oleh Penjual.

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

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

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

### **Penyampaian dokumen**

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

(a) sekiranya dihantar oleh pihak itu atau peguam caranya melalui surat pos berdaftar ke alamat pihak yang satu lagi seperti yang disebut terdahulu daripada ini dan dalam hal yang sedemikian notis, permintaan atau tuntutan itu hendaklah disifatkan sebagai telah diterima apabila tamatnya tempoh lima (5) hari dari surat berdaftar yang sedemikian diposkan; atau

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

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

### **Duti setem dan fi pendaftaran**

28. Duti setem dan fi pendaftaran bagi Perjanjian ini dan pindah milik seterusnya Harta tersebut yang disebut dalam subfasal 11(2) hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Pembeli tetapi setiap pihak hendaklah menanggung kos peguam caranya sendiri.

### **Penyerahhakan**

29. Pembeli boleh menyerahhakan semua hak, kepentingan dan hakmiliknya dalam dan mengenai Harta tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Tuan punya atau Penjual, dan Pembeli hendaklah memberi notis penyerahhakan itu kepada Tuan punya atau Penjual dengan syarat—

(a) Pembeli telah membayar harga beli dan dengan sewajarnya mematuhi semua terma dan syarat dan ketetapan di pihak Pembeli yang terkandung dalam Perjanjian ini; atau

(b) sebelum pembayaran penuh harga beli, Penjual dan Pembiaya telah memberi antara satu dengan lain aku janji yang dikehendaki di bawah subfasal 5(6).

### **Jadual**

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

### **Tafsiran**

31. Dalam Perjanjian ini, jika konteksnya menghendaki sedemikian—

(a) "Pihak Berkuasa Yang Berkenaan" ertinya mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuat kuasa di Semenanjung Malaysia untuk meluluskan pecah bahagian tanah, pelan-pelan bangunan, pengeluaran dokumen hak miliknya dan menguatkuasakan mana-mana undang-undang lain yang berhubungan dengannya dan termasuklah mana-mana perbadanan atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan untuk mengadakan perkhidmatan air, elektrik, telefon, pembedungan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;

(b) "perakuan siap dan pematuhan" ertinya perakuan siap dan pematuhan yang diberikan dan diluluskan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu yang memperakukan bahawa rumah tempat tinggal itu telah siap dan selamat serta layak untuk diduduki tetapi tidak termasuk perakuan siap dan pematuhan sebahagian;

(c) "Pengawal" ertinya Pengawal Perumahan yang dilantik di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;

(d) "Pembeli" termasuklah waris, wakil peribadi, pengganti dalam hak miliknya dan penerima serah haknya dan apabila dua atau lebih orang dimasukkan dalam ungkapan "Pembeli" liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini adalah menjadi bersesama dan berasingan;

(e) "sedia untuk penyambungan" ertinya punca-punca elektrik serta lekapan dan lengkapan air telah dipasang oleh Penjual dan telah diuji dan ditauliahkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan atau ejennya yang diberi kuasa dan bekalan adalah sedia untuk digunakan dalam unit-unit bangunan individu;

(f) "Penjual" termasuklah pengganti dalam hak miliknya dan penerima serah haknya; dan

(g) perkataan-perkataan yang membawa erti jantina lelaki hendaklah disifatkan dan diambil untuk meliputi jantina perempuan dan neuter dan bilangan tunggal hendaklah meliputi bilangan banyak dan sebaliknya.

### Orang yang terikat oleh Perjanjian

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

### JADUAL PERTAMA

(Salinan Pelan Susun Atur yang diluluskan dikepilkan)

No. Rujukan Pelan Susun Atur yang diluluskan:

Nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan:

[Pin. P.U.(A) 190/2008]

### JADUAL KEDUA

(Salinan Pelan Bangunan yang diluluskan dan dikepilkan)

No. Rujukan Pelan Bangunan yang diluluskan:

Nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan:

1. Pelan Lantai .....	Dikepilkan
2. Pelan Bahagian .....	Dikepilkan
3. Tampak Depan .....	Dikepilkan
4. Tampak Belakang .....	Dikepilkan
*5. Tampak Sisi .....	Dikepilkan

### JADUAL KETIGA

(Fasal 4)

#### JADUAL PEMBAYARAN HARGA BELI

<i>Ansuran-ansuran Yang Kena Dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Amaun</i>
1. Sebaik selepas Perjanjian ini ditandatangani	10	RM
2. Dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja selepas Pembeli menerima notis bertulis daripada Penjual menyatakan siapnya—		RM

(a) kerja-kerja asas dan landas Bangunan tersebut	10	RM
(b) rangka konkrit bertetulang Bangunan tersebut	15	RM
(c) dinding-dinding Bangunan tersebut berserta rangka-rangka pintu dan tingkap dipasang pada tempatnya	10	RM
(d) bumbung, pendawaian elektrik, saluran paip (tanpa lengkapan), paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telefon dalaman pada Bangunan tersebut	10	RM
(e) kerja melepai dalam dan luar Bangunan tersebut termasuk kemasan dinding	10	RM
(f) kerja pembetulan bagi Bangunan tersebut	5	RM
(g) parit bagi Bangunan tersebut	5	RM
(h) jalan bagi Bangunan tersebut	5	RM
3. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut dengan bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan	12.5	RM
4. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut sebagaimana dalam butiran 3 seperti yang berikut:	2.5	RM
(a) jika dokumen hakmilik berasingan Lot tersebut telah dikeluarkan dan *Tuan punya/Penjual telah menyempurnakan dan menyampaikan kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli satu Memorandum Pindah Milik Harta tersebut yang sah dan boleh didaftar bagi faedah Pembeli bersama dengan dokumen hak milik keluaran asal Lot tersebut, dibayar terus kepada Penjual; atau		RM
(b) jika dokumen hakmilik berasingan Lot tersebut belum dikeluarkan untuk dipegang oleh peguam cara Penjual sebagai pemegang kepentingan bagi pembayaran kepada Penjual dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja selepas Pembeli atau peguam cara Pembeli menerima dokumen hak milik keluaran asal Lot tersebut bersama dengan satu Memorandum Pindah Milik Harta tersebut yang sah dan boleh didaftar yang memihak kepada Pembeli yang disempurnakan oleh *Tuan punya/Penjual		RM
5. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut sebagaimana dalam butiran 3 dan dipegang oleh peguam cara Penjual sebagai pemegang kepentingan bagi pembayaran kepada Penjual seperti yang berikut:	5	RM
(a) dua persepuluh lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh lapan (8) bulan selepas tarikh Pembeli		RM

mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut; dan

(b) dua perpuhuan lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh dua puluh empat (24) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut

RM

100

RM

JUMLAH

#### **JADUAL KEEMPAT**

(Fasal 13)

#### **PERIHALAN BANGUNAN**

(a) Struktur:

(b) Dinding:

(c) Perlindungan atap:

(d) Rangka bumbung:

(e) Siling:

(f) Tingkap:

(g) Pintu:

(h) Barang-barang besi:

(i) Kemasan dinding:

(j) Kemasan lantai:

(k) Lengkapan kebersihan dan pertukangan paip:

(l) Pemasangan elektrik:

(m) Pemasangan penyaluran serta pengkabelan telefon dalaman:

\*(n) Pagar:

\*(o) Tanah rumput:

\*(p) Paip gas:

Nota: Penjual hendaklah atas kos dan perbelanjaannya sendiri memasang dan membina kesemua butiran yang disenaraikan di atas mengikut perihal yang dinyatakan kecuali butiran yang ditandakan dengan \* yang boleh dipotong jika tidak berkenaan.

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. KPPN : .....

}

Ditandatangani oleh Pembeli yang namanya  
tersebut di atas di hadapan:

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

}

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

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

}

---

\* Potong mana-mana yang tidak berkenaan.

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

[Gan. P.U. (A) 395/2007]

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989

(Subperaturan 11(1))

PERJANJIAN JUAL DAN BELI (BANGUNAN ATAU TANAH YANG DIHASRATKAN SUPAYA  
DIPECAH BAHAGI KEPADA PETAK)

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

**Mukadimah**

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

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

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

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

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

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

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti yang berikut:

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

1. Penjual dengan ini bersetuju menjual dan Pembeli bersetuju membeli Petak tersebut bebas daripada apa-apa syarat pertanian atau perindustrian sama ada ternyata atau tersirat dan apa-apa sekatan terhadap pembinaan rumah tempat tinggal di atasnya dan segala bebanan selain 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 Petak tersebut.

### **Petak bebas daripada bebanan sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut**

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

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

(3) Dalam hal Tanah tersebut dikenakan bebanan oleh \*Tuan punya/ Penjual kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan, \*Tuan punya/ Penjual hendaklah sebaik selepas tarikh Perjanjian ini menghantar atau menyebabkan supaya dihantar kepada Pembeli dan/atau Pembiaya (sebagaimana yang ditakrifkan kemudian daripada ini) satu salinan penyata penebusan dan surat aku janji yang dikeluarkan oleh bank dan/atau institusi kewangan itu berkenaan dengan Petak tersebut dan hendaklah memberi kuasa kepada Pembeli untuk membayar apa-apa bahagian daripada harga beli atau Pembiaya melepaskan apa-apa bahagian daripada Pinjaman itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah sama jumlahnya dengan jumlah penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Petak tersebut terus kepada bank dan/atau institusi kewangan itu dan selepas itu baki harga beli atau baki Pinjaman kepada Penjual dengan syarat semua pembayaran dan pelepasan itu dibuat secara berterusan mengikut masa dan cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

### **Harga beli**

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

### **Jadual pembayaran**

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

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

### **Pinjaman**

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

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

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

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

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

(6) Sekiranya dikehendaki oleh Pembiaya dan atas penerimaan oleh Penjual suatu aku janji tidak bersyarat daripada Pembiaya untuk membayar jumlah pinjaman menurut cara yang diperuntukkan dalam Jadual Ketiga, Penjual hendaklah menghantar kepada Pembiaya suatu aku janji untuk memulangkan wang pinjaman itu sekiranya Memorandum Pindah Milik untuk Petak tersebut tidak dapat didaftarkan yang memihak kepada Pembeli atas apa-apa alasan yang bukan disebabkan oleh Pembeli.

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

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

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

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

7. Pembeli adalah berhak atas kehendaknya sendiri untuk menjalankan, memulakan, membawa dan mengekalkan atas namanya sendiri apa-apa tindakan, saman atau prosiding dalam mana-mana mahkamah atau tribunal terhadap \*Tuan punya dan/atau Penjual atau mana-mana orang lain

berkenaan dengan apa-apa perkara yang timbul daripada Perjanjian ini dengan syarat bahawa Pembiaya Pembeli di bawah suatu surat ikatan penyerahhakan mutlak diberitahu secara bertulis sama ada sebelum atau dalam tempoh empat belas (14) hari selepas tindakan, saman atau prosiding terhadap \*Tuan punya dan/atau Penjual atau mana-mana orang lain itu telah difailkan di hadapan mana-mana mahkamah atau tribunal.

### **Masa merupakan intipati kontrak**

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

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

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

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

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

(b) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, bank dan/atau institusi kewangan itu lewat atau gagal untuk mengeluarkan penyata penebusan dan surat aku janji berkenaan dengan Petak tersebut kepada Pembeli atau Pembiaya; atau

(c) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, Pembiaya enggan melepaskan bahagian yang berkenaan daripada Pinjaman tersebut yang sama dengan pembayaran kemajuan dengan alasan pembayaran kemajuan itu tidak mencukupi untuk menyelesaikan sepenuhnya jumlah penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Petak tersebut.

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

10. (1) Sekiranya Pembeli—

(a) tertakluk kepada subfasal (3), gagal membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah subfasal 4(1) mengikut Jadual Ketiga atau mana-mana bahagiannya dan apa-apa faedah yang kena dibayar di bawah fasal 9 bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh genap masa ansuran atau faedah itu;

(b) tertakluk kepada subfasal (3), gagal membayar mana-mana jumlah wang yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh genap masa jumlah wang itu;

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

(d) sebelum pembayaran sepenuhnya harga beli Petak tersebut, melakukan perbuatan kebangkrapan atau membuat apa-apa perundingan atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutangnya atau, sebagai satu syarikat, membuat penyelesaian secara paksa atau sukarela,

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

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

(ii) ansuran yang dahulunya telah pun dibayar oleh Pembeli kepada Penjual, yang tidak termasuk apa-apa faedah yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti yang berikut:

(a) pertamanya, semua faedah yang dikira mengikut fasal 9 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Penjual;

(b) keduanya, sejumlah wang hendaklah dilucuthakkan kepada Penjual seperti yang berikut:

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

(ii) jika sehingga lebih daripada lima puluh peratus (50%) daripada harga beli telah dibayar, suatu jumlah yang sama dengan dua puluh peratus (20%) daripada harga beli;

(c) akhir sekali, bakinya hendaklah dipulangkan kepada Pembeli;

(iii) tiada suatu pun pihak kepada Perjanjian ini boleh membuat apa-apa tuntutan tambahan terhadap pihak yang satu lagi mengenai kos, ganti rugi, pampasan atau selainnya di bawah Perjanjian ini; dan

(iv) setiap pihak kepada Perjanjian ini hendaklah membayar kos masing-masing dalam perkara ini.

(2) Apabila berlaku mana-mana keadaan yang dinyatakan dalam perenggan 10(1)(a), (b), (c) atau (d), Penjual hendaklah memberi kepada Pembeli atau peguam caranya notis secara bertulis tidak kurang daripada empat belas (14) hari melalui surat Berdaftar A.R. supaya menganggapkan bahawa Perjanjian ini telah dibatalkan oleh Pembeli dan melainkan jika sementara itu keingkaran dan/atau pelanggaran itu telah diperbetulkan atau ansuran dan faedah yang tidak dibayar itu dibayar itu atau subfasal (3) terpakai, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas tamatnya tempoh notis tersebut, atas pilihan Penjual disifatkan telah ditamatkan.

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

#### **Dokumen hakmilik strata berasingan dan pindah milik**

11. (1) \*Tuan punya/Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dan dengan seberapa segera yang boleh, memohon untuk memecahbahagikan Bangunan atau Tanah tersebut bagi maksud pecahbahagi kepada petak-petak, mengikut mana-mana yang berkenaan, untuk memperoleh pengeluaran dokumen hakmilik strata yang berasingan bagi Petak tersebut di bawah Akta Hakmilik Strata 1985.

(2) Apabila dokumen hakmilik berasingan dikeluarkan bagi Petak tersebut dan tertakluk kepada pembayaran harga beli oleh Pembeli kepada Penjual mengikut subfasal 4(1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukkan dalam Perjanjian ini, maka Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan Memorandum Pindah Milik yang sah dan boleh didaftar yang memihak kepada Pembeli dan Penjual

dikehendaki menghantar surat cara hakmilik itu bersama-sama dokumen hakmilik strata kepada Pembeli.

### **Kedudukan dan keluasan Petak**

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

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

(3) Jika keluasan Petak tersebut seperti yang ditunjukkan dalam dokumen hakmilik strata apabila dikeluarkan kurang daripada keluasan yang ditunjukkan dalam Pelan Bangunan, hendaklah ada suatu penyelarasan harga beli bagi perbezaan (jika ada) yang melebihi dua peratus (2%) daripada keluasan yang ditunjukkan dalam Pelan Bangunan yang dikira pada kadar Ringgit Malaysia ..... (RM .....) sahaja bagi satu meter persegi.

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

(5) Apa-apa bayaran hasil daripada penyelarasan itu dan yang dikehendaki supaya dibayar oleh Penjual hendaklah dibayar dalam tempoh empat belas (14) hari dari pengeluaran dokumen hakmilik strata.

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

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

### **Sekatan terhadap perubahan yang dibuat oleh Pembeli**

14. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan supaya dilakukan apa-apa perubahan kepada Petak tersebut dan perihalan mengenainya atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Petak tersebut atau memasang atau menyebabkan supaya dipasang apa-apa lekapan atau lengkapan pada Petak tersebut yang akan melibatkan pindaan kepada Pelan Bangunan yang telah diluluskan atau pengemukaan pelan-pelan tambahan tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Penjual sehingga perakuan siap dan pematuhan yang berkenaan 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 bayaran yang telah ditetapkan berkenaan dengannya dan Pembeli hendaklah membayar kos perubahan atau kerja-kerja tambahan itu dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja dari permintaan bayaran secara bertulis daripada Penjual.

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

15. Walau apa pun peruntukan fasal 14, Pembeli tidak boleh menjalankan atau menyebabkan dijalankan apa-apa perubahan pada warna dinding luar Petak tersebut tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

### **Infrastruktur dan penyenggaraan**

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

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

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

(4) Tiap-tiap notis bertulis kepada Pembeli yang menghendaki pembayaran sumbangan yang sedemikian daripada Penjual hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Penjual yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan infrastruktur itu, perbelanjaan yang dilakukan dalam menyenggara, menjaga dan memperbaiki infrastruktur itu dan jumlah sumbangan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengan infrastruktur itu.

### **Kemudahan dan perkhidmatan bersama**

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

(2) Penjual hendaklah menanggung semua kos dan perbelanjaan bagi penyenggaraan dan pengurusan kemudahan-kemudahan tersebut sehingga ke suatu tarikh apabila Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

### **Pembayaran bayaran perkhidmatan**

18. (1) Pembeli hendaklah bertanggung membayar bayaran perkhidmatan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama dan perkhidmatan yang diadakan oleh Penjual sebelum penubuhan Badan Pengurusan Bersama di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007.

(2) Mulai tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, Pembeli hendaklah membayar suatu kadar yang adil dan berpatutan daripada kos dan perbelanjaan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama itu dan perkhidmatan yang diadakan. Jumlah yang kena dibayar hendaklah ditentukan mengikut unit-unit syer sementara yang diberikan kepada Petak tersebut oleh juruukur tanah berlesen Penjual. Jumlah yang ditentukan hendaklah menjadi jumlah yang mencukupi bagi penyenggaraan dan pengurusan sebenar harta bersama itu. Pembeli hendaklah membayar empat (4) bulan pendahuluan berkenaan dengan bayaran perkhidmatan dan apa-apa bayaran kemudian hendaklah dibayar satu bulan terdahulu.

(3) Semua bayaran perkhidmatan dan apa-apa bayaran yang diterima oleh Penjual di bawah fasal ini hendaklah dibayar ke dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan yang ditubuhkan di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007.

(4) Tiap-tiap notis bertulis kepada Pembeli yang menghendaki pembayaran bayaran perkhidmatan daripada Penjual hendaklah disokong oleh suatu penyata bayaran perkhidmatan yang dikeluarkan oleh Penjual. Penyata bayaran perkhidmatan ini hendaklah dalam borang yang dilampirkan dalam Jadual Kelima dan butiran penuh mengenai apa-apa kenaikan bayaran perkhidmatan itu hendaklah digambarkan dalam penyata bayaran perkhidmatan yang berikutnya.

(5) Bayaran perkhidmatan yang kena dibayar hendaklah dibayar dalam tempoh empat belas (14) hari dari Pembeli menerima notis bertulis daripada Penjual yang meminta bayaran tersebut. Jika bayaran perkhidmatan masih belum dibayar oleh Pembeli selepas tamat tempoh empat belas (14) hari tersebut, faedah ke atas bayaran perkhidmatan itu hendaklah bermula dengan serta-merta selepasnya dan dibayar oleh Pembeli, faedah yang sedemikian dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh (10%) peratus setahun.

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

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

### **Kumpulan wang penjelas**

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

(a) mengecat atau mengecat semula mana-mana bahagian daripada harta bersama;

(b) perolehan apa-apa harta alih bagi kegunaan yang berhubungan dengan harta bersama; atau

(c) pembaharuan atau penggantian apa-apa lekapan atau lengkapan yang termasuk dalam harta bersama.

(2) Pembeli hendaklah, pada tarikh dia mengambil pemilikan kosong Petak tersebut mencarum kepada kumpulan wang penjelas suatu amaun yang sama dengan sepuluh peratus (10%) daripada bayaran perkhidmatan yang ditetapkan mengikut subfasal 18(2) dan selepas itu caruman yang sedemikian hendaklah dibayar satu bulan terdahulu.

(3) Segala kumpulan wang yang terkumpul dalam kumpulan wang penjelas yang dibuka dan dikekalkan di bawah subfasal (1) hendaklah dipegang oleh Penjual sebagai amanah bagi Pembeli dan semua pembeli petak lain dalam pemajuan perumahan tersebut dan sebaik sahaja selepas penubuhan kumpulan wang penjelas di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007, semua kumpulan wang yang terkumpul sedemikian hendaklah dipindahkan ke dalam kumpulan wang penjelas yang ditubuhkan di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007.

(4) Penjual hendaklah (dan dalam keadaan seseorang atau ejen untuk mengadakan perkhidmatan dilantik oleh Penjual untuk mengadakan perkhidmatan tersebut menurut subfasal (6), Penjual hendaklah menyebabkan orang atau ejen yang sedemikian untuk membuatnya) memberi Pembeli satu salinan akaun tahunan yang telah diaudit bagi perbelanjaan yang ditanggung di bawah subfasal (1).

## **Insurans**

20. (1) Penjual, Pembeli dan semua pembeli lain hendaklah, apabila pembinaan Bangunan tersebut siap dan sehingga Badan Pengurusan Bersama ditubuhkan di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007, menginsuranskan dan sentiasa menginsuranskan Bangunan tersebut terhadap kerugian atau kerosakan oleh kebakaran dan terhadap segala risiko lain sebagaimana yang difikirkan patut oleh Penjual.

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

(3) Premium insurans yang kena dibayar hendaklah dibayar dalam tempoh empat belas (14) hari dari Pembeli menerima notis bertulis daripada Penjual yang meminta pembayaran tersebut. Jika premium insurans itu masih belum dibayar oleh Pembeli selepas tamat tempoh empat belas (14) hari tersebut, maka faedah ke atas wang yang sedemikian hendaklah bermula dengan serta-merta selepasnya dan hendaklah dibayar oleh Pembeli, faedah yang sedemikian dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun.

## **Pembayaran bayaran pasti**

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

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

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

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

(3) Pembeli boleh memohon perkhidmatan telefon dan hendaklah bertanggungjawab untuk dan hendaklah membayar deposit bagi perkhidmatan yang sedemikian.

## **Pematuhan undang-undang bertulis**

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

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

24. Pembeli tidak bertanggungjawab untuk menanggung rugi Penjual sekiranya undang-undang baru diperkenalkan atau pindaan kepada undang-undang yang ada mengenakan fi, bayaran atau cukai

tambahan kepada Penjual, yang pembayarannya adalah perlu untuk meneruskan dan menyiapkan pembangunan pemajuan perumahan tersebut atau mana-mana bahagian atau bahagian-bahagian pemajuan perumahan itu mengikut Pelan Bangunan dan perihalannya yang disebut dalam Pelan-Pelan itu dan bagi pematuhan dan pelaksanaan sewajarnya oleh Penjual akan obligasi-obligasi dan liabiliti-liabilitinya di bawah Perjanjian ini.

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

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

(2) Sekiranya Penjual gagal menyerahkan pemilikan kosong Petak tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 26 dalam tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1), Penjual adalah bertanggungjawab membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada harga beli dari tarikh luput penyerahan pemilikan kosong dalam subfasal (1) hingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut. Ganti rugi jumlah tertentu itu hendaklah dibayar oleh Penjual kepada Pembeli sebaik sahaja pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

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

### **Cara penyerahan pemilikan kosong**

26. (1) Penjual hendaklah membenarkan Pembeli mengambil pemilikan Petak tersebut atas sebab yang berikut:

(a) perakuan siap dan pematuhan yang memperakui bahawa Bangunan tersebut telah dibina dan disiapkan dengan sewajarnya menurut pelan-pelan yang diluluskan dan kehendak-kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya dikeluarkan;

(b) penyediaan penyambungan bekalan air dan elektrik ke Petak tersebut; dan

(c) Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah subfasal 4(1) mengikut Jadual Ketiga dan segala wang lain yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini dan Pembeli telah melaksanakan dan mematuhi segala terma dan waad di pihaknya di bawah Perjanjian ini.

(2) Penyerahan pemilikan kosong oleh Penjual hendaklah disokong oleh suatu perakuan siap dan pematuhan yang memperakui bahawa Bangunan tersebut adalah selamat dan layak diduduki dan termasuklah penyerahan kunci Petak tersebut kepada Pembeli.

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

### **Penyiapan kemudahan bersama**

27. (1) Kemudahan bersama bagi pemajuan perumahan tersebut hendaklah disiapkan oleh Penjual dalam tempoh tiga puluh enam (36) bulan dari tarikh Perjanjian ini. Arkitek Penjual hendaklah memperakui tarikh penyiapan kemudahan bersama itu.

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

(3) Bagi mengelakkan keraguan, apa-apa kausa tindakan untuk menuntut ganti rugi jumlah tertentu oleh Pembeli di bawah fasal ini adalah terakru pada tarikh Penjual menyiapkan kemudahan bersama itu.

### **Penjual hendaklah memperoleh perakuan siap dan pematuhan**

28. Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, mematuhi dengan sewajarnya segala kehendak Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang perlu bagi pengeluaran perakuan siap dan pematuhan berkenaan dengan Bangunan tersebut.

### **Tempoh liabiliti kecacatan**

29. (1) Apa-apa kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Petak tersebut atau pada Bangunan tersebut atau pada harta bersama yang menjadi ketara kepada Pembeli dalam tempoh dua puluh empat (24) bulan kalendar selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut dan yang disebabkan oleh kecacatan kemahiran kerja atau bahan-bahan atau; Petak tersebut atau Bangunan tersebut atau harta bersama itu tidak dibina mengikut pelan-pelan dan perihalan sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Pertama dan Keempat sebagaimana yang diluluskan atau dipinda oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, hendaklah diperbaiki dan diperbetulkan oleh Penjual dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh Penjual menerima notis bertulis mengenainya daripada Pembeli.

(2) Jika kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain pada Petak tersebut atau Bangunan tersebut atau harta bersama itu tidak diperbetulkan oleh Penjual dalam tempoh tiga puluh (30) hari yang disebut di bawah subfasal (1), maka Pembeli berhak untuk menjalankan kerja-kerja untuk memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain itu sendiri dan mendapatkan kembali daripada Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain itu dan Pembeli boleh memotong kos itu daripada apa-apa wang yang dipegang oleh peguam cara Penjual sebagai pemegang kepentingan bagi pihak Penjual di bawah butiran 5 Jadual Ketiga dengan syarat Pembeli hendaklah, pada bila-bila masa selepas tamat tempoh tiga puluh (30) hari tersebut memberitahu Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain itu sebelum bermulanya kerja-kerja itu dan hendaklah memberi peluang kepada Penjual untuk menjalankan kerja-kerja itu sendiri dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh Pembeli memberitahu Penjual mengenai niatnya untuk menjalankan kerja-kerja tersebut dan dengan syarat selanjutnya bahawa Pembeli itu hendaklah menjalankan dan memulakan kerja-kerja tersebut seberapa segera yang boleh dilaksanakan selepas kegagalan Penjual untuk menjalankan kerja-kerja tersebut dalam tempoh empat belas (14) hari tersebut. Dalam keadaan yang sedemikian, peguam cara Penjual hendaklah melepaskan kos yang sedemikian daripada wang pemegang kepentingan yang dipegang oleh peguam cara Penjual di bawah butiran 5 Jadual Ketiga dalam tempoh empat belas (14) hari dari penerimaan tuntutan bertulis Pembeli oleh peguam cara Penjual.

(3) Tertakluk kepada subfasal (2), jika Pembeli telah, sebelum tamat tempoh lapan (8) bulan atau dua puluh empat (24) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut seperti yang dinyatakan dalam butiran 5(a) atau butiran 5(b) Jadual Ketiga masing-masing, yang disampaikan sewajarnya kepada peguam cara Penjual sesalinan notis bertulis daripada Pembeli kepada Penjual di bawah subfasal (1) untuk memperbaiki kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain pada Petak tersebut atau Bangunan tersebut atau harta bersama tersebut, peguam cara Penjual hendaklah sebagai pemegang kepentingan menurut butiran 5(a) dan/atau butiran 5(b) Jadual Ketiga, mengikut mana-mana yang berkenaan, sehingga peguam cara Penjual telah menerima perakuan yang ditandatangani oleh arkitek yang memperakui bahawa kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain Petak tersebut, Bangunan tersebut atau harta bersama tersebut telah dibaiki dan diperbetulkan oleh Penjual.

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

30. (1) Penjual mengesahkan bahawa Petak tersebut dan semua petak lain dijual bersekali dengan hak dan kebebasan bagi Pembeli, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmilik, penerima serah haknya dan pekhidmat, ejen, pemegang lesennya serta para jemputannya yang bersama-sama dengan Penjual dan semua orang lain yang mempunyai hak dan kebebasan yang sama untuk

menggunakan tanpa atau dengan kenderaan daripada apa-apa perihalan pada setiap masa dan bagi segala maksud berkaitan dengan penggunaan dan penikmatan Petak tersebut untuk berulang alik di sepanjang, di atas dan pada semua jalan di pemajuan perumahan tersebut dan untuk mengadakan segala sambungan yang perlu dan kemudian daripada itu untuk menggunakan dengan cara yang wajar parit, paip, kabel dan wayar yang dipasang atau dibina oleh Penjual di bawah atau di atas jalan itu.

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

### **Penyampaian dokumen**

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

(a) sekiranya dihantar oleh pihak itu atau peguam caranya melalui surat pos berdaftar ke alamat pihak yang satu lagi seperti yang disebut terdahulu daripada ini dan dalam hal yang sedemikian notis, permintaan atau tuntutan itu hendaklah disifatkan sebagai telah diterima apabila tamatnya tempoh lima (5) hari dari surat berdaftar yang sedemikian diposkan; atau

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

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

### **Duti setem dan fi pendaftaran**

32. Duti setem dan fi pendaftaran bagi Perjanjian ini dan pindah milik seterusnya Petak tersebut yang disebut dalam subfasal 11(2) hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Pembeli tetapi setiap pihak hendaklah menanggung kos peguam caranya sendiri.

### **Penyerahhakan**

33. Pembeli boleh menyerahhakan semua hak, kepentingan dan hakmiliknya dalam dan mengenai Petak tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Tuan punya atau Penjual, dan Pembeli hendaklah memberi notis penyerahhakan itu kepada Tuan punya atau Penjual dengan syarat—

(a) Pembeli telah membayar harga beli dan dengan sewajarnya mematuhi semua terma dan syarat dan ketetapan di pihak Pembeli yang terkandung dalam Perjanjian ini; atau

(b) sebelum pembayaran penuh harga beli, Penjual dan Pembiaya telah memberi antara satu dengan lain aku janji yang dikehendaki di bawah subfasal 5(6).

### **Jadual**

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

### **Tafsiran**

35. Dalam Perjanjian ini, jika konteksnya menghendaki sedemikian—

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

(b) "Pihak Berkuasa Yang Berkenaan" ertinya mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuat kuasa di Semenanjung Malaysia untuk meluluskan pecah bahagian tanah, pelan-pelan bangunan, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan mana-mana undang-undang lain yang berhubungan dengannya dan termasuklah mana-mana perbadanan atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan untuk mengadakan perkhidmatan air, elektrik, telefon, pembetulan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;

(c) "perakuan siap dan pematuhan" ertinya perakuan siap dan pematuhan yang diberikan dan diluluskan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu yang memperakukan bahawa rumah tempat tinggal itu telah siap dan selamat serta layak untuk diduduki tetapi tidak termasuk perakuan siap dan pematuhan sebahagian;

(d) "harta bersama" ertinya sekian banyak daripada tanah yang terkandung dalam mana-mana petak (termasuk mana-mana petak aksesori), atau mana-mana blok sementara dan lekapan serta lengkapan termasuk lif, saluran sampah, parit, pembetung, paip, wayar, kabel dan saluran serta segala kemudahan dan pemasangan lain yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati secara bersama oleh semua pembeli;

(e) "Pengawal" ertinya Pengawal Perumahan yang dilantik di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;

(f) "Badan Pengurusan Bersama" ertinya Badan Pengurusan Bersama yang ditubuhkan di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007;

(g) "petak" ertinya petak sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;

(h) "Pembeli" termasuklah waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan penerima serah haknya dan apabila dua atau lebih orang dimasukkan dalam ungkapan "Pembeli" liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini adalah menjadi bersesama dan berasingan;

(i) "sedia untuk penyambungan" ertinya punca-punca elektrik serta lekapan dan lengkapan air telah dipasang oleh Penjual dan telah diuji dan ditauliahkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan atau ejennya yang diberi kuasa dan bekalan adalah sedia untuk digunakan dalam unit-unit bangunan individu;

(j) "penyata bayaran perkhidmatan" hendaklah termasuk suatu senarai dan perihalan perkhidmatan yang diadakan, perbelanjaan yang ditanggung dan jumlah bayaran perkhidmatan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengannya;

(k) "Penjual" termasuklah pengganti bagi hakmiliknya dan penerima serah haknya; dan

(l) perkataan-perkataan yang membawa erti jantina lelaki hendaklah disifatkan dan dianggap meliputi jantina perempuan dan neuter dan bilangan tunggal hendaklah meliputi bilangan banyak dan sebaliknya.

### **Orang yang terikat oleh Perjanjian**

36. Perjanjian ini hendaklah mengikat pengganti dalam hakmilik dan penerima serah hak Penjual, waris, wakil peribadi, pengganti bagi hakmilik dan penerima serah hak Pembeli \*dan Tuan punya.

## JADUAL PERTAMA

(Salinan pelan-pelan berikut yang diluluskan dikepilkan)

No. Rujukan Susun Atur yang diluluskan:

[Pin. P.U.(A) 200/2008]

Nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Pelan Tapak Bina .....   | Dikepilkan |
| 2. Pelan Susun Atur .....   | Dikepilkan |
| 3. Pelan Lantai Petak tersebut .....  | Dikepilkan |
| 4. Pelan Tingkat Bangunan tersebut/Pelan Tanda Tanah tersebut yang mengandungi Petak tersebut ..... | Dikepilkan |
| *5. Pelan Petak Aksesori .....  | Dikepilkan |
| *6. Pelan Kemudahan Bersama .....   | Dikepilkan |
| *7. Pelan Bangunan.....   | Dikepilkan |

[Mas. P.U.(A) 200/2008]

## JADUAL KEDUA

(Salinan pelan-pelan Bangunan yang diluluskan dikepilkan)

### KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN BERSAMA

(a) Senarai dan perihalan kemudahan bersama bagi pemajuan perumahan tersebut

(b) Senarai dan perihalan perkhidmatan bersama yang diadakan

## JADUAL KETIGA

(Fasal 4)

### JADUAL PEMBAYARAN HARGA BELI

<i>Ansuran-ansuran Yang Kena Dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Amaun</i>
1. Sebaik selepas Perjanjian ini ditandatangani	10	RM
2. Dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja selepas Pembeli menerima notis bertulis daripada Penjual menyatakan siapnya—		
(a) kerja-kerja di bawah aras bumi termasuk menanam cerucuk dan kerja-kerja asas bagi Petak tersebut yang mengandungi Petak	10	RM

tersebut		
(b) rangka konkrit bertetulang Bangunan tersebut	15	RM
(c) dinding-dinding Petak tersebut berserta rangka-rangka pintu dan tingkap dipasang pada tempatnya	10	RM
(d) bumbung, pendawaian elektrik, saluran paip (tanpa lengkapan), paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telefon dalaman pada Petak tersebut	10	RM
(e) kerja melepai dalam dan luar Petak tersebut termasuk kemas dinding	10	RM
(f) kerja pemetungan bagi Bangunan tersebut	5	RM
(g) parit bagi Bangunan tersebut	5	RM
(h) jalan bagi Bangunan tersebut	5	RM
3. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut dengan bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan	12.5	RM
4. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut sebagaimana dalam butiran 3 dan untuk dipegang oleh peguam cara Penjual sebagai pemegang kepentingan bagi pembayaran kepada Penjual dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja selepas Pembeli menerima pengesahan bertulis mengenai *Tuan punya/Penjual mengemukakan kepada dan penerimaan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan permohonan bagi pecahbahagi Bangunan atau Tanah tersebut, mengikut mana-mana yang berkenaan	2.5	RM
5. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut seperti dalam butiran 3 dan dipegang oleh peguam cara Penjual sebagai pemegang kepentingan bagi pembayaran kepada Penjual seperti yang berikut—	5	RM
(a) dua persepuluh lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh lapan (8) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut; dan		RM
(b) dua persepuluh lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh dua puluh empat (24) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut		RM

## JADUAL KEEMPAT

(Fasal 13)

## PERIHALAN BANGUNAN

- (a) Struktur:
- (b) Dinding:
- (c) Perlindungan atap:
- (d) Rangka bumbung:
- (e) Siling:
- (f) Tingkap:
- (g) Pintu:
- (h) Barang-barang besi:
- (i) Kemasan dinding:
- (j) Kemasan lantai:
- (k) Lengkapan kebersihan dan pertukangan paip:
- (l) Pemasangan elektrik:
- (m) Pemasangan penyaluran serta pengkabelan telefon dalaman:
- \**(n)* Pagar:
- \**(o)* Tanah rumput:
- \**(p)* Paip gas:

Nota: Penjual hendaklah atas kos dan perbelanjaannya sendiri memasang dan membina kesemua butiran yang disenaraikan di atas mengikut perihalan yang dinyatakan kecuali butiran yang ditandakan dengan \* yang boleh dipotong jika tidak berkenaan.

## JADUAL KELIMA

(Fasal 18)

### BORANG PENYATA BAYARAN PERKHIDMATAN

Projek:

Bagi tahun:

Tarikh:

Butir-butir perbelanjaan:

No.	Perihal	Perbelanjaan Bulanan Yang Dianggarkan (RM)	Perbelanjaan Tahunan Yang Dianggarkan (RM)
1.	Pembaikan/penyenggaraan am		
2.	Bekalan elektrik		
3.	Penyenggaraan sistem elektrik		
4.	Penyenggaraan sistem menentang kebakaran		
5.	Penyenggaraan sistem penjana		
6.	Penyenggaraan sistem lif/escalator		
7.	Penyenggaraan sistem hawa dingin		
8.	Penyenggaraan sistem keselamatan		
9.	Penyenggaraan alatan penerimaan televisyen utama		
10.	Pembaikan dan penyenggaraan intercom		
11.	Sistem automasi bangunan		
12.	Bekalan air		
13.	Penyenggaraan kolam renang		
14.	Penyenggaraan pembedungan		
15.	Pungutan/pelupusan sampah		
16.	Penyenggaraan tempat letak kereta		
17.	Kawalan makhluk perosak		

18.	Perkhidmatan keselamatan		
19.	Perkhidmatan pembersihan/penyucian		
20.	Perkebunan dan landskap		
21.	Papan tanda		
22.	Bayaran bank		
23.	Fi audit		
24.	Fi pengurusan		
25.	Perbelanjaan pejabat pengurusan		
26.	Perbelanjaan staf		
	Jumlah perbelanjaan	RM	RM
	**Amaun yang diperuntukkan bagi setiap unit syer	RM	RM
	Bilangan unit syer yang diperuntukkan yang dikhaskan untuk Petak tersebut oleh juruukur tanah berlesen Penjual		
	Amaun bayaran perkhidmatan	RM	RM

Nota:

- (i) Potong mana-mana butiran yang diperihalkan di atas sekiranya tidak terpakai.
- (ii) Kecuali sebagaimana dalam Nota (i) di atas, tiada tambahan atau pindaan boleh dibuat kepada senarai di atas tanpa kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada Pengawal.
- (iii) \*\*Dikira seperti yang berikut:

Jumlah perbelanjaan
_____
Bilangan unit syer yang diperuntukkan yang dikhaskan oleh juruukur tanah berlesen Penjual kepada semua petak yang terkandung dalam pemajuan perumahan

- (iv) Penyata bayaran perkhidmatan hendaklah dikeluarkan oleh Penjual kepada Pembeli pada masa penyerahan pemilikan kosong yang dalamnya diisi butiran perbelanjaan dengan sewajarnya.

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. KPPN .....

}

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

}

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

}

---

\* Potong mana-mana yang tidak berkenaan.

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

[Gan. P.U. (A) 473/2002; Pin. P.U. (A) 42/2003; Pin. P.U. (A) 395/2007

## JADUAL I

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989

(Subperaturan 11(1A))

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

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

#### Mukadimah

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

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

DAN BAHAWASANYA Tanah tersebut digadaikan kepada ..... yang pejabat berdaftaranya adalah 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 bahagian Tanah tersebut kepada lot-lot bangunan mengikut Pelan Susun Atur yang diluluskan dan satu salinannya dikepilkkan sebagai Jadual Pertama (kemudian daripada ini disebut "Pelan Susun Atur") dan dokumen-dokumen hakmilik berasingan \*telah sejak itu/belum lagi dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan;

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

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

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

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti yang berikut:

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

1. Penjual dengan ini bersetuju menjual dan Pembeli bersetuju membeli Harta tersebut bebas daripada apa-apa syarat pertanian atau perindustrian sama ada ternyata atau tersirat dan apa-apa sekatan terhadap pembinaan rumah tempat tinggal di atasnya dan segala bebanan selain 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 Harta tersebut.

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

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

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

(3) Dalam hal Tanah tersebut dikenakan bebanan oleh \*Tuan punya/ Penjual kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan, \*Tuan punya/ Penjual hendaklah sebaik selepas tarikh Perjanjian ini menghantar atau menyebabkan supaya dihantar kepada Pembeli dan/atau Pembiaya (sebagaimana yang ditakrifkan kemudian daripada ini) satu salinan penyata penebusan dan surat aku janji yang dikeluarkan oleh bank dan/atau institusi kewangan itu berkenaan dengan Lot tersebut dan hendaklah memberi kuasa kepada Pembeli untuk membayar apa-apa bahagian daripada harga beli atau Pembiaya melepaskan apa-apa bahagian daripada Pinjaman itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah sama jumlahnya dengan jumlah penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Lot tersebut terus kepada bank dan/atau institusi kewangan itu dan selepas itu baki harga beli atau baki Pinjaman kepada Penjual dengan syarat semua pembayaran dan pelepasan itu dibuat secara berterusan mengikut masa dan cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

## **Harga beli**

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

## **Jadual pembayaran**

4. (1) Harga beli hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Penjual secara ansuran pada masa dan mengikut cara yang diperuntukkan dalam Jadual Ketiga.

(2) Penjual hendaklah dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam tempoh empat belas (14) hari selepas penyempurnaan setiap peringkat yang berikut mengeluarkan notis bertulis kepada Pembeli yang hendaklah disokong oleh suatu perakuan yang ditandatangani oleh arkitek atau jurutera Penjual yang bertanggungjawab bagi pemajuan perumahan itu dan tiap-tiap perakuan yang ditandatangani sedemikian hendaklah menjadi bukti akan hakikat bahawa kerja yang disebut dalam perakuan itu telah siap:

(a) substruktur Bangunan tersebut termasuklah asasnya;

(b) struktur utama Bangunan tersebut termasuklah rangka struktur, dinding dengan rangka pintu dan tingkap yang dipasang di tempatnya dan atap, pendawaian elektrik, saluran paip

(tanpa lengkapan), paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telefon dalaman pada Bangunan tersebut;

(c) perkhidmatan luaran dan dalaman pada Bangunan tersebut termasuklah kerja-kerja pembetulan, parit dan jalan bagi Bangunan tersebut dan kemas dalaman serta luaran Bangunan tersebut termasuklah kemas dinding.

## **Pinjaman**

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

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

(3) Jika Pembeli gagal untuk mendapatkan Pinjaman tersebut disebabkan ketidakupayaannya dari segi pendapatan dan telah mengemukakan bukti ketidakupayaannya kepada Penjual, suatu jumlah yang bersamaan dengan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli iaitu jumlah yang dibayar oleh Pembeli semasa menandatangani Perjanjian ini hendaklah dilucut hak kepada Penjual dan Perjanjian ini hendaklah selepas itu ditamatkan.

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

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

(6) Sekiranya dikehendaki oleh Pembiaya dan atas penerimaan oleh Penjual suatu aku janji tidak bersyarat daripada Pembiaya untuk membayar jumlah pinjaman menurut cara yang diperuntukkan dalam Jadual Ketiga, Penjual hendaklah menghantar kepada Pembiaya suatu aku janji untuk memulangkan wang pinjaman itu sekiranya Memorandum Pindah Milik untuk Harta tersebut tidak dapat didaftarkan yang memihak kepada Pembeli atas apa-apa alasan yang bukan disebabkan oleh Pembeli.

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

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

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

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

7. Pembeli adalah berhak atas kehendaknya sendiri untuk menjalankan, memulakan, membawa dan mengekalkan atas namanya sendiri apa-apa tindakan, saman atau prosiding dalam mana-mana mahkamah atau tribunal terhadap \*Tuan punya dan/atau Penjual atau mana-mana orang lain berkenaan dengan apa-apa perkara yang timbul daripada Perjanjian ini dengan syarat bahawa Pembiaya Pembeli di bawah suatu surat ikatan penyerahhakan mutlak diberitahu secara bertulis sama ada sebelum atau dalam tempoh empat belas (14) hari selepas tindakan, saman atau prosiding terhadap \*Tuan punya dan/atau Penjual atau mana-mana orang lain itu telah difailkan di hadapan mana-mana mahkamah atau tribunal.

#### **Masa merupakan intipati kontrak**

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

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

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

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

(a) pemilikan kosong yang disebut dalam Jadual Ketiga yang diserahkan oleh Penjual kepada Pembeli tidak lengkap atau tidak mematuhi kehendak subfasal 23(2);

(b) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, bank dan/atau institusi kewangan itu lewat atau gagal untuk mengeluarkan penyata penebusan dan surat aku janji berkenaan dengan Lot tersebut kepada Pembeli atau Pembiaya;

(c) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, Pembiaya enggan melepaskan bahagian yang berkenaan daripada Pinjaman tersebut yang sama dengan pembayaran yang kena dibayar dengan alasan pembayaran itu tidak mencukupi untuk menyelesaikan sepenuhnya jumlah penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Lot tersebut; atau

(d) dalam keadaan dokumen hakmilik berasingan Lot tersebut telah dikeluarkan pada tarikh Perjanjian ini dan Pembeli telah memperoleh suatu pinjaman daripada Pembiaya, Penjual lewat atau gagal menyempurnakan Memorandum Pindah Milik yang sah dan boleh didaftarkan bagi Harta tersebut kepada Pembeli.

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

10. (1) Sekiranya Pembeli—

(a) tertakluk kepada subfasal (3), gagal membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah fasal 4 mengikut Jadual Ketiga atau mana-mana bahagiannya dan apa-apa faedah yang kena dibayar di bawah fasal 9 bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh genap masa ansuran atau faedah itu;

(b) tertakluk kepada subfasal (3), gagal membayar mana-mana jumlah wang yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh genap masa jumlah wang itu;

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

(d) sebelum pembayaran sepenuhnya harga beli Harta tersebut, melakukan perbuatan kebangkrapan atau membuat apa-apa perundingan atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutangnya atau, sebagai satu syarikat, membuat penyelesaian secara paksa atau sukarela,

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

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

(ii) ansuran yang dahulunya telah pun dibayar oleh Pembeli kepada Penjual, yang tidak termasuk apa-apa faedah yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti yang berikut:

(a) pertamanya, semua faedah yang dikira mengikut fasal 9 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Penjual;

(b) keduanya, sejumlah wang bersamaan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli hendaklah dilucuthakkan kepada Penjual; dan

(c) akhir sekali, bakinya hendaklah dipulangkan kepada Pembeli;

(iii) tiada suatu pun pihak kepada Perjanjian ini boleh membuat apa-apa tuntutan tambahan terhadap pihak yang satu lagi mengenai kos, ganti rugi, pampasan atau selainnya di bawah Perjanjian ini; dan

(iv) setiap pihak kepada Perjanjian ini hendaklah membayar kos masing-masing dalam perkara ini.

(2) Apabila berlaku mana-mana keadaan yang dinyatakan dalam perenggan 10(1)(a), (b), (c) atau (d), Penjual hendaklah memberi kepada Pembeli atau peguam caranya notis secara bertulis tidak kurang daripada empat belas (14) hari melalui surat Berdaftar A.R. supaya menganggapkan bahawa Perjanjian ini telah dibatalkan oleh Pembeli dan melainkan jika sementara itu keingkaran dan/atau pelanggaran itu telah diperbetulkan atau ansuran dan faedah yang tidak dibayar itu dibayar atau subfasal (3) terpakai, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas tamatnya tempoh notis tersebut, atas pilihan Penjual disifatkan telah ditamatkan.

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

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

11. (1) Apabila Perjanjian ini ditandatangani maka \*Tuan punya/Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dan dengan seberapa segera yang boleh, memperoleh pengeluaran dokumen hakmilik berasingan bagi Lot tersebut.

(2) Apabila dokumen hakmilik berasingan dikeluarkan bagi Lot tersebut dan tertakluk kepada pembayaran harga beli oleh Pembeli kepada Penjual mengikut subfasal 4(1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukkan dalam Perjanjian ini, maka Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan Memorandum Pindah Milik yang sah dan boleh didaftar yang memihak kepada Pembeli dan Penjual dikehendaki menghantar surat cara hakmilik itu bersama-sama dokumen hak milik berasingan kepada Pembeli.

### **Kedudukan dan keluasan Lot**

12. (1) Kedudukan Lot tersebut berbanding dengan lot-lot lain yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dalam Jadual Pertama dan ukuran, sempadan dan/atau keluasan Lot tersebut sebagaimana yang diberikan dalam Perjanjian ini adalah dipercayai tetapi tidak dijamin betul dan jika ukuran, sempadan dan keluasan Lot tersebut yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur itu berbeza dengan ukuran, sempadan, dan/atau keluasannya sebagaimana yang ditunjukkan dalam dokumen hakmilik tetap apabila dikeluarkan, maka harga beli Lot tersebut yang dikira pada kadar Ringgit Malaysia ..... (RM ..... ) sahaja bagi satu meter persegi hendaklah diselaraskan sewajarnya.

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

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

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

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

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

### **Sekatan terhadap perubahan yang dibuat oleh Pembeli**

14. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan supaya dilakukan apa-apa perubahan kepada Bangunan tersebut dan perihalan mengenainya atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Bangunan itu atau memasang atau menyebabkan supaya dipasang apa-apa lekapan atau lengkapan pada Bangunan itu yang akan melibatkan pindaan kepada Pelan Bangunan yang telah diluluskan atau pengemukaan pelan-pelan tambahan tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Penjual sehingga perakuan siap dan pematuhan yang berkenaan 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 bayaran yang telah ditetapkan berkenaan dengannya dan Pembeli hendaklah membayar kos

perubahan atau kerja-kerja tambahan itu dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja dari permintaan bayaran secara bertulis daripada Penjual.

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

15. Walau apa pun peruntukan fasal 14, Pembeli tidak boleh menjalankan atau menyebabkan dijalankan apa-apa perubahan pada warna dinding luar Bangunan tersebut tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

### **Infrastruktur dan penyenggaraan**

16. (1) Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, membina atau menyebabkan supaya dibina infrastruktur, termasuk jalan, jalan masuk rumah, parit, pemetung, saluran air dan sistem pemetungan bagi pemajuan perumahan tersebut, mengikut kehendak-kehendak dan piawaian Pihak Berkuasa Yang Berkenaan. Penjual hendaklah juga menanggung segala kos dan perbelanjaan yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berkaitan dengan penyediaan kemudahan-kemudahan dan keselesaan yang termasuk tetapi tidak terhad kepada lampu jalan. Setelah siap pembinaan infrastruktur tersebut Penjual hendaklah seboleh-bolehnya berusaha mengikut kemampuannya supaya infrastruktur tersebut diambil alih dan disenggarakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan tetapi sehingga infrastruktur itu diambil alih Pembeli hendaklah, mulai dari tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong atau disifatkan telah mengambil pemilikan kosong akan Harta tersebut, membayar sumbangan dari semasa ke semasa satu jumlah yang adil dan berpatutan bagi kos dan perbelanjaan bagi penyenggara, menjaga dan memperbaiki tetapi tidak termasuk kos dan perbelanjaan bagi penyenggara, menjaga dan memperbaiki kawasan-kawasan yang dirizab untuk jalan, kawasan lapang, elektrik, substesen, sistem rawatan pemetungan dan kemudahan-kemudahan bersama yang lain. Pembahagian bayaran sumbangan yang sesuai hendaklah dibuat oleh seorang juruukur bahan, arkitek atau jurutera yang dilantik oleh Penjual atau, dengan kelulusan Pengawal, mana-mana orang lain yang kompeten yang dilantik oleh Penjual.

(2) Tiap-tiap notis bertulis kepada Pembeli yang menghendaki pembayaran sumbangan yang sedemikian daripada Penjual hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Penjual yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan infrastruktur itu, perbelanjaan yang dilakukan dalam menyenggara, menjaga dan memperbaiki infrastruktur itu dan jumlah sumbangan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengan perkhidmatan itu.

### **Pembayaran bayaran pasti**

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

### **Penyenggaraan perkhidmatan**

18. (1) Penjual hendaklah mengadakan perkhidmatan-perkhidmatan termasuk pungutan sampah, pembersihan parit-parit awam dan pemotongan rumput di rizab jalan, mulai dari tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut sehingga perkhidmatan itu diambil alih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan tetapi sehingga perkhidmatan itu diambil alih, Pembeli hendaklah, dari tarikh dia menerima pemilikan kosong Harta tersebut, membayar sumbangan dari semasa ke semasa sebahagian yang adil dan berpatutan daripada kos dan perbelanjaan perkhidmatan tersebut, yang pembahagiannya dibuat oleh juruukur bahan, arkitek atau jurutera yang dilantik oleh Penjual atau, dengan kelulusan Pengawal, mana-mana orang lain yang kompeten yang dilantik oleh Penjual.

(2) Pembeli hendaklah membayar pendahuluan sebanyak enam (6) bulan sumbangan itu pada masa dia mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut dan apa-apa pembayaran selepas itu hendaklah dibayar secara pendahuluan bulanan. Tiap-tiap notis bertulis kepada Pembeli yang menghendaki pembayaran yang sedemikian daripada Penjual hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Penjual yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan perkhidmatan yang diberikan, perbelanjaan yang dilakukan dan amaun sumbangan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengan perkhidmatan itu. Apabila perkhidmatan itu diambil alih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari selepas pemberitahuan dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berhubung pengambilalihan itu, memulangkan kepada Pembeli baki jumlah sumbangan yang telah dibayar oleh Pembeli setelah ditolak jumlah yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Sekiranya Penjual gagal menyerahkan pemilikan kosong Bangunan tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 23 dalam tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1), Penjual adalah bertanggung membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada harga beli dari tarikh luput penyerahan pemilikan kosong dalam subfasal (1) hingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan

tersebut. Ganti rugi jumlah tertentu itu hendaklah dibayar oleh Penjual kepada Pembeli sebaik sahaja pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut.

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

### **Cara penyerahan pemilikan kosong**

23. (1) Penjual hendaklah membenarkan Pembeli mengambil pemilikan Harta tersebut atas sebab yang berikut:

(a) perakuan siap dan pematuhan yang memperakui bahawa Bangunan tersebut telah dibina dan disiapkan dengan sewajarnya menurut pelan-pelan yang diluluskan dan kehendak-kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya dikeluarkan;

(b) penyediaan penyambungan bekalan air dan elektrik ke Bangunan tersebut; dan

(c) Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah subfasal 4(1) mengikut Jadual Ketiga dan segala wang lain yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini dan Pembeli telah melaksanakan dan mematuhi segala terma dan waad di pihaknya di bawah Perjanjian ini.

(2) Penyerahan pemilikan kosong oleh Penjual hendaklah disokong oleh suatu perakuan siap dan pematuhan yang memperakui bahawa Bangunan tersebut adalah selamat dan layak diduduki dan termasuklah penyerahan kunci Bangunan tersebut kepada Pembeli.

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

### **Penjual hendaklah memperoleh perakuan siap dan pematuhan**

24. Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, mematuhi dengan sewajarnya segala kehendak Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang perlu bagi pengeluaran perakuan siap dan pematuhan berkenaan dengan Bangunan tersebut.

### **Tempoh liabiliti kecacatan**

25. (1) Apa-apa kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Bangunan tersebut yang menjadi ketara kepada Pembeli dalam tempoh dua puluh empat (24) bulan kalendar selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Bangunan tersebut dan yang disebabkan oleh kecacatan kemahiran kerja atau bahan-bahan atau; Bangunan tersebut tidak dibina mengikut pelan-pelan dan perihalan sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Kedua dan Keempat sebagaimana yang diluluskan atau dipinda oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, hendaklah diperbaiki dan diperbetulkan oleh Penjual dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh Penjual menerima notis bertulis mengenainya daripada Pembeli.

(2) Jika kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain pada Bangunan itu tidak diperbetulkan oleh Penjual dalam tempoh tiga puluh (30) hari yang disebut di bawah subfasal (1), maka Pembeli berhak untuk menjalankan kerja-kerja untuk memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain itu sendiri dan mendapatkan kembali daripada Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain itu dengan syarat Pembeli hendaklah, pada bila-bila masa selepas tamat tempoh tiga puluh (30) hari tersebut memberitahu Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain itu sebelum bermulanya kerja-kerja itu dan hendaklah memberi peluang kepada Penjual untuk menjalankan kerja-kerja itu sendiri dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh Pembeli memberitahu Penjual mengenai niatnya untuk menjalankan kerja-

kerja tersebut dan dengan syarat selanjutnya bahawa Pembeli itu hendaklah menjalankan dan memulakan kerja-kerja tersebut seberapa segera yang boleh dilaksanakan selepas kegagalan Penjual untuk menjalankan kerja-kerja tersebut dalam tempoh empat belas (14) hari tersebut. Dalam keadaan tersebut, Penjual hendaklah membayar balik kos tersebut kepada Pembeli dalam tempoh empat belas (14) hari selepas penerimaan resit oleh Penjual mengenai tuntutan bertulis Pembeli yang mengandungi jumlah kos tersebut.

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

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

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

### **Penyampaian dokumen**

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

(a) sekiranya dihantar oleh pihak itu atau peguam caranya melalui surat pos berdaftar ke alamat pihak yang satu lagi seperti yang disebut terdahulu daripada ini dan dalam hal yang sedemikian notis, permintaan atau tuntutan itu hendaklah disifatkan sebagai telah diterima apabila tamatnya tempoh lima (5) hari dari surat berdaftar yang sedemikian diposkan; atau

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

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

### **Duti setem dan fi pendaftaran**

28. Duti setem dan fi pendaftaran bagi Perjanjian ini dan pindah milik seterusnya Harta tersebut yang disebut dalam subfasal 11(2) hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Pembeli tetapi setiap pihak hendaklah menanggung kos peguam caranya sendiri.

### **Penyerahhakan**

29. Pembeli boleh menyerahhakan semua hak, kepentingan dan hakmiliknya dalam dan mengenai Harta tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Tuan punya atau Penjual, dan Pembeli hendaklah memberi notis penyerahhakan itu kepada Tuan punya atau Penjual dengan syarat—

(a) Pembeli telah membayar harga beli dan dengan sewajarnya mematuhi semua terma dan syarat dan ketetapan di pihak Pembeli yang terkandung dalam Perjanjian ini; atau

(b) sebelum pembayaran penuh harga beli, Penjual dan Pembiaya telah memberi antara satu dengan lain aku janji yang dikehendaki di bawah subfasal 5(6).

## **Jadual**

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

## **Tafsiran**

31. Dalam Perjanjian ini, jika konteksnya menghendaki sedemikian—

(a) "Pihak Berkuasa Yang Berkenaan" ertinya mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuat kuasa di Semenanjung Malaysia untuk meluluskan pecah bahagian tanah, pelan-pelan bangunan, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan mana-mana undang-undang lain yang berhubungan dengannya dan termasuklah mana-mana perbadanan atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan untuk mengadakan perkhidmatan air, elektrik, telefon, pembedungan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;

(b) "perakuan siap dan pematuhan" ertinya perakuan siap dan pematuhan yang diberikan dan diluluskan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu yang memperakukan bahawa rumah tempat tinggal itu telah siap dan selamat serta layak untuk diduduki tetapi tidak termasuk perakuan siap dan pematuhan sebahagian;

(c) "Pengawal" ertinya Pengawal Perumahan yang dilantik di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;

(d) "Pembeli" termasuklah waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan penerima serah haknya dan apabila dua atau lebih orang dimasukkan dalam ungkapan "Pembeli" liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini adalah menjadi bersesama dan berasingan;

(e) "sedia untuk penyambungan" ertinya punca-punca elektrik serta lekapan dan lengkapan air telah dipasang oleh Penjual dan telah diuji dan ditauliahkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan atau ejennya yang diberi kuasa dan bekalan adalah sedia untuk digunakan dalam unit-unit bangunan individu;

(f) "Penjual" termasuklah pengganti bagi hakmiliknya dan penerima serah haknya; dan

(g) perkataan-perkataan yang membawa erti jantina lelaki hendaklah disifatkan dan dianggap meliputi jantina perempuan dan neuter dan bilangan tunggal hendaklah meliputi bilangan banyak dan sebaliknya.

## **Orang yang terikat oleh Perjanjian**

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

## **JADUAL PERTAMA**

(Salinan Pelan Susun Atur yang diluluskan dikepilkan)

No. Rujukan Pelan Susun Atur yang diluluskan:

Nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan:

## JADUAL KEDUA

(Salinan Pelan Bangunan yang diluluskan dan dikepilkan)

No. Rujukan Pelan Bangunan yang diluluskan:

Nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan:

1. Pelan Lantai .....	Dikepilkan
2. Pelan Bahagian .....	Dikepilkan
3. Tampak Depan .....	Dikepilkan
4. Tampak Belakang .....	Dikepilkan
*5. . Tampak Sisi .....	Dikepilkan

## JADUAL KETIGA

(Subfasal 4(1))

### JADUAL PEMBAYARAN HARGA BELI

<i>Ansuran-ansuran Yang Kena Dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Amaun</i>
1. Serta-merta apabila Perjanjian ini ditandatangani	10	RM
2. Dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja selepas Pembeli menerima notis Penjual bagi penyerahan pemilikan kosong dengan disokong oleh perakuan siap dan pematuhan	90	RM
JUMLAH		RM

## JADUAL KEEMPAT

(Fasal 13)

### PERIHALAN BANGUNAN

(a) Struktur:

(b) Dinding:

(c) Perlindungan atap:

(d) Rangka bumbung:

(e) Siling:

(f) Tingkap:

(g) Pintu:

(h) Barang-barang besi:

(i) Kemasan dinding:

(j) Kemasan lantai:

(k) Lengkapan kebersihan dan pertukangan paip:

(l) Pemasangan elektrik:

(m) Pemasangan penyaluran serta pengkabelan telefon dalaman:

\*(n) Pagar:

\*(o) Tanah rumput:

\*(p) Paip gas:

Nota: Penjual hendaklah atas kos dan perbelanjaannya sendiri memasang dan membina kesemua butiran yang disenaraikan di atas mengikut perihalan yang dinyatakan kecuali butiran yang ditandakan dengan \* yang boleh dipotong jika tidak berkenaan.

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. KPPN : .....

Ditandatangani oleh Pembeli yang  
namanya tersebut di atas di hadapan:

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

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

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

---

\* Potong mana-mana yang tidak berkenaan.

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

[Mas. P.U. (A) 395/2007]

## JADUAL J

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1989

(Subperaturan 11(1A))

### PERJANJIAN JUAL DAN BELI (BANGUNAN ATAU TANAH YANG DIHASRATKAN SUPAYA DIPECAHBAHAGI KEPADA PETAK)

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

#### Mukadimah

BAHAWASANYA \*Tuan punya/Penjual adalah tuan punya berdaftar dan ..... tamat pada ..... yang dipegang di bawah ..... (perihal hakmilik) dan No. Hakmilik ..... \*No. Lot/No. P.T. .... Seksyen ..... dalam \*Pekan/Kampung/Mukim ..... Daerah ..... Negeri ..... dengan keluasan lebih kurang ..... hektar/meter persegi (kemudian daripada ini disebut "Tanah tersebut")\* dan telah memberi Penjual hak mutlak untuk memajukan Tanah tersebut sebagai sebuah pajakan 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 adalah di ..... sebagai jaminan bagi pinjaman yang diberi kepada Penjual;

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

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

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

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti yang berikut:

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

1. Penjual dengan ini bersetuju menjual dan Pembeli bersetuju membeli Petak tersebut bebas daripada apa-apa syarat pertanian atau perindustrian sama ada ternyata atau tersirat dan apa-apa sekatan terhadap pembinaan rumah tempat tinggal di atasnya dan segala bebanan selain 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 Petak tersebut.

### **Petak bebas daripada bebanan sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut**

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

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

(3) Dalam hal Tanah tersebut dikenakan bebanan oleh \*Tuan punya/ Penjual kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan, \*Tuan punya/ Penjual hendaklah sebaik selepas tarikh Perjanjian ini menghantar atau menyebabkan supaya dihantar kepada Pembeli dan/atau Pembiaya (sebagaimana yang ditakrifkan kemudian daripada ini) satu salinan penyata penebusan dan surat aku janji yang dikeluarkan oleh bank dan/atau institusi kewangan itu berkenaan dengan Petak tersebut dan hendaklah memberi kuasa kepada Pembeli untuk membayar apa-apa bahagian daripada harga beli atau Pembiaya bagi melepaskan apa-apa bahagian daripada Pinjaman itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah sama jumlahnya dengan jumlah penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Petak tersebut terus kepada bank dan/atau institusi kewangan itu dan selepas itu baki harga beli atau baki Pinjaman kepada Penjual dengan syarat semua pembayaran dan pelepasan itu dibuat secara berterusan mengikut masa dan cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

### **Harga beli**

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

### **Jadual pembayaran**

4. (1) Harga beli hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Penjual secara ansuran pada masa dan mengikut cara yang diperuntukkan dalam Jadual Ketiga.

(2) Penjual hendaklah dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam tempoh empat belas (14) hari selepas penyempurnaan setiap peringkat yang berikut mengeluarkan notis bertulis kepada Pembeli yang hendaklah disokong oleh suatu perakuan yang ditandatangani oleh arkitek atau jurutera Penjual yang bertanggungjawab bagi pemajuan perumahan itu dan tiap-tiap perakuan yang ditandatangani sedemikian hendaklah menjadi bukti akan hakikat bahawa kerja yang disebut dalam perakuan itu telah siap:

(a) substruktur Bangunan tersebut termasuklah kerja bawah aras bumi dan asasnya;

(b) struktur utama Bangunan tersebut yang mengandungi Petak tersebut termasuklah rangka struktur dan lepaan lantai Petak tersebut, dinding Petak tersebut dengan rangka pintu dan tingkap yang dipasang di tempatnya dan atap, pendawaian elektrik, saluran paip (tanpa

lengkapan), paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telefon dalaman pada Petak tersebut; atau

(c) perkhidmatan luaran dan dalaman pada Petak tersebut termasuklah kerja-kerja pembetulan, parit dan jalan bagi Bangunan tersebut dan kemas dalaman serta luaran Petak tersebut termasuklah kemas dinding.

## **Pinjaman**

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

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

(3) Jika Pembeli gagal untuk mendapatkan Pinjaman tersebut disebabkan ketidakupayaannya dari segi pendapatan dan telah mengemukakan bukti ketidakupayaannya kepada Penjual, maka Pembeli adalah bertanggungjawab untuk membayar kepada Penjual satu peratus (1%) sahaja daripada harga beli dan Perjanjian ini hendaklah selepas itu ditamatkan.

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

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

(6) Sekiranya dikehendaki oleh Pembiaya dan atas penerimaan oleh Penjual suatu aku janji tidak bersyarat daripada Pembiaya untuk membayar jumlah pinjaman menurut cara yang diperuntukkan dalam Jadual Ketiga, Penjual hendaklah menghantar kepada Pembiaya suatu aku janji untuk memulangkan wang pinjaman itu sekiranya Memorandum Pindah Milik untuk Petak tersebut tidak dapat didaftarkan yang memihak kepada Pembeli atas apa-apa alasan yang bukan disebabkan oleh Pembeli.

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

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

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

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

7. Pembeli adalah berhak atas kehendaknya sendiri untuk menjalankan, memulakan, membawa dan mengekalkan atas namanya sendiri apa-apa tindakan, saman atau prosiding dalam mana-mana mahkamah atau tribunal terhadap \*Tuan punya dan/atau Penjual atau mana-mana orang lain berkenaan dengan apa-apa perkara yang timbul daripada Perjanjian ini dengan syarat bahawa Pembiaya Pembeli di bawah suatu surat ikatan penyerahhakan mutlak diberitahu secara bertulis sama ada sebelum atau dalam tempoh empat belas (14) hari selepas tindakan, saman atau prosiding terhadap \*Tuan punya dan/atau Penjual atau mana-mana orang lain itu telah difailkan di hadapan mana-mana mahkamah atau tribunal.

### **Masa merupakan intipati kontrak**

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

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

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

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

(a) pemilikan kosong yang disebut dalam Jadual Ketiga yang diserahkan oleh Penjual kepada Pembeli tidak lengkap atau tidak mematuhi kehendak subfasal 23(2);

(b) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, bank dan/atau institusi kewangan itu lewat atau gagal untuk mengeluarkan penyata penebusan dan surat aku janji berkenaan dengan Petak tersebut kepada Pembeli atau Pembiaya; atau

(c) dalam keadaan Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank dan/atau institusi kewangan oleh Penjual, Pembiaya enggan melepaskan bahagian yang berkenaan daripada Pinjaman tersebut yang sama dengan pembayaran yang kena dibayar dengan alasan pembayaran itu tidak mencukupi untuk menyelesaikan sepenuhnya jumlah penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Lot tersebut.

### **Keingkar oleh Pembeli dan penamatan Perjanjian**

10. (1) Sekiranya Pembeli—

(a) tertakluk kepada subfasal (3), gagal membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah fasal 4 mengikut Jadual Ketiga atau mana-mana bahagiannya dan apa-apa faedah yang kena dibayar di bawah fasal 9 bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh genap masa ansuran atau faedah itu;

(b) tertakluk kepada subfasal (3), gagal membayar mana-mana jumlah wang yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua puluh lapan (28) hari selepas tarikh genap masa jumlah wang itu;

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

(d) sebelum pembayaran sepenuhnya harga beli Petak tersebut, melakukan perbuatan kebangkrapan atau membuat apa-apa perundingan atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutangnya atau, sebagai satu syarikat, membuat penyelesaian secara paksa atau sukarela,

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

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

(ii) ansuran yang dahulunya telah pun dibayar oleh Pembeli kepada Penjual, yang tidak termasuk apa-apa faedah yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti yang berikut:

(a) pertamanya, semua faedah yang dikira mengikut fasal 9 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Penjual;

(b) keduanya, sejumlah wang bersamaan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli hendaklah dilucuthakkan kepada Penjual;

(c) akhir sekali, bakinya hendaklah dipulangkan kepada Pembeli;

(iii) tiada suatu pun pihak kepada Perjanjian ini boleh membuat apa-apa tuntutan tambahan terhadap pihak yang satu lagi mengenai kos, ganti rugi, pampasan atau selainnya di bawah Perjanjian ini; dan

(iv) setiap pihak kepada Perjanjian ini hendaklah membayar kos masing-masing dalam perkara ini.

(2) Apabila berlaku mana-mana keadaan yang dinyatakan dalam perenggan 10(1)(a), (b), (c) atau (d), Penjual hendaklah memberi kepada Pembeli atau peguam caranya notis secara bertulis tidak kurang daripada empat belas (14) hari melalui surat Berdaftar A.R. supaya menganggap bahawa Perjanjian ini telah dibatalkan oleh Pembeli dan melainkan jika sementara itu keingkaran dan/atau pelanggaran itu telah diperbetulkan atau ansuran dan faedah yang tidak dibayar itu dibayar atau subfasal (3) terpakai, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas tamatnya tempoh notis tersebut, atas pilihan Penjual disifatkan telah ditamatkan.

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

#### **Dokumen hakmilik strata berasingan dan pindah milik**

11. (1) \*Tuan punya/Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dan dengan seberapa segera yang boleh, memohon untuk memecahbahagikan Bangunan atau Tanah tersebut bagi maksud pecahbahagi kepada petak-petak, mengikut mana-mana yang berkenaan, untuk memperoleh pengeluaran dokumen hakmilik strata yang berasingan bagi Petak tersebut di bawah Akta Hakmilik Strata 1985.

(2) Apabila dokumen hakmilik berasingan dikeluarkan bagi Petak tersebut dan tertakluk kepada pembayaran harga beli oleh Pembeli kepada Penjual mengikut subfasal 4(1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukkan dalam Perjanjian ini, maka Penjual hendaklah, dalam tempoh dua puluh satu (21) hari, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan Memorandum Pindah Milik yang sah dan boleh didaftar yang memihak kepada Pembeli dan Penjual

dikehendaki menghantar surat cara hakmilik itu bersama-sama dokumen hakmilik strata kepada Pembeli.

### **Kedudukan dan keluasan Petak**

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

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

(3) Jika keluasan Petak tersebut seperti yang ditunjukkan dalam dokumen hakmilik strata apabila dikeluarkan kurang daripada keluasan yang ditunjukkan dalam Pelan Bangunan, hendaklah ada suatu penyelarasan harga beli bagi perbezaan (jika ada) yang melebihi dua peratus (2%) daripada keluasan yang ditunjukkan dalam Pelan Bangunan yang dikira pada kadar Ringgit Malaysia ..... (RM ..... ) sahaja bagi satu meter persegi.

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

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

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

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

### **Sekatan terhadap perubahan yang dibuat oleh Pembeli**

14. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan supaya dilakukan apa-apa perubahan kepada Petak tersebut dan perihalan mengenainya atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Petak tersebut atau memasang atau menyebabkan supaya dipasang apa-apa lekapan atau lengkapan pada Petak tersebut yang akan melibatkan pindaan kepada Pelan Bangunan yang telah diluluskan atau pengemukaan pelan-pelan tambahan tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Penjual sehingga perakuan siap dan pematuhan yang berkenaan 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 bayaran yang telah ditetapkan berkenaan dengannya dan Pembeli hendaklah membayar kos perubahan atau kerja-kerja tambahan itu dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja dari permintaan bayaran secara bertulis daripada Penjual.

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

15. Walau apa pun peruntukan fasal 14, Pembeli tidak boleh menjalankan atau menyebabkan dijalankan apa-apa perubahan pada warna dinding luar Petak tersebut tanpa mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

## **Infrastruktur dan penyenggaraan**

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

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

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

(4) Tiap-tiap notis bertulis kepada Pembeli yang menghendaki pembayaran sumbangan yang sedemikian daripada Penjual hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Penjual yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan infrastruktur itu, perbelanjaan yang dilakukan dalam menyenggara, menjaga dan memperbaiki infrastruktur itu dan jumlah sumbangan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengan infrastruktur itu.

## **Kemudahan dan perkhidmatan bersama**

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

(2) Penjual hendaklah menanggung semua kos dan perbelanjaan bagi penyenggaraan dan pengurusan kemudahan-kemudahan tersebut sehingga ke suatu tarikh apabila Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

## **Pembayaran bayaran perkhidmatan**

18. (1) Pembeli hendaklah bertanggung membayar bayaran perkhidmatan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama dan perkhidmatan yang diadakan oleh Penjual sebelum penubuhan Badan Pengurusan Bersama di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007.

(2) Mulai tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, Pembeli hendaklah membayar suatu kadar yang adil dan berpatutan daripada kos dan perbelanjaan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama itu dan perkhidmatan yang diadakan. Jumlah yang kena dibayar hendaklah ditentukan mengikut unit-unit syer sementara yang diberikan kepada Petak tersebut oleh juruukur tanah berlesen Penjual. Jumlah yang ditentukan hendaklah menjadi jumlah yang mencukupi bagi penyenggaraan dan pengurusan sebenar harta bersama itu. Pembeli hendaklah membayar empat (4) bulan pendahuluan berkenaan dengan bayaran perkhidmatan dan apa-apa bayaran kemudian hendaklah dibayar satu bulan terdahulu.

(3) Semua bayaran perkhidmatan dan apa-apa bayaran yang diterima oleh Penjual di bawah fasal ini hendaklah dibayar ke dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan yang ditubuhkan di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007.

(4) Tiap-tiap notis bertulis kepada Pembeli yang menghendaki pembayaran bayaran perkhidmatan daripada Penjual hendaklah disokong oleh suatu penyata bayaran perkhidmatan yang dikeluarkan oleh Penjual. Penyata bayaran perkhidmatan ini hendaklah dalam borang yang dilampirkan dalam Jadual Kelima dan butiran penuh mengenai apa-apa kenaikan bayaran perkhidmatan itu hendaklah digambarkan dalam penyata bayaran perkhidmatan yang berikutnya.

(5) Bayaran perkhidmatan yang kena dibayar hendaklah dibayar dalam tempoh empat belas (14) hari dari Pembeli menerima notis bertulis daripada Penjual yang meminta bayaran tersebut. Jika bayaran perkhidmatan masih belum dibayar oleh Pembeli selepas tamat tempoh empat belas (14) hari tersebut, faedah ke atas bayaran perkhidmatan itu hendaklah bermula dengan serta-merta selepasnya dan dibayar oleh Pembeli, faedah yang sedemikian dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh (10%) peratus setahun.

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

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

### **Kumpulan wang penjelas**

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

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

(2) Pembeli hendaklah, pada tarikh dia mengambil pemilikan kosong Petak tersebut mencarum kepada kumpulan wang penjelas suatu amaun yang sama dengan sepuluh peratus (10%) daripada bayaran perkhidmatan yang ditetapkan mengikut subfasal 18(2) dan selepas itu caruman yang sedemikian hendaklah dibayar satu bulan terdahulu.

(3) Segala kumpulan wang yang terkumpul dalam kumpulan wang penjelas yang dibuka dan dikekalkan di bawah subfasal (1) hendaklah dipegang oleh Penjual sebagai amanah bagi Pembeli dan semua pembeli petak lain dalam pemajuan perumahan tersebut dan sebaik sahaja selepas penubuhan kumpulan wang penjelas di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007, semua kumpulan wang yang terkumpul sedemikian hendaklah dipindahkan ke dalam kumpulan wang penjelas yang ditubuhkan di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007.

(4) Penjual hendaklah (dan dalam keadaan seseorang atau ejen untuk mengadakan perkhidmatan dilantik oleh Penjual untuk mengadakan perkhidmatan menurut subfasal (1), Penjual hendaklah menyebabkan orang atau ejen yang sedemikian untuk membuatnya) memberi Pembeli satu salinan akaun tahunan yang telah diaudit bagi perbelanjaan yang ditanggung di bawah subfasal (1).

### **Insurans**

20. (1) Penjual, Pembeli dan semua pembeli lain hendaklah, apabila pembinaan Bangunan tersebut siap dan sehingga Badan Pengurusan Bersama ditubuhkan di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007, menginsuranskan dan sentiasa menginsuranskan Bangunan tersebut terhadap kerugian atau kerosakan oleh kebakaran dan terhadap segala risiko lain sebagaimana yang difikirkan patut oleh Penjual.

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

(3) Premium insurans yang kena dibayar hendaklah dibayar dalam tempoh empat belas (14) hari dari Pembeli menerima notis bertulis daripada Penjual yang meminta pembayaran tersebut. Jika premium insurans itu masih belum dibayar oleh Pembeli selepas tamat tempoh empat belas (14) hari tersebut, maka faedah ke atas wang yang sedemikian hendaklah bermula dengan serta-merta selepasnya dan hendaklah dibayar oleh Pembeli, faedah yang sedemikian dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun.

### **Pembayaran bayaran pasti**

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

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

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

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

(3) Pembeli boleh memohon perkhidmatan telefon dan hendaklah bertanggungjawab untuk dan hendaklah membayar deposit bagi perkhidmatan yang sedemikian.

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

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

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

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

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

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

(2) Sekiranya Penjual gagal menyerahkan pemilikan kosong Petak tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 26 dalam tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1), Penjual adalah bertanggungjawab membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada harga beli dari tarikh luput penyerahan pemilikan kosong dalam subfasal (1) hingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut. Ganti rugi jumlah tertentu itu hendaklah dibayar oleh Penjual kepada Pembeli sebaik sahaja pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

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

### **Cara penyerahan pemilikan kosong**

26. (1) Penjual hendaklah membenarkan Pembeli mengambil pemilikan Petak tersebut atas sebab yang berikut:

(a) perakuan siap dan pematuhan yang memperakui bahawa Bangunan tersebut telah dibina dan disiapkan dengan sewajarnya menurut pelan-pelan yang diluluskan dan kehendak-kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya dikeluarkan;

(b) penyediaan penyambungan bekalan air dan elektrik ke Petak tersebut; dan

(c) Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah subfasal 4(1) mengikut Jadual Ketiga dan segala wang lain yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini dan Pembeli telah melaksanakan dan mematuhi segala terma dan waad di pihaknya di bawah Perjanjian ini.

(2) Penyerahan pemilikan kosong oleh Penjual hendaklah disokong oleh suatu perakuan siap dan pematuhan yang memperakui bahawa Bangunan tersebut adalah selamat dan layak diduduki dan termasuklah penyerahan kunci Petak tersebut kepada Pembeli.

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

### **Penyiapan kemudahan bersama**

27. (1) Kemudahan bersama bagi pemajuan perumahan tersebut hendaklah disiapkan oleh Penjual dalam tempoh tiga puluh enam (36) bulan dari tarikh Perjanjian ini. Arkitek Penjual hendaklah memperakui tarikh penyiapan kemudahan bersama itu.

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

(3) Bagi mengelakkan keraguan, apa-apa kausa tindakan untuk menuntut ganti rugi jumlah tertentu oleh Pembeli di bawah fasal ini adalah terakru pada tarikh Penjual menyiapkan kemudahan bersama itu.

### **Penjual hendaklah memperoleh perakuan siap dan pematuhan**

28. Penjual hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, mematuhi dengan sewajarnya segala kehendak Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang perlu bagi pengeluaran perakuan siap dan pematuhan berkenaan dengan Bangunan tersebut.

### **Tempoh liabiliti kecacatan**

29. (1) Apa-apa kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Petak tersebut atau pada Bangunan tersebut atau pada harta bersama yang menjadi ketara kepada Pembeli dalam tempoh dua puluh empat (24) bulan kalendar selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut dan yang disebabkan oleh kecacatan kemahiran kerja atau bahan-bahan atau; Petak tersebut atau Bangunan tersebut atau harta bersama itu tidak dibina mengikut pelan-pelan dan perihalannya sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Pertama dan Keempat sebagaimana yang diluluskan atau dipinda oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, hendaklah diperbaiki dan diperbetulkan oleh Penjual dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh Penjual menerima notis bertulis mengenainya daripada Pembeli.

(2) Jika kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain pada Bangunan itu tidak diperbetulkan oleh Penjual dalam tempoh tiga puluh (30) hari yang disebut di bawah subfasal (1), maka Pembeli berhak untuk menjalankan kerja-kerja untuk memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain itu sendiri dan mendapatkan kembali daripada Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain itu dengan syarat Pembeli hendaklah, pada bila-bila masa selepas tamat tempoh tiga puluh (30) hari tersebut memberitahu Penjual kos memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan-kekurangan lain itu sebelum bermulanya kerja-kerja itu dan hendaklah memberi peluang kepada Penjual untuk menjalankan kerja-kerja itu sendiri dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh Pembeli memberitahu Penjual mengenai niatnya untuk menjalankan kerja-kerja tersebut dan dengan syarat selanjutnya bahawa Pembeli itu hendaklah menjalankan dan memulakan kerja-kerja tersebut seberapa segera yang boleh dilaksanakan selepas kegagalan Penjual untuk menjalankan kerja-kerja tersebut dalam tempoh empat belas (14) hari tersebut. Dalam keadaan tersebut, Penjual hendaklah membayar balik kos tersebut kepada Pembeli dalam tempoh empat belas (14) hari selepas penerimaan resit oleh Penjual mengenai tuntutan bertulis Pembeli yang mengandungi jumlah kos tersebut.

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

30. (1) Penjual mengesahkan bahawa Petak tersebut dan semua petak lain dijual bersekali dengan hak dan kebebasan bagi Pembeli, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmilik, penerima serah haknya dan pekhidmat, ejen, pemegang lesennya serta para jemputannya yang bersama-sama dengan Penjual dan semua orang lain yang mempunyai hak dan kebebasan yang sama untuk menggunakan tanpa atau dengan kenderaan daripada apa-apa 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 yang perlu dan kemudian daripada itu untuk menggunakan dengan cara yang wajar parit, paip, kabel dan wayar yang dipasang atau dibina oleh Penjual di bawah atau di atas jalan itu.

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

### **Penyampaian dokumen**

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

(a) sekiranya dihantar oleh pihak itu atau peguam caranya melalui surat pos berdaftar ke alamat pihak yang satu lagi seperti yang disebut terdahulu daripada ini dan dalam hal yang sedemikian notis, permintaan atau tuntutan itu hendaklah disifatkan sebagai telah diterima apabila tamatnya tempoh lima (5) hari dari surat berdaftar yang sedemikian diposkan; atau

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

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

### **Duti setem dan fi pendaftaran**

32. Duti setem dan fi pendaftaran bagi Perjanjian ini dan pindah milik seterusnya Petak tersebut yang disebut dalam subfasal 11(2) hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Pembeli tetapi setiap pihak hendaklah menanggung kos peguam caranya sendiri.

### **Penyerahhakan**

33. Pembeli boleh menyerahhakan semua hak, kepentingan dan hakmiliknya dalam dan mengenai Petak tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Tuan punya atau Penjual, dan Pembeli hendaklah memberi notis penyerahhakan itu kepada Tuan punya atau Penjual dengan syarat—

(a) Pembeli telah membayar harga beli dan dengan sewajarnya mematuhi semua terma dan syarat dan ketetapan di Pembeli yang terkandung dalam Perjanjian ini; atau

(b) sebelum pembayaran penuh harga beli, Penjual dan Pembiaya telah memberi antara satu dengan lain aku janji yang dikehendaki di bawah subfasal 5(6).

### **Jadual**

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

### **Tafsiran**

35. Dalam Perjanjian ini, jika konteksnya menghendaki sedemikian—

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

(b) "Pihak Berkuasa Yang Berkenaan" ertinya mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuat kuasa di Semenanjung Malaysia untuk meluluskan pecah bahagian tanah, pelan-pelan bangunan, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan mana-mana undang-undang lain yang berhubungan dengannya dan termasuklah mana-mana perbadanan atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan untuk mengadakan perkhidmatan air, elektrik, telefon, pembetulan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;

(c) "perakuan siap dan pematuhan" ertinya perakuan siap dan pematuhan yang diberikan dan diluluskan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu yang memperakukan bahawa rumah tempat tinggal itu telah siap dan selamat serta layak untuk diduduki tetapi tidak termasuk perakuan siap dan pematuhan sebahagian;

(d) "harta bersama" ertinya sekian banyak daripada tanah yang terkandung dalam mana-mana petak (termasuk mana-mana petak aksesori), atau mana-mana blok sementara dan lekapan serta lengkapan termasuk lif, saluran sampah, parit, pembedung, paip, wayar, kabel

dan saluran serta segala kemudahan dan pemasangan lain yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati secara bersama oleh semua pembeli:

(e) "Pengawal" ertinya Pengawal Perumahan yang dilantik di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;

(f) "Badan Pengurusan Bersama" ertinya Badan Pengurusan Bersama yang ditubuhkan di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007;

(g) "petak" ertinya petak sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;

(h) "Pembeli" termasuklah waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan penerima serah haknya dan apabila dua atau lebih orang dimasukkan dalam ungkapan "Pembeli" liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini adalah menjadi bersesama dan berasingan;

(i) "sedia untuk penyambungan" ertinya punca-punca elektrik serta lekapan dan lengkapan air telah dipasang oleh Penjual dan telah diuji dan ditauliahkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan atau ejennya yang diberi kuasa dan bekalan adalah sedia untuk digunakan dalam unit-unit bangunan individu;

(j) "penyata bayaran perkhidmatan" hendaklah termasuk suatu senarai dan perihalan perkhidmatan yang diadakan, perbelanjaan yang ditanggung dan jumlah bayaran perkhidmatan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengannya;

(k) "Penjual" termasuklah pengganti bagi hakmiliknya dan penerima serah haknya; dan

(l) perkataan-perkataan yang membawa erti jantina lelaki hendaklah disifatkan dan dianggap meliputi jantina perempuan dan neuter dan bilangan tunggal hendaklah meliputi bilangan banyak dan sebaliknya.

### Orang yang terikat oleh Perjanjian

36. Perjanjian ini hendaklah mengikat pengganti dalam hakmilik dan penerima serah hak Penjual, waris, wakil peribadi, pengganti bagi hakmilik dan penerima serah hak Pembeli \*dan Tuan punya.

### JADUAL PERTAMA

(Salinan pelan-pelan berikut yang diluluskan dikepilkan)

No. Rujukan Susun Atur yang diluluskan:

Nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan:

1.	Pelan Tapak Bina.....	Dikepilkan
2.	Pelan Susun Atur.....	Dikepilkan
3.	Pelan Lantai Petak tersebut.....	Dikepilkan
4.	Pelan Tingkat Bangunan tersebut / Pelan Tanda Tanah tersebut yang mengandungi Petak tersebut .....	Dikepilkan
*5.	Pelan Petak Aksesori.....	Dikepilkan
*6.	Pelan Kemudahan Bersama.....	Dikepilkan
*7.	Pelan Bangunan .....	Dikepilkan

[Mas. P.U.(A) 200/2008]

## JADUAL KEDUA

### KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN BERSAMA

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

## JADUAL KETIGA

(Subfasal 4(1))

### JADUAL PEMBAYARAN HARGA BELI

<i>Ansuran-ansuran Yang Kena Dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Amaun</i>
1. Serta-merta apabila Perjanjian ini ditandatangani	10	RM
2. Dalam tempoh dua puluh satu (21) hari bekerja selepas Pembeli menerima notis Penjual bagi penyerahan pemilikan kosong dengan disokong oleh perakuan siap dan pematuhan	90	RM
JUMLAH	100	RM

## JADUAL KEEMPAT

(Fasal 13)

### PERIHALAN BANGUNAN

- (a) Struktur:
- (b) Dinding:
- (c) Perlindungan atap:
- (d) Rangka bumbung:
- (e) Siling:
- (f) Tingkap:
- (g) Pintu:
- (h) Barang-barang besi:
- (i) Kemasan dinding:
- (j) Kemasan lantai:
- (k) Lengkapan kebersihan dan pertukangan paip:
- (l) Pemasangan elektrik:

(m) Pemasangan penyaluran serta pengkabelan telefon dalaman:

\*(n) Pagar:

\*(o) Tanah rumput:

\*(p) Paip gas:

Nota: Penjual hendaklah dengan kos dan perbelanjaannya sendiri memasang dan membina kesemua butiran yang disenaraikan di atas mengikut perihalan yang dinyatakan kecuali butiran yang ditandakan dengan \* yang boleh dipotong jika tidak berkenaan.

## JADUAL KELIMA

(Fasal 18)

### BORANG PENYATA BAYARAN PERKHIDMATAN

Projek:

Bagi tahun:

Tarikh:

Butir-butir perbelanjaan:

No.	Perihalan	Perbelanjaan Bulanan Yang Dianggarkan (RM)	Perbelanjaan Tahunan Yang Dianggarkan (RM)
1.	Pembaikan/penyenggaraan am		
2.	Bekalan elektrik		
3.	Penyenggaraan sistem elektrik		
4.	Penyenggaraan sistem menentang kebakaran		
5.	Penyenggaraan sistem penjana		
6.	Penyenggaraan sistem lif/escalator		
7.	Penyenggaraan sistem hawa dingin		
8.	Penyenggaraan sistem keselamatan		
9.	Penyenggaraan alatan penerimaan televisyen utama		
10.	Pembaikan dan penyenggaraan intercom		
11.	Sistem automasi bangunan		
12.	Bekalan air		

13.	Penyenggaraan kolam renang		
14.	Penyenggaraan pembetungan		
15.	Pungutan/pelupusan sampah		
16.	Penyenggaraan tempat letak kereta		
17.	Kawalan makhluk perosak		
18.	Perkhidmatan keselamatan		
19.	Perkhidmatan pembersihan/penyucian		
20.	Perkebunan dan landskap		
21.	Papan tanda		
22.	Bayaran bank		
23.	Fi audit		
24.	Fi pengurusan		
25.	Perbelanjaan pejabat pengurusan		
26.	Perbelanjaan staf		
	Jumlah perbelanjaan	RM	RM
	**Amaun yang diperuntukkan bagi setiap unit syer	RM	RM
	Bilangan unit syer yang diperuntukkan yang dikhaskan bagi Petak tersebut oleh juruukur tanah berlesen Penjual		
	Amaun bayaran perkhidmatan	RM	RM

Nota:

(i) Potong mana-mana butiran yang diperihalkan di atas sekiranya tidak terpakai.

(ii) Kecuali sebagaimana dalam Nota (i) di atas, tiada tambahan atau pindaan boleh dibuat kepada senarai di atas tanpa kebenaran bertulis terdahulu daripada Pengawal Perumahan.

(iii) \*\*Dikira seperti yang berikut:

Jumlah perbelanjaan

Bilangan unit syer yang diperuntukkan yang dikhaskan oleh juruukur tanah berlesen Penjual kepada semua petak yang terkandung dalam pemajuan perumahan

(iv) Penyata bayaran perkhidmatan hendaklah dikeluarkan oleh Penjual kepada Pembeli pada masa penyerahan pemilikan kosong yang dalamnya diisi butiran perbelanjaan dengan sewajarnya.

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. KPPN : .....

Ditandatangani oleh Pembeli yang  
namanya tersebut di atas di hadapan:

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

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

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

\* Potong mana-mana yang tidak berkenaan.

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

[Mas. P.U. (A) 395/2007]

**Nota : Kecualian dan Peralihan**

(1) Tiada apa-apa jua dalam Peraturan-Peraturan ini boleh menjejaskan kesahan apa-apa kontrak jualan bagi jual dan beli satu kediaman perumahan yang telah dimasuki selepas permulaan kuat kuasa Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2007 [Akta A1289] tetapi sebelum tarikh mula berkuat kuasanya Peraturan-Peraturan ini dan kontrak itu hendaklah terus berkuat kuasa dan berkesan sepenuhnya walau apa pun apa-apa jua yang berlawanan dengan atau bertentangan dengan mana-mana peruntukan dalam Peraturan-Peraturan ini.

(2) Jika pada tarikh permulaan kuat kuasa Peraturan-Peraturan ini, satu kontrak jualan bagi jual dan beli satu kediaman perumahan telah ditandatangani dalam mana-mana fasa pemajuan perumahan, kontrak jualan bagi Peraturan-Peraturan ibu hendaklah terus terpakai bagi semua kediaman perumahan dalam fasa pemajuan perumahan itu seolah-olah Peraturan-Peraturan ibu tidak dipinda oleh Peraturan-Peraturan ini sehingga semua kediaman perumahan dalam fasa pemajuan perumahan itu telah dijual.

[Mas. P.U. (A) 395/2007]

## SENARAI PINDAAN

<i>Undang-undang yang meminda</i>	<i>Tajuk ringkas</i>	<i>Berkuat kuasa dari</i>
P.U. (A) 358/94	Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 1994	01-08-1994
P.U. (A) 34/95	Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 1995	01-08-1994
P.U. (A) 358/96	Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 1996	01-08-1994
P.U. (A) 446/98	Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 1998	04-12-1998
P.U. (A) 473/2002	Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2002	01-12-2002
P.U. (A) 42/2003	Pembetulan	-
P.U. (A) 226/2003	Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2003	01-12-2002
P.U. (A) 395/2007	Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2007	01-12-2007
P.U.(A) 190/2008	Pembetulan	-
P.U.(A) 200/2008	Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2008.	01-12-2007