

“JADUAL H  
AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN)  
1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN  
PELESENAN) 1989

(Peraturan 11(1))

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

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

ANTARA.....

satu syarikat diperbadankan di Malaysia dan dilesen dengan sewajarnya di bawah Akta  
Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (No. Lesen.....)

yang pejabat berdaftaranya di.....

.....

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

DENGAN.....

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

alamat di.....

.....

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

DAN..... No. Syarikat ( )

.....satu syarikat diperbadankan di Malaysia yang

pejabat berdaftaranya di.....

.....(ke

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

## Mukadimah

BAHAWASANYA \*Tuan punya/Penjual adalah tuan punya berdaftar dan benefisial keseluruhan tanah \*pegangan bebas/pajakan selama.....tahun yang tamat pada.....yang dipegang di bawah (perihal hakmilik) dan No.Hakmilik.....\*No.Lot /No. P.T..... Bahagian..... dalam \*Bandar/Pekan/Mukim.....Daerah.....Negeri.....dengan keluasan lebih kurang.....hektar meter persegi (kemudian daripada ini di sebut “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 berdaftar di .....sebagai jaminan bagi pinjaman yang diberi kepada Penjual;

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

DAN BAHAWASANYA Penjual sedang memajukan Tanah tersebut sebagai sebuah pemajuan perumahan yang dikenali sebagai .....\*Pe

ringkat.....lengkap di atasnya dengan kemudahan-kemudahan umum sebagaimana dalam Jadual Kedua (No. Permit Iklan dan Jualan.....);

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

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti yang berikut:

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

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

**Petak bebas daripada bebanan apabila diserahkan pemilikan kosong**

2. (1) \*Tuan punya dan Penjual tidak boleh mengenakan apa-apa bebanan ke atas Tanah tersebut selepas sahaja tarikh penyempurnaan Perjanjian ini tanpa mendapat kelulusan terlebih dahulu daripada Pembeli dan \*Tuan punya dan Penjual dengan ini

mengaku janji bahawa Petak tersebut adalah bebas daripada apa-apa bebanan sebelum sahaja penyerahan pemilikan kosong Petak tersebut kepada Pembeli.

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

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

### **Harga beli**

3. Harga beli Petak tersebut ialah Ringgit 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 cara yang diperuntukkan dalam Jadual Ketiga. Penjual tidak diwajibkan untuk menjalankan kerja-kerja mengikut susunan yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga dan Pembeli hendaklah membayar ansuran mengikut peringkat kerja yang disediakan oleh Penjual dengan syarat apa-apa kerosakan kepada kerja-kerja yang telah siap yang disebabkan oleh kerja-kerja peringkat yang kemudian hendaklah diperbaiki dan disempurnakan oleh Penjual dengan kos dan perbelanjaannya sendiri sebelum penyerahan pemilikan kosong Petak tersebut kepada Pembeli.

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

### **Pinjaman**

5. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat 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 supaya memperoleh pinjaman (kemudian daripada ini disebut "Pinjaman tersebut") bagi Pembeli daripada bank, syarikat kewangan, persatuan pembinaan atau institusi kewangan (kemudian daripada ini dipanggil "Pembiaya") dan jika Pinjaman tersebut diperoleh maka Pembeli hendaklah, dalam tempoh yang munasabah, menyempurnakan semua borang dan dokumen yang perlu dan membayar semua fi, kos guaman dan duti setem yang berkenaan dengannya.

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

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

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

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

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

6. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat memperoleh pinjaman daripada Kerajaan Malaysia atau mana-mana Kerajaan Negeri di Malaysia atau mana-mana pihak berkuasa berkanun yang memberi kemudahan-kemudahan pinjaman, maka Pembeli hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari selepas penerimaan satu salinan Perjanjian yang

disetankan, memberitahu Penjual dengan bertulis mengenainya dan Pembeli hendaklah melakukan segala tindakan dan perkara yang perlu bagi mendapatkan pinjaman itu.

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

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

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

### **Masa merupakan pati kontrak**

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

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

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

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

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

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

#### 10. (1) Sekiranya Pembeli-

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



- (b) melakukan apa-apa pelanggaran atau gagal melaksanakan atau mematuhi mana-mana terma atau waad material yang terkandung dalam Perjanjian ini; atau
- (c) sebelum pembayaran sepenuhnya harga beli Petak tersebut, melakukan perbuatan kebangkrapan atau membuat apa-apa komposisi atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutangnya atau, sebagai satu syarikat, membuat penyelesaian secara paksa atau sukarela,

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

- (i) Penjual berhak menguruskan atau selainnya melupuskan Petak tersebut mengikut apa-apa cara yang difikirkan patut oleh Penjual seolah-olah Perjanjian ini telah tidak dibuat;
- (ii) ansuran-ansuran yang dahulunya telah pun dibayar oleh Pembeli kepada Penjual, tidak termasuk apa-apa faedah yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti yang berikut:
  - (a) pertamanya, semua faedah yang dikira mengikut fasal 9 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Penjual;
  - (b) keduanya, amaun yang akan dilucut hak oleh Penjual adalah seperti yang berikut:
    - (i) jika sehingga lima puluh peratus (50%) daripada harga beli telah dibayar, suatu amaun yang sama dengan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli;

- (ii) jika sehingga lebih daripada lima puluh peratus (50%) daripada harga beli telah dibayar, suatu amaun yang sama dengan dua puluh peratus (20%) daripada harga beli;
- (c) akhir sekali, bakinya hendaklah dipulangkan kepada Pembeli;
- (iii) tiada satu pun pihak kepada Perjanjian ini boleh membuat apa-apa tuntutan tambahan terhadap pihak yang satu lagi mengenai kos, ganti rugi, pampasan atau selainnya di bawah Perjanjian ini; dan
- (iv) setiap pihak kepada Perjanjian ini hendaklah membayar kos masing-masing dalam perkara itu.

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

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

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

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

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

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

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

(2) Pembeli hendaklah membayar kepada Penjual kerana memberikan persetujuan suatu fi pentadbiran berjumlah lima ratus ringgit (RM500.00) atau kosong persepuluhan lima peratus (0.5%) daripada harga beli, yang mana lebih rendah. Fi pentadbiran tidak boleh dibayar berkenaan dengan apa-apa persetujuan bagi faedah

mana-mana bank atau institusi kewangan atau berkenaan dengan persetujuan untuk menyerahkan semula daripada bank atau institusi kewangan kepada Pembeli. Penjual tidak boleh menghendaki Pembeli atau pembeli yang dicadangkan/pemegang serahhak membayar fi peguamcara Penjual dalam apa jua keadaan.

### **Kedudukan dan keluasan Petak**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Jika Penjual bersetuju melakukan perubahan atau kerja-kerja tambahan itu bagi pihak Pembeli maka Penjual hendaklah mengepilkkan kepada Perjanjian ini satu senarai inventori yang mengandungi apa-apa perubahan yang dibenarkan atau butiran tambahan berserta dengan satu jadual kadar atau harga yang telah ditetapkan berkenaan dengannya dan Pembeli hendaklah membayar kos perubahan itu atau kerja-kerja tambahan dalam tempoh empat belas (14) hari dari permintaan bayaran secara bertulis daripada Penjual.

### **# Sekatan terhadap pengubahan kod warna**

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

### **Infrastruktur dan penyenggaraan**

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

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

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

### **Kemudahan dan perkhidmatan bersama**

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

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

## **Pembayaran bayaran perkhidmatan**

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

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

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

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

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

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

### **Kumpulan wang penjelas**

20. (1) Penjual hendaklah, semasa penyerahan pemilikan kosong Petak tersebut kepada Pembeli, 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, semasa penyerahan pemilikan kosong Petak tersebut kepadanya mencarum kepada kumpulan wang penjelas suatu amaun yang sama dengan sepuluh peratus (10%) daripada bayaran perkhidmatan yang ditetapkan mengikut



subfasal 19(2) dan selepas itu caruman yang sedemikian hendaklah dibayar satu bulan terdahulu.

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

### **Insurans**

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

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

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

### **Pembayaran bayaran pasti**

22. Pembeli hendaklah bertanggungjawab membayar segala bayaran pasti termasuk cukai tanah, kadaran, cukai, taksiran dan bayaran-bayaran lain berkenaan dengan Petak tersebut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Masa untuk menyerahkan pemilikan kosong**

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

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

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

(4) Bagi maksud menuntut apa-apa ganti rugi jumlah tertentu dalam Tribunal Tuntutan Pembei Rumah yang ditubuhkan di bawah seksyen 16B Akta Pemajuan

Perumahan 1966 [*Akta 118*], tuntutan sedemikian hendaklah dibuat tidak lewat daripada dua belas (12) bulan dari-

- (a) tarikh pengeluaran sijil layak menduduki bagi Bangunan tersebut;
- (b) tarikh luput tempoh liabiliti kecacatan seperti yang dinyatakan dalam fasal 30.

### **Cara penyerahan pemilikan kosong**

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

- (2) Penyerahan pemilikan kosong oleh Penjual hendaklah disokong oleh
  - (a) suatu perakuan yang ditandatangani oleh arkitek Penjual memperakui yang Bangunan tersebut telah dibina dan disiapkan dengan sewajarnya mengikut segala Akta, undang-undang kecil dan peraturan yang relevan dan segala syarat yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berkaitan dengan pengeluaran Perakuan Layak Menduduki telah dipatuhi dengan sewajarnya; dan
  - (b) suatu surat pengesahan daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan yang memperakui bahawa Borang E yang ditetapkan di bawah Jadual Kedua kepada Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam

1984 telah diserahkan dengan sewajarnya oleh Penjual serta diperiksa dan diterima oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

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

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

#### **Penyiapan kemudahan bersama**

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

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

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

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

#### **Tempoh liabiliti kecacatan**

30. (1) Apa-apa kecacatan, pengecutan atau kekurangan pada Petak atau Bangunan tersebut atau harta bersama yang menjadi ketara kepada Pembeli dalam

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

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

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

30. (1) Penjual mengesahkan bahawa Petak tersebut dan semua petak lain yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dijual bersama dengan hak dan kebebasan bagi Pembeli, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmilik, penerima serahhaknya yang dibenarkan dan pekhidmat-pekhidmatnya, ejen-ejen, pemegang lesen serta para jemputannya yang bersama-sama dengan Penjual dan semua orang lain yang mempunyai hak dan kebebasan yang sama untuk menggunakan tanpa atau dengan kenderaan-kenderaan akan setiap 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 itu hendaklah membuat waad yang serupa dan dengan ini mengaku janji seterusnya untuk memastikan yang sekiranya berlaku apa-apa pindah milik Petak tersebut daripada Pembeli kepada seorang pembeli yang kemudian, pembeli yang kemudian itu hendaklah mengaku janji untuk terikat dengan waad-waad fasal ini yang akan terus terpakai walaupun perjanjian jual dan beli telah disempurnakan.

### **Penyampaian dokumen**

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

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

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

### **Fi setem dan pendaftaran**

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

### **Jadual**

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

### **Tafsiran**

35. Dalam Perjanjian ini, jika konteksnya menghendaki sedemikian-

- (a) “petak aksesori” ertinya mana-mana petak yang ditunjukkan dalam Pelan Tapak Bina dan Pelan Tingkat sebagai petak aksesori yang digunakan atau bertujuan untuk digunakan bersama dengan Petak tersebut;
- (b) “Pengawal” ertinya Pengawal Perumahan yang dilantik di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;
- (c) “Pihak Berkuasa Yang Berkenaan” ertinya mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berkuat kuasa di Malaysia Barat untuk meluluskan pelan-pelan bangunan, pecah bahagian tanah, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan undang-undang lain yang berhubungan dengannya dan meliputi mana-mana perbadanan atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan untuk mengadakan perkhidmatan elektrik, telefon, pembetulan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;
- (d) “harta bersama” ertinya sekian banyak daripada tanah yang tidak terkandung dalam mana-mana petak (termasuk mana-mana petak



aksesori), atau mana-mana blok sementara dan lekapan dan lengkapan termasuk lif, saluran sampah, parit, pembedung, paip, wayar, kabel dan saluran dan segala kemudahan dan pemasangan lain yang digunakan atau dinikmati secara bersama oleh semua pembeli;

- (e) “perbadanan pengurusan” ertinya perbadanan pengurusan sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;
- (f) “petak” ertinya satu daripada unit-unit berasingan yang terdapat dalam bangunan yang dipecah bahagi yang akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan;
- (g) “Pembeli” meliputi warisnya, wakil peribadinya, pengganti dalam hakmilik dan penerima serah haknya dan apabila dua atau lebih orang dimasukkan dalam ungkapan “Pembeli” liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini hendaklah menjadi bersesama dan berasingan;
- (h) “sedia untuk penyambungan” ertinya punca-punca elektrik serta lekapan dan lengkapan air telah dipasang oleh Penjual dan telah diuji dan ditauliahkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan atau ejen-ejennya, dan bekalannya sedia untuk dipergunakan dalam unit-unit Petak individu;
- (i) “penyata bayaran perkhidmatan” hendaklah termasuk suatu senarai dan perihalan perkhidmatan yang diadakan, perbelanjaan yang ditanggung dan jumlah bayaran perkhidmatan yang kena dibayar kepada Penjual berkenaan dengannya;
- (j) “Penjual” meliputi pengganti dalam hakmiliknya dan penerima serah hak; dan

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

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

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

### **JADUAL PERTAMA**

(Satu salinan pelan-pelan yang berikut dikepilkan)

No. Rujukan:

Nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan:

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

### **JADUAL KEDUA**

#### **KEMUDAHAN BERSAMA DAN PERKHIDMATAN**

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

## JADUAL KETIGA

(Fasal 4(1))

### JADUAL PEMBAYARAN HARGA BELI

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

Berkenaan			
5.	Semasa penyerahan pemilikan kosong Petak tersebut seperti dalam butiran 3 dan dipegang oleh peguamcara Penjual sebagai pemegang tangan bagi pembayaran kepada Penjual seperti yang berikut-	5	RM
(a)	dua persepuluh lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh enam (6) bulan selepas penyerahan pemilikan kosong Petak tersebut	2.5	RM
(b)	dua persepuluh lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh lapan belas (18) bulan selepas penyerahan pemilikan kosong Petak tersebut	2.5	RM
JUMLAH		100	RM

#### JADUAL KEEMPAT

(Fasal 14)

#### PERIHALAN BANGUNAN

- (a) Struktur:
- (b) Batu bata:
- (c) Genting:
- (d) Kayu bumbung:
- (e) Siling:
- (f) Tingkap:
- (g) Pintu:
- (h) Kunci:
- (i) Perhiasan:
- (j) Lantai:
- (k) Genting dinding:
- (l) Pemasangan kebersihan:
- (m) Pemasangan elektrik:
- (n) Pagar:

- (o) Tanah rumput:
- \*(p) Paip gas:
- (q) Pemasangan saluran serta kabel dalaman telefon:

## JADUAL KELIMA

(Fasal 18)

### BORANG PENYATA BAYARAN PERKHIDMATAN

Projek:

Bagi tahun:

Tarikh:

Butir-butir perbelanjaan:

No.	Perihal	Perbelanjaan Bulanan Yang Dianggarkan (RM)	Perbelanjaan Tahunan Yang Dianggarkan (RM)
1.	Penyenggaraan sistem hawa dingin		
2.	Fi audit		
3.	Bayaran bank		
4.	Sistem automasi Bangunan		
5.	Penyenggaraan tempat letak kereta		
6.	Penyenggaraan televisyen litar tutup		
7.	Perkhidmatan pembersihan		
8.	Penyenggaraan sistem elektrik		
9.	Bekalan elektrik		
10.	Penyenggaraan sistem memadam kebakaran		
11.	Kebun dan landskap		
12.	Penyenggaraan/pembaikan am		
13.	Penyenggaraan sistem penjana		

14.	Penyenggaraan dan pembaikan interkom		
15.	Penyenggaraan sistem lif/eskalator		
16.	Penyenggaraan MATV		
17.	Fi pengurusan		
18.	Perbelanjaan pejabat pengurusan		
19.	Bekalan air		
20.	Kawalan makhluk perosak		
21.	Pungutan sampah		
22.	Keselamatan		
23.	Penyenggaraan pembedungan		
24.	Papan tanda		
25.	Kos staf		
26.	Penyenggaraan kolam renang		
	Jumlah perbelanjaan	RM	RM
	*Amaun setiap meter persegi	RM	RM
	Keluasan Petak tersebut (dalam meter persegi)		
	Amaun bayaran perkhidmatan	RM	RM

- 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 kepada senarai di atas dibenarkan tanpa kebenaran bertulis terdahulu daripada Pengawal Perumahan.
- (iii) \*Dikira seperti yang berikut:

Jumlah perbelanjaan

---

Jumlah keluasan semua petak dalam pemajuan perumahan

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

Ditandatangani oleh \_\_\_\_\_ ]

.....]

untuk dan bagi pihak Penjual yang \_\_\_\_\_ ]

namanya tersebut di atas dalam kehadiran: ]

.....]

No. KPPN:.....]

Ditandatangani oleh Pembeli yang namanya] \_\_\_\_\_ ]

tersebut di atas dalam kehadiran: \_\_\_\_\_ ]

.....]

No. KPPN:.....]

Ditandatangani oleh Tuan punya yang \_\_\_\_\_ ]

namanya tersebut di atas dalam kehadiran \_\_\_\_\_ ]

.....]

No. KPPN:.....]

---

\* Potong mana-mana yang tidak berkenaan.

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