



1 Jun 2015
1 June 2015
P.U. (A) 106

WARTA KERAJAAN PERSEKUTUAN

FEDERAL GOVERNMENT GAZETTE

PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) (PINDAAN) 2015

HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) (AMENDMENT) REGULATIONS 2015



DISIARKAN OLEH/
PUBLISHED BY
JABATAN PEGUAM NEGARA/
ATTORNEY GENERAL'S CHAMBERS

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN)
(PINDAAN) 2015

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

Nama dan permulaan kuat kuasa

1. (1) Peraturan-peraturan ini bolehlah dinamakan **Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2015**.

(2) Peraturan-Peraturan ini mula berkuat kuasa pada 1 Julai 2015 .

Pindaan peraturan 2

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

(a) dengan menggantikan takrif “Pihak Berkuasa Yang Berkenaan” dengan takrif yang berikut:

‘ “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, pecah bahagian bangunan, pelan-pelan bangunan, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan mana-mana undang-undang lain dan termasuklah mana-mana perbadanan, syarikat atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan untuk mengadakan perkhidmatan air, elektrik, telekomunikasi, pembetulan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;’
dan

(b) dengan memasukkan selepas takrif “petak” takrif yang berikut:

‘ “Petak Tanah” mempunyai erti yang sama yang diberikan kepadanya dalam Akta Hakmilik Strata 1985;’.

Pindaan peraturan 4

3. Peraturan 4 Peraturan-Peraturan ibu dipinda—

(a) dalam subperaturan (1), dengan menggantikan perkataan “boleh dibuat tidak lewat daripada enam puluh (60) hari sebelum tarikh habis tempoh dengan perkataan “hendaklah dibuat tidak lewat daripada empat belas (14) hari sebelum tarikh habis tempoh”;

(b) dengan menomborkan semula subperaturan (1A) yang sedia ada sebagai subperaturan (1B); dan

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

“(1A) Suatu permohonan untuk pembaharuan di bawah subperaturan (1) hendaklah dibuat oleh pemaju perumahan berlesen sehingga perakuan siap dan pematuhan diberikan atau diluluskan;”.

Pindaan peraturan 5

4. Peraturan 5 Peraturan-Peraturan ibu dipinda—

(a) dalam subperaturan (1), dengan memotong perkataan “yang berlesen” selepas perkataan “mana-mana pemaju-pemaju perumahan”; dan

(b) dalam subperaturan (3), dengan menggantikan perkataan “perenggan (2) peraturan ini” dengan perkataan “subperaturan (2) termasuk perbezaan dalam harga harta”.

Pindaan peraturan 8

5. Peraturan 8 Peraturan-Peraturan ibu dipinda dengan memasukkan selepas subperaturan (1) subperaturan yang berikut:

“(1A) Apa-apa iklan yang dibuat oleh mana-mana pemaju perumahan berlesen tidak boleh mengandungi:

- (a) tawaran fi guaman percuma;
- (b) pulangan keuntungan dan pendapatan sewaan yang diunjurkan;
- (c) dakwaan berkenaan pemandangan panorama;
- (d) tempoh perjalanan dari projek perumahan ke destinasi terkenal; atau
- (e) apa-apa butiran yang seseorang pemaju perumahan tidak boleh buktikan secara sah.”.

Pindaan peraturan 11

6. Subperaturan 11(2) Peraturan-Peraturan ibu dipinda—

- (a) dalam teks bahasa kebangsaan, dengan menggantikan perkataan “pemaju perumahan” dengan perkataan “termasuk pihak yang bertindak sebagai pemegang kepentingan”; dan
- (b) dalam teks bahasa Inggeris, dengan menggantikan perkataan “housing developer” dengan perkataan “person including parties acting as stakeholders”.

Pemotongan peraturan 11A

7. Peraturan 11A Peraturan-Peraturan ibu dipotong.

Pindaan peraturan 13

8. Subperaturan 13(1) Peraturan-peraturan ibu dipinda dengan menggantikan perkataan “dua puluh” dengan perkataan “lima puluh”.

Penggantian Jadual G

9. Peraturan-Peraturan ibu dipinda dengan menggantikan Jadual G dengan Jadual yang berikut:

“JADUAL G

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966

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

(Subperaturan 11(1))

PERJANJIAN JUAL DAN BELI (TANAH DAN BANGUNAN)

SUATU PERJANJIAN diperbuat pada haribulan ANTARA suatu syarikat yang diperbadankan di Malaysia dan suatu pemaju perumahan yang dilesen dengan sewajarnya di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (No. Lesen) yang pejabat berdaftaranya di (kemudian daripada ini disebut “Pemaju”) sebagai *satu pihak/pihak pertama DENGAN *No. Syarikat/No. KPPN. beralamat di (kemudian daripada ini disebut “Pembeli”) sebagai *pihak yang satu lagi/pihak kedua *DAN *No. Syarikat/No. KPPN beralamat di (kemudian daripada ini disebut “Tuan punya”) sebagai pihak ketiga.

MUKADIMAH

BAHAWASANYA *Tuan punya/Pemaju ialah tuan punya berdaftar dan pemunya benefisial keseluruhan tanah *pegangan bebas/pajakan selama tahun yang habis tempoh pada yang dipegang di bawah (perihal hakmilik) dan

No. Hakmilik *No. Lot/No. P.T. Seksyen dalam
 *Pekan/Kampung/Mukim Daerah Negeri
 dengan ukuran keluasan lebih kurang hektar/meter persegi (kemudian
 daripada ini disebut “Tanah tersebut”);

DAN BAHAWASANYA *Tuan punya/Pemaju ialah tuan punya berdaftar dan
 pemunya benefisial keseluruhan keping tanah *pegangan bebas/pajakan selama
 tahun yang habis tempoh pada yang dipegang di bawah
 *No. Lot/No. P.T. Seksyen dalam *Pekan/Kampung/Mukim
 Daerah Negeri dengan ukuran keluasan lebih
 kurang hektar/meter persegi (kemudian daripada ini disebut
 “Lot Bangunan tersebut”) yang akan didirikan di atasnya satu unit (perihal
 jenis kediaman perumahan) (kemudian daripada ini disebut “Bangunan tersebut”)
 (Lot Bangunan dan Bangunan tersebut kemudian daripada ini semua sekali disebut
 “Harta tersebut”);

DAN BAHAWASANYA Harta tersebut adalah sebahagian daripada suatu
 pemajuan perumahan yang dikenali sebagai *Fasa (nama
 pemajuan dan fasa pemajuan, sekiranya berkenaan) yang dijalankan atau diusahakan
 oleh Pemaju di bawah lesen bernombor seperti yang dinyatakan di atas dan Pemaju
 sedang menjual Harta tersebut di bawah No. Permit Iklan dan Jualan

*DAN BAHAWASANYA Tuan punya telah memberikan hak mutlak kepada
 Pemaju untuk menjalankan pemajuan perumahan dan menjual Harta tersebut dan Tuan
 punya dengan ini bersetuju dengan penjualan Harta tersebut bagi maksud Perjanjian
 ini;

DAN BAHAWASANYA Tanah tersebut digadaikan kepada yang
 pejabat berdaftarnya di sebagai jaminan bagi
 kemudahan kewangan yang diberi kepada Pemaju;

DAN BAHAWASANYA Lot Bangunan tersebut yang lebih khusus ditandakan dan berlorek MERAH dalam Pelan Susun Atur yang diluluskan, sesalinannya dikepilkkan sebagai Jadual Pertama;

DAN BAHAWASANYA Pemaju, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, telah mendapat kelulusan pelan-pelan bangunan yang berhubungan dengan Bangunan tersebut (kemudian daripada ini disebut “Pelan Bangunan”) daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, sesalinannya dikepilkkan sebagai Jadual Kedua, dan Bangunan tersebut diperihalkan dalam Pelan Bangunan sebagai Jenis yang dinyatakan dalam Jadual Kedua;

DAN BAHAWASANYA Pemaju telah membuka suatu Akaun Pemajuan Perumahan No. dengan (nama bank atau institusi kewangan) yang pejabat berdaftarnya di

DAN BAHAWASANYA Pemaju telah bersetuju untuk menjual dan Pembeli telah bersetuju untuk membeli Harta tersebut berserta pemilikan kosong dan tertakluk kepada terma dan syarat yang terkandung kemudian daripada ini;

DAN BAHAWASANYA bagi maksud Perjanjian ini, Pemaju diwakili oleh Tetuan (sekiranya tiada nyatakan sedemikian) manakala Pembeli diwakili oleh Tetuan (sekiranya tiada nyatakan sedemikian);

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti yang berikut:

Tafsiran

1. 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 dan termasuklah

mana-mana perbadanan, syarikat atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan untuk mengadakan perkhidmatan air, elektrik, telekomunikasi, pembetulan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;

- (b) “perakuan siap dan pematuhan” ertinya perakuan siap dan pematuhan yang diberikan atau diluluskan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu yang memperakukan bahawa kediaman perumahan 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 seksyen 4 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;
- (d) “pemaju perumahan” ertinya mana-mana orang, kumpulan orang, syarikat, firma atau pertubuhan (dengan apa jua nama diperihalkan), yang melibatkan diri atau menjalankan atau mengusahakan atau menyebabkan supaya diusahakan suatu pemajuan perumahan dan dalam hal jika pemaju perumahan dalam likuidasi, termasuklah seseorang atau suatu badan yang dilantik oleh mahkamah yang mempunyai bidang kuasa kompeten untuk menjadi pelikuidasi sementara atau pelikuidasi bagi pemaju perumahan;
- (e) “Pembeli” termasuklah waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan pemegang serahhaknya dan jika terdapat dua atau lebih orang dimasukkan dalam ungkapan “Pembeli” liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini adalah menjadi bersesama dan berasingan;
- (f) “sedia untuk penyambungan” ertinya punca-punca elektrik serta lekapan dan lengkapan air di dalam Bangunan tersebut telah dipasang oleh Pemaju dan boleh berfungsi sepenuhnya dan bekalan adalah sedia untuk digunakan ke dalam unit-unit bangunan individu;

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

Harta bebas daripada sekatan pertanian, perindustrian dan bangunan

2. *Tuan punya atau Pemaju dengan ini bersetuju untuk menjual dan Pembeli dengan ini bersetuju untuk membeli Harta tersebut bebas daripada apa-apa syarat pertanian atau perindustrian ternyata atau tersirat dan apa-apa sekatan terhadap pembinaan kediaman perumahan di atas Lot Bangunan tersebut dan segala bebanan selain yang dikenakan oleh peruntukan-peruntukan dalam Perjanjian ini atau yang sedia ada pada tarikh Perjanjian ini (jika ada) dan apa-apa syarat ternyata atau tersirat yang menyentuh hakmilik Harta tersebut.

Harta bebas daripada bebanan sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut

3. (1) *Tuan punya atau Pemaju tidak boleh mengenakan apa-apa bebanan ke atas Tanah tersebut sebaik selepas dan pada bila-bila masa selepas tarikh Perjanjian ini ditandatangani tanpa persetujuan bertulis awal Pembeli dan *Tuan punya atau Pemaju dengan ini mengaku janji bahawa Harta tersebut adalah bebas daripada apa-apa bebanan sebaik sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut.

(2) Pembeli hendaklah memberikan persetujuan bertulis itu kepada *Tuan punya atau Pemaju untuk mengenakan bebanan ke atas Tanah tersebut bagi maksud mendapatkan kemudahan kewangan daripada mana-mana bank atau institusi kewangan hanya sekiranya Pembeli telah terlebih dahulu menerima pengesahan secara bertulis daripada bank 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 atau institusi kewangan itu terhadap *Tuan punya atau Pemaju atau Tanah tersebut.

(3) Sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan oleh *Tuan punya atau Pemaju kepada mana-mana bank atau institusi kewangan, *Tuan punya atau Pemaju

hendaklah sebaik selepas tarikh Perjanjian ini, menyerahkan atau menyebabkan supaya diserahkan kepada Pembeli atau Pembiaya Pembeli (sebagaimana yang ditakrifkan kemudian daripada ini) sesalinan penyata penebusan dan surat aku janji yang dikeluarkan oleh bank atau institusi kewangan itu berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut dan hendaklah memberi kuasa kepada Pembeli untuk membayar apa-apa bahagian daripada harga beli atau Pembiaya Pembeli melepaskan apa-apa bahagian daripada kemudahan kewangan itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah sama jumlahnya dengan jumlah wang penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut terus kepada bank atau institusi kewangan itu dan selepas itu baki harga beli atau baki kemudahan kewangan kepada Pemaju dengan syarat segala pembayaran dan pelepasan itu dibuat secara berterusan pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

(4) Suatu perkadaran daripada ansuran yang dinyatakan dalam butiran 2(a), (b) dan (c) Jadual Ketiga sebagaimana yang dipersetujui antara Pemaju dengan pembiayanya (dengan mengambil kira jumlah wang penebusan) dan perkadaran itu yang hendaklah dimaklumkan secara bertulis kepada Pembeli secara berasingan hendaklah digunakan bagi tujuan penyelesaian jumlah wang penebusan sepenuhnya. Sekiranya jumlah wang penebusan itu adalah lebih tinggi daripada ansuran tersebut, jumlah wang penebusan itu hendaklah diselesaikan sepenuhnya oleh Pemaju kepada pembiayanya dengan persetujuan Pembeli sebelum pembayaran oleh Pembeli melebihi 50% daripada harga beli.

Harga beli

4. Harga beli Harta tersebut ialah Ringgit (RM)

sahaja dan hendaklah kena dibayar mengikut cara yang diperuntukkan kemudian daripada ini.

Cara pembayaran harga beli

5. (1) Harga beli hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Pemaju secara ansuran dan pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga. Pemaju tidak diwajibkan untuk memulakan atau menyiapkan kerja-kerja mengikut susunan yang disebut dalam Jadual Ketiga dan Pembeli hendaklah membayar ansuran

mengikut peringkat kerja yang disediakan oleh Pemaju dengan syarat bahawa apa-apa kerosakan kepada kerja-kerja yang telah siap yang disebabkan oleh kerja-kerja peringkat yang kemudian itu hendaklah diperbaiki dan diperbetulkan oleh Pemaju dengan kos dan perbelanjaannya sendiri sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut.

(2) Tiap-tiap notis yang disebut dalam Jadual Ketiga yang meminta pembayaran hendaklah disokong oleh suatu perakuan yang ditandatangani oleh arkitek atau jurutera Pemaju 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.

Kemudahan kewangan

6. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat mendapatkan kemudahan kewangan bagi membiayai pembayaran harga beli Harta tersebut (kemudian daripada ini disebut “Kemudahan Kewangan”), Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan sesalinan Perjanjian yang telah disetemkan, membuat permohonan bertulis bagi Kemudahan Kewangan tersebut kepada Pemaju yang akan sedaya upayanya berusaha untuk mendapatkan Kemudahan Kewangan bagi Pembeli daripada bank, persatuan pembinaan atau institusi kewangan (kemudian daripada ini disebut “Pembiaya Pembeli”) dan sekiranya Kemudahan Kewangan tersebut didapati, Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari, menyempurnakan segala borang dan dokumen yang perlu dan membayar segala fi, kos guaman dan duti setem yang berkenaan dengannya.

(2) Pembeli hendaklah menggunakan kesemua Kemudahan Kewangan tersebut bagi tujuan pembayaran harga beli Harta tersebut pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

(3) Sekiranya Pembeli gagal untuk mendapatkan Kemudahan Kewangan itu disebabkan ketidakupayaannya dari segi pendapatan dan telah mengemukakan bukti ketidakupayaannya kepada Pemaju, maka Pembeli adalah bertanggungjawab untuk membayar kepada Pemaju satu peratus (1%) sahaja daripada harga beli dan Perjanjian ini hendaklah selepas itu ditamatkan. Dalam keadaan sedemikian, Pemaju hendaklah,

dalam masa tiga puluh (30) hari dari tarikh penamatan itu, membayar balik kepada Pembeli baki apa-apa amaun yang telah dibayar oleh Pembeli.

(4) Sekiranya Pembeli gagal menyetujui terima Kemudahan Kewangan itu atau ingkar mematuhi kehendak-kehendak yang perlu bagi permohonan itu atau hilang kelayakan yang mengakibatkan Kemudahan Kewangan itu ditarik balik oleh Pembiaya Pembeli, mengikut mana-mana yang berkenaan, maka Pembeli adalah bertanggung untuk membayar kepada Pemaju kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

(5) Sekiranya Pemaju tidak berjaya mendapatkan apa-apa kemudahan kewangan untuk Pembeli, maka Pemaju hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan pemberitahuan penolakan Kemudahan Kewangan itu, memberitahu Pembeli akan penolakan itu dan Pemaju 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 mendapatkan Kemudahan Kewangan itu tidaklah boleh dijadikan alasan bagi apa-apa kelewatan pembayaran atau tak bayar pada tarikh genap masa bayaran mana-mana ansuran harga beli yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga.

(6) Sekiranya dikehendaki oleh Pembiaya Pembeli dan atas penerimaan oleh Pemaju suatu aku janji tidak bersyarat daripada Pembiaya Pembeli untuk membayar jumlah Kemudahan Kewangan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga, Pemaju hendaklah menghantar kepada Pembiaya Pembeli suatu aku janji untuk membayar balik jumlah Kemudahan Kewangan itu sekiranya surat cara pindah milik bagi Harta tersebut tidak dapat didaftarkan atas nama Pembeli atas apa-apa alasan yang bukan disebabkan oleh Pembeli.

Kemudahan kewangan daripada Kerajaan Persekutuan atau Negeri atau pihak berkuasa berkanun

7. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat mendapatkan kemudahan kewangan daripada Kerajaan Malaysia atau mana-mana Kerajaan Negeri di Malaysia atau mana-mana pihak berkuasa berkanun yang memberi kemudahan kewangan (dalam

konteks ini disebut “Kerajaan”), Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan sesalinan Perjanjian yang disetemkan, memberitahu Pemaju secara bertulis mengenainya dan Pembeli hendaklah melakukan segala tindakan dan perkara yang perlu untuk menjamin Kemudahan Kewangan itu.

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

Hak Pembeli untuk memulakan dan mengekalkan tindakan

8. 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 atau Pemaju atau mana-mana orang lain berkenaan dengan apa-apa perkara yang berbangkit daripada Perjanjian ini dengan syarat bahawa Pembiaya Pembeli atau Kerajaan di bawah suatu surat ikatan penyerahhakan mutlak diberitahu secara bertulis sama ada sebelum atau dalam masa tiga puluh (30) hari selepas tindakan, saman atau prosiding terhadap *Tuan punya atau Pemaju atau mana-mana orang lain itu telah difailkan di hadapan mana-mana mahkamah atau tribunal.

Masa merupakan intipati kontrak

9. Masa hendaklah menjadi intipati kontrak berhubung dengan segala peruntukan dalam Perjanjian ini.

Caj pembayaran lewat

10. (1) Tanpa menjejaskan hak Pemaju di bawah fasal 11 dan tertakluk kepada subfasal (3), sekiranya mana-mana ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga masih tidak dibayar oleh Pembeli apabila habis tempoh tiga puluh (30) hari sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga, maka caj pembayaran lewat yang dikenakan ke atas ansuran yang tidak berbayar itu hendaklah bermula sebaik selepas itu dan adalah kena dibayar oleh Pembeli dan caj itu hendaklah dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun.

(2) Pemaju tidak berhak untuk mengenakan caj ke atas 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 Pemaju kepada Pembeli, Pembiaya Pembeli atau Kerajaan tidak lengkap atau tidak mematuhi kehendak subfasal 5(2);
- (b) sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank atau institusi kewangan oleh *Tuan punya atau Pemaju, bank atau institusi kewangan itu lewat atau tidak mengeluarkan dan menyerahkan penyata penebusan dan surat aku janji berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut kepada Pembeli, Pembiaya Pembeli atau Kerajaan;
- (c) sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank atau institusi kewangan oleh *Tuan punya atau Pemaju, Pembiaya Pembeli atau Kerajaan enggan untuk melepaskan bahagian yang berkenaan daripada jumlah wang yang dibiayai tersebut yang sama dengan pembayaran kemajuan kena dibayar dengan alasan bahawa pembayaran kemajuan itu tidak mencukupi untuk menyelesaikan sepenuhnya jumlah wang penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut; atau
- (d) sekiranya Pembeli telah mendapatkan Kemudahan Kewangan, Pemaju gagal menyempurnakan dan menyerahkan surat cara pindah milik yang sah dan boleh didaftar bagi Harta tersebut kepada Pembeli.

(3) Sekiranya Pembeli telah mendapatkan Kemudahan Kewangan daripada Kerajaan, Pemaju tidak berhak mengenakan caj pembayaran lewat berkenaan dengan

mana-mana daripada ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga bagi tempoh enam (6) bulan bermula dari tarikh Perjanjian ini.

Keingkaran oleh Pembeli dan penamatan Perjanjian

11. (1) Sekiranya Pembeli—

- (a) tertakluk kepada subfasal (3), tidak membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah subfasal 5(1) mengikut Jadual Ketiga atau mana-mana bahagiannya dan apa-apa caj pembayaran lewat yang kena dibayar di bawah fasal 10 bagi apa-apa tempoh yang melebihi tiga puluh (30) hari selepas tarikh genap masa ansuran atau caj pembayaran lewat itu;
- (b) tertakluk kepada subfasal (3), tidak membayar mana-mana jumlah wang yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini bagi apa-apa tempoh yang melebihi tiga puluh (30) hari selepas tarikh genap masa jumlah wang itu;
- (c) melakukan apa-apa pelanggaran atau tidak melaksanakan atau mematuhi apa-apa terma, syarat atau waad yang material 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 suatu syarikat, membuat penyelesaian, sama ada secara sukarela atau sebaliknya,

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

- (i) Pemaju berhak menguruskan atau selainnya melupuskan Harta tersebut mengikut apa-apa cara yang difikirkan patut oleh Pemaju seolah-olah Perjanjian ini telah tidak dibuat;
- (ii) ansuran yang dahulunya telah dibayar oleh Pembeli kepada Pemaju, yang tidak termasuk apa-apa caj pembayaran lewat yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti yang berikut:
 - (A) pertamanya, segala caj pembayaran lewat yang dikira mengikut fasal 10 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Pemaju;
 - (B) keduanya, sejumlah wang bersamaan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli hendaklah dilucuthak kepada Pemaju; dan
 - (C) akhir sekali, bakinya hendaklah dibayar balik kepada Pembeli;
- (iii) tiada suatu pun pihak dalam 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 dalam Perjanjian ini hendaklah membayar kosnya sendiri dalam perkara ini.

(2) Apabila berlaku mana-mana keadaan yang dinyatakan dalam perenggan 11(1)(a), (b), (c) atau (d), Pemaju hendaklah memberi kepada Pembeli atau peguam caranya notis secara bertulis tidak kurang daripada tiga puluh (30) hari melalui pos Berdaftar A.R. supaya menganggap bahawa Perjanjian ini telah dibatalkan oleh Pembeli dan melainkan jika sementara itu keingkaran atau pelanggaran itu telah

diperbetulkan atau ansuran dan caj pembayaran lewat yang tidak dibayar itu dibayar atau subfasal (3) terpakai, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas habisnya tempoh notis tersebut atas pilihan Pemaju disifatkan telah ditamatkan.

(3) Sekiranya Pembeli telah, sebelum habis tempoh tiga puluh (30) hari notis tersebut, mendapat kelulusan Kemudahan Kewangan itu dan membayar perbezaan antara harga beli dengan Kemudahan Kewangan itu dan menyerahkan kepada Pemaju surat aku janji daripada Pembiaya Pembeli atau Kerajaan untuk melepaskan Kemudahan Kewangan itu kepada Pemaju, maka Pemaju tidaklah boleh membatalkan penjualan Harta tersebut dan menamatkan Perjanjian ini melainkan jika Pembiaya Pembeli atau Kerajaan ingkar dalam aku janjinya untuk melepaskan Kemudahan Kewangan itu kepada Pemaju atau tidak membuat pembayaran pertama Kemudahan Kewangan tersebut kepada Pemaju dalam masa tiga puluh (30) hari dari habis tempoh tiga puluh (30) hari notis tersebut.

Pindah milik

12. Tertakluk kepada pembayaran harga beli oleh Pembeli kepada Pemaju mengikut subfasal 5(1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukkan dalam Perjanjian ini, Pemaju hendaklah, tanpa kos dan perbelanjaan tambahan kepada Pembeli pada atau sebelum tarikh penyerahan pemilikan kosong, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan dan menyerahkan surat cara pindah milik yang sah dan boleh didaftar bagi Harta tersebut kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli bersama dengan hakmilik berasingan untuk dikemukakan bagi pendaftaran atas nama Pembeli.

Hakmilik belum dikeluarkan dan pemindahan hakmilik

13. (1) Walau apa pun fasal 12, sekiranya hakmilik berasingan Harta tersebut tidak dikeluarkan atas apa jua sebab yang bukan disebabkan oleh Pemaju, maka Pemaju boleh memohon kepada Pengawal suatu perakuan bertulis untuk menyerahkan pemilikan kosong Harta tersebut dalam tempoh masa yang dinyatakan bagi penyerahan pemilikan kosong di bawah subfasal 24(1) dan mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 26. Penyerahan pemilikan kosong Harta tersebut kepada Pembeli menurut fasal ini

hendaklah disertakan dengan sesalinan perakuan bertulis yang dikeluarkan oleh Pengawal.

(2) Apabila hakmilik berasingan Harta tersebut dikeluarkan, Pemaju hendaklah, tanpa kos dan perbelanjaan tambahan kepada Pembeli, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan dan menyerahkan surat cara pindah milik yang sah dan boleh didaftar bagi Harta tersebut kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli bersama dengan hakmilik berasingan untuk dikemukakan bagi pendaftaran atas nama Pembeli.

(3) Apabila dokumen hakmilik berasingan Harta tersebut telah didaftarkan atas nama Pembeli, Pemaju hendaklah menyerahkan kepada Pembeli dokumen hakmilik berasingan keluaran yang asal yang didaftarkan atas nama Pembeli dalam masa tiga puluh (30) hari dari tarikh pendaftaran itu.

(4) Sekiranya Pemaju tidak mematuhi subfasal (3), Pemaju hendaklah bertanggung untuk membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira pada kadar yang sama bagi kelewatan dalam menyerahkan pemilikan kosong Harta tersebut kepada Pembeli di bawah subfasal 24(2).

Kedudukan, ukuran, sempadan atau keluasan Lot Bangunan

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

(2) Pemaju hanya boleh menuntut daripada Pembeli apa-apa bayaran akibat daripada penyelarasan itu sehingga jumlah maksimum yang bersamaan dengan nilai

dua peratus (2%) daripada jumlah keluasan Lot Bangunan tersebut sebagaimana yang ditunjukkan dalam dokumen hakmilik tetap.

(3) Apa-apa bayaran akibat daripada penyelarasan itu dan yang dikehendaki supaya dibayar oleh Pemaju atau Pembeli, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah dibayar sedemikian dalam masa tiga puluh (30) hari dari pengeluaran dokumen hakmilik tetap.

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

Bahan-bahan dan kemahiran kerja hendaklah menepati perihalan

15. (1) Bangunan tersebut hendaklah dibina dengan cara yang baik dan kemahiran kerja mengikut perihalan yang dinyatakan dalam Jadual Keempat dan mengikut pelan-pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan sebagaimana dalam Jadual Kedua, yang perihalan dan pelan tersebut telah diterima dan dipersetujui oleh Pembeli, seperti yang Pembeli dengan ini mengakui.

(2) Tiada perubahan atau lencongan daripada pelan yang telah diluluskan boleh dibuat tanpa persetujuan secara bertulis Pembeli kecuali sebagaimana yang dikehendaki oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

(3) Pembeli tidak bertanggung bagi kos perubahan atau lencongan sedemikian 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 Pemaju, maka Pembeli berhak untuk

mendapat pengurangan yang bersamaan dalam harga beli atau ganti rugi, mengikut mana-mana yang berkenaan.

Sekatan terhadap pengubahan oleh Pembeli

16. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan supaya dilakukan apa-apa pengubahan kepada Bangunan tersebut dan perihalan mengenainya atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Bangunan tersebut atau memasang atau menyebabkan supaya dipasang apa-apa lekapan atau lengkapan pada Bangunan tersebut yang akan melibatkan pindaan kepada Pelan Bangunan yang telah diluluskan atau pengemukaan pelan-pelan tambahan tanpa persetujuan bertulis awal Pemaju sehingga perakuan siap dan pematuhan yang berkenaan telah dikeluarkan.

(2) Jika Pemaju bersetuju melakukan perubahan atau kerja-kerja tambahan itu bagi pihak Pembeli, maka Pemaju hendaklah mengepilkan kepada Perjanjian ini suatu senarai inventori mengenai apa-apa perubahan atau butiran tambahan yang dibenarkan berserta dengan suatu jadual kadar atau bayaran yang telah ditetapkan berkenaan dengannya dan Pembeli hendaklah membayar kos perubahan atau kerja-kerja tambahan itu dalam masa tiga puluh (30) hari dari permintaan bertulis Pemaju bagi bayaran tersebut.

Sekatan terhadap pengubahan kod warna

17. Walau apa pun peruntukan fasal 16, Pembeli tidak boleh menjalankan atau menyebabkan dijalankan apa-apa pengubahan pada warna dinding luar Bangunan tersebut tanpa persetujuan bertulis awal Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

Terpakai hanya bagi Wilayah Persekutuan Putrajaya sebagaimana yang diperihalkan dalam seksyen 10 Akta Perbadanan Putrajaya 1995 [*Akta 536*].

Infrastruktur dan penyenggaraan

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

(2) Pemaju hendaklah juga menanggung segala kos dan perbelanjaan yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berkaitan dengan penyediaan kemudahan dan keselesaan yang termasuk tetapi tidak terhad kepada lampu jalan.

(3) Setelah siap pembinaan infrastruktur itu, Pemaju hendaklah melakukan semua yang berkemungkinan menurut kuasanya untuk menyebabkan infrastruktur tersebut diambil alih dan disenggara oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, tetapi sehingga infrastruktur itu diambil alih, Pembeli hendaklah, dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong atau disifatkan telah mengambil pemilikan kosong Harta tersebut, menyumbang dari semasa ke semasa suatu perkadaran yang adil dan berpatutan bagi kos dan perbelanjaan yang dilakukan untuk penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan infrastruktur itu tetapi tidak termasuk kos dan perbelanjaan bagi menyenggara, menjaga dan memperbaiki kawasan-kawasan yang dirizab untuk jalan, kawasan lapang, elektrik, substesen, sistem rawatan pembetungan dan kemudahan bersama yang lain. Pembahagian sumbangan yang sesuai bagi penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan infrastruktur itu hendaklah dibuat oleh seorang juruukur bahan, arkitek atau jurutera yang dilantik oleh Pemaju atau, dengan kelulusan Pengawal, mana-mana orang lain yang kompeten yang dilantik oleh Pemaju.

(4) Tiap-tiap notis bertulis daripada Pemaju kepada Pembeli yang meminta bayaran sumbangan yang sedemikian hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Pemaju yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan infrastruktur itu, perbelanjaan yang dilakukan dalam penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan infrastruktur itu dan amaun sumbangan yang kena dibayar kepada Pemaju berkenaan dengan perkhidmatan itu.

Pembayaran bayaran pasti

19. (1) Pembeli hendaklah bertanggung bagi segala bayaran pasti termasuk cukai tanah, kadaran, cukai, taksiran dan bayaran-bayaran lain berkenaan dengan Harta tersebut dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Harta tersebut atau dari tarikh Harta tersebut dipindah milik kepada Pembeli, mengikut mana-mana yang terdahulu.

(2) Sekiranya Harta tersebut belum dipindah milik kepada Pembeli pada tarikh dia mengambil pemilikan kosong Harta tersebut, Pembeli hendaklah menanggung rugi Pemaju bagi bayaran pasti sedemikian berkenaan dengan Harta tersebut mengikut kadar keluasan Lot Bangunan tersebut berbanding dengan jumlah keluasan kawasan Tanah tersebut tidak termasuk kawasan yang dirizab untuk jalan, kawasan lapang, elektrik, substesen, sistem rawatan pembetungan dan kemudahan bersama yang lain dan hendaklah terus membayarnya dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Harta tersebut sehingga Harta tersebut dipindah milik kepadanya.

Penyenggaraan perkhidmatan

20. (1) Pemaju hendaklah mengadakan perkhidmatan-perkhidmatan sebagaimana yang dikehendaki oleh pihak berkuasa tempatan bagi pemajuan perumahan tersebut dari tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut sehingga perkhidmatan itu diambil alih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan tetapi sehingga perkhidmatan itu diambil alih, Pembeli hendaklah, dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Harta tersebut, menyumbang dari semasa ke semasa suatu perkadaran yang adil dan berpatutan bagi kos dan perbelanjaan perkhidmatan itu, yang pembahagiannya hendaklah dibuat oleh seorang juruukur bahan, arkitek atau jurutera yang dilantik oleh Pemaju atau, dengan kelulusan Pengawal, mana-mana orang lain yang kompeten yang dilantik oleh Pemaju.

(2) Pembeli hendaklah membayar sumbangan itu bagi enam (6) bulan pertama terdahulu pada masa dia mengambil pemilikan kosong Harta tersebut dan apa-apa bayaran selepas itu hendaklah kena dibayar satu bulan terdahulu mulai bulan ke tujuh dari tarikh pemilikan kosong tersebut. Tiap-tiap notis bertulis daripada Pemaju kepada Pembeli yang meminta bayaran sumbangan yang sedemikian hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Pemaju yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan perkhidmatan yang diberikan, perbelanjaan yang dilakukan dan amaun sumbangan yang kena dibayar kepada Pemaju berkenaan dengan perkhidmatan itu. Apabila perkhidmatan itu diambil alih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, Pemaju hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas pemberitahuan dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berhubung pengambilalihan itu, membayar balik 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, penyaluran telekomunikasi

21. (1) Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memasang atau menyebabkan supaya dipasang segala keperluan sesalur air, elektrik dan pementungan, paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telekomunikasi dalaman bagi kegunaan 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 Harta tersebut kepada sesalur air, elektrik, pementungan dan gas (jika ada) Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

(2) Pembeli hendaklah bertanggung bagi dan hendaklah membayar, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan notis meminta bayaran daripada Pemaju, deposit bagi pemasangan meter air, elektrik dan gas (jika ada) dan Pemaju hendaklah menanggung segala kos lain, jika ada.

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

Pematuhan undang-undang bertulis

22. (1) Pemaju dengan ini menjamin kepada dan mengaku janji dengan Pembeli bahawa Pemaju mempunyai suatu lesen pemaju perumahan yang sah bernombor seperti yang dinyatakan di atas yang hendaklah diperbaharui dan kekal sah untuk apa-apa tempoh yang dikehendaki oleh undang-undang.

(2) Pemaju hendaklah, berhubung dengan Bangunan tersebut yang hendak dibina itu, mematuhi peruntukan-peruntukan dan kehendak-kehendak mana-mana undang-undang bertulis mengenai pemajuan perumahan tersebut dan hendaklah sentiasa menanggung rugi Pembeli terhadap segala denda, penalti atau kerugian yang disebabkan oleh apa-apa pelanggaran terhadap peruntukan mana-mana undang-undang bertulis.

Undang-undang baharu yang menyentuh pemajuan perumahan

23. Pembeli tidak bertanggung untuk menanggung rugi Pemaju sekiranya undang-undang baharu diperkenalkan atau pindaan kepada undang-undang sedia ada yang mengenakan fi, bayaran atau cukai tambahan kepada Pemaju, 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 Pemaju akan obligasi-obligasi dan liabiliti-liabilitinya di bawah Perjanjian ini.

Masa untuk penyerahan pemilikan kosong

24. (1) Pemilikan kosong Harta tersebut hendaklah diserahkan kepada Pembeli mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 26 dalam masa dua puluh empat (24) bulan dari tarikh Perjanjian ini.

(2) Sekiranya Pemaju tidak menyerahkan pemilikan kosong Harta tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 26 dalam tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1), Pemaju adalah bertanggung untuk membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada harga beli mulai habis tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1) hingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut.

(3) Pemaju hendaklah membayar apa-apa ganti rugi jumlah tertentu yang disebut dalam subfasal (2) kepada Pembeli sebaik selepas Pemaju memberi notis meminta Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 26, kegagalan untuk berbuat demikian menyebabkan Pembeli berhak untuk memotong ganti rugi jumlah tertentu itu daripada mana-mana ansuran bagi harga beli yang kena dibayar kepada Pemaju.

(4) 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 Harta tersebut.

Pemaju hendaklah mendapatkan perakuan siap dan pematuhan

25. Pemaju 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.

Cara penyerahan pemilikan kosong

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

- (a) pengeluaran perakuan siap dan pematuhan;
- (b) bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan ke Bangunan tersebut;
- (c) Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah subfasal 5(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; dan
- (d) penyiapan apa-apa perubahan atau kerja tambahan di bawah subfasal 16(2), jika ada.

(2) Penyerahan pemilikan kosong oleh Pemaju hendaklah disokong oleh suatu perakuan siap dan pematuhan dan termasuklah penyerahan kunci Bangunan tersebut kepada Pembeli.

(3) Apabila habis tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh penyampaian notis daripada Pemaju yang meminta Pembeli untuk mengambil pemilikan Harta tersebut, sama ada atau tidak Pembeli sebenarnya telah mengambil pemilikan atau menduduki Harta tersebut, Pembeli hendaklah disifatkan telah mengambil pemilikan kosong.

Tempoh liabiliti kecacatan

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

(2) Jika kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Bangunan tersebut tidak disempurnakan oleh Pemaju dalam masa tiga puluh (30) hari yang disebut dalam subfasal (1), maka Pembeli berhak untuk menjalankan kerja-kerja untuk memperbaiki dan menyempurnakan kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain itu sendiri dan mendapatkan balik daripada Pemaju kos memperbaiki dan menyempurnakan kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain itu dan Pembeli boleh memotong kos itu daripada apa-apa jumlah wang yang dipegang oleh peguam cara Pemaju sebagai pemegang kepentingan di bawah butiran 5 Jadual Ketiga, dengan syarat bahawa Pembeli hendaklah, pada bila-bila masa selepas habis tempoh tiga puluh (30) hari itu, memberitahu Pemaju kos memperbaiki dan menyempurnakan kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain itu sebelum bermulanya kerja-kerja itu dan hendaklah memberi peluang kepada Pemaju untuk menjalankan kerja-kerja itu sendiri dalam masa tiga puluh (30) hari dari tarikh Pembeli memberitahu Pemaju mengenai niatnya untuk menjalankan kerja-kerja itu dan dengan syarat selanjutnya bahawa Pembeli hendaklah menjalankan dan memulakan kerja-kerja itu dengan seberapa segera yang dapat dilaksanakan selepas kegagalan Pemaju untuk menjalankan kerja-kerja itu dalam masa tiga puluh (30) hari tersebut. Dalam keadaan yang sedemikian, peguam cara Pemaju hendaklah melepaskan kos yang sedemikian daripada jumlah wang pemegang kepentingan yang dipegang oleh peguam cara Pemaju di bawah butiran 5 Jadual Ketiga kepada Pembeli dalam masa tiga puluh (30) hari selepas peguam cara Pemaju menerima tuntutan bertulis Pembeli menyatakan jumlah kos itu.

(3) Tertakluk kepada subfasal (2), jika Pembeli telah, sebelum habis tempoh lapan (8) bulan atau dua puluh empat (24) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut seperti yang dinyatakan dalam butiran 5(a) dan (b) Jadual Ketiga, masing-masing, sampaikan dengan sempurna kepada peguam cara Pemaju sesalinan notis bertulis daripada Pembeli kepada Pemaju di bawah subfasal (1) untuk memperbaiki kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Bangunan tersebut, peguam cara Pemaju tidak boleh melepaskan kepada Pemaju jumlah wang yang berkenaan yang dipegang oleh peguam cara Pemaju sebagai pemegang kepentingan di bawah butiran 5(a) atau (b) Jadual Ketiga, mengikut mana-mana yang berkenaan, sehingga peguam cara Pemaju menerima perakuan yang ditandatangani oleh arkitek Pemaju yang memperakui bahawa kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Bangunan tersebut telah diperbaiki dan disempurnakan oleh Pemaju.

(4) Peguam cara Pemaju yang disebut dalam fasal ini hendaklah bermaksud Tetuan daripada atau firma guaman yang dilantik oleh Pemaju dari semasa ke semasa sebagai ganti peguam cara Pemaju, dengan syarat bahawa—

- (a) sebelum apa-apa jumlah wang di bawah butiran 5 Jadual Ketiga dibayar kepada peguam cara Pemaju sebagai pemegang kepentingan, Pemaju boleh menggantikan peguam cara Pemaju selepas notis bertulis awal diberikan kepada Pembeli atau Pembiaya Pembeli atau Kerajaan; dan
- (b) selepas apa-apa jumlah wang di bawah butiran 5 Jadual Ketiga dibayar kepada peguam cara Pemaju sebagai pemegang kepentingan, Pemaju tidak boleh menggantikan peguam cara Pemaju tanpa persetujuan bertulis awal Pembeli.

Hak-hak bersama Pembeli

28. (1) Pemaju mengesahkan bahawa Lot Bangunan tersebut dan semua lot lain yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dijual bersama dengan hak dan kebebasan bagi Pembeli, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik, penerima serah hak, pekhidmat, ejen, pemegang lesen serta para jemputannya yang bersama-sama Pemaju

dan semua orang lain yang mempunyai hak dan kebebasan yang sama untuk menggunakan tanpa atau dengan apa-apa jenis kenderaan 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 membuat segala sambungan yang perlu dan kemudian daripada itu untuk menggunakan dengan cara yang sepatutnya, parit, paip, kabel dan wayar yang dipasang atau dibina oleh Pemaju di bawah atau di atas jalan itu.

(2) Pemaju dengan ini mengaku janji bahawa pembeli lot-lot bangunan yang termasuk dalam pemajuan perumahan tersebut hendaklah membuat waad yang serupa dan dengan ini mengaku janji seterusnya untuk memastikan bahawa dalam keadaan apa-apa pindah milik Harta tersebut daripada Pembeli kepada seseorang pembeli seterusnya, maka pembeli seterusnya itu hendaklah mengaku janji untuk terikat dengan waad-waad fasal ini yang akan terus terpakai walaupun Perjanjian ini telah selesai.

Penyampaian dokumen

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

(a) jika ia dihantar oleh pihak itu atau peguam caranya melalui 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 habis tempoh lima (5) hari dari hari pengeposan notis, permintaan atau tuntutan sedemikian; atau

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

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

Kos yang perlu ditanggung

30. (1) Setiap pihak hendaklah menanggung kosnya atau peguam caranya sendiri berkenaan dengan jual dan beli Harta tersebut.

(2) Pembeli hendaklah menanggung duti setem dan fi pendaftaran bagi Perjanjian ini dan pindah milik seterusnya bagi Harta tersebut kepada Pembeli.

(3) Pemaju hendaklah menanggung segala kos, bayaran dan perbelanjaan yang dilakukan dalam permohonan untuk mendapatkan keizinan Pihak Berkuasa Negeri yang berkaitan untuk memindah milik Harta tersebut kepada Pembeli, jika ada.

Penyerahhakan

31. Pembeli boleh menyerahhakan segala hak, kepentingan dan hakmiliknya dalam dan mengenai Harta tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Tuan punya (jika berkenaan) atau Pemaju, dan Pembeli hendaklah memberi notis penyerahhakan itu kepada Tuan punya (jika berkenaan) atau Pemaju dengan syarat—

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

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

Mukadimah dan Jadual

32. Mukadimah dan Jadual Pertama, Kedua, Ketiga dan Keempat hendaklah menjadi sebahagian daripada Perjanjian ini dan hendaklah dibaca, diambil dan ditafsir sebagai suatu bahagian yang perlu dalam Perjanjian ini.

Orang yang terikat oleh Perjanjian

33. Perjanjian ini hendaklah mengikat pengganti dalam hakmilik dan penerima serah hak Pemaju, waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan penerima serah hak Pembeli *atau Tuan punya.

JADUAL PERTAMA

(Salinan Pelan Susur Atur yang diluluskan dikepilkan)

No. Rujukan Pelan Susur Atur yang diluluskan:

Nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan:

JADUAL KEDUA

(Salinan Pelan Bangunan yang diluluskan 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 5)

JADUAL PEMBAYARAN HARGA BELI

	<i>Ansuran-ansuran Yang Kena Dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Amaun</i>
1.	Sebaik sahaja Perjanjian ini ditandatangani	10	RM
2.	Dalam masa tiga puluh (30) hari selepas Pembeli menerima notis bertulis Pemaju menyatakan siapnya—		
	(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
	<i>Ansuran-ansuran Yang Kena Dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Amaun</i>
	(d) bumbung, pendawaian elektrik, kerja paip (tanpa lengkapan), paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telekomunikasi dalaman pada Bangunan tersebut	10	RM
	(e) kerja kemasan dalam dan luar Bangunan tersebut termasuk kemasan dinding	10	RM
	(f) kerja pembetulan bagi Bangunan tersebut	5	RM
	(g) parit bagi Bangunan tersebut	2.5	RM
	(h) jalan bagi Bangunan tersebut	2.5	RM
3.	Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut dengan bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan	17.5	RM
4.	Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut sebagaimana dalam butiran 3 apabila Pemaju telah menyerahkan kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli dokumen hakmilik keluaran yang asal bagi Lot Bangunan tersebut yang didaftarkan atas nama Pembeli	2.5	RM
5.	Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut sebagaimana dalam butiran 3 dan dipegang oleh peguam cara Pemaju sebagai pemegang kepentingan bagi pembayaran kepada Pemaju seperti yang berikut:	5	RM

- (a) dua perpuluhan lima peratus (2.5%) apabila habis tempoh lapan (8) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut; dan
- (b) dua perpuluhan lima peratus (2.5%) apabila habis tempoh dua puluh empat (24) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut

JUMLAH

100

RM

JADUAL KEEMPAT

(Fasal 15)

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 kerja paip:
- (l) Pepasangan elektrik:
- (m) Penyaluran serta pengkabelan telekomunikasi dalaman:

*(n) Pagar:

*(o) Tanah rumput:

*(p) Paip gas:

Nota: Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memasang atau membina segala butiran yang disenaraikan di atas mengikut perihalan yang dinyatakan kecuali butiran atau butiran-butiran yang ditandakan dengan * yang boleh dipotong jika tidak berkenaan.

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

Ditandatangani oleh:.....

 Pemaju 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.”.

Penggantian Jadual H

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

“JADUAL H

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 DICADANGKAN UNTUK DIPECAH BAHAGI KEPADA PETAK-PETAK)

SUATU PERJANJIAN diperbuat pada haribulan ANTARA suatu syarikat yang diperbadankan di Malaysia dan suatu pemaju perumahan yang dilesen dengan sewajarnya di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (No. Lesen) yang pejabat berdaftarnya di (kemudian daripada ini disebut “Pemaju”) sebagai *satu pihak/pihak pertama DENGAN *No. Syarikat/ No.KPPN beralamat di (kemudian daripada ini disebut “Pembeli”) sebagai *pihak yang satu lagi/pihak kedua *DAN *No. Syarikat/No. KPPN beralamat di (kemudian daripada ini disebut “Tuan punya”) sebagai pihak ketiga.

MUKADIMAH

BAHAWASANYA *Tuan punya/Pemaju ialah tuan punya berdaftar dan pemunya benefisial keseluruhan tanah *pegangan bebas/pajakan selama tahun yang habis tempoh pada yang dipegang di bawah (perihal hakmilik) dan No. Hakmilik *No. Lot/No. P.T. Seksyen dalam *Pekan/Kampung/Mukim Daerah Negeri dengan ukuran keluasan lebih kurang hektar/meter persegi (kemudian daripada ini disebut “Tanah tersebut”)* dan telah memberi Pemaju hak mutlak untuk

memajukan Tanah tersebut sebagai sebuah pemajuan perumahan dan untuk menjual Tanah tersebut;

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

DAN BAHAWASANYA Tanah tersebut digadaikan kepada yang pejabat berdaftaranya di sebagai jaminan bagi kemudahan kewangan yang diberi kepada Pemaju;

DAN BAHAWASANYA Pemaju, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, telah mendapat kelulusan pelan-pelan bangunan (kemudian daripada ini disebut “Pelan Bangunan”) daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, sesalinan jadual petak telah difailkan dengan Pesuruhjaya Bangunan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757];

DAN BAHAWASANYA Pemaju sedang memajukan Tanah tersebut sebagai sebuah pemajuan perumahan yang dikenali sebagai *Fasa (nama dan fasa pemajuan, sekiranya berkenaan) yang dilengkapi di atasnya dengan kemudahan-kemudahan bersama diperihalkan dalam Jadual Kedua di bawah lesen bernombor yang dinyatakan di atas dan Pemaju menjual kediaman perumahan yang akan dibina di atasnya di bawah No. Permit Iklan dan Jualan

DAN BAHAWASANYA Pemaju telah bersetuju untuk menjual dan Pembeli telah bersetuju untuk membeli suatu petak kediaman perumahan berserta pemilikan kosong yang dikenali sebagai Petak bernombor yang ditandakan dan berlorek HIJAU dalam *Pelan Tingkat/Pelan Tanda, berukuranmeter persegi *dalam Tingkat bernombor di Bangunan bernombor di Petak Tanah bernombor yang ditandakan dalam salinan jadual itu dan berlorek MERAH dalam Pelan Tapak (kemudian daripada ini disebut “Bangunan tersebut”) *dengan petak aksesori yang lebih khusus sebagai petak aksesori bernombordi *Bangunan/Petak Tanah bernombor (yang ditandakan dalam

salinan jadual itu 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;

DAN BAHAWASANYA syer unit yang diumpukkan bagi Petak tersebut oleh juruukur berlesen Pemaju dalam jadual petak yang difailkan dengan Pesuruhjaya Bangunan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013;

DAN BAHAWASANYA Pemaju telah membuka suatu Akaun Pemajuan Perumahan No. dengan (nama bank atau institusi kewangan) yang pejabat berdaftaranya di

DAN BAHAWASANYA bagi maksud Perjanjian ini, Pemaju diwakili oleh Tetuan (sekiranya tiada nyatakan sedemikian) manakala Pembeli diwakili oleh Tetuan (sekiranya tiada nyatakan sedemikian);

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti yang berikut:

Tafsiran

1. Dalam Perjanjian ini, jika konteksnya menghendaki sedemikian—

- (a) “petak aksesori” ertinya mana-mana petak yang ditunjukkan dalam suatu pelan strata sebagai petak aksesori yang digunakan atau dicadangkan hendak digunakan bersama dengan suatu petak;
- (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, pecah bahagian bangunan, pelan-pelan bangunan, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan mana-mana undang-undang lain dan termasuklah mana-mana perbadanan, syarikat atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang

Berkeenaan untuk mengadakan perkhidmatan air, elektrik, telekomunikasi, pembetulan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;

(c) “perakuan siap dan pematuhan” ertinya perakuan siap dan pematuhan yang diberikan atau diluluskan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu yang memperakukan bahawa kediaman perumahan itu telah siap dan selamat serta layak untuk diduduki tetapi tidak termasuk perakuan siap dan pematuhan sebahagian;

(d) “harta bersama”—

(i) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak, ertinya sebahagian daripada kawasan pemajuan—

(A) yang tidak terkandung dalam mana-mana petak atau petak yang dicadangkan; dan

(B) yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua atau lebih petak atau petak yang dicadangkan; atau

(ii) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, ertinya sebahagian daripada lot—

(A) yang tidak terkandung dalam mana-mana petak, termasuk mana-mana petak aksesori, atau mana-mana blok sementara yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakui; dan

(B) yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua petak atau lebih;

- (e) “Pengawal” ertinya Pengawal Perumahan yang dilantik di bawah seksyen 4 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;
- (f) “pemaju perumahan” ertinya mana-mana orang, kumpulan orang, syarikat, firma atau pertubuhan (dengan apa jua nama diperihalkan), yang melibatkan diri atau menjalankan atau mengusahakan atau menyebabkan supaya diusahakan suatu pemajuan perumahan, dan dalam hal jika pemaju perumahan dalam likuidasi, termasuklah seseorang atau suatu badan yang dilantik oleh mahkamah yang mempunyai bidang kuasa kompeten untuk menjadi pelikuidasi sementara atau pelikuidasi bagi pemaju perumahan;
- (g) “badan pengurusan bersama” ertinya badan pengurusan bersama yang ditubuhkan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013;
- (h) “perbadanan pengurusan” ertinya perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;
- (i) “petak”—
 - (i) berhubung dengan suatu bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu yang terkandung di dalam bangunan itu, yang (kecuali dalam hal suatu petak aksesori) akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan;
 - (ii) berhubung dengan suatu tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu petak tanah akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan;
 - (iii) berhubung dengan suatu bangunan yang dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu yang terkandung di dalam bangunan

itu, yang (kecuali dalam hal suatu petak aksesori) akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan; dan

- (iv) berhubung dengan suatu tanah yang dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu petak tanah yang dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan;
- (j) “Pembeli” termasuklah waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan pemegang serahhaknya dan jika terdapat dua atau lebih orang dimasukkan dalam ungkapan “Pembeli” liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini adalah menjadi bersesama dan berasingan;
- (k) “sedia untuk penyambungan” ertinya punca-punca elektrik serta lekapan dan lengkapan air di dalam Petak tersebut telah dipasang oleh Pemaju dan boleh berfungsi sepenuhnya dan bekalan adalah sedia untuk digunakan ke dalam petak individu;
- (l) perkataan yang membawa erti jantina lelaki hendaklah disifatkan dan dikira untuk meliputi jantina perempuan dan neuter dan bilangan tunggal hendaklah meliputi bilangan banyak dan sebaliknya.

Petak bebas daripada sekatan pertanian, perindustrian dan bangunan

2. *Tuan punya atau Pemaju dengan ini bersetuju untuk menjual dan Pembeli dengan ini bersetuju untuk membeli Petak tersebut bebas daripada apa-apa syarat pertanian atau perindustrian ternyata atau tersirat dan apa-apa sekatan terhadap pembinaan kediaman perumahan di atasnya dan segala bebanan selain yang dikenakan oleh peruntukan-peruntukan dalam Perjanjian ini atau yang sedia ada pada tarikh Perjanjian ini (jika ada) dan apa-apa syarat ternyata atau tersirat yang menyentuh hakmilik Petak tersebut.

Petak bebas daripada bebanan sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut

3. (1) *Tuan punya atau Pemaju tidak boleh mengenakan apa-apa bebanan ke atas Tanah tersebut sebaik selepas dan pada bila-bila masa selepas tarikh Perjanjian ini ditandatangani tanpa persetujuan bertulis awal Pembeli dan *Tuan punya atau Pemaju 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 persetujuan bertulis kepada *Tuan punya atau Pemaju untuk mengenakan bebanan ke atas Tanah tersebut bagi maksud mendapatkan kemudahan kewangan daripada mana-mana bank atau institusi kewangan hanya sekiranya Pembeli telah terlebih dahulu menerima pengesahan secara bertulis daripada bank 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 atau institusi kewangan itu terhadap *Tuan punya atau Pemaju atau Tanah tersebut.

(3) Sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan oleh *Tuan punya atau Pemaju kepada mana-mana bank atau institusi kewangan, *Tuan punya atau Pemaju hendaklah sebaik selepas tarikh Perjanjian ini, menyerahkan atau menyebabkan supaya diserahkan kepada Pembeli atau Pembiaya Pembeli (sebagaimana yang ditakrifkan kemudian daripada ini) sesalinan penyata penebusan dan surat aku janji yang dikeluarkan oleh bank atau institusi kewangan itu berkenaan dengan Petak tersebut dan hendaklah memberi kuasa kepada Pembeli untuk membayar apa-apa bahagian daripada harga beli atau Pembiaya Pembeli melepaskan apa-apa bahagian daripada kemudahan kewangan itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah sama jumlahnya dengan jumlah wang penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Petak tersebut terus kepada bank atau institusi kewangan itu dan selepas itu baki harga beli atau baki kemudahan kewangan kepada Pemaju dengan syarat segala pembayaran dan pelepasan itu dibuat secara berterusan pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

(4) Suatu perkadaran daripada ansuran yang dinyatakan dalam butiran 2(a), (b) dan (c) Jadual Ketiga sebagaimana yang dipersetujui antara Pemaju dengan pembiayanya (dengan mengambil kira jumlah wang penebusan) dan perkadaran itu yang hendaklah dimaklumkan secara bertulis kepada Pembeli secara berasingan hendaklah digunakan bagi tujuan penyelesaian jumlah wang penebusan sepenuhnya. Sekiranya jumlah wang penebusan itu adalah lebih tinggi daripada ansuran tersebut, jumlah wang penebusan itu hendaklah diselesaikan sepenuhnya oleh Pemaju kepada pembiayanya dengan persetujuan Pembeli sebelum pembayaran oleh Pembeli melebihi 50% daripada harga beli.

Harga beli

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

Cara pembayaran harga beli

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

(2) Tiap-tiap notis yang disebut dalam Jadual Ketiga yang meminta pembayaran hendaklah disokong oleh suatu perakuan yang ditandatangani oleh arkitek atau jurutera Pemaju 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.

Kemudahan kewangan

6. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat mendapatkan kemudahan kewangan bagi membiayai pembayaran harga beli Petak tersebut (kemudian daripada ini disebut “Kemudahan Kewangan”), Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan sesalinan Perjanjian yang telah disetemkan, membuat permohonan bertulis bagi Kemudahan Kewangan tersebut kepada Pemaju yang akan sedaya upayanya berusaha untuk mendapatkan Kemudahan Kewangan bagi Pembeli daripada bank, persatuan pembinaan atau institusi kewangan (kemudian daripada ini disebut “Pembiaya Pembeli”) dan sekiranya Kemudahan Kewangan tersebut didapati, Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari, menyempurnakan segala borang dan dokumen yang perlu dan membayar segala fi, kos guaman dan duti setem yang berkenaan dengannya.

(2) Pembeli hendaklah menggunakan kesemua Kemudahan Kewangan tersebut bagi tujuan pembayaran harga beli Petak tersebut pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

(3) Sekiranya Pembeli gagal untuk mendapatkan Kemudahan Kewangan itu disebabkan ketidakupayaannya dari segi pendapatan dan telah mengemukakan bukti ketidakupayaannya kepada Pemaju, maka Pembeli adalah bertanggung untuk membayar kepada Pemaju satu peratus (1%) sahaja daripada harga beli dan Perjanjian ini hendaklah selepas itu ditamatkan. Dalam keadaan sedemikian, Pemaju hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari dari tarikh penamatan itu, membayar balik kepada Pembeli baki apa-apa amaun yang telah dibayar oleh Pembeli.

(4) Sekiranya Pembeli gagal menyetujui terima Kemudahan Kewangan itu atau ingkar mematuhi kehendak-kehendak yang perlu bagi permohonan itu atau hilang kelayakan yang mengakibatkan Kemudahan Kewangan itu ditarik balik oleh Pembiaya Pembeli, mengikut mana-mana yang berkenaan, maka Pembeli adalah bertanggung untuk membayar kepada Pemaju kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

(5) Sekiranya Pemaju tidak berjaya mendapatkan apa-apa kemudahan kewangan untuk Pembeli, maka Pemaju hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan pemberitahuan penolakan Kemudahan Kewangan itu, memberitahu Pembeli akan penolakan itu dan Pemaju 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 mendapatkan kemudahan kewangan itu tidaklah boleh dijadikan alasan bagi apa-apa kelewatan pembayaran atau tak bayar pada tarikh genap masa bayaran mana-mana ansuran harga beli yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga.

(6) Sekiranya dikehendaki oleh Pembiaya Pembeli dan atas penerimaan oleh Pemaju suatu aku janji tidak bersyarat daripada Pembiaya Pembeli untuk membayar jumlah Kemudahan Kewangan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga, Pemaju hendaklah menghantar kepada Pembiaya Pembeli suatu aku janji untuk membayar balik jumlah Kemudahan Kewangan itu sekiranya surat cara pindah milik bagi Petak tersebut tidak dapat didaftarkan atas nama Pembeli atas apa-apa alasan yang bukan disebabkan oleh Pembeli.

Kemudahan kewangan daripada Kerajaan Persekutuan atau Negeri atau pihak berkuasa berkanun

7. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat mendapatkan kemudahan kewangan daripada Kerajaan Malaysia atau mana-mana Kerajaan Negeri di Malaysia atau mana-mana pihak berkuasa berkanun yang memberi kemudahan kewangan (dalam konteks ini disebut “Kerajaan”), Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan sesalinan Perjanjian yang disetemkan, memberitahu Pemaju secara bertulis mengenainya dan Pembeli hendaklah melakukan segala tindakan dan perkara yang perlu untuk menjamin Kemudahan Kewangan itu.

(2) Sekiranya Pembeli gagal untuk mendapatkan Kemudahan Kewangan itu kerana apa-apa sebab sekalipun, maka Pembeli adalah bertanggung untuk membayar kepada Pemaju kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

Hak Pembeli untuk memulakan dan mengekalkan tindakan

8. 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 atau Pemaju atau mana-mana orang lain berkenaan dengan apa-apa perkara yang berbangkit daripada Perjanjian ini dengan syarat bahawa Pembiaya Pembeli atau Kerajaan di bawah suatu surat ikatan penyerahhakan mutlak diberitahu secara bertulis sama ada sebelum atau dalam masa tiga puluh (30) hari selepas tindakan, saman atau prosiding terhadap *Tuan punya atau Pemaju atau mana-mana orang lain itu telah difailkan di hadapan mana-mana mahkamah atau tribunal.

Masa merupakan intipati kontrak

9. Masa hendaklah menjadi intipati kontrak berhubung dengan segala peruntukan dalam Perjanjian ini.

Caj pembayaran lewat

10. (1) Tanpa menjejaskan hak Pemaju di bawah fasal 11 dan tertakluk kepada subfasal (3), sekiranya mana-mana ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga masih tidak dibayar oleh Pembeli apabila habis tempoh tiga puluh (30) hari sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga, maka caj pembayaran lewat yang dikenakan ke atas ansuran yang tidak berbayar itu hendaklah bermula sebaik selepas itu dan adalah kena dibayar oleh Pembeli dan caj itu hendaklah dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun.

(2) Pemaju tidak berhak untuk mengenakan caj ke atas 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 Pemaju kepada Pembeli, Pembiaya Pembeli atau Kerajaan tidak lengkap atau tidak mematuhi kehendak subfasal 5(2);

- (b) sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank atau institusi kewangan oleh *Tuan punya atau Pemaju, bank atau institusi kewangan itu lewat atau tidak mengeluarkan dan menyerahkan penyata penebusan dan surat aku janji berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut kepada Pembeli, Pembiaya Pembeli atau Kerajaan; atau
- (c) sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank atau institusi kewangan oleh *Tuan punya atau Pemaju, Pembiaya Pembeli atau Kerajaan enggan untuk melepaskan bahagian yang berkenaan daripada jumlah wang yang dibiayai tersebut yang sama dengan pembayaran kemajuan kena dibayar dengan alasan bahawa pembayaran kemajuan itu tidak mencukupi untuk menyelesaikan sepenuhnya jumlah wang penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut;

(3) Sekiranya Pembeli telah mendapatkan Kemudahan Kewangan daripada Kerajaan, Pemaju tidak berhak mengenakan caj pembayaran lewat berkenaan dengan mana-mana daripada ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga bagi tempoh enam (6) bulan bermula dari tarikh Perjanjian ini.

Keingkaran oleh Pembeli dan penamatan Perjanjian

11. (1) Sekiranya Pembeli—

- (a) tertakluk kepada subfasal (3), tidak membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah subfasal 5(1) mengikut Jadual Ketiga atau mana-mana bahagiannya dan apa-apa caj pembayaran lewat yang kena dibayar di bawah fasal 10 bagi apa-apa tempoh yang melebihi tiga puluh (30) hari selepas tarikh genap masa ansuran atau caj pembayaran lewat itu;
- (b) tertakluk kepada subfasal (3), tidak membayar mana-mana jumlah wang yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini bagi apa-apa

tempoh yang melebihi tiga puluh (30) hari selepas tarikh genap masa jumlah wang itu;

- (c) melakukan apa-apa pelanggaran atau tidak melaksanakan atau mematuhi apa-apa terma, syarat atau waad yang material 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 suatu syarikat, membuat penyelesaian, sama ada secara sukarela atau sebaliknya,

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

- (i) Pemaju berhak menguruskan atau selainnya melupuskan Petak tersebut mengikut apa-apa cara yang difikirkan patut oleh Pemaju seolah-olah Perjanjian ini telah tidak dibuat;
- (ii) ansuran yang dahulunya telah dibayar oleh Pembeli kepada Pemaju, yang tidak termasuk apa-apa caj pembayaran lewat yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti yang berikut:
 - (A) pertamanya, segala caj pembayaran lewat yang dikira mengikut fasal 10 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Pemaju;
 - (B) keduanya, sejumlah wang hendaklah dilucuthak kepada Pemaju 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 dibayar balik kepada Pembeli;
- (iii) tiada suatu pun pihak dalam 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 dalam Perjanjian ini hendaklah membayar kosnya sendiri dalam perkara ini.

(2) Apabila berlaku mana-mana keadaan yang dinyatakan dalam perenggan 11(1)(a), (b), (c) atau (d), Pemaju hendaklah memberi kepada Pembeli atau peguam caranya notis secara bertulis tidak kurang daripada tiga puluh (30) hari melalui pos Berdaftar A.R. supaya menganggapkan bahawa Perjanjian ini telah dibatalkan oleh Pembeli dan melainkan jika sementara itu keingkaran atau pelanggaran itu telah diperbetulkan atau ansuran dan caj pembayaran lewat yang tidak dibayar itu dibayar atau subfasal (3) terpakai, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas habisnya tempoh notis tersebut atas pilihan Pemaju disifatkan telah ditamatkan.

(3) Sekiranya Pembeli telah, sebelum habis tiga puluh (30) hari notis tersebut, mendapat kelulusan Kemudahan Kewangan itu dan membayar perbezaan antara harga beli dengan Kemudahan Kewangan itu dan menyerahkan kepada Pemaju surat aku janji daripada Pembiaya Pembeli atau Kerajaan untuk melepaskan Kemudahan Kewangan itu kepada Pemaju, maka Pemaju tidaklah boleh membatalkan

penjualan Petak tersebut dan menamatkan Perjanjian ini melainkan jika Pembiaya Pembeli atau Kerajaan ingkar dalam aku janjinya untuk melepaskan Kemudahan Kewangan itu kepada Pemaju atau tidak membuat pembayaran pertama Kemudahan Kewangan tersebut kepada Pemaju dalam masa tiga puluh (30) hari dari habis tempoh tiga puluh (30) hari notis tersebut.

Hakmilik strata berasingan dan pemindahan hakmilik

12. (1) *Tuan punya atau Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dan tanpa kos tambahan kepada Pembeli dan dengan seberapa segera yang boleh, memohon untuk memecahbahagikan Bangunan atau Tanah tersebut bagi maksud pecah bahagi kepada petak-petak, mengikut mana-mana yang berkenaan, untuk mendapatkan pengeluaran hakmilik strata yang berasingan bagi Petak tersebut di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 sebelum penyerahan pemilikan kosong kepada Pembeli mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 27.

(2) Apabila hakmilik berasingan dikeluarkan bagi Petak tersebut dan tertakluk kepada pembayaran harga beli oleh Pembeli kepada Pemaju mengikut subfasal 5(1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukkan dalam Perjanjian ini, maka Pemaju hendaklah, tanpa kos dan perbelanjaan tambahan kepada Pembeli pada atau sebelum tarikh penyerahan pemilikan kosong, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan dan menyerahkan surat cara pindah milik yang sah dan boleh didaftar bagi Petak tersebut kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli bersama dengan hakmilik strata yang berasingan untuk dikemukakan bagi pendaftaran atas nama Pembeli.

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 mengikut peruntukan fasal ini.

(3) Sekiranya keluasan Petak tersebut sebagaimana 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 dua peratus (2%) daripada keluasan yang ditunjukkan dalam Pelan Bangunan yang dikira pada kadar Ringgit (RM) sahaja bagi satu meter persegi.

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

(5) Apa-apa bayaran akibat daripada penyelarasan itu dan yang dikehendaki supaya dibayar oleh Pemaju hendaklah dibayar sedemikian dalam masa tiga puluh (30) hari dari pengeluaran hakmilik strata.

Bahan-bahan dan kemahiran kerja hendaklah menepati perihalan

14. (1) Petak tersebut bersama dengan kemudahan bersama, yang hendaklah menjadi sebahagian daripada harta bersama, hendaklah dibina dengan cara yang baik dan kemahiran kerja mengikut perihalan yang dinyatakan dalam Jadual Keempat dan mengikut pelan-pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan sebagaimana dalam Jadual Kedua yang perihalan dan pelan tersebut telah diterima dan dipersetujui oleh Pembeli seperti yang Pembeli dengan ini mengakui.

(2) Tiada perubahan atau lencongan daripada pelan yang telah diluluskan boleh dibuat tanpa persetujuan secara bertulis Pembeli kecuali sebagaimana yang dikehendaki oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

(3) Pembeli tidak bertanggung bagi kos perubahan atau lencongan yang sedemikian 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 Pemaju, maka Pembeli berhak untuk mendapat pengurangan yang bersamaan dalam harga beli atau ganti rugi, mengikut mana-mana yang berkenaan.

Sekatan terhadap pengubahan oleh Pembeli

15. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan supaya dilakukan apa-apa pengubahan kepada Bangunan tersebut dan perihalan mengenainya atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Bangunan tersebut atau memasang atau menyebabkan supaya dipasang apa-apa lekapan atau lengkapan pada Bangunan tersebut yang akan melibatkan pindaan kepada Pelan Bangunan yang telah diluluskan atau pengemukaan pelan-pelan tambahan tanpa persetujuan bertulis awal daripada Pemaju sehingga perakuan siap dan pematuhan yang berkenaan telah dikeluarkan.

(2) Jika Pemaju bersetuju melakukan perubahan atau kerja-kerja tambahan itu bagi pihak Pembeli, maka Pemaju hendaklah mengepilkan kepada Perjanjian ini suatu senarai inventori mengenai apa-apa perubahan atau butiran tambahan yang dibenarkan berserta dengan suatu jadual kadar atau bayaran yang telah ditetapkan berkenaan dengannya dan Pembeli hendaklah membayar kos perubahan atau kerja-kerja tambahan itu dalam masa tiga puluh (30) hari dari permintaan bertulis Pemaju bagi bayaran tersebut.

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 persetujuan bertulis awal Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

Terpakai hanya bagi Wilayah Persekutuan Putrajaya sebagaimana yang diperihalkan dalam seksyen 10 Akta Perbadanan Putrajaya 1995 [*Akta 536*].

Infrastruktur dan penyenggaraan

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

(2) Pemaju hendaklah juga menanggung segala kos dan perbelanjaan yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berkaitan dengan penyediaan kemudahan dan keselesaan yang termasuk tetapi tidak terhad kepada lampu jalan.

(3) Setelah siap pembinaan infrastruktur itu, Pemaju hendaklah melakukan semua yang berkemungkinan menurut kuasanya untuk menyebabkan infrastruktur tersebut diambil alih dan disenggara oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, atau badan pengurusan bersama atau perbadanan pengurusan, mengikut mana-mana yang berkenaan, tetapi sehingga infrastruktur itu diambil alih, Pembeli hendaklah, dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong atau disifatkan telah mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, menyumbang dari semasa ke semasa suatu perkadaran yang adil dan berpatutan bagi kos dan perbelanjaan yang dilakukan untuk penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan infrastruktur itu. Pembahagian sumbangan yang sesuai bagi penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan infrastruktur itu hendaklah dibuat oleh seorang juruukur bahan, arkitek atau jurutera yang dilantik oleh Pemaju atau, dengan kelulusan Pesuruhjaya Bangunan, mana-mana orang lain yang kompeten yang dilantik oleh Pemaju.

(4) Tiap-tiap notis bertulis daripada Pemaju kepada Pembeli yang meminta bayaran sumbangan yang sedemikian hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Pemaju yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan infrastruktur itu, perbelanjaan yang dilakukan dalam penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan infrastruktur itu dan amaun sumbangan yang kena dibayar kepada Pemaju berkenaan dengan perkhidmatan itu.

Kemudahan dan perkhidmatan bersama

18. (1) Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, membina atau menyebabkan supaya dibina kemudahan bersama yang hendaklah menjadi sebahagian daripada harta bersama bagi pemajuan perumahan itu dan menyediakan perkhidmatan-perkhidmatan seperti yang dinyatakan dalam Jadual Kedua.

(2) Pemaju hendaklah menanggung segala kos dan perbelanjaan bagi penyenggaraan dan pengurusan kemudahan-kemudahan tersebut dan penyediaan

perkhidmatan tersebut sehingga ke suatu tarikh apabila Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

Pembayaran caj, dan caruman ke dalam kumpulan wang penjelas

19. (1) Mulai dari tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, Pembeli hendaklah membayar kepada Pemaju caj, dan caruman ke dalam kumpulan wang penjelas bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama mengikut Akta Pengurusan Strata 2013.

(2) Pembeli hendaklah membayar caj, dan caruman ke dalam kumpulan wang penjelas bagi empat (4) bulan pertama terdahulu dan apa-apa pembayaran selepas itu hendaklah kena dibayar satu bulan terdahulu.

(3) Tiap-tiap notis bertulis daripada Pemaju kepada Pembeli yang meminta bayaran caj hendaklah disokong oleh suatu penyata caj yang dikeluarkan oleh Pemaju dalam borang yang dilampirkan dalam Jadual Kelima dan butiran penuh mengenai apa-apa kenaikan caj itu hendaklah digambarkan dalam penyata caj yang berikutnya.

Insurans

20. (1) Hendaklah menjadi tanggungjawab Pemaju untuk menginsuranskan Bangunan tersebut terhadap kerugian atau kerosakan oleh kebakaran dan terhadap segala risiko lain sebagaimana yang difikirkan patut oleh Pemaju sehinggalah pemilikan kosong Petak tersebut diserahkan kepada Pembeli.

(2) Apabila perakuan siap dan pematuan Petak tersebut dikeluarkan dan pemilikan kosong Petak tersebut diserahkan kepada Pembeli, Pembeli hendaklah berkongsi tanggungjawab tersebut dengan Pemaju dan pembeli-pembeli lain mengikut Akta Pengurusan Strata 2013.

Pembayaran bayaran pasti

21. (1) Pembeli hendaklah bertanggung bagi segala bayaran pasti termasuk cukai tanah, kadaran, cukai, taksiran dan bayaran-bayaran lain berkenaan dengan Petak

tersebut dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Petak tersebut atau dari tarikh Petak tersebut dipindah milik kepada Pembeli, mengikut mana-mana yang terdahulu.

(2) Sekiranya hakmilik strata berasingan bagi Petak tersebut belum dipindah milik kepada Pembeli pada tarikh dia mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, Pembeli hendaklah menanggung rugi Pemaju, badan pengurusan bersama atau perbadanan pengurusan, mengikut mana-mana yang berkenaan, bagi bayaran pasti sedemikian berkenaan dengan Petak tersebut dan hendaklah terus membayarnya dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Petak tersebut sehingga Petak tersebut dipindah milik kepadanya.

Air, elektrik, paip gas, penyaluran telekomunikasi

22. (1) Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memasang atau menyebabkan supaya dipasang segala keperluan sesalur air, elektrik dan pembedungan, paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telekomunikasi 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, pembedungan dan gas (jika ada) Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

(2) Pembeli hendaklah bertanggung bagi dan hendaklah membayar, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan notis meminta bayaran daripada Pemaju, deposit bagi pemasangan meter air, elektrik dan gas (jika ada) dan Pemaju hendaklah menanggung segala kos lain, jika ada.

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

Pematuhan undang-undang bertulis

23. (1) Pemaju dengan ini menjamin kepada dan mengaku janji dengan Pembeli bahawa Pemaju mempunyai suatu lesen pemaju perumahan yang sah bernombor

seperti yang dinyatakan di atas yang hendaklah diperbaharui dan kekal sah untuk apa-apa tempoh yang dikehendaki oleh undang-undang.

(2) Pemaju hendaklah, berhubung dengan Bangunan tersebut yang hendak dibina itu, mematuhi peruntukan-peruntukan dan kehendak-kehendak mana-mana undang-undang bertulis mengenai pemajuan perumahan tersebut dan hendaklah sentiasa menanggung rugi Pembeli terhadap segala denda, penalti atau kerugian yang disebabkan oleh apa-apa pelanggaran terhadap peruntukan mana-mana undang-undang bertulis.

Undang-undang baharu yang menyentuh pemajuan perumahan

24. Pembeli tidak bertanggung untuk menanggung rugi Pemaju sekiranya undang-undang baharu diperkenalkan atau pindaan kepada undang-undang sedia ada yang mengenakan fi, bayaran atau cukai tambahan kepada Pemaju, 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 itu dan bagi pematuhan dan pelaksanaan sewajarnya oleh Pemaju 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 27 dalam masa tiga puluh enam (36) bulan dari tarikh Perjanjian ini.

(2) Sekiranya Pemaju tidak menyerahkan pemilikan kosong Petak tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 27 dalam tempoh masa yang dinyatakan dalam subfasal (1), Pemaju adalah bertanggung untuk membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada harga beli mulai habis tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1) hingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

(3) Pemaju hendaklah membayar apa-apa ganti rugi jumlah tertentu yang disebut dalam subfasal (2) kepada Pembeli sebaik selepas Pemaju memberi notis meminta Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 27, kegagalan untuk berbuat demikian menyebabkan Pembeli berhak untuk memotong ganti rugi jumlah tertentu itu daripada mana-mana ansuran bagi harga beli yang kena dibayar kepada Pemaju.

(4) 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.

Pemaju hendaklah mendapatkan perakuan siap dan pematuhan

26. Pemaju 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.

Cara penyerahan pemilikan kosong

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

- (a) pengeluaran perakuan siap dan pematuhan;
- (b) hakmilik strata berasingan yang berhubungan dengan Petak tersebut telah dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan;
- (c) bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan ke Petak tersebut;
- (d) Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah subfasal 5(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; dan

(e) penyiapan apa-apa perubahan atau kerja tambahan di bawah subfasal 15(2), jika ada.

(2) Penyerahan pemilikan kosong oleh Pemaju hendaklah disokong oleh suatu perakuan siap dan pematuhan dan termasuklah penyerahan kunci Petak tersebut kepada Pembeli.

(3) Apabila habis tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh penyampaian notis daripada Pemaju yang meminta Pembeli untuk mengambil pemilikan Petak tersebut, sama ada atau tidak Pembeli sebenarnya telah mengambil pemilikan atau menduduki Petak tersebut, Pembeli hendaklah disifatkan telah mengambil pemilikan kosong.

Hakmilik strata belum dikeluarkan dan pemindahan hakmilik

28. (1) Walau apa pun perenggan 27(1)(b), sekiranya hakmilik strata berasingan Petak tersebut tidak dikeluarkan atas apa jua sebab yang bukan disebabkan oleh Pemaju, maka Pemaju boleh memohon kepada Pengawal suatu perakuan bertulis untuk menyerahkan pemilikan kosong Petak tersebut dalam tempoh masa yang dinyatakan bagi penyerahan pemilikan kosong di bawah subfasal 25(1) dan mengikut cara yang dinyatakan di bawah fasal 27. Penyerahan pemilikan kosong Petak tersebut kepada Pembeli menurut fasal ini hendaklah disertakan dengan sesalinan perakuan bertulis yang dikeluarkan oleh Pengawal.

(2) Apabila hakmilik strata berasingan Petak tersebut dikeluarkan, Pemaju hendaklah, tanpa kos dan perbelanjaan tambahan kepada Pembeli, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan dan menyerahkan surat cara pindah milik yang sah dan boleh didaftar bagi Petak tersebut kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli bersama dengan hakmilik strata berasingan untuk dikemukakan bagi pendaftaran atas nama Pembeli.

(3) Apabila dokumen hakmilik strata berasingan Petak tersebut telah didaftarkan atas nama Pembeli, Pemaju hendaklah menyerahkan kepada Pembeli dokumen hakmilik strata berasingan keluaran yang asal yang didaftarkan atas nama Pembeli dalam masa tiga puluh (30) hari dari tarikh pendaftaran itu.

(4) Sekiranya Pemaju tidak mematuhi subfasal (3), Pemaju hendaklah bertanggung untuk membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira pada kadar yang sama bagi kelewatan dalam menyerahkan pemilikan kosong Petak tersebut kepada Pembeli di bawah subfasal 25(2).

Penyiapan kemudahan bersama

29. (1) Kemudahan bersama bagi pemajuan perumahan tersebut yang hendaklah menjadi sebahagian daripada harta bersama, hendaklah disiapkan oleh Pemaju dalam masa tiga puluh enam (36) bulan dari tarikh Perjanjian ini. Arkitek Pemaju hendaklah memperakui tarikh penyiapan kemudahan bersama itu dan sesalinan perakuan itu hendaklah diberikan kepada Pembeli.

(2) Sekiranya Pemaju tidak menyiapkan kemudahan bersama dalam masa yang ditetapkan, Pemaju hendaklah dengan serta merta 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 beli.

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

Tempoh liabiliti kecacatan

30. (1) Apa-apa kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Petak tersebut atau pada Bangunan tersebut atau pada harta bersama yang menjadi ketara dalam masa dua puluh empat (24) bulan 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 tersebut tidak dibina mengikut pelan dan perihalan yang dinyatakan dalam Jadual Pertama dan Keempat sebagaimana yang diluluskan atau dipinda oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, hendaklah diperbaiki dan disempurnakan oleh Pemaju dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam masa tiga puluh (30) hari dari Pemaju menerima notis bertulis mengenainya daripada Pembeli.

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

(3) Tertakluk kepada subfasal (2), jika Pembeli telah, sebelum habis tempoh lapan (8) bulan atau dua puluh empat (24) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut seperti yang dinyatakan dalam butiran 5(a) dan (b) Jadual Ketiga, masing-masing, sampaikan dengan sempurna kepada peguam cara Pemaju sesalinan notis bertulis daripada Pembeli kepada Pemaju di bawah subfasal (1) untuk memperbaiki kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Petak tersebut atau Bangunan tersebut atau harta bersama, peguam cara Pemaju tidak boleh melepaskan kepada Pemaju jumlah wang yang berkenaan yang dipegang oleh peguam cara Pemaju sebagai pemegang kepentingan di bawah butiran 5(a) atau (b) Jadual Ketiga, mengikut mana-mana yang berkenaan, sehingga peguam cara Pemaju menerima

perakuan yang ditandatangani oleh arkitek Pemaju yang memperakui bahawa kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Petak tersebut atau Bangunan tersebut atau harta bersama tersebut telah diperbaiki dan disempurnakan oleh Pemaju.

(4) Peguam cara Pemaju yang disebut dalam fasal ini hendaklah bermaksud Tetuan daripada atau firma guaman yang dilantik oleh Pemaju dari semasa ke semasa sebagai ganti Peguam cara Pemaju, dengan syarat bahawa—

- (a) sebelum apa-apa jumlah wang di bawah butiran 5 Jadual Ketiga dibayar kepada peguam cara Pemaju sebagai pemegang kepentingan, Pemaju boleh menggantikan peguam cara Pemaju selepas notis bertulis awal diberikan kepada Pembeli atau Pembiaya Pembeli atau Kerajaan; dan
- (b) selepas apa-apa jumlah wang di bawah butiran 5 Jadual Ketiga dibayar kepada peguam cara Pemaju sebagai pemegang kepentingan, Pemaju tidak boleh menggantikan peguam cara Pemaju tanpa persetujuan bertulis awal Pembeli.

Hak-hak bersama Pembeli

31. (1) Pemaju mengesahkan bahawa Petak tersebut dan semua petak lain dijual bersama dengan hak dan kebebasan bagi Pembeli, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik, penerima serah hak, pekhidmat, ejen, pemegang lesen serta para jemputannya yang bersama-sama Pemaju dan semua orang lain yang mempunyai hak dan kebebasan yang sama untuk menggunakan tanpa atau dengan apa-apa jenis kenderaan 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 membuat segala sambungan yang perlu dan kemudian daripada itu untuk menggunakan dengan cara yang sepatutnya parit, paip, kabel dan wayar yang dipasang atau dibina oleh Pemaju di bawah atau di atas jalan itu.

(2) Pemaju dengan ini mengaku janji bahawa pembeli petak-petak yang termasuk dalam pemajuan perumahan tersebut hendaklah membuat waad yang serupa

dan dengan ini mengaku janji seterusnya untuk memastikan bahawa dalam keadaan 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 selesai.

Penyampaian dokumen

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

(a) jika ia dihantar oleh pihak itu atau peguam caranya melalui 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 habis tempoh lima (5) hari dari hari pengeposan notis, permintaan atau tuntutan sedemikian; atau

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

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

Kos yang perlu ditanggung

33. (1) Setiap pihak hendaklah menanggung kosnya atau peguam caranya sendiri berkenaan dengan jual dan beli Petak tersebut.

(2) Pembeli hendaklah menanggung duti setem dan fi pendaftaran bagi Perjanjian ini dan pindah milik seterusnya bagi Petak tersebut kepada Pembeli.

(3) Pemaju hendaklah menanggung segala kos, bayaran dan perbelanjaan yang dilakukan dalam permohonan untuk mendapatkan keizinan Pihak Berkuasa Negeri yang berkaitan untuk memindah milik Petak tersebut kepada Pembeli, jika ada.

Penyerahhakan

34. Pembeli boleh menyerahhkan segala hak, kepentingan dan hakmiliknya dalam dan mengenai Petak tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Tuan punya (jika berkenaan) atau Pemaju, dan Pembeli hendaklah memberi notis penyerahhakan itu kepada Tuan punya (jika berkenaan) atau Pemaju dengan syarat—

- (a) Pembeli telah membayar harga beli sepenuhnya dan dengan sewajarnya mematuhi segala terma, syarat dan ketetapan di pihak Pembeli yang terkandung dalam Perjanjian ini; atau
- (b) sebelum pembayaran penuh harga beli, Pemaju dan Pembiaya Pembeli telah memberi antara satu dengan lain aku janji yang dikehendaki di bawah subfasal 5(6).

Mukadimah dan Jadual

35. Mukadimah dan Jadual Pertama, Kedua, Ketiga dan Keempat hendaklah menjadi sebahagian daripada Perjanjian ini dan hendaklah dibaca, diambil dan ditafsir sebagai suatu bahagian yang perlu dalam Perjanjian ini.

Orang yang terikat oleh Perjanjian

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

JADUAL PERTAMA

(Salinan pelan-pelan yang diluluskan dikepilkan)

No. Rujukan Pelan Bangunan 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

JADUAL KEDUA

KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN BERSAMA

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

JADUAL KETIGA

(Fasal 5)

JADUAL PEMBAYARAN HARGA BELI

	<i>Ansuran-ansuran Yang Kena Dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Amaun</i>
1.	Sebaik sahaja Perjanjian ini ditandatangani	10	RM
2.	Dalam masa tiga puluh (30) hari selepas Pembeli menerima notis bertulis Pemaju menyatakan siapnya—		
(a)	kerja-kerja di bawah aras bumi bagi Bangunan tersebut yang mengandungi Petak tersebut termasuk kerja-kerja asas bagi Bangunan tersebut	10	RM
(b)	rangka konkrit bertetulang Petak tersebut	15	RM

<i>Ansuran-ansuran Yang Kena Dibayar</i>		<i>%</i>	<i>Amaun</i>
(c)	dinding-dinding Petak tersebut berserta rangka-rangka pintu dan tingkap dipasang pada tempatnya	10	RM
(d)	bumbung/siling, pendawaian elektrik, kerja paip (tanpa lengkapan), paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telekomunikasi dalaman pada Petak tersebut	10	RM
(e)	kerja kemasan dalam dan luar Petak tersebut termasuk kemasan dinding	10	RM
(f)	kerja pembetulan bagi Bangunan tersebut	5	RM
(g)	parit bagi Bangunan tersebut	2.5	RM
(h)	jalan bagi Bangunan tersebut	2.5	RM
3.	Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut dengan bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan	17.5	RM
4.	Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut sebagaimana dalam butiran 3 apabila Pemaju telah menyempurnakan dan menyerahkan kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli surat cara pindah milik atas nama Pembeli bersama dengan dokumen hakmilik strata keluaran yang asal bagi Petak tersebut	2.5	RM
5.	Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut sebagaimana dalam butiran 3 dan dipegang oleh peguam cara Pemaju sebagai pemegang kepentingan bagi pembayaran kepada Pemaju seperti yang berikut:	5	RM
(a)	dua perpuluhan lima peratus (2.5%) apabila habis tempoh lapan (8) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut; dan		
(b)	dua perpuluhan lima peratus (2.5%) apabila habis tempoh dua puluh empat (24) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut		
Jumlah		100	RM

JADUAL KEEMPAT

(Fasal 14)

PERIHALAN BANGUNAN

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

Nota: Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memasang atau membina segala butiran yang disenaraikan di atas mengikut perihalan yang dinyatakan kecuali butiran atau butiran-butiran yang ditandakan dengan * yang boleh dipotong jika tidak berkenaan.

JADUAL KELIMA

(Fasal 19)

BORANG PENYATA CAJ

Projek:

Bagi tahun:

Tarikh:

Butir-butir perbelanjaan:

<i>No.</i>	<i>Perihal</i>	<i>Perbelanjaan Bulanan yang Dianggarkan (RM)</i>	<i>Perbelanjaan Tahunan yang Dianggarkan (RM)</i>
1.	Pembaikan/penyenggaraan am		
2.	Bekalan elektrik		
3.	Penyenggaraan sistem elektrik		
4.	Penyenggaraan sistem menentang kebakaran		
5.	Penyenggaraan sistem penjana		
6.	Penyenggaraan sistem lif/eskalator		
7.	Penyenggaraan sistem hawa dingin		
8.	Penyenggaraan sistem keselamatan		
9.	Penyenggaraan alatan penerimaan televisyen utama		
10.	Pembaikan dan penyenggaraan interkom		
11.	Sistem automasi bangunan		
12.	Bekalan air		
13.	Penyenggaraan kolam renang		
14.	Penyenggaraan pambetungan		
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		

<i>No.</i>	<i>Perihal</i>	<i>Perbelanjaan Bulanan yang Dianggarkan (RM)</i>	<i>Perbelanjaan Tahunan yang Dianggarkan (RM)</i>
24.	Fi pengurusan		
25.	Perbelanjaan pejabat pengurusan		
26.	Perbelanjaan staf		
	Jumlah perbelanjaan	RM	RM
	**Amaun bagi unit syer yang dicadangkan	RM	RM
	Bilangan unit syer yang dicadangkan yang diumpukkan untuk Petak tersebut oleh juruukur tanah berlesen Pemaju.		
	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 awal Pengawal.
 - (iii) **Dikira seperti yang berikut:

Jumlah perbelanjaan Jumlah unit syer yang dicadangkan yang diumpukkan oleh juruukur tanah berlesen Pemaju kepada semua petak yang terkandung dalam pemajuan perumahan

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

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

Ditandatangani oleh:.....

 Pemaju 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.”.

Penggantian Jadual I

11. Peraturan-Peraturan ibu dipinda dengan menggantikan Jadual I dengan Jadual yang berikut:

“JADUAL I

AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966

PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN)
1989

(Subperaturan 11(1A))

PERJANJIAN JUAL BELI (TANAH DAN BANGUNAN)

SUATU PERJANJIAN diperbuat pada haribulan ANTARA
..... suatu syarikat yang diperbadankan di Malaysia
dan suatu pemaju perumahan yang dilesen dengan sewajarnya di bawah Akta Pemajuan
Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (No. Lesen) yang
pejabat berdaftarnya di (kemudian daripada ini disebut “Pemaju”) sebagai
*satu pihak/pihak pertama DENGAN
*No. Syarikat/No. KPPN beralamat di
.....
(kemudian daripada ini disebut “Pembeli”) sebagai *pihak yang satu lagi/pihak kedua
*DAN *No. Syarikat/
No. KPPN..... beralamat di
..... (kemudian daripada ini disebut
“Tuan punya”) sebagai pihak ketiga.

MUKADIMAH:

BAHAWASANYA *Tuan punya/Pemaju ialah tuan punya berdaftar dan pemunya
benefisial keseluruhan tanah *pegangan bebas/pajakan selama tahun yang habis
tempoh pada yang dipegang di bawah (perihal hakmilik) dan
No. Hakmilik *No. Lot/No. P.T. Seksyen dalam
*Pekan/Kampung/Mukim Daerah Negeri
dengan ukuran keluasan lebih kurang hektar/meter persegi (kemudian
daripada ini disebut “Tanah tersebut”);

DAN BAHAWASANYA *Tuan punya/Pemaju ialah tuan punya berdaftar dan
pemunya benefisial keseluruhan keping tanah *pegangan bebas/pajakan selama

tahun yang habis tempoh pada yang dipegang di bawah
 *No. Lot/No. P.T. Seksyen dalam *Pekan/Kampung/Mukim
 Daerah Negeri dengan ukuran keluasan lebih
 kurang hektar/meter persegi (kemudian daripada ini disebut
 “Lot Bangunan tersebut”) yang akan didirikan di atasnya satu unit (perihal
 jenis kediaman perumahan) (kemudian daripada ini disebut “Bangunan tersebut”)
 (Lot Bangunan dan Bangunan tersebut kemudian daripada ini semua sekali disebut
 “Harta tersebut”);

DAN BAHAWASANYA Harta tersebut adalah sebahagian daripada suatu
 pemajuan perumahan yang dikenali sebagai*Fasa
 (nama pemajuan dan fasa pemajuan, sekiranya berkenaan) yang dijalankan atau
 diusahakan oleh Pemaju di bawah lesen bernombor seperti yang dinyatakan di atas dan
 Pemaju sedang menjual Harta tersebut di bawah No. Permit Iklan dan Jualan

*DAN BAHAWASANYA Tuan punya telah memberikan hak mutlak kepada
 Pemaju untuk menjalankan pemajuan perumahan dan menjual Harta tersebut dan Tuan
 punya dengan ini bersetuju dengan penjualan Harta tersebut bagi maksud Perjanjian
 ini;

DAN BAHAWASANYA Tanah tersebut digadaikan kepada yang
 pejabat berdaftarnya di sebagai jaminan bagi
 kemudahan kewangan yang diberi kepada Pemaju;

DAN BAHAWASANYA Lot Bangunan tersebut yang lebih khusus ditandakan dan
 berlorek MERAH dalam Pelan Susun Atur yang diluluskan, sesalinannya dikepilkan
 sebagai Jadual Pertama;

DAN BAHAWASANYA Pemaju, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, telah
 mendapat kelulusan pelan-pelan bangunan yang berhubungan dengan Bangunan
 tersebut (kemudian daripada ini disebut “Pelan Bangunan”) daripada Pihak Berkuasa
 Yang Berkenaan, sesalinannya dikepilkan sebagai Jadual Kedua, dan Bangunan tersebut

diperihalkan dalam Pelan Bangunan sebagai Jenis.....yang dinyatakan dalam Jadual Kedua;

DAN BAHAWASANYA Pemaju telah membuka suatu Akaun Pemajuan Perumahan No. dengan (nama bank atau institusi kewangan) yang pejabat berdaftarnya di

DAN BAHAWASANYA Pemaju telah bersetuju untuk menjual dan Pembeli telah bersetuju untuk membeli Harta tersebut berserta pemilikan kosong dan tertakluk kepada terma dan syarat yang terkandung kemudian daripada ini;

DAN BAHAWASANYA bagi maksud Perjanjian ini, Pemaju diwakili oleh Tetuan (sekiranya tiada nyatakan sedemikian) manakala Pembeli diwakili oleh Tetuan (sekiranya tiada nyatakan sedemikian);

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti yang berikut:

Tafsiran

1. 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 dan termasuklah mana-mana perbadanan, syarikat atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan untuk mengadakan perkhidmatan air, elektrik, telekomunikasi, pembetulan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;

(b) “perakuan siap dan pematuhan” ertinya perakuan siap dan pematuhan yang diberikan atau diluluskan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan mana-mana undang-undang kecil yang

dibuat di bawah Akta itu yang memperakukan bahawa kediaman perumahan 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 seksyen 4 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;
- (d) “pemaju perumahan” ertinya mana-mana orang, kumpulan orang, syarikat, firma atau pertubuhan (dengan apa jua nama diperihalkan), yang melibatkan diri atau menjalankan atau mengusahakan atau menyebabkan supaya diusahakan suatu pemajuan perumahan dan dalam hal jika pemaju perumahan dalam likuidasi, termasuklah seseorang atau suatu badan yang dilantik oleh mahkamah yang mempunyai bidang kuasa kompeten untuk menjadi pelikuidasi sementara atau pelikuidasi bagi pemaju perumahan;
- (e) “Pembeli” termasuklah waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan pemegang serahhaknya dan jika terdapat dua atau lebih orang dimasukkan dalam ungkapan “Pembeli” liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini adalah menjadi bersesama dan berasingan;
- (f) “sedia untuk penyambungan” ertinya punca-punca elektrik serta lekapan dan lengkapan air di dalam Bangunan tersebut telah dipasang oleh Pemaju dan boleh berfungsi sepenuhnya dan bekalan adalah sedia untuk digunakan ke dalam unit-unit bangunan individu;
- (g) perkataan yang membawa erti jantina lelaki hendaklah disifatkan dan dikira untuk meliputi jantina perempuan dan neuter dan bilangan tunggal hendaklah meliputi bilangan banyak dan sebaliknya.

Harta bebas daripada sekatan pertanian, perindustrian dan bangunan

2. *Tuan punya atau Pemaju dengan ini bersetuju untuk menjual dan Pembeli dengan ini bersetuju untuk membeli Harta tersebut bebas daripada apa-apa syarat pertanian

atau perindustrian ternyata atau tersirat dan apa-apa sekatan terhadap pembinaan kediaman perumahan di atas Lot Bangunan tersebut dan segala bebanan selain yang dikenakan oleh peruntukan-peruntukan dalam Perjanjian ini atau yang sedia ada pada tarikh Perjanjian ini (jika ada) dan apa-apa syarat ternyata atau tersirat yang menyentuh hakmilik Harta tersebut.

Harta bebas daripada bebanan sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut

3. (1) *Tuan punya atau Pemaju tidak boleh mengenakan apa-apa bebanan ke atas Tanah tersebut sebaik selepas dan pada bila-bila masa selepas tarikh Perjanjian ini ditandatangani tanpa persetujuan bertulis awal Pembeli dan *Tuan punya atau Pemaju dengan ini mengaku janji bahawa Harta tersebut adalah bebas daripada apa-apa bebanan sebaik sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut.

(2) Pembeli hendaklah memberikan persetujuan bertulis itu kepada *Tuan punya atau Pemaju untuk mengenakan bebanan ke atas Tanah tersebut bagi maksud mendapatkan kemudahan kewangan daripada mana-mana bank atau institusi kewangan hanya sekiranya Pembeli telah terlebih dahulu menerima pengesahan secara bertulis daripada bank 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 atau institusi kewangan itu terhadap *Tuan punya atau Pemaju atau Tanah tersebut.

(3) Sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan oleh *Tuan punya atau Pemaju kepada mana-mana bank atau institusi kewangan, *Tuan punya atau Pemaju hendaklah sebaik selepas tarikh Perjanjian ini, menyerahkan atau menyebabkan supaya diserahkan kepada Pembeli atau Pembiaya Pembeli (sebagaimana yang ditakrifkan kemudian daripada ini) sesalinan penyata penebusan dan surat aku janji yang dikeluarkan oleh bank atau institusi kewangan itu berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut dan hendaklah memberi kuasa kepada Pembeli untuk membayar apa-apa bahagian daripada harga beli atau Pembiaya Pembeli melepaskan apa-apa bahagian daripada kemudahan kewangan itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah sama jumlahnya dengan jumlah wang penebusan yang kena dibayar

berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut terus kepada bank atau institusi kewangan itu dan selepas itu baki harga beli atau baki kemudahan kewangan kepada Pemaju dengan syarat segala pembayaran dan pelepasan itu dibuat secara berterusan pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

(4) Sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan oleh *Tuan punya atau Pemaju kepada mana-mana bank atau institusi kewangan, *Tuan punya atau Pemaju hendaklah sebaik selepas tarikh Perjanjian ini, menyerahkan atau menyebabkan supaya diserahkan kepada Pembeli atau Pembiaya Pembeli (sebagaimana yang ditakrifkan kemudian daripada ini) sesalinan penyata penebusan dan surat aku janji yang dikeluarkan oleh bank atau institusi kewangan itu berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut dan hendaklah memberi kuasa kepada Pembeli untuk membayar apa-apa bahagian daripada harga beli atau Pembiaya Pembeli melepaskan apa-apa bahagian daripada kemudahan kewangan itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah sama jumlahnya dengan jumlah wang penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut terus kepada bank atau institusi kewangan itu dan selepas itu baki harga beli atau baki kemudahan kewangan kepada Pemaju dengan syarat segala pembayaran dan pelepasan itu dibuat secara berterusan pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

(5) Suatu perkadaran daripada ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga sebagaimana yang dipersetujui antara Pemaju dengan pembiayanya (dengan mengambil kira jumlah wang penebusan) dan perkadaran itu yang hendaklah dimaklumkan secara bertulis kepada Pembeli secara berasingan hendaklah digunakan bagi tujuan penyelesaian jumlah wang penebusan sepenuhnya. Sekiranya jumlah wang penebusan itu adalah lebih tinggi daripada ansuran tersebut, jumlah wang penebusan itu hendaklah diselesaikan sepenuhnya oleh Pemaju kepada pembiayanya dengan persetujuan Pembeli sebelum pembayaran oleh Pembeli melebihi 50% daripada harga beli.

Harga beli

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

Cara pembayaran harga beli

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

(2) Pemaju hendaklah dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam
tempoh tiga puluh (30) hari selepas penyempurnaan setiap peringkat yang berikut
mengeluarkan notis bertulis kepada Pembeli yang hendaklah disokong oleh suatu
perakuan yang ditandatangani oleh arkitek atau jurutera Pemaju 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 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 telekomunikasi
dalaman pada Petak tersebut; atau
- (c) perkhidmatan luaran dan dalaman pada Petak tersebut
termasuklah kerja-kerja pembedungan, parit dan jalan bagi
Bangunan tersebut dan kemasan dalaman serta luaran Petak
tersebut termasuklah kemasan dinding.

Kemudahan kewangan

6. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat mendapatkan kemudahan kewangan bagi membiayai pembayaran harga beli Harta tersebut (kemudian daripada ini disebut “Kemudahan Kewangan”), Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan sesalinan Perjanjian yang telah disetemkan, membuat permohonan bertulis bagi Kemudahan Kewangan tersebut kepada Pemaju yang akan sedaya upayanya berusaha untuk mendapatkan Kemudahan Kewangan bagi Pembeli daripada bank, persatuan pembinaan atau institusi kewangan (kemudian daripada ini disebut “Pembiaya Pembeli”) dan sekiranya Kemudahan Kewangan tersebut didapati, Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari, menyempurnakan segala borang dan dokumen yang perlu dan membayar segala fi, kos guaman dan duti setem yang berkenaan dengannya.

(2) Pembeli hendaklah menggunakan kesemua Kemudahan Kewangan tersebut bagi tujuan pembayaran harga beli Harta tersebut pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

(3) Sekiranya Pembeli gagal untuk mendapatkan Kemudahan Kewangan itu disebabkan ketidakupayaannya dari segi pendapatan dan telah mengemukakan bukti ketidakupayaannya kepada Pemaju, suatu jumlah yang bersamaan dengan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli yang menjadi jumlah yang dibayar oleh Pembeli apabila menandatangani Perjanjian ini hendaklah dilucuthak oleh Pemaju dan Perjanjian ini hendaklah selepas itu ditamatkan.

(4) Sekiranya Pembeli gagal menyetujui terima Kemudahan Kewangan itu atau ingkar mematuhi kehendak-kehendak yang perlu bagi permohonan itu atau hilang kelayakan yang mengakibatkan Kemudahan Kewangan itu ditarik balik oleh Pembiaya Pembeli, mengikut mana-mana yang berkenaan, maka Pembeli adalah bertanggung untuk membayar kepada Pemaju kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

(5) Sekiranya Pemaju tidak berjaya mendapatkan apa-apa kemudahan kewangan untuk Pembeli, maka Pemaju hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari

selepas penerimaan pemberitahuan penolakan Kemudahan Kewangan itu, memberitahu Pembeli akan penolakan itu dan Pemaju 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 mendapatkan Kemudahan Kewangan itu tidaklah boleh dijadikan alasan bagi apa-apa kelewatan pembayaran atau tak bayar pada tarikh genap masa bayaran mana-mana ansuran harga beli yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga.

(6) Sekiranya dikehendaki oleh Pembiaya Pembeli dan atas penerimaan oleh Pemaju suatu aku janji tidak bersyarat daripada Pembiaya Pembeli untuk membayar jumlah Kemudahan Kewangan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga, Pemaju hendaklah menghantar kepada Pembiaya Pembeli suatu aku janji untuk membayar balik jumlah Kemudahan Kewangan itu sekiranya surat cara pindah milik bagi Harta tersebut tidak dapat didaftarkan atas nama Pembeli atas apa-apa alasan yang bukan disebabkan oleh Pembeli.

Kemudahan kewangan daripada Kerajaan Persekutuan atau Negeri atau pihak berkuasa berkanun

7. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat mendapatkan kemudahan kewangan daripada Kerajaan Malaysia atau mana-mana Kerajaan Negeri di Malaysia atau mana-mana pihak berkuasa berkanun yang memberi kemudahan kewangan (dalam konteks ini disebut “Kerajaan”), Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan sesalinan Perjanjian yang disetemkan, memberitahu Pemaju secara bertulis mengenainya dan Pembeli hendaklah melakukan segala tindakan dan perkara yang perlu untuk menjamin Kemudahan Kewangan itu.

(2) Sekiranya Pembeli gagal untuk mendapatkan Kemudahan Kewangan itu kerana apa-apa sebab sekalipun, maka Pembeli adalah bertanggung untuk membayar kepada Pemaju kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

Hak Pembeli untuk memulakan dan mengekalkan tindakan

8. 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 atau Pemaju atau mana-mana orang lain berkenaan dengan apa-apa perkara yang berbangkit daripada Perjanjian ini dengan syarat bahawa Pembiaya Pembeli atau Kerajaan di bawah suatu surat ikatan penyerahhakan mutlak diberitahu secara bertulis sama ada sebelum atau dalam masa tiga puluh (30) hari selepas tindakan, saman atau prosiding terhadap *Tuan punya atau Pemaju atau mana-mana orang lain itu telah difailkan di hadapan mana-mana mahkamah atau tribunal.

Masa merupakan intipati kontrak

9. Masa hendaklah menjadi intipati kontrak berhubung dengan segala peruntukan dalam Perjanjian ini.

Caj pembayaran lewat

10. (1) Tanpa menjejaskan hak Pemaju di bawah fasal 11 dan tertakluk kepada subfasal (3), sekiranya mana-mana ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga masih tidak dibayar oleh Pembeli apabila habis tempoh tiga puluh (30) hari sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga, maka caj pembayaran lewat yang dikenakan ke atas ansuran yang tidak berbayar itu hendaklah bermula sebaik selepas itu dan adalah kena dibayar oleh Pembeli dan caj itu hendaklah dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun.

(2) Pemaju tidak berhak untuk mengenakan caj ke atas 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 Pemaju kepada Pembeli tidak lengkap atau tidak mematuhi kehendak subfasal 26(2);

- (b) sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank atau institusi kewangan oleh *Tuan punya atau Pemaju, bank atau institusi kewangan itu lewat atau tidak mengeluarkan dan menyerahkan penyata penebusan dan surat aku janji berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut kepada Pembeli, Pembiaya Pembeli atau Kerajaan;
- (c) sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank atau institusi kewangan oleh *Tuan punya atau Pemaju, Pembiaya Pembeli atau Kerajaan enggan untuk melepaskan bahagian yang berkenaan daripada jumlah wang yang dibiayai tersebut yang sama dengan pembayaran kemajuan kena dibayar dengan alasan bahawa pembayaran kemajuan itu tidak mencukupi untuk menyelesaikan sepenuhnya jumlah wang penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Lot Bangunan tersebut; atau
- (d) sekiranya Pembeli telah mendapatkan Kemudahan Kewangan, Pemaju gagal menyempurnakan dan menyerahkan surat cara pindah milik yang sah dan boleh didaftar bagi Harta tersebut kepada Pembeli.

(3) Sekiranya Pembeli telah mendapatkan Kemudahan Kewangan daripada Kerajaan, Pemaju tidak berhak mengenakan caj pembayaran lewat berkenaan dengan mana-mana daripada ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga bagi tempoh enam (6) bulan bermula dari tarikh Perjanjian ini.

Keingkaran oleh Pembeli dan penamatan Perjanjian

11. (1) Sekiranya Pembeli—

- (a) tertakluk kepada subfasal (3), tidak membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah subfasal 5(1) mengikut Jadual Ketiga atau mana-mana bahagiannya dan apa-apa caj pembayaran lewat yang kena dibayar di bawah fasal 10 bagi

apa-apa tempoh yang melebihi tiga puluh (30) hari selepas tarikh genap masa ansuran atau caj pembayaran lewat itu;

- (b) tertakluk kepada subfasal (3), tidak membayar mana-mana jumlah wang yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini bagi apa-apa tempoh yang melebihi tiga puluh (30) hari selepas tarikh genap masa jumlah wang itu;
- (c) melakukan apa-apa pelanggaran atau tidak melaksanakan atau mematuhi apa-apa terma, syarat atau waad yang material 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 suatu syarikat, membuat penyelesaian, sama ada secara sukarela atau sebaliknya,

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

- (i) Pemaju berhak menguruskan atau selainnya melupuskan Harta tersebut mengikut apa-apa cara yang difikirkan patut oleh Pemaju seolah-olah Perjanjian ini telah tidak dibuat;
- (ii) ansuran yang dahulunya telah dibayar oleh Pembeli kepada Pemaju, yang tidak termasuk apa-apa caj pembayaran lewat yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti yang berikut:
 - (A) pertamanya, segala caj pembayaran lewat yang dikira mengikut fasal 10 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Pemaju;

- (B) keduanya, sejumlah wang bersamaan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli hendaklah dilucuthak kepada Pemaju; dan
- (C) akhir sekali, bakinya hendaklah dibayar balik kepada Pembeli;
- (iii) tiada suatu pun pihak dalam 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 dalam Perjanjian ini hendaklah membayar kosnya sendiri dalam perkara ini.

(2) Apabila berlaku mana-mana keadaan yang dinyatakan dalam perenggan 11(1)(a), (b), (c) atau (d), Pemaju hendaklah memberi kepada Pembeli atau peguam caranya notis secara bertulis tidak kurang daripada tiga puluh (30) hari melalui pos Berdaftar A.R. supaya menganggap bahawa Perjanjian ini telah dibatalkan oleh Pembeli dan melainkan jika sementara itu keingkaran atau pelanggaran itu telah diperbetulkan atau ansuran dan caj pembayaran lewat yang tidak dibayar itu dibayar atau subfasal (3) terpakai, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas habisnya tempoh notis tersebut atas pilihan Pemaju disifatkan telah ditamatkan.

(3) Sekiranya Pembeli telah, sebelum habis tempoh tiga puluh (30) hari notis tersebut, mendapat kelulusan Kemudahan Kewangan itu dan membayar perbezaan antara harga beli dengan Kemudahan Kewangan itu dan menyerahkan kepada Pemaju surat aku janji daripada Pembiaya Pembeli atau Kerajaan untuk melepaskan Kemudahan Kewangan itu kepada Pemaju, maka Pemaju tidaklah boleh membatalkan penjualan Harta tersebut dan menamatkan Perjanjian ini melainkan jika Pembiaya Pembeli atau Kerajaan ingkar dalam aku janjinya untuk melepaskan Kemudahan Kewangan itu kepada Pemaju atau tidak membuat pembayaran pertama Kemudahan

Kewangan tersebut kepada Pemaju dalam masa tiga puluh (30) hari dari habis tempoh tiga puluh (30) hari notis tersebut.

Pindah milik

12. Tertakluk kepada pembayaran harga beli oleh Pembeli kepada Pemaju mengikut subfasal 5(1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukkan dalam Perjanjian ini, Pemaju hendaklah, tanpa kos dan perbelanjaan tambahan kepada Pembeli pada atau sebelum tarikh penyerahan pemilikan kosong, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan dan menyerahkan surat cara pindah milik yang sah dan boleh didaftar bagi Harta tersebut kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli bersama dengan hakmilik berasingan untuk dikemukakan bagi pendaftaran atas nama Pembeli.

Hakmilik belum dikeluarkan dan pemindahan hakmilik

13. (1) Walau apa pun fasal 12, sekiranya hakmilik berasingan Harta tersebut tidak dikeluarkan atas apa jua sebab yang bukan disebabkan oleh Pemaju, maka Pemaju boleh memohon kepada Pengawal suatu perakuan bertulis untuk menyerahkan pemilikan kosong Harta tersebut dalam tempoh masa yang dinyatakan bagi penyerahan pemilikan kosong di bawah subfasal 24(1) dan mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 26. Penyerahan pemilikan kosong Harta tersebut kepada Pembeli menurut fasal ini hendaklah disertakan dengan sesalinan perakuan bertulis yang dikeluarkan oleh Pengawal.

(2) Apabila hakmilik berasingan Harta tersebut dikeluarkan, Pemaju hendaklah, tanpa kos dan perbelanjaan tambahan kepada Pembeli, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan dan menyerahkan surat cara pindah milik yang sah dan boleh didaftar bagi Harta tersebut kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli bersama dengan hakmilik berasingan untuk dikemukakan bagi pendaftaran atas nama Pembeli.

(3) Apabila dokumen hakmilik berasingan Harta tersebut telah didaftarkan atas nama Pembeli, Pemaju hendaklah menyerahkan kepada Pembeli dokumen

hakmilik berasingan keluaran yang asal yang didaftarkan atas nama Pembeli dalam masa tiga puluh (30) hari dari tarikh pendaftaran itu.

(4) Sekiranya Pemaju tidak mematuhi subfasal (3), Pemaju hendaklah bertanggung untuk membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira pada kadar yang sama bagi kelewatan dalam menyerahkan pemilikan kosong Harta tersebut kepada Pembeli di bawah subfasal 24(2).

Kedudukan, ukuran, sempadan atau keluasan Lot Bangunan

14. (1) Kedudukan Lot Bangunan tersebut berhubung dengan lot-lot lain yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dalam Jadual Pertama dan ukuran, sempadan atau keluasan Lot Bangunan tersebut yang diberikan dalam Perjanjian ini dipercayai tetapi tidak dijamin betul dan sekiranya ukuran, sempadan atau keluasan Lot Bangunan tersebut yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dalam Jadual Pertama berbeza dengan ukuran, sempadan atau keluasan yang ditunjukkan dalam dokumen hakmilik tetap apabila dikeluarkan, maka harga beli Lot Bangunan tersebut yang dikira pada kadar Ringgit: (RM) sahaja bagi satu meter persegi hendaklah diselaraskan dengan sewajarnya.

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

(3) Apa-apa bayaran akibat daripada penyelarasan itu dan yang dikehendaki supaya dibayar oleh Pemaju atau Pembeli, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah dibayar sedemikian dalam masa tiga puluh (30) hari dari pengeluaran dokumen hakmilik tetap.

(4) Apabila Pelan Susun Atur pemajuan perumahan itu, termasuk Lot Bangunan tersebut, telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, tiada pengubahan kepada Pelan Susun Atur itu boleh dibuat atau dilakukan kecuali sebagaimana yang dikehendaki atau diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

Pengubahan yang sedemikian tidak akan membatalkan Perjanjian atau menjadi perkara bagi apa-apa tuntutan untuk ganti rugi atau pampasan oleh atau terhadap mana-mana pihak kepada Perjanjian kecuali jika pengubahan kepada Pelan Susun Atur itu mengakibatkan perubahan kepada keluasan tanah atau kawasan untuk bangunan.

Bahan-bahan dan kemahiran kerja hendaklah menepati perihalan

15. (1) Bangunan tersebut hendaklah dibina dengan cara yang baik dan kemahiran kerja mengikut perihalan yang dinyatakan dalam Jadual Keempat dan mengikut pelan-pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan sebagaimana dalam Jadual Kedua, yang perihalan dan pelan tersebut telah diterima dan dipersetujui oleh Pembeli, seperti yang Pembeli dengan ini mengakui.

(2) Tiada perubahan atau lencongan daripada pelan yang telah diluluskan boleh dibuat tanpa persetujuan secara bertulis Pembeli kecuali sebagaimana yang dikehendaki oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

(3) Pembeli tidak bertanggung bagi kos perubahan atau lencongan sedemikian 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 Pemaju, maka Pembeli berhak untuk mendapat pengurangan yang bersamaan dalam harga beli atau ganti rugi, mengikut mana-mana yang berkenaan.

Sekatan terhadap pengubahan oleh Pembeli

16. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan supaya dilakukan apa-apa pengubahan kepada Bangunan tersebut dan perihalan mengenainya atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Bangunan tersebut atau memasang atau menyebabkan supaya dipasang apa-apa lekapan atau lengkapan pada Bangunan tersebut yang akan melibatkan pindaan kepada Pelan Bangunan yang telah diluluskan atau pengemukaan pelan-pelan tambahan tanpa persetujuan bertulis awal Pemaju sehingga perakuan siap dan pematuhan yang berkenaan telah dikeluarkan.

(2) Jika Pemaju bersetuju melakukan perubahan atau kerja-kerja tambahan itu bagi pihak Pembeli, maka Pemaju hendaklah mengepilkan kepada Perjanjian ini suatu senarai inventori mengenai apa-apa perubahan atau butiran tambahan yang dibenarkan berserta dengan suatu jadual kadar atau bayaran yang telah ditetapkan berkenaan dengannya dan Pembeli hendaklah membayar kos perubahan atau kerja-kerja tambahan itu dalam masa tiga puluh (30) hari dari permintaan bertulis Pemaju bagi bayaran tersebut.

Sekatan terhadap pengubahan kod warna

17. Walau apa pun peruntukan fasal 16, Pembeli tidak boleh menjalankan atau menyebabkan dijalankan apa-apa pengubahan pada warna dinding luar Bangunan tersebut tanpa persetujuan bertulis awal Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

Terpakai hanya bagi Wilayah Persekutuan Putrajaya sebagaimana yang diperihalkan dalam seksyen 10 Akta Perbadanan Putrajaya 1995 [*Akta 536*].

Infrastruktur dan penyenggaraan

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

(2) Pemaju hendaklah juga menanggung segala kos dan perbelanjaan yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berkaitan dengan penyediaan kemudahan dan keselesaan yang termasuk tetapi tidak terhad kepada lampu jalan.

(3) Setelah siap pembinaan infrastruktur itu, Pemaju hendaklah melakukan semua yang berkemungkinan menurut kuasanya untuk menyebabkan infrastruktur tersebut diambil alih dan disenggara oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, tetapi sehingga infrastruktur itu diambil alih, Pembeli hendaklah, dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong atau disifatkan telah mengambil pemilikan kosong Harta tersebut, menyumbang dari semasa ke semasa suatu perkadaran yang adil dan berpatutan bagi kos dan perbelanjaan yang dilakukan untuk penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan

infrastruktur itu tetapi tidak termasuk kos dan perbelanjaan bagi menyenggara, menjaga dan memperbaiki kawasan-kawasan yang dirizab untuk jalan, kawasan lapang, elektrik, substesen, sistem rawatan pementungan dan kemudahan bersama yang lain. Pembahagian sumbangan yang sesuai bagi penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan infrastruktur itu hendaklah dibuat oleh seorang juruukur bahan, arkitek atau jurutera yang dilantik oleh Pemaju atau, dengan kelulusan Pengawal, mana-mana orang lain yang kompeten yang dilantik oleh Pemaju.

(4) Tiap-tiap notis bertulis daripada Pemaju kepada Pembeli yang meminta bayaran sumbangan yang sedemikian hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Pemaju yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan infrastruktur itu, perbelanjaan yang dilakukan dalam penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan infrastruktur itu dan amaun sumbangan yang kena dibayar kepada Pemaju berkenaan dengan perkhidmatan itu.

Pembayaran bayaran pasti

19. (1) Pembeli hendaklah bertanggung bagi segala bayaran pasti termasuk cukai tanah, kadaran, cukai, taksiran dan bayaran-bayaran lain berkenaan dengan Harta tersebut dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Harta tersebut atau dari tarikh Harta tersebut dipindah milik kepada Pembeli, mengikut mana-mana yang terdahulu.

(2) Sekiranya Harta tersebut belum dipindah milik kepada Pembeli pada tarikh dia mengambil pemilikan kosong Harta tersebut, Pembeli hendaklah menanggung rugi Pemaju bagi bayaran pasti sedemikian berkenaan dengan Harta tersebut mengikut kadar keluasan Lot Bangunan tersebut berbanding dengan jumlah keluasan kawasan Tanah tersebut tidak termasuk kawasan yang dirizab untuk jalan, kawasan lapang, elektrik, substesen, sistem rawatan pementungan dan kemudahan bersama yang lain dan hendaklah terus membayarnya dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Harta tersebut sehingga Harta tersebut dipindah milik kepadanya.

Penyenggaraan perkhidmatan

20. (1) Pemaju hendaklah mengadakan perkhidmatan-perkhidmatan sebagaimana yang dikehendaki oleh pihak berkuasa tempatan bagi pemajuan

perumahan tersebut dari tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut sehingga perkhidmatan itu diambil alih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan tetapi sehingga perkhidmatan itu diambil alih, Pembeli hendaklah, dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Harta tersebut, menyumbang dari semasa ke semasa suatu perkadaran yang adil dan berpatutan bagi kos dan perbelanjaan perkhidmatan itu, yang pembahagiannya hendaklah dibuat oleh seorang juruukur bahan, arkitek atau jurutera yang dilantik oleh Pemaju atau, dengan kelulusan Pengawal, mana-mana orang lain yang kompeten yang dilantik oleh Pemaju.

(2) Pembeli hendaklah membayar sumbangan itu bagi enam (6) bulan pertama terdahulu pada masa dia mengambil pemilikan kosong Harta tersebut dan apa-apa bayaran selepas itu hendaklah kena dibayar satu bulan terdahulu mulai bulan ke tujuh dari tarikh pemilikan kosong tersebut. Tiap-tiap notis bertulis daripada Pemaju kepada Pembeli yang meminta bayaran sumbangan yang sedemikian hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Pemaju yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan perkhidmatan yang diberikan, perbelanjaan yang dilakukan dan amaun sumbangan yang kena dibayar kepada Pemaju berkenaan dengan perkhidmatan itu. Apabila perkhidmatan itu diambil alih oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, Pemaju hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas pemberitahuan dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berhubung pengambilalihan itu, membayar balik 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, penyaluran telekomunikasi

21. (1) Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memasang atau menyebabkan supaya dipasang segala keperluan sesalur air, elektrik dan pembedungan, paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telekomunikasi dalaman bagi kegunaan 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 Harta tersebut kepada sesalur air, elektrik, pembedungan dan gas (jika ada) Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

(2) Pembeli hendaklah bertanggung bagi dan hendaklah membayar, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan notis meminta bayaran daripada Pemaju, deposit bagi pemasangan meter air, elektrik dan gas (jika ada) dan Pemaju hendaklah menanggung segala kos lain, jika ada.

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

Pematuhan undang-undang bertulis

22. (1) Pemaju dengan ini menjamin kepada dan mengaku janji dengan Pembeli bahawa Pemaju mempunyai suatu lesen pemaju perumahan yang sah bernombor seperti yang dinyatakan di atas yang hendaklah diperbaharui dan kekal sah untuk apa-apa tempoh yang dikehendaki oleh undang-undang.

(2) Pemaju hendaklah, berhubung dengan Bangunan tersebut yang hendak dibina itu, mematuhi peruntukan-peruntukan dan kehendak-kehendak mana-mana undang-undang bertulis mengenai pemajuan perumahan tersebut dan hendaklah sentiasa menanggung rugi Pembeli terhadap segala denda, penalti atau kerugian yang disebabkan oleh apa-apa pelanggaran terhadap peruntukan mana-mana undang-undang bertulis.

Undang-undang baharu yang menyentuh pemajuan perumahan

23. Pembeli tidak bertanggung untuk menanggung rugi Pemaju sekiranya undang-undang baharu diperkenalkan atau pindaan kepada undang-undang sedia ada yang mengenakan fi, bayaran atau cukai tambahan kepada Pemaju, 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 pemuatan dan pelaksanaan sewajarnya oleh Pemaju akan obligasi-obligasi dan liabiliti-liabilitinya di bawah Perjanjian ini.

Masa untuk penyerahan pemilikan kosong

24. (1) Pemilikan kosong Harta tersebut hendaklah diserahkan kepada Pembeli mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 26 dalam masa dua puluh empat (24) bulan dari tarikh Perjanjian ini.

(2) Sekiranya Pemaju tidak menyerahkan pemilikan kosong Harta tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 26 dalam tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1), Pemaju adalah bertanggung untuk membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada harga beli mulai habis tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1) hingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut.

(3) Pemaju hendaklah membayar apa-apa ganti rugi jumlah tertentu yang disebut dalam subfasal (2) kepada Pembeli sebaik selepas Pemaju memberi notis meminta Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 26, kegagalan untuk berbuat demikian menyebabkan Pembeli berhak untuk memotong ganti rugi jumlah tertentu itu daripada mana-mana ansuran bagi harga beli yang kena dibayar kepada Pemaju.

(4) 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 Harta tersebut.

Pemaju hendaklah mendapatkan perakuan siap dan pematuhan

25. Pemaju 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.

Cara penyerahan pemilikan kosong

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

(a) pengeluaran perakuan siap dan pematuhan;

- (b) bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan ke Bangunan tersebut;
- (c) Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah subfasal 5(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; dan
- (d) penyiapan apa-apa perubahan atau kerja tambahan di bawah subfasal 16(2), jika ada.

(2) Penyerahan pemilikan kosong oleh Pemaju hendaklah disokong oleh suatu perakuan siap dan pematuhan dan termasuklah penyerahan kunci Bangunan tersebut kepada Pembeli.

(3) Apabila habis tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh penyampaian notis daripada Pemaju yang meminta Pembeli untuk mengambil pemilikan Harta tersebut, sama ada atau tidak Pembeli sebenarnya telah mengambil pemilikan atau menduduki Harta tersebut, Pembeli hendaklah disifatkan telah mengambil pemilikan kosong.

Tempoh liabiliti kecacatan

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

(2) Jika kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Bangunan tersebut tidak disempurnakan oleh Pemaju dalam masa tiga puluh (30) hari yang disebut dalam subfasal (1), maka Pembeli berhak untuk menjalankan kerja-kerja untuk memperbaiki dan menyempurnakan kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain itu sendiri dan mendapatkan balik daripada Pemaju kos memperbaiki dan menyempurnakan kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain itu dengan syarat Pembeli hendaklah, pada bila-bila masa selepas tamat tempoh tiga puluh (30) hari itu, memberitahu Pemaju kos memperbaiki dan menyempurnakan kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain itu sebelum bermulanya kerja-kerja itu dan hendaklah memberi peluang kepada Pemaju untuk menjalankan kerja-kerja itu sendiri dalam masa tiga puluh (30) hari dari tarikh Pembeli memberitahu Pemaju mengenai niatnya untuk menjalankan kerja-kerja itu dan dengan syarat selanjutnya bahawa Pembeli hendaklah menjalankan dan memulakan kerja-kerja itu dengan seberapa segera yang dapat dilaksanakan selepas kegagalan Pemaju untuk menjalankan kerja-kerja itu dalam masa tiga puluh (30) hari tersebut. Dalam keadaan yang sedemikian, Pemaju hendaklah membayar balik kos yang sedemikian kepada Pembeli dalam masa tiga puluh (30) hari selepas Pemaju menerima tuntutan bertulis Pembeli menyatakan jumlah kos itu.

Hak-hak bersama Pembeli

28. (1) Pemaju mengesahkan bahawa Lot Bangunan tersebut dan semua lot lain yang ditunjukkan dalam Pelan Susun Atur dijual bersama dengan hak dan kebebasan bagi Pembeli, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik, penerima serah hak, pekhidmat, ejen, pemegang lesen serta para jemputannya yang bersama-sama Pemaju dan semua orang lain yang mempunyai hak dan kebebasan yang sama untuk menggunakan tanpa atau dengan apa-apa jenis kenderaan 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 membuat segala sambungan yang perlu dan kemudian daripada itu untuk menggunakan dengan cara yang sepatutnya, parit, paip, kabel dan wayar yang dipasang atau dibina oleh Pemaju di bawah atau di atas jalan itu.

(2) Pemaju dengan ini mengaku janji bahawa pembeli lot-lot bangunan yang termasuk dalam pemajuan perumahan tersebut hendaklah membuat waad yang serupa

dan dengan ini mengaku janji seterusnya untuk memastikan bahawa dalam keadaan apa-apa pindah milik Harta tersebut daripada Pembeli kepada seseorang pembeli seterusnya, maka pembeli seterusnya itu hendaklah mengaku janji untuk terikat dengan waad-waad fasal ini yang akan terus terpakai walaupun Perjanjian ini telah selesai.

Penyampaian dokumen

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

(a) jika ia dihantar oleh pihak itu atau peguam caranya melalui 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 habis tempoh lima (5) hari dari hari pengeposan notis, permintaan atau tuntutan sedemikian; atau

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

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

Kos yang perlu ditanggung

30. (1) Setiap pihak hendaklah menanggung kosnya atau peguam caranya sendiri berkenaan dengan jual dan beli Harta tersebut.

(2) Pembeli hendaklah menanggung duti setem dan fi pendaftaran bagi Perjanjian ini dan pindah milik seterusnya bagi Harta tersebut kepada Pembeli.

(3) Pemaju hendaklah menanggung segala kos, bayaran dan perbelanjaan yang dilakukan dalam permohonan untuk mendapatkan keizinan Pihak Berkuasa Negeri yang berkaitan untuk memindah milik Harta tersebut kepada Pembeli, jika ada.

Penyerahhakan

31. Pembeli boleh menyerahhkan segala hak, kepentingan dan hakmiliknya dalam dan mengenai Harta tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Tuan punya (jika berkenaan) atau Pemaju, dan Pembeli hendaklah memberi notis penyerahhakan itu kepada Tuan punya (jika berkenaan) atau Pemaju dengan syarat—

- (a) Pembeli telah membayar harga beli sepenuhnya dan dengan sewajarnya mematuhi segala terma, syarat dan ketetapan di pihak Pembeli yang terkandung dalam Perjanjian ini; atau
- (b) sebelum pembayaran penuh harga beli, Pemaju dan Pembiaya Pembeli telah memberi antara satu dengan lain aku janji yang dikehendaki di bawah subfasal 6(6).

Mukadimah dan Jadual

32. Mukadimah dan Jadual Pertama, Kedua, Ketiga dan Keempat hendaklah menjadi sebahagian daripada Perjanjian ini dan hendaklah dibaca, diambil dan ditafsir sebagai suatu bahagian yang perlu dalam Perjanjian ini.

Orang yang terikat oleh Perjanjian

33. Perjanjian ini hendaklah mengikat pengganti dalam hakmilik dan penerima serah hak Pemaju, waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan penerima serah hak Pembeli *atau Tuan punya.

JADUAL PERTAMA

(Salinan Pelan Susur Atur yang diluluskan dikepilkan)

No. Rujukan Pelan Susur Atur yang diluluskan:

Nama Pihak Berkuasa Yang Berkenaan:

JADUAL KEDUA

(Salinan Pelan Bangunan yang diluluskan 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 5(1))

JADUAL PEMBAYARAN HARGA BELI

<i>Ansuran-ansuran Yang Kena Dibayar</i>		<i>%</i>	<i>Amaun</i>
1.	Sebaik sahaja Perjanjian ini ditandatangani	10	RM
2.	Dalam masa tiga puluh (30) hari selepas Pembeli menerima notis Pemaju bagi penyerahan pemilikan kosong dengan disokong oleh perakuan siap dan pematuhan	90	RM
JUMLAH		100	RM

JADUAL KEEMPAT

(Fasal 15)

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 kerja paip:
- (l) Pepasangan elektrik:
- (m) Penyaluran serta pengkabelan telekomunikasi dalaman:
- * (n) Pagar:
- * (o) Tanah rumput:
- * (p) Paip gas:

Nota: Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memasang atau membina segala butiran yang disenaraikan di atas mengikut perihalan yang dinyatakan kecuali butiran atau butiran-butiran yang ditandakan dengan * yang boleh dipotong jika tidak berkenaan.

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

Ditandatangani oleh:.....

 Pemaju 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.”.

Penggantian Jadual J

12. Peraturan-Peraturan ibu dipinda dengan menggantikan Jadual J dengan Jadual yang berikut:

“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 DICADANGKAN UNTUK DIPECAH BAHAGI KEPADA PETAK-PETAK)

SUATU PERJANJIAN diperbuat pada haribulan ANTARA
..... suatu syarikat yang diperbadankan di Malaysia

dan suatu pemaju perumahan yang dilesen dengan sewajarnya di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (No. Lesen) yang pejabat berdaftaranya di (kemudian daripada ini disebut “Pemaju”) sebagai *satu pihak/pihak pertama DENGAN *No. Syarikat/No. KPPN beralamat di (kemudian daripada ini disebut “Pembeli”) sebagai *pihak yang satu lagi/pihak kedua *DAN *No. Syarikat/No. KPPN beralamat di (kemudian daripada ini disebut “Tuan punya”) sebagai pihak ketiga.

MUKADIMAH

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

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

DAN BAHAWASANYA Tanah tersebut digadaikan kepada yang pejabat berdaftaranya di sebagai jaminan bagi kemudahan kewangan yang diberi kepada Pemaju;

DAN BAHAWASANYA Pemaju, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, telah mendapat kelulusan pelan-pelan bangunan (kemudian daripada ini disebut “Pelan Bangunan”) daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, sesalinan jadual petak telah difailkan dengan Pesuruhjaya Bangunan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757];

DAN BAHAWASANYA Pemaju sedang memajukan Tanah tersebut sebagai sebuah pemajuan perumahan yang dikenali sebagai
 *Fasa (nama dan fasa pemajuan, sekiranya berkenaan) yang dilengkapi di atasnya dengan kemudahan-kemudahan bersama sebagaimana dalam Jadual Kedua di bawah lesen bernombor sebagaimana yang dinyatakan di atas dan Pemaju menjual kediaman perumahan yang akan dibina di atasnya di bawah No. Permit Iklan dan Jualan;

DAN BAHAWASANYA Pemaju telah bersetuju untuk menjual dan Pembeli telah bersetuju untuk membeli suatu petak kediaman perumahan berserta pemilikan kosong yang dikenali sebagai Petak bernombor yang ditandakan dan berlorek HIJAU dalam *Pelan Tingkat/Pelan Tanda, berukuranmeter persegi *dalam Tingkat bernombor di Bangunan bernombor di Petak Tanah bernombor yang ditandakan dalam salinan jadual itu dan berlorek MERAH dalam Pelan Tapak (kemudian daripada ini disebut “Bangunan tersebut”) *dengan petak aksesori yang lebih khusus sebagai petak aksesori bernombordi *Bangunan/Petak Tanah bernombor (yang ditandakan dalam salinan jadual itu 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;

DAN BAHAWASANYA syer unit yang diumpukkan bagi Petak tersebut oleh juruukur berlesen Pemaju dalam jadual petak yang difailkan dengan Pesuruhjaya Bangunan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013;

DAN BAHAWASANYA Pemaju telah membuka suatu Akaun Pemajuan Perumahan No. dengan (nama bank atau institusi kewangan) yang pejabat berdaftarnya di

DAN BAHAWASANYA bagi maksud Perjanjian ini, Pemaju diwakili oleh Tetuan (sekiranya tiada nyatakan sedemikian) manakala Pembeli diwakili oleh Tetuan (sekiranya tiada nyatakan sedemikian);

MAKA ADALAH DENGAN INI DIPERSETUJUI seperti yang berikut:

Tafsiran

1. Dalam Perjanjian ini, jika konteksnya menghendaki sedemikian—

(a) “petak aksesori” ertinya mana-mana petak yang ditunjukkan dalam suatu pelan strata sebagai petak aksesori yang digunakan atau dicadangkan hendak digunakan bersama dengan suatu petak;

(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, pecah bahagian bangunan, pelan-pelan bangunan, pengeluaran dokumen hakmilik dan menguatkuasakan mana-mana undang-undang lain dan termasuklah mana-mana perbadanan, syarikat atau agensi persendirian yang dilesenkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan untuk mengadakan perkhidmatan air, elektrik, telekomunikasi, pembetulan dan perkhidmatan lain yang berkaitan;

(c) “perakuan siap dan pematuhan” ertinya perakuan siap dan pematuhan yang diberikan atau diluluskan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu yang memperakukan bahawa kediaman perumahan itu telah siap dan selamat serta layak untuk diduduki tetapi tidak termasuk perakuan siap dan pematuhan sebahagian;

(d) “harta bersama”—

(i) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak, ertinya sebahagian daripada kawasan pemajuan—

(A) yang tidak terkandung dalam mana-mana petak atau petak yang dicadangkan; dan

- (B) yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua atau lebih petak atau petak yang dicadangkan; atau
- (ii) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, ertinya sebahagian daripada lot—
 - (A) yang tidak terkandung dalam mana-mana petak, termasuk mana-mana petak aksesori, atau mana-mana blok sementara yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakui; dan
 - (B) yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua petak atau lebih;
- (e) “Pengawal” ertinya Pengawal Perumahan yang dilantik di bawah seksyen 4 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966;
- (f) “pemaju perumahan” ertinya mana-mana orang, kumpulan orang, syarikat, firma atau pertubuhan (dengan apa jua nama diperihalkan), yang melibatkan diri atau menjalankan atau mengusahakan atau menyebabkan supaya diusahakan suatu pemajuan perumahan, dan dalam hal jika pemaju perumahan dalam likuidasi, termasuklah seseorang atau suatu badan yang dilantik oleh mahkamah yang mempunyai bidang kuasa kompeten untuk menjadi pelikuidasi sementara atau pelikuidasi bagi pemaju perumahan;
- (g) “badan pengurusan bersama” ertinya badan pengurusan bersama yang ditubuhkan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013;
- (h) “perbadanan pengurusan” ertinya perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;

(i) “petak”—

(i) berhubung dengan suatu bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu yang terkandung di dalam bangunan itu, yang (kecuali dalam hal suatu petak aksesori) akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan;

(ii) berhubung dengan suatu tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu petak tanah akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan;

(iii) berhubung dengan suatu bangunan yang dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu yang terkandung di dalam bangunan itu, yang (kecuali dalam hal suatu petak aksesori) akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan; dan

(iv) berhubung dengan suatu tanah yang dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu petak tanah yang dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan;

(j) “Pembeli” termasuklah waris, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik dan pemegang serahhaknya dan jika terdapat dua atau lebih orang dimasukkan dalam ungkapan “Pembeli” liabiliti-liabiliti mereka di bawah Perjanjian ini adalah menjadi bersesama dan berasingan;

(k) “sedia untuk penyambungan” ertinya punca-punca elektrik serta lekapan dan lengkapan air di dalam Petak tersebut telah dipasang oleh Pemaju dan boleh berfungsi sepenuhnya dan bekalan adalah sedia untuk digunakan ke dalam unit-unit bangunan individu;

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

Petak bebas daripada sekatan pertanian, perindustrian dan bangunan

2. *Tuan punya atau Pemaju dengan ini bersetuju untuk menjual dan Pembeli dengan ini bersetuju untuk membeli Petak tersebut bebas daripada apa-apa syarat pertanian atau perindustrian ternyata atau tersirat dan apa-apa sekatan terhadap pembinaan kediaman perumahan di atasnya dan segala bebanan selain yang dikenakan oleh peruntukan-peruntukan dalam Perjanjian ini atau yang sedia ada pada tarikh Perjanjian ini (jika ada) dan apa-apa syarat ternyata atau tersirat yang menyentuh hakmilik Petak tersebut.

Petak bebas daripada bebanan sebelum Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut

3. (1) *Tuan punya atau Pemaju tidak boleh mengenakan apa-apa bebanan ke atas Tanah tersebut sebaik selepas dan pada bila-bila masa selepas tarikh Perjanjian ini ditandatangani tanpa persetujuan bertulis awal Pembeli dan *Tuan punya atau Pemaju 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 persetujuan bertulis kepada *Tuan punya atau Pemaju untuk mengenakan bebanan ke atas Tanah tersebut bagi maksud mendapatkan kemudahan kewangan daripada mana-mana bank atau institusi kewangan hanya sekiranya Pembeli telah terlebih dahulu menerima pengesahan secara bertulis daripada bank 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 atau institusi kewangan itu terhadap *Tuan punya atau Pemaju atau Tanah tersebut.

(3) Sekiranya hal Tanah tersebut dikenakan bebanan oleh *Tuan punya atau Pemaju kepada mana-mana bank atau institusi kewangan, *Tuan punya atau Pemaju hendaklah sebaik selepas tarikh Perjanjian ini, menyerahkan atau menyebabkan supaya

diserah kepada Pembeli atau Pembiaya Pembeli (sebagaimana yang ditakrifkan kemudian daripada ini) sesalinan penyata penebusan dan surat aku janji yang dikeluarkan oleh bank atau institusi kewangan itu berkenaan dengan Petak tersebut dan hendaklah memberi kuasa kepada Pembeli untuk membayar apa-apa bahagian daripada harga beli atau Pembiaya Pembeli melepaskan apa-apa bahagian daripada kemudahan kewangan itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah sama jumlahnya dengan jumlah wang penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Petak tersebut terus kepada bank atau institusi kewangan itu dan selepas itu baki harga beli atau baki kemudahan kewangan kepada Pemaju dengan syarat segala pembayaran dan pelepasan itu dibuat secara berterusan pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

(4) Suatu perkadaran daripada ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga sebagaimana yang dipersetujui antara Pemaju dengan pembiayanya (dengan mengambil kira jumlah wang penebusan) dan perkadaran itu yang hendaklah dimaklumkan secara bertulis kepada Pembeli secara berasingan hendaklah digunakan bagi tujuan penyelesaian jumlah wang penebusan sepenuhnya. Sekiranya jumlah wang penebusan itu adalah lebih tinggi daripada ansuran tersebut, jumlah wang penebusan itu hendaklah diselesaikan sepenuhnya oleh Pemaju kepada pembiayanya dengan persetujuan Pembeli sebelum pembayaran oleh Pembeli melebihi 50% daripada harga beli.

Harga beli

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

Cara pembayaran harga beli

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

(2) Pemaju hendaklah dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam tempoh tiga puluh (30) hari selepas penyempurnaan setiap peringkat yang berikut

mengeluarkan notis bertulis kepada Pembeli yang hendaklah disokong oleh suatu perakuan yang ditandatangani oleh arkitek atau jurutera Pemaju 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 yang mengandungi Petak 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 telekomunikasi dalaman pada Petak tersebut; atau
- (c) perkhidmatan luaran dan dalaman pada Petak tersebut yang mengandungi Petak tersebut termasuklah kerja-kerja pembetulan, parit dan jalan bagi Bangunan tersebut dan kemas dalaman serta luaran Petak tersebut termasuklah kemas dinding.

Kemudahan kewangan

6. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat mendapatkan kemudahan kewangan bagi membiayai pembayaran harga beli Petak tersebut (kemudian daripada ini disebut “Kemudahan Kewangan”), Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan sesalinan Perjanjian yang telah disetemkan, membuat permohonan bertulis bagi Kemudahan Kewangan tersebut kepada Pemaju yang akan sedaya upayanya berusaha untuk mendapatkan Kemudahan Kewangan bagi Pembeli daripada bank, persatuan pembinaan atau institusi kewangan (kemudian daripada ini disebut “Pembiaya Pembeli”) dan sekiranya Kemudahan Kewangan tersebut didapati, Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari, menyempurnakan segala borang dan

dokumen yang perlu dan membayar segala fi, kos guaman dan duti setem yang berkenaan dengannya.

(2) Pembeli hendaklah menggunakan kesemua Kemudahan Kewangan tersebut bagi tujuan pembayaran harga beli Petak tersebut pada masa dan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga.

(3) Sekiranya Pembeli gagal untuk mendapatkan Kemudahan Kewangan itu disebabkan ketidakupayaannya dari segi pendapatan dan telah mengemukakan bukti ketidakupayaannya kepada Pemaju, suatu jumlah yang bersamaan dengan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli yang menjadi jumlah yang dibayar oleh Pembeli apabila menandatangani Perjanjian ini hendaklah dilucuthak oleh Pemaju dan Perjanjian ini hendaklah selepas itu ditamatkan.

(4) Sekiranya Pembeli gagal menyetujui terima Kemudahan Kewangan itu atau ingkar mematuhi kehendak-kehendak yang perlu bagi permohonan itu atau hilang kelayakan yang mengakibatkan Kemudahan Kewangan itu ditarik balik oleh Pembiaya Pembeli, mengikut mana-mana yang berkenaan, maka Pembeli adalah bertanggung untuk membayar kepada Pemaju kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.

(5) Sekiranya Pemaju tidak berjaya mendapatkan apa-apa kemudahan kewangan untuk Pembeli, maka Pemaju hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan pemberitahuan penolakan Kemudahan Kewangan itu, memberitahu Pembeli akan penolakan itu dan Pemaju 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 mendapatkan kemudahan kewangan itu tidaklah boleh dijadikan alasan bagi apa-apa kelewatan pembayaran atau tak bayar pada tarikh genap masa bayaran mana-mana ansuran harga beli yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga.

(6) Sekiranya dikehendaki oleh Pembiaya Pembeli dan atas penerimaan oleh Pemaju suatu aku janji tidak bersyarat daripada Pembiaya Pembeli untuk membayar

jumlah Kemudahan Kewangan mengikut cara yang ditetapkan dalam Jadual Ketiga, Pemaju hendaklah menghantar kepada Pembiaya Pembeli suatu aku janji untuk membayar balik jumlah Kemudahan Kewangan itu sekiranya surat cara pindah milik bagi Petak tersebut tidak dapat didaftarkan atas nama Pembeli atas apa-apa alasan yang bukan disebabkan oleh Pembeli.

Kemudahan kewangan daripada Kerajaan Persekutuan atau Negeri atau pihak berkuasa berkanun

7. (1) Sekiranya Pembeli berhasrat mendapatkan kemudahan kewangan daripada Kerajaan Malaysia atau mana-mana Kerajaan Negeri di Malaysia atau mana-mana pihak berkuasa berkanun yang memberi kemudahan kewangan (dalam konteks ini disebut “Kerajaan”), Pembeli hendaklah, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan sesalinan Perjanjian yang disetemkan, memberitahu Pemaju secara bertulis mengenainya dan Pembeli hendaklah melakukan segala tindakan dan perkara yang perlu untuk menjamin Kemudahan Kewangan itu.

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

Hak Pembeli untuk memulakan dan mengekalkan tindakan

8. 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 atau Pemaju atau mana-mana orang lain berkenaan dengan apa-apa perkara yang timbul daripada Perjanjian ini dengan syarat bahawa Pembiaya Pembeli atau Kerajaan di bawah suatu surat ikatan penyerahhakan mutlak diberitahu secara bertulis sama ada sebelum atau dalam masa tiga puluh (30) hari selepas tindakan, saman atau prosiding terhadap *Tuan punya atau Pemaju atau mana-mana orang lain itu telah difailkan di hadapan mana-mana mahkamah atau tribunal.

Masa merupakan intipati kontrak

9. Masa hendaklah menjadi intipati kontrak berhubung dengan segala peruntukan dalam Perjanjian ini.

Caj pembayaran lewat

10. (1) Tanpa menjejaskan hak Pemaju di bawah fasal 11 dan tertakluk kepada subfasal (3), sekiranya mana-mana ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga masih tidak dibayar oleh Pembeli apabila habis tempoh tiga puluh (30) hari sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga, maka caj pembayaran lewat yang dikenakan ke atas ansuran yang tidak berbayar itu hendaklah bermula sebaik selepas itu dan adalah kena dibayar oleh Pembeli dan caj itu hendaklah dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun.

(2) Pemaju tidak berhak untuk mengenakan caj ke atas 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 Pemaju kepada Pembeli tidak lengkap atau tidak mematuhi kehendak subfasal 27(2);
- (b) sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank atau institusi kewangan oleh *Tuan punya atau Pemaju, bank atau institusi kewangan itu lewat atau tidak mengeluarkan dan menyerahkan penyata wang penebusan dan surat aku janji berkenaan dengan Petak tersebut kepada Pembeli, Pembiaya Pembeli atau Kerajaan; atau
- (c) sekiranya Tanah tersebut dikenakan bebanan kepada mana-mana bank atau institusi kewangan oleh *Tuan punya atau Pemaju, Pembiaya Pembeli atau Kerajaan enggan untuk melepaskan bahagian yang berkenaan daripada jumlah wang yang dibiayai tersebut yang sama dengan pembayaran kemajuan kena dibayar

dengan alasan bahawa pembayaran kemajuan itu tidak mencukupi untuk menyelesaikan sepenuhnya jumlah wang penebusan yang kena dibayar berkenaan dengan Petak tersebut.

(3) Sekiranya Pembeli telah mendapatkan Kemudahan Kewangan daripada Kerajaan, Pemaju tidak berhak mengenakan caj pembayaran lewat berkenaan dengan mana-mana daripada ansuran yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga bagi tempoh enam (6) bulan bermula dari tarikh Perjanjian ini.

Keingkaran oleh Pembeli dan penamatan Perjanjian

11. (1) Sekiranya Pembeli—

- (a) tertakluk kepada subfasal (3), tidak membayar mana-mana ansuran yang kena dibayar di bawah subfasal 5(1) mengikut Jadual Ketiga atau mana-mana bahagiannya dan apa-apa caj pembayaran lewat yang kena dibayar di bawah fasal 10 bagi apa-apa tempoh yang melebihi tiga puluh (30) hari selepas tarikh genap masa ansuran atau caj pembayaran lewat itu;
- (b) tertakluk kepada subfasal (3), tidak membayar mana-mana jumlah wang yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini bagi apa-apa tempoh yang melebihi tiga puluh (30) hari selepas tarikh genap masa jumlah wang itu;
- (c) melakukan apa-apa pelanggaran atau tidak melaksanakan atau mematuhi apa-apa terma, syarat atau waad yang material dalam Perjanjian ini; atau
- (d) sebelum pembayaran sepenuhnya harga beli Petak tersebut, melakukan perbuatan kebankrapan atau membuat apa-apa perundingan atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutangnya atau, sebagai suatu syarikat, membuat penyelesaian, sama ada secara sukarela atau sebaliknya,

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

- (i) Pemaju berhak menguruskan atau selainnya melupuskan Petak tersebut mengikut apa-apa cara yang difikirkan patut oleh Pemaju seolah-olah Perjanjian ini telah tidak dibuat;
- (ii) ansuran yang dahulunya telah dibayar oleh Pembeli kepada Pemaju, yang tidak termasuk apa-apa caj pembayaran lewat yang telah dibayar, hendaklah diuruskan dan dilupuskan seperti yang berikut:
 - (A) pertamanya, segala caj pembayaran lewat yang dikira mengikut fasal 10 yang terhutang dan belum dibayar hendaklah dibayar kepada Pemaju;
 - (B) keduanya, sejumlah wang bersamaan sepuluh peratus (10%) daripada harga beli hendaklah dilucuthak kepada Pemaju; dan
 - (C) akhir sekali, bakinya hendaklah dibayar balik kepada Pembeli;
- (iii) tiada suatu pun pihak dalam 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 dalam Perjanjian ini hendaklah membayar kosnya sendiri dalam perkara ini.

(2) Apabila berlaku mana-mana keadaan yang dinyatakan dalam perenggan 11(1)(a), (b), (c) atau (d), Pemaju hendaklah memberi kepada Pembeli atau

peguam caranya notis secara bertulis tidak kurang daripada tiga puluh (30) hari melalui pos Berdaftar A.R. supaya menganggapkan bahawa Perjanjian ini telah dibatalkan oleh Pembeli dan melainkan jika sementara itu keingkaran atau pelanggaran itu telah diperbetulkan atau ansuran dan caj pembayaran lewat yang tidak dibayar itu dibayar atau subfasal (3) terpakai, maka Perjanjian ini hendaklah, selepas habisnya tempoh notis tersebut atas pilihan Pemaju disifatkan telah ditamatkan.

(3) Sekiranya Pembeli telah, sebelum habis tiga puluh (30) hari notis tersebut, mendapat kelulusan Kemudahan Kewangan itu dan membayar perbezaan antara harga beli dengan Kemudahan Kewangan itu dan menyerahkan kepada Pemaju surat aku janji daripada Pembiaya Pembeli atau Kerajaan untuk melepaskan Kemudahan Kewangan itu kepada Pemaju, maka Pemaju tidaklah boleh membatalkan penjualan Petak tersebut dan menamatkan Perjanjian ini melainkan jika Pembiaya Pembeli atau Kerajaan ingkar dalam aku janjinya untuk melepaskan Kemudahan Kewangan itu kepada Pemaju atau tidak membuat pembayaran pertama Kemudahan Kewangan tersebut kepada Pemaju dalam masa tiga puluh (30) hari dari habis tempoh tiga puluh (30) hari notis tersebut.

Hakmilik strata berasingan dan pemindahan hakmilik

12. (1) *Tuan punya atau Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dan tanpa kos tambahan kepada Pembeli dan dengan seberapa segera yang boleh, memohon untuk memecahbahagikan Bangunan atau Tanah tersebut bagi maksud pecah bahagi kepada petak-petak, mengikut mana-mana yang berkenaan, untuk mendapatkan pengeluaran hakmilik strata yang berasingan bagi Petak tersebut di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 sebelum penyerahan pemilikan kosong kepada Pembeli mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 27.

(2) Apabila hakmilik berasingan dikeluarkan bagi Petak tersebut dan tertakluk kepada pembayaran harga beli oleh Pembeli kepada Pemaju mengikut subfasal 5(1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukkan dalam Perjanjian ini, maka Pemaju hendaklah, tanpa kos dan perbelanjaan tambahan kepada Pembeli pada atau sebelum tarikh penyerahan pemilikan kosong, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan dan menyerahkan surat cara pindah

milik yang sah dan boleh didaftarkan bagi Petak tersebut kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli bersama dengan hakmilik strata yang berasingan untuk dikemukakan bagi pendaftaran atas nama Pembeli.

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 mengikut peruntukan fasal ini.

(3) Sekiranya keluasan Petak tersebut sebagaimana 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 dua peratus (2%) daripada keluasan yang ditunjukkan dalam Pelan Bangunan yang dikira pada kadar Ringgit (RM) sahaja bagi satu meter persegi.

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

(5) Apa-apa bayaran akibat daripada penyelarasan itu dan yang dikehendaki supaya dibayar oleh Pemaju hendaklah dibayar sedemikian dalam masa tiga puluh (30) hari dari pengeluaran hakmilik strata.

Bahan-bahan dan kemahiran kerja hendaklah menepati perihalan

14. (1) Petak tersebut bersama dengan kemudahan bersama, yang hendaklah menjadi sebahagian daripada harta bersama, hendaklah dibina dengan cara yang baik dan kemahiran kerja mengikut perihalan yang dinyatakan dalam Jadual Keempat dan mengikut pelan-pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan

sebagaimana dalam Jadual Kedua yang perihalan dan pelan tersebut telah diterima dan dipersetujui oleh Pembeli seperti yang Pembeli dengan ini mengakui.

(2) Tiada perubahan atau lencongan daripada pelan yang telah diluluskan boleh dibuat tanpa persetujuan secara bertulis Pembeli kecuali sebagaimana yang dikehendaki oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

(3) Pembeli tidak bertanggung bagi kos perubahan atau lencongan yang sedemikian 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 Pemaju, maka Pembeli berhak untuk mendapat pengurangan yang bersamaan dalam harga beli atau ganti rugi, mengikut mana-mana yang berkenaan.

Sekatan terhadap pengubahan oleh Pembeli

15. (1) Pembeli tidak boleh melakukan atau menyebabkan supaya dilakukan apa-apa pengubahan kepada Bangunan tersebut dan perihalan mengenainya atau apa-apa perubahan atau tambahan kepada Bangunan tersebut atau memasang atau menyebabkan supaya dipasang apa-apa lekapan atau lengkapan pada Bangunan tersebut yang akan melibatkan pindaan kepada Pelan Bangunan yang telah diluluskan atau pengemukaan pelan-pelan tambahan tanpa persetujuan bertulis awal daripada Pemaju sehingga perakuan siap dan pematuhan yang berkenaan telah dikeluarkan.

(2) Jika Pemaju bersetuju melakukan perubahan atau kerja-kerja tambahan itu bagi pihak Pembeli, maka Pemaju hendaklah mengepilkkan kepada Perjanjian ini suatu senarai inventori mengenai apa-apa perubahan atau butiran tambahan yang dibenarkan berserta dengan suatu jadual kadar atau bayaran yang telah ditetapkan berkenaan dengannya dan Pembeli hendaklah membayar kos perubahan atau kerja-kerja tambahan itu dalam masa tiga puluh (30) hari dari permintaan bertulis Pemaju bagi bayaran tersebut.

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 persetujuan bertulis awal Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

Terpakai hanya bagi Wilayah Persekutuan Putrajaya sebagaimana yang diperihalkan dalam seksyen 10 Akta Perbadanan Putrajaya 1995 [*Akta 536*].

Infrastruktur dan penyenggaraan

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

(2) Pemaju hendaklah juga menanggung segala kos dan perbelanjaan yang dikenakan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan berkaitan dengan penyediaan kemudahan dan keselesaan yang termasuk tetapi tidak terhad kepada lampu jalan.

(3) Setelah siap pembinaan infrastruktur itu, Pemaju hendaklah melakukan semua yang berkemungkinan menurut kuasanya untuk menyebabkan infrastruktur tersebut diambil alih dan disenggara oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, atau badan pengurusan bersama atau perbadanan pengurusan, mengikut mana-mana yang berkenaan, tetapi sehingga infrastruktur itu diambil alih, Pembeli hendaklah, dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong atau disifatkan telah mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, menyumbang dari semasa ke semasa suatu perkadaran yang adil dan berpatutan bagi kos dan perbelanjaan yang dilakukan untuk penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan infrastruktur itu. Pembahagian sumbangan yang sesuai bagi penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan infrastruktur itu hendaklah dibuat oleh seorang juruukur bahan, arkitek atau jurutera yang dilantik oleh Pemaju atau, dengan kelulusan Pesuruhjaya Bangunan, mana-mana orang lain yang kompeten yang dilantik oleh Pemaju.

(4) Tiap-tiap notis bertulis daripada Pemaju kepada Pembeli yang meminta bayaran sumbangan yang sedemikian hendaklah disokong oleh suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh Pemaju yang hendaklah mengandungi suatu senarai dan perihalan infrastruktur itu, perbelanjaan yang dilakukan dalam penyenggaraan, penjagaan dan pembaikan infrastruktur itu dan amaun sumbangan yang kena dibayar kepada Pemaju berkenaan dengan perkhidmatan itu.

Kemudahan dan perkhidmatan bersama

18. (1) Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, membina atau menyebabkan supaya dibina kemudahan bersama yang hendaklah menjadi sebahagian daripada harta bersama bagi pemajuan perumahan itu dan menyediakan perkhidmatan-perkhidmatan seperti yang dinyatakan dalam Jadual Kedua.

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

Pembayaran Caj, dan caruman ke dalam kumpulan wang penjelas

19. (1) Mulai dari tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, Pembeli hendaklah membayar kepada Pemaju Caj, dan caruman ke dalam kumpulan wang penjelas bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama mengikut Akta Pengurusan Strata 2013.

(2) Pembeli hendaklah membayar Caj, dan caruman ke dalam kumpulan wang penjelas bagi empat (4) bulan pertama terdahulu dan apa-apa pembayaran selepas itu hendaklah kena dibayar satu bulan terdahulu.

(3) Tiap-tiap notis bertulis daripada Pemaju kepada Pembeli yang meminta bayaran Caj hendaklah disokong oleh suatu penyata caj yang dikeluarkan oleh Pemaju dalam borang yang dilampirkan dalam Jadual Kelima dan butiran penuh mengenai apa-apa kenaikan Caj itu hendaklah digambarkan dalam penyata caj yang berikutnya.

Insurans

20. (1) Hendaklah menjadi tanggungjawab Pemaju untuk menginsuranskan Bangunan tersebut terhadap kerugian atau kerosakan oleh kebakaran dan terhadap segala risiko lain sebagaimana yang difikirkan patut oleh Pemaju sehinggalah pemilikan kosong Petak tersebut diserahkan kepada Pembeli.

(2) Apabila perakuan siap dan pematuhan Petak tersebut dikeluarkan dan pemilikan kosong Petak tersebut diserahkan kepada Pembeli, Pembeli hendaklah berkongsi tanggungjawab tersebut dengan Pemaju dan pembeli-pembeli lain mengikut Akta Pengurusan Strata 2013.

Pembayaran bayaran pasti

21. (1) Pembeli hendaklah bertanggung bagi segala bayaran pasti termasuk cukai tanah, kadaran, cukai, taksiran dan bayaran-bayaran lain berkenaan dengan Petak tersebut dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Petak tersebut atau dari tarikh Petak tersebut dipindah milik kepada Pembeli, mengikut mana-mana yang terdahulu.

(2) Sekiranya hakmilik strata berasingan bagi Petak tersebut belum dipindah milik kepada Pembeli pada tarikh dia mengambil pemilikan kosong Petak tersebut, Pembeli hendaklah menanggung rugi Pemaju, badan pengurusan bersama atau perbadanan pengurusan, mengikut mana-mana yang berkenaan, bagi bayaran pasti sedemikian berkenaan dengan Petak tersebut dan hendaklah terus membayarnya dari tarikh dia mengambil pemilikan kosong Petak tersebut sehingga Petak tersebut dipindah milik kepadanya.

Air, elektrik, paip gas, penyaluran telekomunikasi

22. (1) Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memasang atau menyebabkan supaya dipasang segala keperluan sesalur air, elektrik dan pembedungan, paip gas (jika ada) dan penyaluran serta pengkabelan telekomunikasi 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, pembedungan dan gas (jika ada) Pihak Berkuasa Yang Berkenaan.

(2) Pembeli hendaklah bertanggung bagi dan hendaklah membayar, dalam masa tiga puluh (30) hari selepas penerimaan notis meminta bayaran daripada Pemaju, deposit bagi pemasangan meter air, elektrik dan gas (jika ada) dan Pemaju hendaklah menanggung segala kos lain, jika ada.

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

Pematuhan undang-undang bertulis

23. (1) Pemaju dengan ini menjamin kepada dan mengaku janji dengan Pembeli bahawa Pemaju mempunyai suatu lesen pemaju perumahan yang sah bernombor seperti yang dinyatakan di atas yang hendaklah diperbaharui dan kekal sah untuk apa-apa tempoh yang dikehendaki oleh undang-undang.

(2) Pemaju hendaklah, berhubung dengan Bangunan tersebut yang hendak dibina itu, mematuhi peruntukan-peruntukan dan kehendak-kehendak mana-mana undang-undang bertulis mengenai pemajuan perumahan tersebut dan hendaklah sentiasa menanggung rugi Pembeli terhadap segala denda, penalti atau kerugian yang disebabkan oleh apa-apa pelanggaran terhadap peruntukan mana-mana undang-undang bertulis.

Undang-undang baharu yang menyentuh pemajuan perumahan

24. Pembeli tidak bertanggung untuk menanggung rugi Pemaju sekiranya undang-undang baharu diperkenalkan atau pindaan kepada undang-undang sedia ada yang mengenakan fi, bayaran atau cukai tambahan kepada Pemaju, 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 itu dan bagi pematuhan dan pelaksanaan sewajarnya oleh Pemaju 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 27 dalam masa tiga puluh enam (36) bulan dari tarikh Perjanjian ini.

(2) Sekiranya Pemaju tidak menyerahkan pemilikan kosong Petak tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 27 dalam tempoh masa yang dinyatakan dalam subfasal (1), Pemaju adalah bertanggung untuk membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada harga beli mulai habis tempoh yang dinyatakan dalam subfasal (1) hingga tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut.

(3) Pemaju hendaklah membayar apa-apa ganti rugi jumlah tertentu yang disebut dalam subfasal (2) kepada Pembeli sebaik selepas Pemaju memberi notis meminta Pembeli mengambil pemilikan kosong Petak tersebut mengikut cara yang dinyatakan dalam fasal 27, kegagalan untuk berbuat demikian menyebabkan Pembeli berhak untuk memotong ganti rugi jumlah tertentu itu daripada mana-mana ansuran bagi harga beli yang kena dibayar kepada Pemaju.

(4) 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.

Pemaju hendaklah mendapatkan perakuan siap dan pematuhan

26. Pemaju 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.

Cara penyerahan pemilikan kosong

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

- (a) pengeluaran perakuan siap dan pematuhan;
- (b) hakmilik strata berasingan yang berhubungan dengan Petak tersebut telah dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan;
- (c) bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan ke Petak tersebut;
- (d) Pembeli telah membayar segala wang yang kena dibayar di bawah subfasal 5(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; dan
- (e) penyiapan apa-apa perubahan atau kerja tambahan di bawah subfasal 15(2), jika ada.

(2) Penyerahan pemilikan kosong oleh Pemaju hendaklah disokong oleh suatu perakuan siap dan pematuhan dan termasuklah penyerahan kunci Petak tersebut kepada Pembeli.

(3) Apabila habis tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh penyampaian notis daripada Pemaju yang meminta Pembeli untuk mengambil pemilikan Petak tersebut, sama ada atau tidak Pembeli sebenarnya telah mengambil pemilikan atau menduduki Petak tersebut, Pembeli hendaklah disifatkan telah mengambil pemilikan kosong.

Hakmilik strata belum dikeluarkan dan pemindahan hakmilik

28. (1) Walau apa pun perenggan 27(1)(b), sekiranya hakmilik strata berasingan Petak tersebut tidak dikeluarkan atas apa jua sebab yang bukan disebabkan oleh Pemaju, maka Pemaju boleh memohon kepada Pengawal suatu perakuan bertulis untuk menyerahkan pemilikan kosong Petak tersebut dalam tempoh masa yang dinyatakan bagi penyerahan pemilikan kosong di bawah subfasal 25(1) dan mengikut cara yang dinyatakan di bawah fasal 27. Penyerahan pemilikan kosong Petak tersebut kepada

Pembeli menurut fasal ini hendaklah disertakan dengan sesalinan perakuan bertulis yang dikeluarkan oleh Pengawal.

(2) Apabila hakmilik strata berasingan Petak tersebut dikeluarkan, Pemaju hendaklah, tanpa kos dan perbelanjaan tambahan kepada Pembeli, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan dan menyerahkan surat cara pindah milik yang sah dan boleh didaftar bagi Petak tersebut kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli bersama dengan hakmilik strata berasingan untuk dikemukakan bagi pendaftaran atas nama Pembeli.

(3) Apabila dokumen hakmilik strata berasingan Petak tersebut telah didaftarkan atas nama Pembeli, Pemaju hendaklah menyerahkan kepada Pembeli dokumen hakmilik strata berasingan keluaran yang asal yang didaftarkan atas nama Pembeli dalam masa tiga puluh (30) hari dari tarikh pendaftaran itu.

(4) Sekiranya Pemaju tidak mematuhi subfasal (3), Pemaju hendaklah bertanggung untuk membayar kepada Pembeli ganti rugi jumlah tertentu yang dikira pada kadar yang sama bagi kelewatan dalam menyerahkan pemilikan kosong Petak tersebut kepada Pembeli di bawah subfasal 25(2).

Penyiapan kemudahan bersama

29. (1) Kemudahan bersama bagi pemajuan perumahan tersebut yang hendaklah menjadi sebahagian daripada harta bersama, hendaklah disiapkan oleh Pemaju dalam masa tiga puluh enam (36) bulan dari tarikh Perjanjian ini. Arkitek Pemaju hendaklah memperakui tarikh penyiapan kemudahan bersama itu dan sesalinan perakuan itu hendaklah diberikan kepada Pembeli.

(2) Sekiranya Pemaju tidak menyiapkan kemudahan bersama dalam masa yang ditetapkan, Pemaju hendaklah dengan serta merta 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 beli.

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

Tempoh liabiliti kecacatan

30. (1) Apa-apa kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Petak tersebut atau pada Bangunan tersebut atau pada harta bersama yang menjadi ketara dalam masa dua puluh empat (24) bulan 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 tersebut tidak dibina mengikut pelan dan perihalan yang dinyatakan dalam Jadual Pertama dan Keempat sebagaimana yang diluluskan atau dipinda oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, hendaklah diperbaiki dan disempurnakan oleh Pemaju dengan kos dan perbelanjaannya sendiri dalam masa tiga puluh (30) hari dari Pemaju menerima notis bertulis mengenainya daripada Pembeli.

(2) Jika kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain pada Petak tersebut atau Bangunan tersebut atau harta bersama tersebut tidak disempurnakan oleh Pemaju dalam masa tiga puluh (30) hari yang disebut dalam subfasal (1), maka Pembeli berhak untuk menjalankan kerja-kerja untuk memperbaiki dan menyempurnakan kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain tersebut sendiri dan mendapatkan kembali daripada Pemaju kos memperbaiki dan menyempurnakan kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain itu dan Pembeli boleh memotong kos itu daripada apa-apa jumlah wang yang dipegang oleh peguam cara Pemaju sebagai pemegang kepentingan di bawah butiran 5 Jadual Ketiga, dengan syarat bahawa Pembeli hendaklah, pada bila-bila masa selepas tamat tempoh tiga puluh (30) hari tersebut, memberitahu Pemaju kos memperbaiki dan memperbetulkan kecacatan, pengecilan atau kekurangan lain itu sebelum bermulanya kerja-kerja itu dan hendaklah memberi peluang kepada Pemaju untuk menjalankan kerja-kerja itu sendiri dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh Pembeli memberitahu Pemaju 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 Pemaju untuk menjalankan kerja-kerja tersebut dalam tempoh

tiga puluh (30) hari tersebut. Dalam keadaan yang sedemikian, Pemaju hendaklah membayar balik kos yang sedemikian kepada Pembeli dalam masa tiga puluh (30) hari selepas Pemaju menerima tuntutan bertulis Pembeli menyatakan jumlah kos itu.

Hak-hak bersama Pembeli

31. (1) Pemaju mengesahkan bahawa Petak tersebut dan semua petak lain dijual bersama dengan hak dan kebebasan bagi Pembeli, wakil peribadi, pengganti dalam hakmilik, penerima serah hak, pekhidmat, ejen, pemegang lesen serta para jemputannya yang bersama-sama Pemaju dan semua orang lain yang mempunyai hak dan kebebasan yang sama untuk menggunakan tanpa atau dengan apa-apa jenis kenderaan 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 membuat segala sambungan yang perlu dan kemudian daripada itu untuk menggunakan dengan cara yang sepatutnya parit, paip, kabel dan wayar yang dipasang atau dibina oleh Pemaju di bawah atau di atas jalan itu.

(2) Pemaju dengan ini mengaku janji bahawa pembeli petak-petak yang termasuk dalam pemajuan perumahan tersebut hendaklah membuat waad yang serupa dan dengan ini mengaku janji seterusnya untuk memastikan bahawa dalam keadaan 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 selesai.

Penyampaian dokumen

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

- (a) jika ia dihantar oleh pihak itu atau peguam caranya melalui 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 habis tempoh lima (5) hari dari hari pengeposan notis, permintaan atau tuntutan sedemikian; atau

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

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

Kos yang perlu ditanggung

33. (1) Setiap pihak hendaklah menanggung kosnya atau peguam caranya sendiri berkenaan dengan jual dan beli Petak tersebut.

(2) Pembeli hendaklah menanggung duti setem dan fi pendaftaran bagi Perjanjian ini dan pindah milik seterusnya bagi Petak tersebut kepada Pembeli.

(3) Pemaju hendaklah menanggung segala kos, bayaran dan perbelanjaan yang dilakukan dalam permohonan untuk mendapatkan keizinan Pihak Berkuasa Negeri yang berkaitan untuk memindah milik Petak tersebut kepada Pembeli, jika ada.

Penyerahhakan

34. Pembeli boleh menyerahhak segala hak, kepentingan dan hakmiliknya dalam dan mengenai Petak tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan Tuan punya (jika berkenaan) atau Pemaju, dan Pembeli hendaklah memberi notis penyerahhakan itu kepada Tuan punya (jika berkenaan) atau Pemaju dengan syarat—

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

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

Mukadimah dan Jadual

35. Mukadimah dan Jadual Pertama, Kedua, Ketiga dan Keempat hendaklah menjadi sebahagian daripada Perjanjian ini dan hendaklah dibaca, diambil dan ditafsir sebagai suatu bahagian yang perlu dalam Perjanjian ini.

Orang yang terikat oleh Perjanjian

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

JADUAL PERTAMA

(Salinan pelan-pelan yang diluluskan dikepilkan)

No. Rujukan Pelan Bangunan 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

JADUAL KEDUA

KEMUDAHAN DAN PERKHIDMATAN BERSAMA

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

JADUAL KETIGA

(Subfasal 5(1))

JADUAL PEMBAYARAN HARGA BELI

<i>Ansuran-ansuran Yang Kena Dibayar</i>	<i>%</i>	<i>Amaun</i>
1. Sebaik selepas apabila Perjanjian ini ditandatangani	10	RM
2. Dalam tempoh tiga puluh (30) hari selepas Pembeli menerima notis Pemaju bagi penyerahan pemilikan kosong dengan disokong oleh perakuan siap dan pematuhan	90	RM
JUMLAH	100	RM

JADUAL KEEMPAT

(Fasal 14)

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 kerja paip:
- (l) Pepasangan elektrik:
- (m) Penyaluran serta pengkabelan telekomunikasi dalaman:
- *(n) Pagar:
- *(o) Tanah rumput:

*(p) Paip gas:

Nota: Pemaju hendaklah, dengan kos dan perbelanjaannya sendiri, memasang atau membina segala butiran yang disenaraikan di atas mengikut perihalan yang dinyatakan kecuali butiran atau butiran-butiran yang ditandakan dengan * yang boleh dipotong jika tidak berkenaan.

JADUAL KELIMA

(Fasal 19)

BORANG PENYATA CAJ

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/eskalator		
7.	Penyenggaraan sistem hawa dingin		
8.	Penyenggaraan sistem keselamatan		
9.	Penyenggaraan alatan penerimaan televisyen utama		
10.	Pembaikan dan penyenggaraan interkom		
11.	Sistem automasi bangunan		
12.	Bekalan air		
13.	Penyenggaraan kolam renang		
14.	Penyenggaraan pembetulan		
15.	Pungutan/pelupusan sampah		
16.	Penyenggaraan tempat letak kereta		
17.	Kawalan makhluk perosak		
18.	Perkhidmatan keselamatan		

<i>No.</i>	<i>Perihal</i>	<i>Perbelanjaan Bulanan yang Dianggarkan (RM)</i>	<i>Perbelanjaan Tahunan yang Dianggarkan (RM)</i>
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 bagi unit syer yang dicadangkan	RM	RM
	Bilangan unit syer yang dicadangkan yang diumpukkan untuk Petak tersebut oleh juruukur tanah berlesen Pemaju.		
	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 awal Pengawal.
 - (iii) **Dikira seperti yang berikut:

Jumlah perbelanjaan Jumlah unit syer yang dicadangkan yang diumpukkan oleh juruukur tanah berlesen Pemaju kepada semua petak yang terkandung dalam pemajuan perumahan

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

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

Ditandatangani oleh:.....

 Pemaju 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.”.

Kecualian

13. Walau apa pun peruntukan Peraturan-peraturan ini, mana-mana pemaju perumahan berlesen yang sebelum kuat kuasa Peraturan-peraturan ini sedang menjalankan perniagaan pemajuan perumahan, boleh terus menjalankan perniagaan itu untuk tempoh dan tertakluk kepada syarat-syarat sebagaimana yang dikhususkan dalam lesen.

Dibuat 26 Mei 2015
[KPKT/PUU/9/01 Jld.3; PN(PU2)31/XVI]

DATUK ABDUL RAHMAN DAHLAN
*Menteri Kesejahteraan Bandar,
Perumahan dan Kerajaan Tempatan*

HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) ACT 1966

HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) (AMENDMENT)
REGULATIONS 2015

IN exercise of the powers conferred by section 24 of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 [*Act 118*], the Minister makes the following regulations:

Citation and commencement

1. (1) These regulations may be cited as the **Housing Development (Control and Licensing) (Amendment) Regulations 2015**.

(2) These Regulations come into operation on 1 July 2015.

Amendment of regulation 2

2. The Housing Development (Control and Licensing) Regulations 1989 [*P.U. (A) 58/1989*], which are referred to as the “principal Regulations” in these Regulations, are amended in regulation 2—

(a) by substituting for the definition of “Appropriate Authority” the following definition:

‘ “Appropriate Authority” means any authority authorised under any written law in force in Peninsular Malaysia to approve subdivision of land, subdivision of buildings, building plans, the issuance of document of title and to enforce any other laws and includes any corporation, company or private agency licensed by the Appropriate Authority to provide water, electricity, telecommunication, sewerage services and other related services;’; and

(b) by inserting after the definition of “land” the following definition:

‘ “Land Parcel” has the same meaning assigned to it in the Strata Titles Act 1985;’.

Amendment of regulation 4

3. Regulation 4 of the principal Regulations is amended—

- (a) in subregulation (1), by substituting for the words “may be made not later than sixty (60) days before the date of expiry” the words “shall be made not later than fourteen (14) days before the date of expiry”;
- (b) by renumbering the existing subregulation (1A) as subregulation (1B); and
- (c) by inserting after subregulation (1) the following subregulation:

“(1A) An application for renewal under subregulation (1) shall be made by a licensed housing developer until the certificate of completion and compliance is given or granted;”.

Amendment of regulation 5

4. Regulation 5 of the principal Regulations is amended—

- (a) in subregulation (1), by deleting the word “licensed” after the word “any”; and
- (b) in subregulation (3), by substituting for the words “paragraph (2) of this regulation” the words “subregulation (2) including the difference in price of property”.

Amendment of regulation 8

5. Regulation 8 of the principal Regulations is amended by inserting after subregulation (1) the following subregulation:

“(1A) Any advertisement made by any licensed housing developer shall not contain:

- (a)* offer of free legal fees;
- (b)* projected monetary return gains and rental income;
- (c)* claim of panoramic view;
- (d)* travelling time from housing projects to popular destinations; or
- (e)* any particulars to which a housing developer cannot genuinely lay proper claim.”.

Amendment of regulation 11

6. Subregulation 11(2) of the principal Regulations is amended—

- (a)* in the national language text, by substituting for the words “pemaju perumahan” the words “termasuk pihak yang bertindak sebagai pemegang kepentingan”; and
- (b)* in the English language text, by substituting for the words “housing developer” the words “person including parties acting as stakeholders”.

Deletion of regulation 11A

7. Regulation 11A of the principal Regulations is deleted.

Amendment of regulation 13

8. Subregulation 13(1) of the principal Regulations is amended by substituting for the word “twenty” the word “fifty”.

Substitution of Schedule G

9. The principal Regulations are amended by substituting for Schedule G the following Schedule:

"SCHEDULE G

HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) ACT 1966

HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) REGULATIONS 1989

(Subregulation 11(1))

SALE AND PURCHASE AGREEMENT (LAND AND BUILDING)

AN AGREEMENT made this day of BETWEEN a company incorporated in Malaysia and a housing developer duly licensed under the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Licence No.) with its registered office at (hereinafter called "the Developer") of the *one/first part AND *Co. No./NRIC No. of (hereinafter called "the Purchaser") of the *other/second part *AND *Co. No./NRIC No. of (hereinafter called "the Proprietor") of the third part.

PREAMBLE:

WHEREAS the *Proprietor/Developer is the registered proprietor and beneficial owner of all that *freehold/leasehold land of years expiring on held under(description of title) and No. of Title *Lot No./L.O. No. Section in the *Town/Village/Mukim District of State of in an area measuring approximately hectares/square metres (hereinafter referred to as "the said Land");

AND WHEREAS the *Proprietor/Developer is the registered proprietor and beneficial owner of all that piece of *freehold/leasehold land of years expiring on held under *Lot No./L.O. No. Section in the *Town/Village/Mukim of District of State of in an area measuring approximately hectares/square metres (hereinafter referred to as "the said Building Lot") on which is to be erected thereon one unit of (describe type of housing accommodation) (hereinafter referred to as "the said Building") (the said Building Lot and Building are hereinafter collectively referred to as "the said Property");

AND WHEREAS the said Property is part of a housing development known as *Phase (name of development and phase of development, if applicable) carried on or undertaken by the Developer under the licence bearing the numbers specified above and the Developer is selling the said Property under Advertisement and Sale Permit No.;

*AND WHEREAS the Proprietor has granted the Developer the absolute right to carry out the housing development and to sell the said Property and the Proprietor hereby agrees to the sale of the said Property for the purpose of this Agreement;

AND WHEREAS the said Land is charged to with its registered office at as security for the financial facility granted to the Developer;

AND WHEREAS the said Building Lot is more particularly delineated and shaded RED in the approved Layout Plan, a copy of which is annexed as the First Schedule;

AND WHEREAS the Developer has, at its own cost and expense, obtained the approval of the building plans relating to the said Building (hereinafter referred to as “the Building Plan”) from the Appropriate Authority, a copy of which is annexed as the Second Schedule, and the said Building is described in the Building Plan as Type specified in the Second Schedule;

AND WHEREAS the Developer has opened a Housing Development Account No. with (name of bank or financial institution) with its registered office at

AND WHEREAS the Developer has agreed to sell and the Purchaser has agreed to purchase the said Property with vacant possession and subject to the terms and conditions hereinafter contained;

AND WHEREAS for the purpose of this Agreement, the Developer is represented by Messrs (if none state so) whilst the Purchaser is represented by Messrs (if none state so);

NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:

Interpretation

1. In this Agreement, where the context requires so—

- (a) “Appropriate Authority” means any authority authorised under any written law in force in Peninsular Malaysia to approve subdivision of land, building plans, the issuance of document of title and to enforce any other laws and includes any corporation, company or private agency licensed by the Appropriate Authority to provide water, electricity, telecommunication, sewerage services and other related services;
- (b) “certificate of completion and compliance” means the certificate of completion and compliance given or granted under the Street, Drainage and Building Act 1974 [Act 133] and any by-laws made under that Act certifying that the housing accommodation has been completed and is safe and fit for occupation but does not include partial certificate of completion and compliance;
- (c) “Controller” means the Controller of Housing appointed under section 4 of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966;
- (d) “housing developer” means any person, body of persons, company, firm or society (by whatever name described), who or which engages in or carries on or undertakes or causes to be undertaken a housing development and in a case where the housing developer is under liquidation, includes a person or a body appointed by a court of competent jurisdiction to be the provisional liquidator or liquidator for the housing developer;

- (e) "Purchaser" includes his heirs, personal representatives, successors in title and assigns and where there are two or more persons included in the expression "the Purchaser" their liabilities under this Agreement shall be joint and several;
- (f) "ready for connection" means electrical points and water fittings and fixtures in the said Building have been installed by the Developer and are fully functional and supply is available for tapping into individual building units;
- (g) words importing the masculine gender shall be deemed and taken to include the feminine and neuter genders and the singular to include the plural and vice versa.

Property free from agricultural, industrial and building restrictions

2. The *Proprietor or the Developer hereby agrees to sell and the Purchaser hereby agrees to purchase the said Property free from any agricultural or industrial condition expressed or implied and any restriction against the building of housing accommodation on the said Building Lot and all encumbrances other than those imposed by the provisions of this Agreement or already subsisting at the date of this Agreement (if any) and any condition expressed or implied affecting the title of the said Property.

Property free from encumbrances before the Purchaser takes vacant possession of the said Property

3. (1) The *Proprietor or the Developer shall not immediately and at any time after the date of execution of this Agreement subject the said Land to any encumbrance without the prior written consent of the Purchaser and the *Proprietor or the Developer hereby undertakes that the said Property shall be free from any encumbrance immediately prior to the Purchaser taking vacant possession of the said Property.

(2) The Purchaser shall give such written consent to the *Proprietor or the Developer encumbering the said Land for the purpose of obtaining financial facility from any bank or financial institution only if the Purchaser has first received confirmation in

writing from the relevant bank or financial institution disclaiming their rights and interests over the said Property and undertaking to exclude the said Property from any foreclosure proceedings which such bank or financial institution may take against the *Proprietor or the Developer or the said Land.

(3) In the event the said Land shall be encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, the *Proprietor or the Developer shall immediately after the date of this Agreement, deliver or cause to be delivered to the Purchaser or the Purchaser's Financier (as hereinafter defined) a copy of the redemption statement and undertaking letter issued by such bank or financial institution in respect of the said Building Lot and shall authorise the Purchaser to pay such portion of the purchase price or the Purchaser's Financier to release such portion of the financial facility, as the case may be, equivalent to the amount of the redemption sum payable in respect of the said Building Lot directly to such bank or financial institution and thereafter the balance purchase price or the balance financial facility to the Developer provided all such payments and releases are made progressively at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule.

(4) A proportion of such part of the instalments envisaged in items 2(a), (b) and (c) of the Third Schedule as may be agreed between the Developer and its financier (taking into account the redemption sum) and which proportion shall be informed to the Purchaser separately in writing shall be applied towards settlement of the redemption sum in full. In the event the redemption sum is greater than the said instalments, the redemption sum shall be fully settled by the Developer to its financier with the consent of the Purchaser before payment by the Purchaser of monies in excess of 50% of the purchase price.

Purchase price

4. The purchase price of the said Property is Ringgit:
(RM.....) only and shall be payable in the manner hereinafter provided.

Manner of payment of purchase price

5. (1) The purchase price shall be paid by the Purchaser to the Developer by instalments and at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule. The Developer is not bound to commence or complete the works in the order referred to in the Third Schedule and the Purchaser shall pay the instalments according to the stage of works completed by the Developer provided that any damage to the completed works by subsequent stage of works shall be repaired and made good by the Developer at its own cost and expense before the Purchaser takes vacant possession of the said Property.

(2) Every notice referred to in the Third Schedule requesting for payment shall be supported by a certificate signed by the Developer's architect or engineer in charge of the housing development and every such certificate so signed shall be proof of the fact that the works therein referred to have been completed.

Financial facility

6. (1) If the Purchaser is desirous of obtaining a financial facility to finance the payment of the purchase price of the said Property (hereinafter referred to as "the Financial Facility"), the Purchaser shall, within thirty (30) days after the receipt of a stamped copy of the Agreement, make a written application for the Financial Facility to the Developer who shall use its best endeavours to obtain the Financial Facility for the Purchaser from a bank, a building society or a financial institution (hereinafter referred to as "the Purchaser's Financier") and if the Financial Facility is obtained, the Purchaser shall, within thirty (30) days, execute all necessary forms and documents and pay all fees, legal costs and stamp duty in respect thereof.

(2) The Purchaser shall utilise the whole of the Financial Facility towards the payment of the purchase price of the said Property at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule.

(3) If the Purchaser fails to obtain the Financial Facility due to his ineligibility of income and has produced proof of such ineligibility to the Developer, the Purchaser shall then be liable to pay to the Developer only one per centum (1%) of the purchase price and this Agreement shall subsequently be terminated. In such an event,

the Developer shall, within thirty (30) days of the date of the termination, refund to the Purchaser the balance of any amount paid by the Purchaser.

(4) If the Purchaser fails to accept the Financial Facility or defaults in complying with the necessary requirements for the application or is disqualified as a result of which the Financial Facility is withdrawn by the Purchaser's Financier, as the case may be, the Purchaser shall then be liable to pay to the Developer the whole of the purchase price or such part thereof as shall then remain outstanding.

(5) In the event that the Developer shall not be able to obtain any financial facility for the Purchaser, the Developer shall, within thirty (30) days after the receipt of the notification of rejection of the Financial Facility, inform the Purchaser of the same and the Developer shall not in any way be liable to the Purchaser for any loss, damage, cost or expense howsoever arising or incurred and such failure to obtain the Financial Facility shall not be a ground for any delay in the payment or for any non-payment on due dates of any of the instalments of the purchase price as set out in the Third Schedule.

(6) If required by the Purchaser's Financier and upon receipt by the Developer of an unconditional undertaking from the Purchaser's Financier to pay the Financial Facility sum in the manner prescribed in the Third Schedule, the Developer shall forward to the Purchaser's Financier an undertaking to refund the Financial Facility sum in the event the instrument of transfer of the said Property cannot be registered in favour of the Purchaser for any reason which is not attributable to the Purchaser.

Financial facility from Federal or State Government or statutory authority

7. (1) If the Purchaser is desirous of obtaining a financial facility from the Government of Malaysia or any State Government in Malaysia or any statutory authority which provides financial facilities (which in this context shall be referred to as "the Government"), the Purchaser shall, within thirty (30) days after the receipt of a stamped copy of the Agreement, inform the Developer of the same in writing and the Purchaser shall do all acts and things necessary to secure the Financial Facility.

(2) If the Purchaser fails to obtain the Financial Facility for any reason whatsoever, the Purchaser shall then be liable to pay to the Developer the whole of the purchase price or such part thereof as shall then remain outstanding.

Purchaser's rights to initiate and maintain action

8. The Purchaser shall be entitled on his own volition and in his own name to initiate, commence, institute and maintain in any court or tribunal any action, suit or proceedings against the *Proprietor or the Developer or any other persons in respect of any matter arising out of this Agreement provided the Purchaser's Financier or the Government under a deed of absolute assignment is notified in writing either before or within thirty (30) days after the action, suit or proceedings against the *Proprietor or the Developer or any such other persons has been filed before any court or tribunal.

Time essence of contract

9. Time shall be the essence of the contract in relation to all provisions of this Agreement.

Late payment charges

10. (1) Without prejudice to the Developer's right under clause 11 and subject to subclause (3), if any of the instalments set out in the Third Schedule shall remain unpaid by the Purchaser at the expiration of the period of thirty (30) days as stipulated in the Third Schedule, late payment charges on such unpaid instalment shall commence immediately thereafter and be payable by the Purchaser and such charges shall be calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum.

(2) The Developer shall not be entitled to impose charges on the late payment in respect of any instalment if the delay in payment of such instalment is due to any one or more of the following:

- (a) the relevant notice for progressive claims referred to in the Third Schedule furnished by the Developer to the Purchaser, the Purchaser's Financier or the Government is not complete or does not comply with the requirement of subclause 5(2);

- (b) in the event the said Land is encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, such bank or financial institution delays or fails to issue and deliver the redemption statement and undertaking letter in respect of the said Building Lot to the Purchaser, the Purchaser's Financier or the Government;
- (c) in the event the said Land is encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, the Purchaser's Financier or the Government refuses to release the relevant portion of the sum financed equivalent to the progressive payment due on the ground that such progressive payment is insufficient to settle the full redemption sum payable in respect of the said Building Lot; or
- (d) in the event the Purchaser has obtained the Financial Facility, the Developer fails to execute and deliver a valid and registrable instrument of transfer of the said Property to the Purchaser.

(3) In the event the Purchaser has obtained a Financial Facility from the Government, the Developer shall not be entitled to impose late payment charges in respect of any of the instalments set out in the Third Schedule for a period of six (6) months commencing from the date of this Agreement.

Default by Purchaser and determination of Agreement

11. (1) If the Purchaser—

- (a) subject to subclause (3), fails to pay any instalment payable under subclause 5(1) in accordance with the Third Schedule or any part thereof and any late payment charges payable under clause 10 for any period in excess of thirty (30) days after the due date of the instalment or late payment charges;

- (b) subject to subclause (3), fails to pay any sum payable under this Agreement for any period in excess of thirty (30) days after the due date of such sum;
- (c) commits any breach of or fails to perform or observe any material term, condition or covenant of this Agreement; or
- (d) before payment in full of the purchase price of the said Property, commits an act of bankruptcy or enters into any composition or arrangement with his creditors or, being a company, enters into liquidation, whether voluntary or otherwise,

the Developer may, subject to subclause (2), annul the sale of the said Property and forthwith terminate this Agreement and in such an event—

- (i) the Developer shall be entitled to deal with or otherwise dispose of the said Property in such manner as the Developer shall see fit as if this Agreement had not been entered into;
- (ii) the instalments previously paid by the Purchaser to the Developer, excluding any late payment charges paid, shall be dealt with and disposed of as follows:
 - (A) firstly, all late payment charges calculated in accordance with clause 10 owing and unpaid shall be paid to the Developer;
 - (B) secondly, a sum equal to ten per centum (10%) of the purchase price thereof shall be forfeited to the Developer; and

(C) lastly, the residue thereof shall be refunded to the Purchaser;

(iii) neither party hereto shall have any further claim against the other for costs, damages, compensations or otherwise under this Agreement; and

(iv) each party hereto shall pay its own costs in the matter.

(2) Upon the occurrence of any of the events set out in paragraph 11(1)(a), (b), (c) or (d), the Developer shall give the Purchaser or his solicitors not less than thirty (30) days notice in writing by A.R. Registered post to treat this Agreement as having been repudiated by the Purchaser and unless in the meanwhile such default or breach alleged is rectified or such unpaid instalments and late payment charges are paid or subclause (3) shall apply, this Agreement shall, at the expiration of the said notice at the option of the Developer be deemed to be terminated.

(3) If the Purchaser shall have, before the expiry of the said thirty (30) days notice, obtained approval of the Financial Facility and paid the difference between the purchase price and the Financial Facility and delivered to the Developer the undertaking letter from the Purchaser's Financier or the Government to release the Financial Facility to the Developer, the Developer then shall not annul the sale of the said Property and terminate this Agreement unless the Purchaser's Financier or the Government shall default in its undertaking to release the Financial Facility to the Developer or fail to make the first disbursement of the Financial Facility to the Developer within thirty (30) days from the expiry of the said thirty (30) days notice.

Transfer of title

12. Subject to the payment of the purchase price by the Purchaser to the Developer in accordance with subclause 5(1) and the observance of all the terms and conditions herein provided, the Developer shall, at no additional cost and expense to the Purchaser on or before the date of delivery of vacant possession, execute or cause the Proprietor to execute and deliver a valid and registrable instrument of transfer of the said Property to

the Purchaser or the Purchaser's solicitor together with a separate issue document of title to be presented for registration in favour of the Purchaser.

Title not yet issued and transfer of title

13. (1) Notwithstanding clause 12, if the separate title to the said Property is not issued for any reason not attributable to the Developer, then the Developer may apply to the Controller for a certification in writing to deliver the vacant possession of the said Property within the time stipulated for the handing over of vacant possession under subclause 24(1) and in the manner stipulated in clause 26. The delivery of vacant possession of the said Property to the Purchaser pursuant to this clause shall be accompanied with a copy of the written certification issued by the Controller.

(2) Upon the issuance of the separate title to the said Property, the Developer shall, at no additional cost and expense to the Purchaser, execute or cause the Proprietor to execute and deliver a valid and registrable instrument of transfer of the said Property to the Purchaser or the Purchaser's solicitor together with a separate issue document of title to be presented for registration in favour of the Purchaser.

(3) When the document of separate title to the said Property has been registered in the name of the Purchaser, the Developer shall hand over to the Purchaser the original issue document of separate title registered in the name of the Purchaser within thirty (30) days from the date of registration thereof.

(4) If the Developer fails to comply with subclause (3), the Developer shall be liable to pay to the Purchaser liquidated damages calculated at the same rate as for delay in rendering vacant possession of the said Property to the Purchaser under subclause 24(2).

Position, measurement, boundaries or area of the Building Lot

14. (1) The position of the said Building Lot in relation to the other lots shown in the Layout Plan in the First Schedule and the measurements, boundaries or area of the said Building Lot as given in this Agreement are believed but not guaranteed to be correct and if the measurements, boundaries or area of the said Building Lot shown in

the Layout Plan in the First Schedule shall be different from its measurements, boundaries or area as shown in the final document of title when issued, the purchase price of the said Building Lot calculated at the rate of Ringgit: (RM.....) only per square metre shall be adjusted accordingly.

(2) The Developer may only claim from the Purchaser any payment resulting from the adjustment up to a maximum sum which is equivalent to the value of two per centum (2%) of the total area of the said Building Lot as shown in the final document of title.

(3) Any payment resulting from the adjustment and required to be paid by the Developer or the Purchaser, as the case may be, shall be so paid within thirty (30) days of the issue of the final document of title.

(4) Where the Layout Plan of the housing development, including the said Building Lot, has been approved by the Appropriate Authority, no alteration to the Layout Plan shall be made or carried out except as may be required or approved by the Appropriate Authority. Such alteration shall not annul the Agreement or be the subject of any claim for damages or compensation by or against any party to the Agreement except where the alteration to the Layout Plan results in a change of the land area or the built-up area.

Materials and workmanship to conform to description

15. (1) The said Building shall be constructed in a good and workmanlike manner in accordance with the description set out in the Fourth Schedule and in accordance with the plans approved by the Appropriate Authority as in the Second Schedule, which descriptions and plans have been accepted and consented by the Purchaser, as the Purchaser hereby acknowledges.

(2) No changes or deviations from the approved plans shall be made without the consent in writing of the Purchaser except such as may be required by the Appropriate Authority.

(3) The Purchaser shall not be liable for the cost of such changes or deviations and in the event that the changes or deviations involve the substitution or use of cheaper materials or the omission of works originally agreed to be carried out by the Developer, the Purchaser shall be entitled to a corresponding reduction in the purchase price or to damages, as the case may be.

Restriction against variation by Purchaser

16. (1) The Purchaser shall not carry out or cause to be carried out any variation to the said Building and description therein or any alteration or addition to the said Building or install or cause to be installed any fixtures or fittings therein which would involve the amendment of the approved Building Plan or the submission of further plans without the prior written consent of the Developer until the relevant certificate of completion and compliance has been issued.

(2) Where the Developer agrees to carry out such alterations or additional works for the Purchaser, the Developer shall annex to this Agreement an inventory list of such permissible alterations or additional items with a prefixed schedule of rates or charges in respect thereof and the Purchaser shall pay for the cost of such alterations or additional works within thirty (30) days of the Developer's request in writing for such payment.

Restriction against change to colour code

17. Notwithstanding the provisions of clause 16, the Purchaser shall not carry out or cause to be carried out any change in the colour of the exterior of the said Building without the prior written consent of the Appropriate Authority.

This applies only to Federal Territory of Putrajaya as described in section 10 of the Perbadanan Putrajaya Act 1995 [Act 536].

Infrastructure and maintenance

18. (1) The Developer shall, at its own cost and expense, construct or cause to be constructed the infrastructure, including the roads, driveways, drains, culverts, water mains and sewerage plants serving the said housing development, in accordance with the requirements and standards of the Appropriate Authority.

(2) The Developer shall also bear all costs and expenses charged by the Appropriate Authority in connection with the provision of facilities and amenities including but not limited to street lighting.

(3) On completion of the construction of the infrastructure, the Developer shall do everything possible within its powers to have the same taken over and maintained by the Appropriate Authority, but until the infrastructure are so taken over, the Purchaser shall, from the date he takes vacant possession or is deemed to have taken vacant possession of the said Property, contribute from time to time a fair and justifiable proportion of the cost and expense incurred for the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure but excluding the cost and expense of maintaining, upkeeping and repairing the areas reserved for roads, open spaces, electricities, substations, sewerage treatment systems and other communal amenities. Apportionment of an appropriate contribution for the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure shall be made by a quantity surveyor, architect or engineer appointed by the Developer or, with the approval of the Controller, any other competent persons appointed by the Developer.

(4) Every written notice from the Developer to the Purchaser requesting for the payment of such contribution shall be supported by a statement issued by the Developer which shall contain a list and description of the infrastructure, the expenditure incurred in the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure and the amount of such contribution due to the Developer in respect thereof.

Payment of outgoings

19. (1) The Purchaser shall be liable for all outgoings including quit rent, rate, tax, assessment and other charges in respect of the said Property as from the date he takes vacant possession of the said Property or from the date the said Property is transferred to the Purchaser, whichever is earlier.

(2) In the event the said Property is not transferred to the Purchaser on the date he takes vacant possession of the said Property, the Purchaser shall indemnify the Developer for such outgoings in respect of the said Property in such proportion as the area of the said Building Lot bears to the total area of the said Land excluding areas

reserved for roads, open spaces, electricities, substations, sewerage treatment systems and other communal amenities and shall continue to pay the same from the date he takes vacant possession of the said Property until the said Property is transferred to him.

Maintenance of services

20. (1) The Developer shall provide services as may be required by the local authority serving the said housing development from the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property until such services are taken over by the Appropriate Authority but until they are so taken over, the Purchaser shall, from the date he takes vacant possession of the said Property, contribute from time to time a fair and justifiable proportion of the cost and expense of such services, such apportionment to be made by a quantity surveyor, architect or engineer appointed by the Developer or, with the approval of the Controller, any other competent persons appointed by the Developer.

(2) The Purchaser shall pay such contribution for the first six (6) months in advance on the date he takes vacant possession of the said Property and any payment thereafter shall be payable monthly in advance commencing from the seventh month from the date of the said vacant possession. Every written notice from the Developer to the Purchaser requesting for the payment of such contribution shall be supported by a statement issued by the Developer which shall contain a list and description of the services provided, the expenditure incurred and the amount of such contribution due to the Developer in respect thereof. Upon such services having been taken over by the Appropriate Authority, the Developer shall, within thirty (30) days after the date of the notification issued by the Appropriate Authority of such taking over, refund to the Purchaser the balance of the amount of such contribution paid by the Purchaser after deducting the amount due to the Appropriate Authority.

Water, electricity, gas piping, telecommunication trunking

21. (1) The Developer shall, at its own cost and expense, lay or cause to be laid all necessary water, electricity and sewerage mains, gas piping (if any) and internal telecommunication trunking and cabling to serve the said housing development and at

its own cost and expense undertake to apply for the connection of internal water, electricity, sanitary and gas supply installations (if any) of the said Property to the water, electricity, sewerage and gas mains (if any) of the Appropriate Authority.

(2) The Purchaser shall be liable for and shall pay, within thirty (30) days after the receipt of a notice requesting for payment from the Developer, the deposits for the installation of water, electricity and gas meters (if any) and the Developer shall bear all other costs, if any.

(3) The Purchaser may apply for telecommunication services and shall be liable for and shall pay the deposits for such services.

Compliance with written laws

22. (1) The Developer hereby warrants to and undertakes with the Purchaser that the Developer has a valid housing developer's licence bearing the numbers specified above which shall be renewed and remain valid for such period as required by law.

(2) The Developer shall, in relation to the said Building to be erected, conform to the provisions and requirements of any written law affecting the said housing development and shall keep the Purchaser indemnified against all fines, penalties or losses incurred by reason of any breach of the provisions of any written law.

New laws affecting housing development

23. The Purchaser shall not be liable to indemnify the Developer in the event of an introduction of new laws or the amendment of existing laws which shall impose on the Developer additional fees, charges or taxes, the payment of which shall be necessary for continuing and completing the development of the said housing development or any part or parts thereof in accordance with the Layout Plan, Building Plan and description referred to in such Plans and the due observance and performance by the Developer of its obligations and liabilities under this Agreement.

Time for delivery of vacant possession

24. (1) Vacant possession of the said Property shall be delivered to the Purchaser in the manner stipulated in clause 26 within twenty-four (24) months from the date of this Agreement.

(2) If the Developer fails to deliver vacant possession of the said Property in the manner stipulated in clause 26 within the period stipulated in subclause (1), the Developer shall be liable to pay to the Purchaser liquidated damages calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum of the purchase price from the expiry of the period stipulated in subclause (1) until the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property.

(3) The Developer shall pay any liquidated damages referred to in subclause (2) to the Purchaser immediately after the Developer has given notice requesting the Purchaser to take possession of the said Property in the manner stipulated in clause 26, failing which the Purchaser shall be entitled to deduct such liquidated damages from any instalment of the purchase price due to the Developer.

(4) For the avoidance of doubt, any cause of action to claim liquidated damages by the Purchaser under this clause shall accrue on the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property.

Developer to obtain the certificate of completion and compliance

25. The Developer shall, at its own cost and expense, duly comply with all the requirements of the Appropriate Authority which are necessary for the issuance of the certificate of completion and compliance in respect of the said Building.

Manner of delivery of vacant possession

26. (1) The Developer shall let the Purchaser into possession of the said Property upon the following:

- (a) the issuance of a certificate of completion and compliance;
- (b) water and electricity supply are ready for connection to the said Building;
- (c) the Purchaser having paid all monies payable under subclause 5(1) in accordance with the Third Schedule and all other monies due under this Agreement and the Purchaser having performed and observed all the terms and covenants on his part under this Agreement; and
- (d) the completion of any alteration or additional work under subclause 16(2), if any.

(2) The delivery of vacant possession by the Developer shall be supported by a certificate of completion and compliance and includes the handing over of the keys of the said Building to the Purchaser.

(3) Upon the expiry of thirty (30) days from the date of service of a notice from the Developer requesting the Purchaser to take possession of the said Property, whether or not the Purchaser has actually entered into possession or occupation of the said Property, the Purchaser shall be deemed to have taken delivery of vacant possession.

Defect liability period

27. (1) Any defect, shrinkage or other faults in the said Building which becomes apparent within twenty-four (24) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property and which are due to defective workmanship or materials or; the said Building not having been constructed in accordance with the plans and descriptions as specified in the Second and Fourth Schedules as approved or amended by the Appropriate Authority, shall be repaired and made good by the Developer at its own cost and expense within thirty (30) days of the Developer having received written notice thereof from the Purchaser.

(2) If the defect, shrinkage or other faults in the said Building have not been made good by the Developer within thirty (30) days referred to in subclause (1), the Purchaser shall be entitled to carry out the works to repair and make good such defect, shrinkage or other faults himself and to recover from the Developer the costs of repairing and making good the same and the Purchaser may deduct such costs from any sum which has been held by the Developer's solicitors as stakeholders under item 5 of the Third Schedule, provided that the Purchaser shall, at any time after the expiry of the period of thirty (30) days, notify the Developer of the costs of repairing and making good such defect, shrinkage or other faults before the commencement of the works and shall give the Developer an opportunity to carry out the works himself within thirty (30) days from the date the Purchaser has notified the Developer of his intention to carry out the works and provided further that the Purchaser shall carry out and commence the works as soon as practicable after the Developer's failure to carry out the works within the said thirty (30) days. In such an event, the Developer's solicitors shall release such costs to the Purchaser from the stakeholder sum held by the Developer's solicitors under item 5 of the Third Schedule within thirty (30) days after the receipt by the Developer's solicitors of the Purchaser's written demand specifying the amount of such costs.

(3) Subject to subclause (2), where the Purchaser has, before the expiry of the period of eight (8) months or twenty-four (24) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property as set out in items 5(a) and (b) of the Third Schedule, respectively, duly served on the Developer's solicitors a copy of the written notice from the Purchaser to the Developer under subclause (1) to rectify the defect, shrinkage or other faults in the said Building, the Developer's solicitors shall not release to the Developer the relevant sum held by the Developer's solicitors as stakeholders under item 5(a) or (b) of the Third Schedule, as the case may be, until the Developer's solicitors shall have received a certificate signed by the Developer's architect certifying that such defect, shrinkage or other faults in the said Building have been repaired and made good by the Developer.

(4) The Developer's solicitors referred to in this clause shall mean Messrs of or such firm of solicitors appointed by the Developer from time to time in replacement thereof, provided that—

- (a) before any sum under item 5 of the Third Schedule has been paid to the Developer's solicitors as stakeholders, the Developer may replace the Developer's solicitors after prior written notice has been given to the Purchaser or the Purchaser's Financier or the Government; and
- (b) after any sum under item 5 of the Third Schedule has been paid to the Developer's solicitors as stakeholders, the Developer shall not replace the Developer's solicitors without the prior written consent of the Purchaser.

Common rights of Purchaser

28. (1) The Developer confirms that the said Building Lot and all other lots shown in the Layout Plan are sold together with free rights and liberties for the Purchaser, his personal representatives, successors in title, assigns, servants, agents, licensees and invitees in common with the Developer and all other persons having the like rights and liberties to use without or with any vehicle of every description at all times and for all purposes whatsoever connected with the use and enjoyment of the said Property to pass and repass along, over and upon all roads serving the said housing development and to make all necessary connections and thereafter to use in a proper manner the drains, pipes, cables and wires laid or constructed by the Developer under or over such roads.

(2) The Developer hereby undertakes that the purchasers of the building lots comprised in the said housing development shall enter into similar covenants and hereby further undertakes to ensure that in the event of any transfer of the said Property from the Purchaser to a subsequent purchaser, the latter shall undertake to be bound by the covenants of this clause which shall continue to apply notwithstanding the completion of this Agreement.

Service of documents

29. (1) Any notice, request or demand required to be served by either party hereto to the other under this Agreement shall be in writing and shall be deemed to be sufficiently served—

(a) if it is sent by the party or his solicitors by registered post addressed to the other party's address hereinbefore mentioned and in such case, the notice, request or demand shall be deemed to have been received upon the expiry of a period of five (5) days of posting of such notice, request or demand; or

(b) if it is given by the party or his solicitors by hand to the other party or his solicitors.

(2) Any change of address by either party shall be communicated to the other.

Cost to be borne

30. (1) Each party shall bear his or its own solicitors' costs in respect of the sale and purchase of the said Property.

(2) The Purchaser shall bear the stamp duty and registration fee for this Agreement and the subsequent transfer of the said Property to the Purchaser.

(3) The Developer shall bear all costs, charges and expenses incurred in the application for obtaining the consent of the relevant State Authority to transfer the said Property to the Purchaser, if any.

Assignment

31. The Purchaser may assign all his rights, interests and titles in and to the said Property to third parties without the consent of the Proprietor (where applicable) or the Developer, and the Purchaser shall give notice of the assignment to the Proprietor (where applicable) or the Developer provided—

- (a) the Purchaser has fully paid the purchase price and duly complied with all the terms, conditions and stipulations on the Purchaser's part contained herein; or
- (b) before the full payment of the purchase price, the Developer and the Purchaser's Financier have given to each other the undertaking required under subclause 6(6).

Preamble and Schedules

32. The Preamble and the First, Second, Third and Fourth Schedules shall form part of this Agreement and shall be read, taken and construed as an essential part of this Agreement.

Persons to be bound by Agreement

33. This Agreement shall be binding upon the successors in title and assigns of the Developer, the heirs, personal representatives, successors in title and assigns of the Purchaser *or the Proprietor.

FIRST SCHEDULE

(Copy of approved Layout Plan attached)

Approved Layout Plan Reference No.:

Name of Appropriate Authority:

SECOND SCHEDULE

(Copy of approved Building Plan attached)

Approved Building Plan Reference No.:

Name of Appropriate Authority:

1. Floor Plan Attached
2. Section Plan Attached
3. Front Elevation Attached
4. Back Elevation Attached
- *5. Side Elevation Attached

THIRD SCHEDULE

(Clause 5)

SCHEDULE OF PAYMENT OF PURCHASE PRICE

<i>Instalments Payable</i>	<i>%</i>	<i>Amount</i>
1. Immediately upon the signing of this Agreement	10	RM
2. Within thirty (30) days after the receipt by the Purchaser of the Developer's written notice of the completion of—		
(a) the foundation of the said Building	10	RM
(b) the structural framework of the said Building	15	RM
(c) the walls of the said Building with door and window frames placed in position	10	RM
(d) the roofing, electrical wiring, plumbing (without fittings), gas piping (if any) and internal telecommunication trunking and cabling to the said Building	10	RM
(e) the internal and external finishes of the said Building including the wall finishes	10	RM
(f) the sewerage works serving the said Building	5	RM
(g) the drains serving the said Building	2.5	RM
(h) the roads serving the said Building	2.5	RM
3. On the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property with water and electricity supply ready for connection	17.5	RM
4. On the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property as in item 3 where the Developer has delivered to the Purchaser or the Purchaser's Solicitor the original issue document of title to the said Building Lot registered in the name of the Purchaser	2.5	RM
5. On the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property as in item 3 and to be held by the Developer's solicitor as stakeholder for	5	RM

Instalments Payable% *Amount*

payment to the Developer as follows:

- (a) two point five per centum (2.5%) at the expiry of the period of eight (8) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property; and
- (b) two point five per centum (2.5%) at the expiry of the period of twenty-four (24) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property

	TOTAL	100	RM
--	-------	-----	----

FOURTH SCHEDULE

(Clause 15)

BUILDING DESCRIPTION

- (a) Structure:
- (b) Wall:
- (c) Roofing covering:
- (d) Roof framing:
- (e) Ceiling
- (f) Windows:
- (g) Doors:
- (h) Ironmongery:
- (i) Wall finishes:
- (j) Floor finishes:
- (k) Sanitary and plumbing fittings:
- (l) Electrical installation:
- (m) Internal telecommunication trunking and cabling:
- * (n) Fencing:

* (o) Turfing:

* (p) Gas piping:

Note: The Developer shall, at its own cost and expense, install or construct all of the items listed above in accordance with the description set out save for the item or items marked with an * which may be deleted if not applicable.

IN WITNESS WHEREOF the parties in this Agreement have set their hands the day and the year first above written.

Signed by:.....
.....
the abovementioned Developer in the presence of:
.....
NRIC No.: }

Signed by:.....
.....
the abovementioned Purchaser in the presence of:
.....
NRIC No.: }

Signed by:.....
.....
the abovementioned Proprietor in the presence of:
.....
NRIC No.: }

* Delete whichever is not applicable.”.

Substitution of Schedule H

10. The principal Regulations are amended by substituting for Schedule H the following Schedule:

“SCHEDULE H

HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) ACT 1966

HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) REGULATIONS 1989

(Subregulation 11(1))

SALE AND PURCHASE AGREEMENT (BUILDING OR LAND INTENDED FOR SUBDIVISION INTO PARCELS)

AN AGREEMENT made this day of BETWEEN
a company incorporated in Malaysia and a housing developer duly licensed under the
Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Licence No.)
with its registered office at (hereinafter called “the
Developer”) of the *one/first part AND *Co. No./NRIC No.
..... of (hereinafter called “the Purchaser”) of
the *other/second part *AND *Co. No./NRIC No.
..... of (hereinafter called “the
Proprietor”) of the third part.

PREAMBLE:

WHEREAS the *Proprietor/Developer is the registered proprietor and beneficial
owner of all that *freehold/leasehold land of years expiring on held
under(description of title) and No. of Title *Lot No./L.O. No.
..... Section in the *Town/Village/Mukim District of
State of in an area measuring approximately
hectares/square metres (hereinafter referred to as “the said Land”) *and has granted
the Developer the absolute right to develop the said Land as a housing development and
to sell the said Land;

*AND WHEREAS the Proprietor hereby agrees to the sale of the said Land for the purpose of this Agreement;

AND WHEREAS the said Land is charged to with its registered office at as security for the financial facility granted to the Developer;

AND WHEREAS the Developer has, at its own cost and expense, obtained the approval of the building plans (hereinafter referred to as “the Building Plan”) from the Appropriate Authority, a copy of a schedule of parcels has been filed with the Commissioner of Building under the Strata Management Act 2013 [*Act 757*];

AND WHEREAS the Developer is developing the said Land as a housing development known as *Phase..... (name of development and phase of development, if applicable) complete thereon with the common facilities described in the Second Schedule under the licence bearing the numbers specified above and the Developer is selling the housing accommodation to be erected thereon under Advertisement and Sale Permit No.;

AND WHEREAS the Developer has agreed to sell and the Purchaser has agreed to purchase a parcel of housing accommodation with vacant possession distinguished as Parcel No.: which is delineated and shaded GREEN in the *Storey Plan/Delineation Plan, measuring square meters *within Storey No.: of Building No.:of Land Parcel No.: which is in turn delineated in the copy of such schedule and shaded RED in the Site Plan (hereinafter referred to as “the said Building”) *with accessory parcel distinguished as accessory parcel No.: of *Building/Land Parcel No.:..... (which is delineated in the copy of such schedule and shaded BLUE in the Accessory Parcel Plan annexed to the First Schedule) (hereinafter referred to as “the said Parcel”), subject to the terms and conditions hereinafter contained;

AND WHEREAS the allocated share units assigned to the said Parcel by the Developer's licensed land surveyors in the schedule of parcels filed with the Commisisioner of Buildings under the Strata Management Act 2013;

AND WHEREAS the Developer has opened a Housing Development Account No. with.....(name of bank or financial institution) with its registered office at.....;

AND WHEREAS for the purpose of this Agreement, the Developer is represented by Messrs (if none state so) whilst the Purchaser is represented by Messrs (if none state so);

NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:

Interpretation

1. In this Agreement, where the context requires so—

- (a)* “accessory parcel” means any parcel shown in a strata plan as an accessory parcel which is used or intended to be used in conjunction with a parcel;
- (b)* “Appropriate Authority” means any authority authorised under any written law in force in Peninsular Malaysia to approve subdivision of land, subdivision of buildings, building plans, the issuance of document of title and to enforce any other laws and includes any corporation, company or private agency licensed by the Appropriate Authority to provide water, electricity, telecommunication, sewerage services and other related services;
- (c)* “certificate of completion and compliance” means the certificate of completion and compliance given or granted under the Street, Drainage and Building Act 1974 [*Act 133*] and any by-laws made under that Act certifying that the housing accommodation has been completed and is safe

and fit for occupation but does not include partial certificate of completion and compliance;

(d) “common property”—

(i) in relation to a building or land intended for subdivision into parcels, means so much of the development area—

(A) as is not comprised in any parcel or proposed parcel; and

(B) used or capable of being used or enjoyed by occupiers of two or more parcels or proposed parcels; or

(ii) in relation to a subdivided building or land, means so much of the lot—

(A) as is not comprised in any parcel, including any accessory parcel, or any provisional block as shown in a certified strata plan; and

(B) used or capable of being used or enjoyed by occupiers of two or more parcels;

(e) “Controller” means the Controller of Housing appointed under section 4 of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966;

(f) “housing developer” means any person, body of persons, company, firm or society (by whatever name described), who or which engages in or carries on or undertakes or causes to be undertaken a housing development and in a case where the housing developer is under liquidation, includes a person or a body appointed by a court of competent jurisdiction to be the provisional liquidator or liquidator for the housing developer;

- (g) “joint management body” means the joint management body established under the Strata Management Act 2013;
- (h) “management corporation” means the management corporation established under the Strata Titles Act 1985;
- (i) “parcel”—
 - (i) in relation to a building intended for subdivision, means one of the individual units comprised therein, which (except in the case of an accessory parcel) is to be held under a separate strata title;
 - (ii) in relation to a land intended for subdivision, means one of the individual units of land parcels which is to be held under a separate strata title;
 - (iii) in relation to a subdivided building, means one of the individual units comprised therein, which (except in the case of an accessory parcel) is held under a separate strata title; and
 - (iv) in relation to subdivided land, means one of the individual units of land parcels which is held under a separate strata title;
- (j) “Purchaser” includes his heirs, personal representatives, successors in title and assigns and where there are two or more persons included in the expression “the Purchaser” their liabilities under this Agreement shall be joint and several;
- (k) “ready for connection” means electrical points and water fittings and fixtures in the said Parcel have been installed by the Developer and are fully functional and supply is available for tapping into individual parcels;

- (l) words importing the masculine gender shall be deemed and taken to include the feminine and neuter genders and the singular to include the plural and vice versa.

Parcel free from agricultural, industrial and building restrictions

2. The *Proprietor or the Developer hereby agrees to sell and the Purchaser hereby agrees to purchase the said Parcel free from any agricultural or industrial condition expressed or implied and any restriction against the building of housing accommodation thereon and all encumbrances other than those imposed by the provisions of this Agreement or already subsisting at the date of this Agreement (if any) and any condition expressed or implied affecting the title of the said Parcel.

Parcel free from encumbrances before the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel

3. (1) The *Proprietor or the Developer shall not immediately and at any time after the date of execution of this Agreement subject the said Land to any encumbrance without the prior written consent of the Purchaser and the *Proprietor or the Developer hereby undertakes that the said Parcel shall be free from any encumbrance immediately prior to the Purchaser taking vacant possession of the said Parcel.

(2) The Purchaser shall give such written consent to the *Proprietor or the Developer encumbering the said Land for the purpose of obtaining financial facility from any bank or financial institution only if the Purchaser has first received confirmation in writing from the relevant bank or financial institution disclaiming their rights and interests over the said Parcel and undertaking to exclude the said Parcel from any foreclosure proceedings which such bank or financial institution may take against the *Proprietor or the Developer or the said Land.

(3) In the event the said Land shall be encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, the *Proprietor or the Developer shall immediately after the date of this Agreement, deliver or cause to be delivered to the Purchaser or the Purchaser's Financier (as hereinafter defined) a copy of the redemption statement and undertaking letter issued by such bank or financial

institution in respect of the said Parcel and shall authorise the Purchaser to pay such portion of the purchase price or the Purchaser's Financier to release such portion of the financial facility, as the case may be, equivalent to the amount of the redemption sum payable in respect of the said Parcel directly to such bank or financial institution and thereafter the balance purchase price or the balance financial facility to the Developer provided all such payments and releases are made progressively at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule.

(4) A proportion of such part of the instalments envisaged in items 2(a), (b) and (c) of the Third Schedule as may be agreed between the Developer and its financier (taking into account the redemption sum) and which proportion shall be informed to the Purchaser separately in writing shall be applied towards settlement of the redemption sum in full. In the event the redemption sum is greater than the said instalments, the redemption sum shall be fully settled by the Developer to its financier with the consent of the Purchaser before payment by the Purchaser of monies in excess of 50% of the purchase price.

Purchase price

4. The purchase price of the said Parcel is Ringgit:
(RM.....) only and shall be payable in the manner hereinafter provided.

Manner of payment of purchase price

5. (1) The purchase price shall be paid by the Purchaser to the Developer by instalments and at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule. The Developer is not bound to commence or complete the works in the order referred to in the Third Schedule and the Purchaser shall pay the instalments according to the stage of works completed by the Developer provided that any damage to the completed works by subsequent stage of works shall be repaired and made good by the Developer at its own cost and expense before the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

(2) Every notice referred to in the Third Schedule requesting for payment shall be supported by a certificate signed by the Developer's architect or engineer in

charge of the housing development and every such certificate so signed shall be proof of the fact that the works therein referred to have been completed.

Financial facility

6. (1) If the Purchaser is desirous of obtaining a financial facility to finance the payment of the purchase price of the said Parcel (hereinafter referred to as “the Financial Facility”), the Purchaser shall, within thirty (30) days after the receipt of a stamped copy of the Agreement, make a written application for the Financial Facility to the Developer who shall use its best endeavours to obtain the Financial Facility for the Purchaser from a bank, a building society or a financial institution (hereinafter referred to as “the Purchaser’s Financier”) and if the Financial Facility is obtained, the Purchaser shall, within thirty (30) days, execute all necessary forms and documents and pay all fees, legal costs and stamp duty in respect thereof.

(2) The Purchaser shall utilise the whole of the Financial Facility towards the payment of the purchase price of the said Parcel at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule.

(3) If the Purchaser fails to obtain the Financial Facility due to his ineligibility of income and has produced proof of such ineligibility to the Developer, the Purchaser shall then be liable to pay to the Developer only one per centum (1%) of the purchase price and this Agreement shall subsequently be terminated. In such an event, the Developer shall, within thirty (30) days of the date of the termination, refund to the Purchaser the balance of any amount paid by the Purchaser.

(4) If the Purchaser fails to accept the Financial Facility or defaults in complying with the necessary requirements for the application or is disqualified as a result of which the Financial Facility is withdrawn by the Purchaser’s Financier, as the case may be, the Purchaser shall then be liable to pay to the Developer the whole of the purchase price or such part thereof as shall then remain outstanding.

(5) In the event that the Developer shall not be able to obtain any financial facility for the Purchaser, the Developer shall, within thirty (30) days after the receipt of

the notification of rejection of the Financial Facility, inform the Purchaser of the same and the Developer shall not in any way be liable to the Purchaser for any loss, damage, cost or expense howsoever arising or incurred and such failure to obtain the Financial Facility shall not be a ground for any delay in the payment or for any non-payment on due dates of any of the instalments of the purchase price as set out in the Third Schedule.

(6) If required by the Purchaser's Financier and upon receipt by the Developer of an unconditional undertaking from the Purchaser's Financier to pay the Financial Facility sum in the manner prescribed in the Third Schedule, the Developer shall forward to the Purchaser's Financier an undertaking to refund the Financial Facility sum in the event the instrument of transfer of the said Parcel cannot be registered in favour of the Purchaser for any reason which is not attributable to the Purchaser.

Financial facility from Federal or State Government or statutory authority

7. (1) If the Purchaser is desirous of obtaining a financial facility from the Government of Malaysia or any State Government in Malaysia or any statutory authority which provides financial facilities (which in this context shall be referred to as "the Government"), the Purchaser shall, within thirty (30) days after the receipt of a stamped copy of the Agreement, inform the Developer of the same in writing and the Purchaser shall do all acts and things necessary to secure the Financial Facility.

(2) If the Purchaser fails to obtain the Financial Facility for any reason whatsoever, the Purchaser shall then be liable to pay to the Developer the whole of the purchase price or such part thereof as shall then remain outstanding.

Purchaser's rights to initiate and maintain action

8. The Purchaser shall be entitled on his own volition in his own name to initiate, commence, institute and maintain in any court or tribunal any action, suit or proceedings against the *Proprietor or the Developer or any other persons in respect of any matter arising out of this Agreement provided the Purchaser's Financier or the Government under a deed of absolute assignment is notified in writing either before or

within thirty (30) days after the action, suit or proceedings against the *Proprietor or the Developer or any such other persons has been filed before any court or tribunal.

Time essence of contract

9. Time shall be the essence of the contract in relation to all provisions of this Agreement.

Late payment charges

10. (1) Without prejudice to the Developer's right under clause 11 and subject to subclause (3), if any of the instalments set out in the Third Schedule shall remain unpaid by the Purchaser at the expiration of the period of thirty (30) days as stipulated in the Third Schedule, late payment charges on such unpaid instalment shall commence immediately thereafter and be payable by the Purchaser and such charges shall be calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum.

(2) The Developer shall not be entitled to impose charges on the late payment in respect of any instalment if the delay in payment of such instalment is due to any one or more of the following:

- (a) the relevant notice for progressive claims referred to in the Third Schedule furnished by the Developer to the Purchaser, the Purchaser's Financier or the Government is not complete or does not comply with the requirement of subclause 5(2);
- (b) in the event the said Land is encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, such bank or financial institution delays or fails to issue and deliver the redemption statement and undertaking letter in respect of the said Parcel to the Purchaser, the Purchaser's Financier or the Government; or
- (c) in the event the said Land is encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, the Purchaser's

Financier or the Government shall refuse to release the relevant portion of the sum financed equivalent to the progressive payment due on the ground that such progressive payment is insufficient to settle the full redemption sum payable in respect of the said Parcel;

(3) In the event the Purchaser has obtained the Financial Facility from the Government, the Developer shall not be entitled to impose late payment charges in respect of any of the instalments set out in the Third Schedule for a period of six (6) months commencing from the date of this Agreement.

Default by Purchaser and determination of Agreement

11. (1) If the Purchaser —

- (a) subject to subclause (3), fails to pay any instalment payable under subclause 5(1) in accordance with the Third Schedule or any part thereof and any late payment charges payable under clause 10 for any period in excess of thirty (30) days after the due date of the instalment or late payment charges;
- (b) subject to subclause (3), fails to pay any sum payable under this Agreement for any period in excess of thirty (30) days after the due date of such sum;
- (c) commits any breach of or fails to perform or observe any material term, condition or covenant of this Agreement; or
- (d) before payment in full of the purchase price of the said Parcel, commits an act of bankruptcy or enters into any composition or arrangement with his creditors or, being a company, enters into liquidation, whether voluntary or otherwise,

the Developer may, subject to subclause (2), annul the sale of the said Parcel and forthwith terminate this Agreement and in such an event—

- (i) the Developer shall be entitled to deal with or otherwise dispose of the said Parcel in such manner as the Developer shall see fit as if this Agreement had not been entered into;
- (ii) the instalments previously paid by the Purchaser to the Developer, excluding any late payment charges paid, shall be dealt with and disposed of as follows:
 - (A) firstly, all late payment charges calculated in accordance with clause 10 owing and unpaid shall be paid to the Developer;
 - (B) secondly, a sum to be forfeited to the Developer as follows:
 - (i) where up to fifty per centum (50%) of the purchase price has been paid, a sum equal to ten per centum (10%) of the purchase price;
 - (ii) where more than fifty per centum (50%) of the purchase price has been paid, a sum equal to twenty per centum (20%) of the purchase price; and
 - (C) lastly, the residue thereof shall be refunded to the Purchaser;
- (iii) neither party hereto shall have any further claim against the other for costs, damages, compensations or otherwise under this Agreement; and
- (iv) each party hereto shall pay its own costs in the matter.

(2) Upon the occurrence of any of the events set out in paragraph 11(1)(a), (b), (c), or (d), the Developer shall give the Purchaser or his solicitors not less than thirty (30) days notice in writing by A.R. Registered post to treat this Agreement as having been repudiated by the Purchaser and unless in the meanwhile such default or breach alleged is rectified or such unpaid instalments and late payment charges are paid or subclause (3) shall apply, this Agreement shall, at the expiration of the said notice at the option of the Developer be deemed to be terminated.

(3) If the Purchaser shall have, before the expiry of the said thirty (30) days notice, obtained approval of the Financial Facility and paid the difference between the purchase price and the Financial Facility and delivered to the Developer the undertaking letter from the Purchaser's Financier or the Government to release the Financial Facility to the Developer, the Developer then shall not annul the sale of the said Parcel and terminate this Agreement unless the Purchaser's Financier or the Government shall default in its undertaking to release the Financial Facility to the Developer or fail to make the first disbursement of the Financial Facility to the Developer within thirty (30) days from the expiry of the said thirty (30) days notice.

Separate strata title and transfer of title

12. (1) The *Proprietor or the Developer shall, at its own cost and expense and at no additional cost to the Purchaser and as expeditiously as possible, apply for subdivision of the said Building or Land intended for subdivision into parcels, as the case may be, so as to obtain the issue of separate strata titles to the said Parcel under the Strata Titles Act 1985 before the delivery of vacant possession to the Purchaser in the manner stipulated in clause 27.

(2) Upon the issuance of the separate strata title to the said Parcel and subject to the payment of the purchase price by the Purchaser to the Developer in accordance with subclause 5(1) and the observance of all the terms and conditions herein provided, the Developer shall, at no additional cost and expense to the Purchaser on or before the date of delivery of vacant possession, execute or cause the Proprietor to execute and deliver a valid and registrable instrument of transfer of the said Parcel to the Purchaser or the Purchaser's solicitor together with a separate strata title to be presented for

registration in favour of the Purchaser.

Position and area of Parcel

13. (1) No error or misstatement as to the description of the area of the said Parcel shall annul the sale of the said Parcel or entitle the Purchaser to be discharged from the purchase.

(2) Any error or misstatement as to the description of the area of the said Parcel shall give the Purchaser an entitlement to an adjustment of the purchase price in accordance with the provisions of this clause.

(3) If the area of the said Parcel as shown in the strata title when issued is less than the area shown in the Building Plan, there shall be an adjustment of the purchase price for the difference (if any) in excess of two per centum (2%) of the area as shown in the Building Plan calculated at the rate of Ringgit: (RM.....) only per square metre.

(4) The Developer shall not be entitled to any adjustment of the purchase price if the area of the said Parcel as shown in the strata title exceeds the area shown in the Building Plan.

(5) Any payment resulting from the adjustment and required to be paid by the Developer shall be so paid within thirty (30) days of the issue of the strata title.

Materials and workmanship to conform to description

14. (1) The said Parcel together with all the common facilities, which shall form part of the common property, shall be constructed in a good and workmanlike manner in accordance with the description set out in the Fourth Schedule and in accordance with the plans approved by the Appropriate Authority as in the Second Schedule, which descriptions and plans have been accepted and consented by the Purchaser, as the Purchaser hereby acknowledges.

(2) No changes or deviations from the approved plans shall be made without the consent in writing of the Purchaser except such as may be required by the Appropriate Authority.

(3) The Purchaser shall not be liable for the cost of such changes or deviations and in the event that the changes or deviations involve the substitution or use of cheaper materials or the omission of works originally agreed to be carried out by the Developer, the Purchaser shall be entitled to a corresponding reduction in the purchase price or to damages, as the case may be.

Restriction against variation by Purchaser

15. (1) The Purchaser shall not carry out or cause to be carried out any variation to the said Parcel and description therein or any alteration or addition to the said Parcel or install or cause to be installed any fixtures or fittings therein which would involve the amendment of the approved Building Plan or the submission of further plans without the prior written consent of the Developer until the relevant certificate of completion and compliance has been issued.

(2) Where the Developer agrees to carry out such alterations or additional works for the Purchaser, the Developer shall annex to this Agreement an inventory list of such permissible alterations or additional items with a prefixed schedule of rates or charges in respect thereof and the Purchaser shall pay for the cost of such alterations or additional works within thirty (30) days of the Developer's request in writing for such payment.

Restriction against change to colour code

16. Notwithstanding the provisions of clause 15, the Purchaser shall not carry out or cause to be carried out any change in the colour of the exterior of the said Parcel without the prior written consent of the Appropriate Authority.

This applies only to Federal Territory of Putrajaya as described in section 10 of the Perbadanan Putrajaya Act 1995 [Act 536].

Infrastructure and maintenance

17. (1) The Developer shall, at its own cost and expense, construct or cause to be constructed the infrastructure serving the housing development on the said Land, including the roads, driveways, drains, culverts, water mains and sewerage system serving the said Building, in accordance with the requirements and standards of the Appropriate Authority.

(2) The Developer shall also bear all costs and expenses charged by the Appropriate Authority in connection with the provision of facilities and amenities including but not limited to street lighting.

(3) On completion of the construction of the infrastructure, the Developer shall do everything possible within its powers to have the same taken over and maintained by the Appropriate Authority, or the joint management body or the management corporation, as the case may be, but until the infrastructure are so taken over, the Purchaser shall, from the date he takes vacant possession or is deemed to have taken vacant possession of the said Parcel, contribute from time to time a fair and justifiable proportion of the cost and expense incurred for the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure. Apportionment of an appropriate contribution for the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure shall be made by a quantity surveyor, architect or engineer appointed by the Developer or, with the approval of the Commissioner of Building, any other competent persons appointed by the Developer.

(4) Every written notice from the Developer to the Purchaser requesting for the payment of such contribution shall be supported by a statement issued by the Developer which shall include a list and description of the infrastructure, the expenditure incurred in the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure and the amount of such contribution due to the Developer in respect thereof.

Common facilities and services

18. (1) The Developer shall, at its own cost and expense, construct or cause to be constructed the common facilities, which shall form part of the common property,

serving the housing development and provide services as specified in the Second Schedule.

(2) The Developer shall bear all costs and expenses for the maintenance and management of the said facilities and the provision of the said services until such date when the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

Payment of charges, and contribution to the sinking fund

19. (1) From the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel, the Purchaser shall pay to the Developer the charges, and the contribution to the sinking fund for the maintenance and management of the building or land intended for subdivision into parcels and the common property in accordance with the Strata Management Act 2013.

(2) The Purchaser shall pay the charges, and the contribution to the sinking fund for the first four (4) months in advance and any payment thereafter shall be payable monthly in advance.

(3) Every written notice from the Developer to the Purchaser requesting for the payment of charges shall be supported by a charge statement issued by the Developer in the form annexed in the Fifth Schedule and full particulars of any increase in the charges shall be reflected in the subsequent charge statement.

Insurance

20. (1) It shall be the responsibility of the Developer to insure the said Building against loss or damage by fire and against all such other risks as the Developer may think fit until the vacant possession of the said Parcel is delivered to the Purchaser.

(2) Upon the issuance of the certificate of completion and compliance and the delivery of vacant possession of the said Parcel to the Purchaser, the Purchaser shall share the said responsibility with the Developer and other purchasers in accordance with the Strata Management Act 2013.

Payment of outgoings

21. (1) The Purchaser shall be liable for all outgoings including quit rent, rate, tax, assessment and other charges in respect of the said Parcel as from the date he takes vacant possession of the said Parcel or from the date the said Parcel is transferred to the Purchaser, whichever is earlier.

(2) In the event the separate strata title to the said Parcel is not transferred to the Purchaser on the date he takes vacant possession of the said Parcel, the Purchaser shall indemnify the Developer, the joint management body or the management corporation, as the case may be, for such outgoings in respect of the said Parcel and shall continue to pay the same from the date he takes vacant possession of the said Parcel until the said Parcel is transferred to him.

Water, electricity, gas piping, telecommunication trunking

22. (1) The Developer shall, at its own cost and expense, lay or cause to be laid all necessary water, electricity and sewerage mains, gas piping (if any) and internal telecommunication trunking and cabling to serve the said Building and at its own cost and expense undertake to apply for the connection of internal water, electricity, sanitary and gas supply installations (if any) of the said Parcel to the water, electricity, sewerage and gas mains (if any) of the Appropriate Authority.

(2) The Purchaser shall be liable for and shall pay, within thirty (30) days after the receipt of a notice requesting for payment from the Developer, the deposits for the installation of water, electricity and gas meters (if any) and the Developer shall bear all other costs, if any.

(3) The Purchaser may apply for telecommunication services and shall be liable for and shall pay the deposits for such services.

Compliance with written laws

23. (1) The Developer hereby warrants to and undertakes with the Purchaser that the Developer has a valid housing developer's licence bearing the numbers specified above which shall be renewed and remain valid for such period as required by law.

(2) The Developer shall, in relation to the said Building to be erected, conform to the provisions and requirements of any written law affecting the said housing development and shall keep the Purchaser indemnified against all fines, penalties or losses incurred by reason of any breach of the provisions of any written laws.

New laws affecting housing development

24. The Purchaser shall not be liable to indemnify the Developer in the event of an introduction of new laws or the amendment of existing laws which shall impose on the Developer additional fees, charges or taxes, the payment of which shall be necessary for continuing and completing the development of the said housing development or any part or parts thereof in accordance with the Building Plan and description referred to in such Plan and the due observance and performance by the Developer of its obligations and liabilities under this Agreement.

Time for delivery of vacant possession

25. (1) Vacant possession of the said Parcel shall be delivered to the Purchaser in the manner stipulated in clause 27 within thirty-six (36) months from the date of this Agreement.

(2) If the Developer fails to deliver vacant possession of the said Parcel in the manner stipulated in clause 27 within the period stipulated in subclause (1), the Developer shall be liable to pay to the Purchaser liquidated damages calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum of the purchase price from the expiry of the period stipulated in subclause (1) until the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

(3) The Developer shall pay any liquidated damages referred to in subclause (2) to the Purchaser immediately after the Developer has given notice requesting the Purchaser to take possession of the said Parcel in the manner stipulated in clause 27, failing which the Purchaser shall be entitled to deduct such liquidated damages from any instalment of the purchase price due to the Developer.

(4) For the avoidance of doubt, any cause of action to claim liquidated damages by the Purchaser under this clause shall accrue on the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

Developer to obtain the certificate of completion and compliance

26. The Developer shall, at its own cost and expense, duly comply with all the requirements of the Appropriate Authority which are necessary for the issuance of the certificate of completion and compliance in respect of the said Building.

Manner of delivery of vacant possession

27. (1) The Developer shall let the Purchaser into possession of the said Parcel upon the following:

- (a) the issuance of a certificate of completion and compliance;
- (b) the separate strata title relating to the said Parcel has been issued by the Appropriate Authority;
- (c) water and electricity supply are ready for connection to the said Parcel;
- (d) the Purchaser having paid all monies payable under subclause 5(1) in accordance with the Third Schedule and all other monies due under this Agreement and the Purchaser having performed and observed all the terms and covenants on his part under this Agreement; and
- (e) the completion of any alteration or additional work under subclause 15(2), if any.

(2) The delivery of vacant possession by the Developer shall be supported by a certificate of completion and compliance and includes the handing over of the keys of the Parcel to the Purchaser.

(3) Upon the expiry of thirty (30) days from the date of service of a notice from the Developer requesting the Purchaser to take possession of the said Parcel, whether or not the Purchaser has actually entered into possession or occupation of the said Parcel, the Purchaser shall be deemed to have taken delivery of vacant possession.

Strata title not yet issued and transfer of title

28. (1) Notwithstanding paragraph 27(1)(b), if the separate strata title to the said Parcel is not issued for any reason not attributable to the Developer, then the Developer may apply to the Controller for a certification in writing to deliver the vacant possession of the said Parcel within the time stipulated for the handing over of vacant possession under subclause 25(1) and in the manner stipulated in clause 27. The delivery of vacant possession of the said Parcel to the Purchaser pursuant to this clause shall be accompanied with a copy of the written certification issued by the Controller.

(2) Upon the issuance of the separate strata title to the said Parcel, the Developer shall, at no additional cost and expense to the Purchaser, execute or cause the Proprietor to execute and deliver a valid and registrable instrument of transfer of the said Parcel to the Purchaser or the Purchaser's solicitor together with a separate strata title to be presented for registration in favour of the Purchaser.

(3) When the document of separate strata title to the said Parcel has been registered in the name of the Purchaser, the Developer shall hand over to the Purchaser the original issue document of separate strata title registered in the name of the Purchaser within thirty (30) days from the date of registration thereof.

(4) If the Developer fails to comply with subclause (3), the Developer shall be liable to pay to the Purchaser liquidated damages calculated at the same rate as for delay in rendering vacant possession of the said Parcel to the Purchaser under subclause 25(2).

Completion of common facilities

29. (1) The common facilities serving the said housing development, which shall form part of the common property, shall be completed by the Developer within

thirty-six (36) months from the date of this Agreement. The Developer's architect shall certify the date of completion of the common facilities and a copy of the certification shall be provided to the Purchaser.

(2) If the Developer fails to complete the common facilities in time, the Developer shall pay immediately to the Purchaser liquidated damages to be calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum of the last twenty per centum (20%) of the purchase price.

(3) For the avoidance of doubt, any cause of action to claim liquidated damages by the Purchaser under this clause shall accrue on the date the Developer completes the common facilities together with the architect's certification.

Defect liability period

30. (1) Any defect, shrinkage or other faults in the said Parcel or the said Building or the common property which becomes apparent within twenty-four (24) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel and which are due to defective workmanship or materials or; the said Parcel or the said Building or the said common property not having been constructed in accordance with the plans and descriptions as specified in the First and Fourth Schedules as approved or amended by the Appropriate Authority, shall be repaired and made good by the Developer at its own cost and expense within thirty (30) days of the Developer having received written notice thereof from the Purchaser.

(2) If the defect, shrinkage or other faults in the said Parcel or the said Building or the said common property have not been made good by the Developer within thirty (30) days referred to in subclause (1), the Purchaser shall be entitled to carry out the works to repair and make good such defect, shrinkage or other faults himself and to recover from the Developer the costs of repairing and making good the same and the Purchaser may deduct such costs from any sum which has been held by the Developer's solicitors as stakeholders under item 5 of the Third Schedule, provided that the Purchaser shall, at any time after the expiry of the period of thirty (30) days, notify the Developer of the costs of repairing and making good such defect, shrinkage or

other faults before the commencement of the works and shall give the Developer an opportunity to carry out the works himself within thirty (30) days from the date the Purchaser has notified the Developer of his intention to carry out the works and provided further that the Purchaser shall carry out and commence the works as soon as practicable after the Developer's failure to carry out the works within the said thirty (30) days. In such an event, the Developer's solicitors shall release such costs to the Purchaser from the stakeholder sum held by the Developer's solicitors under item 5 of the Third Schedule within thirty (30) days after the receipt by the Developer's solicitors of the Purchaser's written demand specifying the amount of such costs.

(3) Subject to subclause (2), where the Purchaser has, before the expiry of the period of eight (8) months or twenty-four (24) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel as set out in items 5(a) and (b) of the Third Schedule, respectively, duly served on the Developer's solicitors a copy of the written notice from the Purchaser to the Developer under subclause (1) to rectify the defect, shrinkage or other faults in the said Parcel or the said Building or the common facilities, the Developer's solicitors shall not release to the Developer the relevant sum held by the Developer's solicitors as stakeholders under item 5(a) or (b) of the Third Schedule, as the case may be, until the Developer's solicitors shall have received a certificate signed by the Developer's architect certifying that such defect, shrinkage or other faults in the said Parcel or the said Building or the said common facilities have been repaired and made good by the Developer.

(4) The Developer's solicitors referred to in this clause shall mean Messrs of or such firm of solicitors appointed by the Developer from time to time in replacement thereof, provided that—

(a) before any sum under item 5 of the Third Schedule has been paid to the Developer's solicitors as stakeholders, the Developer may replace the Developer's solicitors after prior written notice has been given to the Purchaser or the Purchaser's Financier or the Government; and

- (b) after any sum under item 5 of the Third Schedule has been paid to the Developer's solicitors as stakeholders, the Developer shall not replace the Developer's solicitors without the prior written consent of the Purchaser.

Common rights of Purchaser

31. (1) The Developer confirms that the said Parcel and all other parcels are sold together with free rights and liberties for the Purchaser, his personal representatives, successors in title, assigns, servants, agents, licensees and invitees in common with the Developer and all other persons having the like rights and liberties to use without or with any vehicle of every description at all times and for all purposes whatsoever connected with the use and enjoyment of the said Parcel to pass and repass along, over and upon all roads serving the said housing development and to make all necessary connections and thereafter to use in a proper manner the drains, pipes, cables and wires laid or constructed by the Developer under or over such roads.

(2) The Developer hereby undertakes that the purchasers of the parcels comprised in the said housing development shall enter into similar covenants and hereby further undertakes to ensure that in the event of any transfer of the said Parcel from the Purchaser to a subsequent purchaser, the latter shall undertake to be bound by the covenants of this clause which shall continue to apply notwithstanding the completion of this Agreement.

Service of documents

32. (1) Any notice, request or demand required to be served by either party hereto to the other under this Agreement shall be in writing and shall be deemed to be sufficiently served—

- (a) if it is sent by the party or his solicitors by registered post addressed to the other party's address hereinbefore mentioned and in such case, the notice, request or demand shall be deemed to have been received upon the expiry of a period of five (5) days of posting of such notice, request or demand; or

(b) if it is given by the party or his solicitors by hand to the other party or his solicitors.

(2) Any change of address by either party shall be communicated to the other.

Cost to be borne

33. (1) Each party shall bear his or its own solicitors' costs in respect of the sale and purchase of the said Parcel.

(2) The Purchaser shall bear the stamp duty and registration fee for this Agreement and the subsequent transfer of the said Parcel to the Purchaser.

(3) The Developer shall bear all costs, charges and expenses incurred in the application for obtaining the consent of the relevant State Authority to transfer the said Parcel to the Purchaser, if any.

Assignment

34. The Purchaser may assign all his rights, interests and titles in and to the said Parcel to third parties without the consent of the Proprietor (where applicable) or the Developer, and the Purchaser shall give notice of the assignment to the Proprietor (where applicable) or the Developer provided—

(a) the Purchaser has fully paid the purchase price and duly complied with all the terms, conditions and stipulations on the Purchaser's part contained herein; or

(b) before the full payment of the purchase price, the Developer and the Purchaser's Financier have given to each other the undertaking required under subclause 5(6).

Preamble and Schedules

35. The Preamble and the First, Second, Third and Fourth Schedules shall form part of this Agreement and shall be read, taken and construed as an essential part of this Agreement.

Persons to be bound by Agreement

36. This Agreement shall be binding upon the successors in title and assigns of the Developer, the heirs, personal representatives, successors in title and assigns of the Purchaser *or the Proprietor.

FIRST SCHEDULE

(Copy of approved plans attached)

Approved Layout Plan Reference No.:

Name of Appropriate Authority:

1. Site PlanAttached
2. Layout PlanAttached
3. Floor Plan of the said ParcelAttached
4. *Storey Plan of the said Building/
Delineation Plan of the said Land
comprising the said ParcelAttached
- *5. Accessory Parcel PlanAttached
- *6. Common Facilities PlanAttached

SECOND SCHEDULE

COMMON FACILITIES AND SERVICES

- (a) List and description of common facilities serving the said housing development
- (b) List and description of services provided

THIRD SCHEDULE

(Clause 5)

SCHEDULE OF PAYMENT OF PURCHASE PRICE

	<i>Instalments Payable</i>	<i>%</i>	<i>Amount</i>
1.	Immediately upon the signing of this Agreement	10	RM
2.	Within thirty (30) days after the receipt by the Purchaser of the Developer's written notice of the completion of—		
	(a) the work below ground level of the said Building comprising the said Parcel including foundation of the said Building	10	RM
	(b) the structural framework of the said Parcel	15	RM
	(c) the walls of the said Parcel with door and window frames placed in position	10	RM
	(d) the roofing/ceiling, electrical wiring, plumbing (without fittings), gas piping (if any) and internal telecommunication trunking and cabling to the said Parcel	10	RM
	(e) the internal and external finishes of the said Parcel including the wall finishes	10	RM
	(f) the sewerage works serving the said Building	5	RM
	(g) the drains serving the said Building	2.5	RM
	(h) the roads serving the said Building	2.5	RM
3.	On the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel, with water and electricity supply ready for connection	17.5	RM
4.	On the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel as in item 3 where the Developer has executed and delivered to the Purchaser or the Purchaser's solicitor the instrument of transfer in favour of the Purchaser together with the original issue document of strata title to the said Parcel	2.5	RM

	<i>Instalments Payable</i>	<i>%</i>	<i>Amount</i>
5.	On the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel as in item 3 and to be held by the Developer's solicitor as stakeholder for payment to the Developer as follows:	5	RM
	(a) two point five per centum (2.5%) at the expiry of the period of eight (8) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel; and		
	(b) two point five per centum (2.5%) at the expiry of the period of twenty-four (24) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel		
	TOTAL	100	RM

FOURTH SCHEDULE

(Clause 14)

BUILDING DESCRIPTION

- (a) Structure:
- (b) Wall:
- (c) Roofing covering:
- (d) Roof framing:
- (e) Ceiling:
- (f) Windows:
- (g) Doors:
- (h) Ironmongery:
- (i) Wall finishes:
- (j) Floor finishes:
- (k) Sanitary and plumbing fittings:
- (l) Electrical installation:
- (m) Internal telecommunication trunking and cabling:
- *(n) Fencing:

*(o) Turfing:

*(p) Gas piping:

Note: The Developer shall, at its own cost and expense, install or construct all of the items listed above in accordance with the description set out save for the item or items marked with an * which may be deleted if not applicable.

FIFTH SCHEDULE

(Clause 19)

FORM OF CHARGE STATEMENT

Project:

For the year:

Date:

Expenses details:

<i>No.</i>	<i>Description</i>	<i>Estimated Monthly Expenses (RM)</i>	<i>Estimated Annual Expenses (RM)</i>
1.	General repair/maintenance		
2.	Electricity supply		
3.	Electrical system maintenance		
4.	Fire fighting system maintenance		
5.	Generator system maintenance		
6.	Lift/escalator system maintenance		
7.	Air conditioning system maintenance		
8.	Security system maintenance		
9.	Main television reception equipment maintenance		
10.	Intercom repair and maintenance		
11.	Building automation system		
12.	Water supply		
13.	Swimming pool maintenance		
14.	Sewerage maintenance		
15.	Refuse collection/disposal		
16.	Car park maintenance		

<i>No.</i>	<i>Description</i>	<i>Estimated Monthly Expenses (RM)</i>	<i>Estimated Annual Expenses (RM)</i>
17.	Pest control		
18.	Security services		
19.	Cleaning/cleansing services		
20.	Gardening and landscaping		
21.	Signage		
22.	Bank charges		
23.	Audit fee		
24.	Management fee		
25.	Management office expenses		
26.	Staff expenses		
	Total expenses	RM	RM
	** Amount per proposed share unit	RM	RM
	Number of proposed share units assigned to the said Parcel by the Developer's licensed land surveyor		
	Amount of service charge	RM	RM

Note: (i) Delete where any of the items described above are inapplicable.

(ii) Save as in Note (i) above, no addition or amendment to the above list is permitted without the prior written consent of the Controller.

(iii) **Calculated as follows:

Total expenses
Total number of proposed share units assigned by the Developer's licensed land surveyor to all parcels comprised in the housing development

(iv) The service charge statement shall be issued by the Developer to the Purchaser at the time of delivery of vacant possession with the details of the expenses duly filled in.

IN WITNESS WHEREOF the parties in this Agreement have set their hands the day and the year first above written.

Signed by:.....

 the abovementioned Developer in the presence of:

 NRIC No.:

Signed by:.....

 the abovementioned Purchaser in the presence of:

 NRIC No.:

Signed by:.....

 the abovementioned Proprietor in the presence of:

 NRIC No.:

* Delete whichever is not applicable.”.

Substitution of Schedule I

11. The principal Regulations are amended by substituting for Schedule I the following Schedule:

“SCHEDULE I

HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) ACT 1966

HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) REGULATIONS 1989

(Subregulation 11(1A))

SALE AND PURCHASE AGREEMENT (LAND AND BUILDING)

AN AGREEMENT made this day of BETWEEN a company incorporated in Malaysia and a housing developer duly licensed under the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Licence No.) with its registered office at (hereinafter called “the Developer”) of the *one/first part AND *Co. No./NRIC No. of (hereinafter called “the Purchaser”) of the *other/second part *AND *Co. No./NRIC No. of (hereinafter called “the Proprietor”) of the third part.

PREAMBLE:

WHEREAS the *Proprietor/Developer is the registered proprietor and beneficial owner of all that *freehold/leasehold land of years expiring on held under(description of title) and No. Of Title *Lot No./L.O. No. Section in the *Town/Village/Mukim District of State of in an area measuring approximately hectares/square metres (hereinafter referred to as “the said Land”);

AND WHEREAS the *Proprietor/Developer is the registered proprietor and beneficial owner of all that piece of *freehold/leasehold land of years expiring on held under *Lot No./L.O. No. Section in the *Town/Village/Mukim of District of State of in an area measuring approximately hectares/square metres (hereinafter referred to as “the said Building Lot”) on which is to be erected thereon one unit of (describe type of housing accommodation) (hereinafter referred to as “the said Building”) (the said Building Lot and Building are hereinafter collectively referred to as “the said Property”);

AND WHEREAS the said Property is part of a housing development known as *Phase (name of development and phase of development, if applicable) carried on or undertaken by the Developer under the licence bearing the numbers specified above and the Developer is selling the said Property under Advertisement and Sale Permit No.;

*AND WHEREAS the Proprietor has granted the Developer the absolute right to carry out the housing development and to sell the said Property and the Proprietor hereby agrees to the sale of the said Property for the purpose of this Agreement;

AND WHEREAS the said Land is charged to with its registered office at as security for the financial facility granted to the Developer;

AND WHEREAS the said Building Lot is more particularly delineated and shaded RED in the approved Layout Plan, a copy of which is annexed as the First Schedule;

AND WHEREAS the Developer has, at its own cost and expense, obtained the approval of the building plans relating to the said Building (hereinafter referred to as “the Building Plan”) from the Appropriate Authority, a copy of which is annexed as the Second Schedule, and the said Building is described in the Building Plan as Type specified in the Second Schedule;

AND WHEREAS the Developer has opened a Housing Development Account No. with (name of bank or financial institution) with its registered office at

AND WHEREAS the Developer has agreed to sell and the Purchaser has agreed to purchase the said Property with vacant possession and subject to the terms and conditions hereinafter contained;

AND WHEREAS for the purpose of this Agreement, the Developer is represented by Messrs (if none state so) whilst the Purchaser is represented by Messrs (if none state so);

NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:

Interpretation

1. In this Agreement, where the context requires so—

- (a) “Appropriate Authority” means any authority authorised under any written law in force in Peninsular Malaysia to approve subdivision of land, building plans, the issuance of document of title and to enforce any other laws and includes any corporation, company or private agency licensed by the Appropriate Authority to provide water, electricity, telecommunication, sewerage services and other related services;
- (b) “certificate of completion and compliance” means the certificate of completion and compliance given or granted under the Street, Drainage and Building Act 1974 [Act 133] and any by-laws made under that Act certifying that the housing accommodation has been completed and is safe and fit for occupation but does not include partial certificate of completion and compliance;
- (c) “Controller” means the Controller of Housing appointed under section 4 of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966;
- (d) “housing developer” means any person, body of persons, company, firm or society (by whatever name described), who or which engages in or carries on or undertakes or causes to be undertaken a housing development and in a case where the housing developer is under liquidation, includes a person or a body appointed by a court of competent jurisdiction to be the provisional liquidator or liquidator for the housing developer;

- (e) "Purchaser" includes his heirs, personal representatives, successors in title and assigns and where there are two or more persons included in the expression "the Purchaser" their liabilities under this Agreement shall be joint and several;
- (f) "ready for connection" means electrical points and water fittings and fixtures in the said Building have been installed by the Developer and are fully functional and supply is available for tapping into individual building units;
- (g) words importing the masculine gender shall be deemed and taken to include the feminine and neuter genders and the singular to include the plural and vice versa.

Property free from agricultural, industrial and building restrictions

2. The *Proprietor or the Developer hereby agrees to sell and the Purchaser hereby agrees to purchase the said Property free from any agricultural or industrial condition expressed or implied and any restriction against the building of housing accommodation on the said Building Lot and all encumbrances other than those imposed by the provisions of this Agreement or already subsisting at the date of this Agreement (if any) and any condition expressed or implied affecting the title of the said Property.

Property free from encumbrances before the Purchaser takes vacant possession of the said Property

3. (1) The *Proprietor or the Developer shall not immediately and at any time after the date of execution of this Agreement subject the said Land to any encumbrance without the prior written consent of the Purchaser and the *Proprietor or the Developer hereby undertakes that the said Property shall be free from any encumbrance immediately prior to the Purchaser taking vacant possession of the said Property.

(2) The Purchaser shall give such written consent to the *Proprietor or the Developer encumbering the said Land for the purpose of obtaining financial facility from any bank or financial institution only if the Purchaser has first received confirmation in

writing from the relevant bank or financial institution disclaiming their rights and interests over the said Property and undertaking to exclude the said Property from any foreclosure proceedings which such bank or financial institution may take against the *Proprietor or the Developer or the said Land.

(3) In the event the said Land shall be encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, the *Proprietor or the Developer shall immediately after the date of this Agreement, deliver or cause to be delivered to the Purchaser or the Purchaser's Financier (as hereinafter defined) a copy of the redemption statement and undertaking letter issued by such bank or financial institution in respect of the said Building Lot and shall authorise the Purchaser to pay such portion of the purchase price or the Purchaser's Financier to release such portion of the financial facility, as the case may be, equivalent to the amount of the redemption sum payable in respect of the said Building Lot directly to such bank or financial institution and thereafter the balance purchase price or the balance financial facility to the Developer provided all such payments and releases are made progressively at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule.

(4) A proportion of such part of the instalments envisaged in the Third Schedule as may be agreed between the Developer and its financier (taking into account the redemption sum) and which proportion shall be informed to the Purchaser separately in writing shall be applied towards settlement of the redemption sum in full. In the event the redemption sum is greater than the said instalments, the redemption sum shall be fully settled by the Developer to its financier with the consent of the Purchaser before payment by the Purchaser of monies in excess of 50% of the purchase price.

Purchase price

4. The purchase price of the said Property is Ringgit:(RM.....) only and shall be payable in the manner hereinafter provided.

Manner of payment of purchase price

5. (1) The purchase price shall be paid by the Purchaser to the Developer by instalments and at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule.

(2) The Developer shall, at its own cost and expense, within thirty (30) days upon the completion of each of the following stages, issue a written notice to the Purchaser which shall be supported by a certificate signed by the Developer's architect or engineer in charge of the housing development and every such certificate so signed shall be proof of the fact that the works therein referred to have been completed:

- (a) the substructure of the said Building, including its foundation;
- (b) the superstructure of the said Building, including its structural framework, walls with door and window frames placed in position and the roofing, electrical wiring, plumbing (without fittings), gas piping (if any) and internal telecommunication trunking and cabling to the said Building; or
- (c) the internal and external services of the said Building including the sewerage works, drains and roads serving the said Building and the internal and external finishes of the said Building including the wall finishes.

Financial facility

6. (1) If the Purchaser is desirous of obtaining a financial facility to finance the payment of the purchase price of the said Property (hereinafter referred to as "the Financial Facility"), the Purchaser shall, within thirty (30) days after the receipt of a stamped copy of the Agreement, make a written application for the Financial Facility to the Developer who shall use its best endeavours to obtain the Financial Facility for the Purchaser from a bank, a building society or a financial institution (hereinafter referred to as "the Purchaser's Financier") and if the Financial Facility is obtained, the Purchaser shall, within thirty (30) days, execute all necessary forms and documents and pay all fees, legal costs and stamp duty in respect thereof.

(2) The Purchaser shall utilise the whole of the Financial Facility towards the payment of the purchase price of the said Property at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule.

(3) If the Purchaser fails to obtain the Financial Facility due to his ineligibility of income and has produced proof of such ineligibility to the Developer, a sum equal to ten per centum (10%) of the purchase price being the sum paid by the Purchaser upon the signing of this Agreement shall be forfeited by the Developer and this Agreement shall subsequently be terminated.

(4) If the Purchaser fails to accept the Financial Facility or defaults in complying with the necessary requirements for the application or is disqualified as a result of which the Financial Facility is withdrawn by the Purchaser's Financier, as the case may be, the Purchaser shall then be liable to pay to the Developer the whole of the purchase price or such part thereof as shall then remain outstanding.

(5) In the event that the Developer shall not be able to obtain any financial facility for the Purchaser, the Developer shall, within thirty (30) days after the receipt of the notification of rejection of the Financial Facility, inform the Purchaser of the same and the Developer shall not in any way be liable to the Purchaser for any loss, damage, cost or expense howsoever arising or incurred and such failure to obtain the Financial Facility shall not be a ground for any delay in the payment or for any non-payment on due dates of any of the instalments of the purchase price as set out in the Third Schedule.

(6) If required by the Purchaser's Financier and upon receipt by the Developer of an unconditional undertaking from the Purchaser's Financier to pay the Financial Facility sum in the manner prescribed in the Third Schedule, the Developer shall forward to the Purchaser's Financier an undertaking to refund the Financial Facility sum in the event the instrument of transfer of the said Property cannot be registered in favour of the Purchaser for any reason which is not attributable to the Purchaser.

Financial facility from Federal or State Government or statutory authority

7. (1) If the Purchaser is desirous of obtaining a financial facility from the Government of Malaysia or any State Government in Malaysia or any statutory authority which provides financial facilities (which in this context shall be referred to as “the Government”), the Purchaser shall, within thirty (30) days after the receipt of a stamped copy of the Agreement, inform the Developer of the same in writing and the Purchaser shall do all acts and things necessary to secure the Financial Facility.

(2) If the Purchaser fails to obtain the Financial Facility for any reason whatsoever, the Purchaser shall then be liable to pay to the Developer the whole of the purchase price or such part thereof as shall then remain outstanding.

Purchaser’s rights to initiate and maintain action

8. The Purchaser shall be entitled on his own volition in his own name to initiate, commence, institute and maintain in any court or tribunal any action, suit or proceedings against the *Proprietor or the Developer or any other persons in respect of any matter arising out of this Agreement provided the Purchaser’s Financier or the Government under a deed of absolute assignment is notified in writing either before or within thirty (30) days after the action, suit or proceedings against the *Proprietor or the Developer or any such other persons has been filed before any court or tribunal.

Time essence of contract

9. Time shall be the essence of the contract in relation to all provisions of this Agreement.

Late payment charges

10. (1) Without prejudice to the Developer’s right under clause 11 and subject to subclause (3), if any of the instalments set out in the Third Schedule shall remain unpaid by the Purchaser at the expiration of the period of thirty (30) days as stipulated in the Third Schedule, late payment charges on such unpaid instalment shall commence immediately thereafter and be payable by the Purchaser and such charges shall be calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum.

(2) The Developer shall not be entitled to impose charges on the late payment in respect of any instalment if the delay in payment of such instalment is due to any one or more of the following:

- (a) the vacant possession referred to in the Third Schedule delivered by the Developer to the Purchaser is not complete or does not comply with the requirement of subclause 26(2);
- (b) in the event the said Land is encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, such bank or financial institution shall delay or fail to issue and deliver the redemption statement and undertaking letter in respect of the said Building Lot to the Purchaser, the Purchaser's Financier or the Government;
- (c) in the event the said Land is encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, the Purchaser's Financier or the Government shall refuse to release the relevant portion of the sum financed equivalent to the progressive payment due on the ground that such progressive payment is insufficient to settle the full redemption sum payable in respect of the said Building Lot; or
- (d) in the event the Purchaser has obtained the Financial Facility, the Developer fails to execute and deliver a valid and registrable instrument of transfer of the said Property to the Purchaser.

(3) In the event the Purchaser has obtained the Financial Facility from the Government, the Developer shall not be entitled to impose late payment charges in respect of any of the instalments set out in the Third Schedule for a period of six (6) months commencing from the date of this Agreement.

Default by Purchaser and determination of Agreement

11. (1) If the Purchaser—

- (a) subject to subclause (3), fails to pay any instalment payable under subclause 5(1) in accordance with the Third Schedule or any part thereof and any late payment charges payable under clause 10 for any period in excess of thirty (30) days after the due date of the instalment or late payment charges;
- (b) subject to subclause (3), fails to pay any sum payable under this Agreement for any period in excess of thirty (30) days after the due date of such sum;
- (c) commits any breach of or fails to perform or observe any material term, condition or covenant of this Agreement; or
- (d) before payment in full of the purchase price of the said Property, commits an act of bankruptcy or enters into any composition or arrangement with his creditors or, being a company, enters into liquidation, whether voluntary or otherwise,

the Developer may, subject to subclause (2), annul the sale of the said Property and forthwith terminate this Agreement and in such an event—

- (i) the Developer shall be entitled to deal with or otherwise dispose of the said Property in such manner as the Developer shall see fit as if this Agreement had not been entered into;
- (ii) the instalments previously paid by the Purchaser to the Developer, excluding any late payment charges paid, shall be dealt with and disposed of as follows:

- (A) firstly, all late payment charges calculated in accordance with clause 10 owing and unpaid shall be paid to the Developer;
 - (B) secondly, a sum equal to ten per centum (10%) of the purchase price thereof shall be forfeited to the Developer; and
 - (C) lastly, the residue thereof shall be refunded to the Purchaser;
- (iii) neither party hereto shall have any further claim against the other for costs, damages, compensations or otherwise under this Agreement; and
 - (iv) each party hereto shall pay its own costs in the matter.

(2) Upon the occurrence of any of the events set out in paragraph 11(1)(a), (b), (c) or (d), the Developer shall give the Purchaser or his solicitors not less than thirty (30) days notice in writing by A.R. Registered post to treat this Agreement as having been repudiated by the Purchaser and unless in the meanwhile such default or breach alleged is rectified or such unpaid instalments and late payment charges are paid or subclause (3) shall apply, this Agreement shall, at the expiration of the said notice at the option of the Developer be deemed to be terminated.

(3) If the Purchaser shall have, before the expiry of the said thirty (30) days notice, obtained approval of the Financial Facility and paid the difference between the purchase price and the Financial Facility and delivered to the Developer the undertaking letter from the Purchaser's Financier or the Government to release the Financial Facility to the Developer, the Developer then shall not annul the sale of the said Property and terminate this Agreement unless the Purchaser's Financier or the Government shall default in its undertaking to release the Financial Facility to the Developer or fail to make the first disbursement of the Financial Facility to the Developer within thirty (30)

days from the expiry of the said thirty (30) days notice.

Transfer of title

12. Subject to the payment of the purchase price by the Purchaser to the Developer in accordance with subclause 5(1) and the observance of all the terms and conditions herein provided, the Developer shall, at no additional cost and expense to the Purchaser on or before the date of delivery of vacant possession, execute or cause the Proprietor to execute and deliver a valid and registrable instrument of transfer of the said Property to the Purchaser or the Purchaser's solicitor together with a separate title to be presented for registration in favour of the Purchaser.

Title not yet issued and transfer of title

13. (1) Notwithstanding clause 12, if the separate title to the said Property is not issued for any reason not attributable to the Developer, then the Developer may apply to the Controller for a certification in writing to deliver the vacant possession of the said Property within the time stipulated for the handing over of vacant possession under subclause 24(1) and in the manner stipulated in clause 26. The delivery of vacant possession of the said Property to the Purchaser pursuant to this clause shall also be accompanied with a copy of the written certification issued by the Controller.

(2) Upon the issuance of the separate title to the said Property, the Developer shall, at no additional cost and expense to the Purchaser, execute or cause the Proprietor to execute and deliver a valid and registrable instrument of transfer of the said Property to the Purchaser or the Purchaser's solicitor together with a separate title to be presented for registration in favour of the Purchaser.

(3) When the document of separate title to the said Property has been registered in the name of the Purchaser, the Developer shall hand over to the Purchaser the original issue document of separate title registered in the name of the Purchaser within thirty (30) days from the date of registration thereof.

(4) If the Developer fails to comply with subclause (3), the Developer shall be liable to pay to the Purchaser liquidated damages calculated at the same rate as for delay in rendering vacant possession of the said Property to the Purchaser under subclause 24(2).

Position, measurement, boundaries or area of the Building Lot

14. (1) The position of the said Building Lot in relation to the other lots shown in the Layout Plan in the First Schedule and the measurements, boundaries or area of the said Building Lot as given in this Agreement are believed but not guaranteed to be correct and if the measurements, boundaries or area of the said Building Lot shown in the Layout Plan in the First Schedule shall be different from its measurements, boundaries or area as shown in the final document of title when issued, the purchase price of the said Building Lot calculated at the rate of Ringgit: (RM.....) only per square metre shall be adjusted accordingly.

(2) The Developer may only claim from the Purchaser any payment resulting from the adjustment up to a maximum sum which is equivalent to the value of two per centum (2%) of the total area of the said Building Lot as shown in the final document of title.

(3) Any payment resulting from the adjustment and required to be paid by the Developer or the Purchaser, as the case may be, shall be so paid within thirty (30) days of the issue of the final document of title.

(4) Where the Layout Plan of the housing development, including the said Building Lot, has been approved by the Appropriate Authority, no alteration to the Layout Plan shall be made or carried out except as may be required or approved by the Appropriate Authority. Such alteration shall not annul the Agreement or be the subject of any claim for damages or compensation by or against any party to the Agreement except where the alteration to the Layout Plan results in a change of the land area or the built-up area.

Materials and workmanship to conform to description

15. (1) The said Building shall be constructed in a good and workmanlike manner in accordance with the description set out in the Fourth Schedule and in accordance with the plans approved by the Appropriate Authority as in the Second Schedule, which descriptions and plans have been accepted and consented by the Purchaser, as the Purchaser hereby acknowledges.

(2) No changes or deviations from the approved plans shall be made without the consent in writing of the Purchaser except such as may be required by the Appropriate Authority.

(3) The Purchaser shall not be liable for the cost of such changes or deviations and in the event that the changes or deviations involve the substitution or use of cheaper materials or the omission of works originally agreed to be carried out by the Developer, the Purchaser shall be entitled to a corresponding reduction in the purchase price or to damages, as the case may be.

Restriction against variation by Purchaser

16. (1) The Purchaser shall not carry out or cause to be carried out any variation to the said Building and description therein or any alteration or addition to the said Building or install or cause to be installed any fixtures or fittings therein which would involve the amendment of the approved Building Plan or the submission of further plans without the prior written consent of the Developer until the relevant certificate of completion and compliance has been issued.

(2) Where the Developer agrees to carry out such alterations or additional works for the Purchaser, the Developer shall annex to this Agreement an inventory list of such permissible alterations or additional items with a prefixed schedule of rates or charges in respect thereof and the Purchaser shall pay for the cost of such alterations or additional works within thirty (30) days of the Developer's request in writing for such payment.

Restriction against change to colour code

17. Notwithstanding the provisions of clause 16, the Purchaser shall not carry out or cause to be carried out any change in the colour of the exterior of the said Building without the prior written consent of the Appropriate Authority.

This applies only to Federal Territory of Putrajaya as described in section 10 of the Perbadanan Putrajaya Act 1995 [Act 536].

Infrastructure and maintenance

18. (1) The Developer shall, at its own cost and expense, construct or cause to be constructed the infrastructure, including the roads, driveways, drains, culverts, water mains and sewerage plants serving the said housing development, in accordance with the requirements and standards of the Appropriate Authority.

(2) The Developer shall also bear all costs and expenses charged by the Appropriate Authority in connection with the provision of facilities and amenities including but not limited to street lighting.

(3) On completion of the construction of the infrastructure, the Developer shall do everything possible within its powers to have the same taken over and maintained by the Appropriate Authority, but until the infrastructure are so taken over, the Purchaser shall, from the date he takes vacant possession or is deemed to have taken vacant possession of the said Property, contribute from time to time a fair and justifiable proportion of the cost and expense incurred for the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure but excluding the cost and expense of maintaining, upkeeping and repairing the areas reserved for roads, open spaces, electricities, substations, sewerage treatment systems and other communal amenities. Apportionment of an appropriate contribution for the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure shall be made by a quantity surveyor, architect or engineer appointed by the Developer or, with the approval of the Controller, any other competent persons appointed by the Developer.

(4) Every written notice from the Developer to the Purchaser requesting for the payment of such contribution shall be supported by a statement issued by the Developer which shall include a list and description of the infrastructure, the

expenditure incurred in the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure and the amount of such contribution due to the Developer in respect thereof.

Payment of outgoings

19. (1) The Purchaser shall be liable for all outgoings including quit rent, rate, tax, assessment and other charges in respect of the said Property as from the date he takes vacant possession of the said Property or from the date the said Property is transferred to the Purchaser, whichever is earlier.

(2) In the event the said Property is not transferred to the Purchaser on the date he takes vacant possession of the said Property, the Purchaser shall indemnify the Developer for such outgoings in respect of the said Property in such proportion as the area of the said Building Lot bears to the total area of the said Land excluding areas reserved for roads, open spaces, electricities, substations, sewerage treatment systems and other communal amenities and shall continue to pay the same from the date he takes vacant possession of the said Property until the said Property is transferred to him.

Maintenance of services

20. (1) The Developer shall provide services as may be required by the local authority serving the said housing development from the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property until such services are taken over by the Appropriate Authority but until they are so taken over, the Purchaser shall, from the date he takes vacant possession of the said Property, contribute from time to time a fair and justifiable proportion of the cost and expense of such services, such apportionment to be made by a quantity surveyor, architect or engineer appointed by the Developer or, with the approval of the Controller, any other competent persons appointed by the Developer.

(2) The Purchaser shall pay such contribution for the first six (6) months in advance on the date he takes vacant possession of the said Property and any payment thereafter shall be payable monthly in advance commencing from the seventh month from the date of the said vacant possession. Every written notice from the Developer to

the Purchaser requesting for the payment of such contribution shall be supported by a statement issued by the Developer which shall include a list and description of the services provided, the expenditure incurred and the amount of such contribution due to the Developer in respect thereof. Upon such services having been taken over by the Appropriate Authority, the Developer shall, within thirty (30) days after the date of the notification issued by the Appropriate Authority of such taking over, refund to the Purchaser the balance of the amount of such contribution paid by the Purchaser after deducting the amount due to the Appropriate Authority.

Water, electricity, gas piping, telecommunication trunking

21. (1) The Developer shall, at its own cost and expense, lay or cause to be laid all necessary water, electricity and sewerage mains, gas piping (if any) and internal telecommunication trunking and cabling to serve the said housing development and at its own cost and expense undertake to apply for the connection of internal water, electricity, sanitary and gas supply installations (if any) of the said Property to the water, electricity, sewerage and gas mains (if any) of the Appropriate Authority.

(2) The Purchaser shall be liable for and shall pay, within thirty (30) days after the receipt of a notice requesting for payment from the Developer, the deposits for the installation of water, electricity and gas meters (if any) and the Developer shall bear all other costs, if any.

(3) The Purchaser may apply for telecommunication services and shall be liable for and shall pay the deposits for such services.

Compliance with written laws

22. (1) The Developer hereby warrants to and undertakes with the Purchaser that the Developer has a valid housing developer's licence bearing the numbers specified above which shall be renewed and remain valid for such period as required by law.

(2) The Developer shall, in relation to the said Building to be erected, conform to the provisions and requirements of any written law affecting the said housing

development and shall keep the Purchaser indemnified against all fines, penalties or losses incurred by reason of any breach of the provisions of any written law.

New laws affecting housing development

23. The Purchaser shall not be liable to indemnify the Developer in the event of an introduction of new laws or the amendment of existing laws which shall impose on the Developer additional fees, charges or taxes, the payment of which shall be necessary for continuing and completing the development of the said housing development or any part or parts thereof in accordance with the Layout Plan, Building Plan and description referred to in such Plans and the due observance and performance by the Developer of its obligations and liabilities under this Agreement.

Time for delivery of vacant possession

24. (1) Vacant possession of the said Property shall be delivered to the Purchaser in the manner stipulated in clause 26 within twenty-four (24) months from the date of this Agreement.

(2) If the Developer fails to deliver vacant possession of the said Property in the manner stipulated in clause 26 within the period stipulated in subclause (1), the Developer shall be liable to pay to the Purchaser liquidated damages calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum of the purchase price from the expiry of the period stipulated in subclause (1) until the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property.

(3) The Developer shall pay any liquidated damages referred to in subclause (2) to the Purchaser immediately after the Developer has given notice requesting the Purchaser to take possession of the said Property in the manner stipulated in clause 26, failing which the Purchaser shall be entitled to deduct such liquidated damages from any instalment of the purchase price due to the Developer.

(4) For the avoidance of doubt, any cause of action to claim liquidated damages by the Purchaser under this clause shall accrue on the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property.

Developer to obtain the certificate of completion and compliance

25. The Developer shall, at its own cost and expense, duly comply with all the requirements of the Appropriate Authority which are necessary for the issuance of the certificate of completion and compliance in respect of the said Building.

Manner of delivery of vacant possession

26. (1) The Developer shall let the Purchaser into possession of the said Property upon the following:

- (a) the issuance of a certificate of completion and compliance;
- (b) water and electricity supply are ready for connection to the said Building;
- (c) the Purchaser having paid all monies payable under subclause 5(1) in accordance with the Third Schedule and all other monies due under this Agreement and the Purchaser having performed and observed all the terms and covenants on his part under this Agreement; and
- (d) the completion of any alteration or additional work under subclause 16(2), if any.

(2) The delivery of vacant possession by the Developer shall be supported by a certificate of completion and compliance and includes the handing over of the keys of the said Building to the Purchaser.

(3) Upon the expiry of thirty (30) days from the date of service of a notice from the Developer requesting the Purchaser to take possession of the said Property, whether or not the Purchaser has actually entered into possession or occupation of the said Property, the Purchaser shall be deemed to have taken delivery of vacant possession.

Defect liability period

27. (1) Any defect, shrinkage or other faults in the said Building which becomes apparent within twenty-four (24) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Property and which are due to defective workmanship or materials or; the said Building not having been constructed in accordance with the plans and descriptions as specified in the Second and Fourth Schedules as approved or amended by the Appropriate Authority, shall be repaired and made good by the Developer at its own cost and expense within thirty (30) days of the Developer having received written notice thereof from the Purchaser.

(2) If the defect, shrinkage or other faults in the said Building have not been made good by the Developer within thirty (30) days referred to in subclause (1), the Purchaser shall be entitled to carry out the works to repair and make good such defect, shrinkage or other faults himself and to recover from the Developer the costs of repairing and making good the same provided that the Purchaser shall, at any time after the expiry of the period of thirty (30) days, notify the Developer of the costs of repairing and making good such defect, shrinkage or other faults before the commencement of the works and shall give the Developer an opportunity to carry out the works himself within thirty (30) days from the date the Purchaser has notified the Developer of his intention to carry out the works and provided further that the Purchaser shall carry out and commence the works as soon as practicable after the Developer's failure to carry out the works within the said thirty (30) days. In such event, the Developer shall reimburse such costs to the Purchaser within thirty (30) days after the receipt by the Developer of the Purchaser's written demand specifying the amount of such costs.

Common rights of Purchaser

28. (1) The Developer confirms that the said Building Lot and all other lots shown in the Layout Plan are sold together with free rights and liberties for the Purchaser, his personal representatives, successors in title, assigns, servants, agents, licensees and invitees in common with the Developer and all other persons having the like rights and liberties to use without or with any vehicle of every description at all times and for all purposes whatsoever connected with the use and enjoyment of the said Property to pass and repass along, over and upon all roads serving the said housing development and to

make all necessary connections and thereafter to use in a proper manner the drains, pipes, cables and wires laid or constructed by the Developer under or over such roads.

(2) The Developer hereby undertakes that the purchasers of the building lots comprised in the said housing development shall enter into similar covenants and hereby further undertakes to ensure that in the event of any transfer of the said Property from the Purchaser to a subsequent purchaser, the latter shall undertake to be bound by the covenants of this clause which shall continue to apply notwithstanding the completion of this Agreement.

Service of documents

29. (1) Any notice, request or demand required to be served by either party hereto to the other under this Agreement shall be in writing and shall be deemed to be sufficiently served—

(a) if it is sent by the party or his solicitors by registered post addressed to the other party's address hereinbefore mentioned and in such case, the notice, request or demand shall be deemed to have been received upon the expiry of a period of five (5) days of posting of such notice, request or demand; or

(b) if it is given by the party or his solicitors by hand to the other party or his solicitors.

(2) Any change of address by either party shall be communicated to the other.

Cost to be borne

30. (1) Each party shall bear his or its own solicitors' costs in respect of the sale and purchase of the said Property.

(2) The Purchaser shall bear the stamp duty and registration fee for this Agreement and the subsequent transfer of the said Property to the Purchaser.

(3) The Developer shall bear all costs, charges and expenses incurred in the application for obtaining the consent of the relevant State Authority to transfer the said Property to the Purchaser, if any.

Assignment

31. The Purchaser may assign all his rights, interests and titles in and to the said Property to third parties without the consent of the Proprietor (where applicable) or the Developer, and the Purchaser shall give notice of the assignment to the Proprietor (where applicable) or the Developer provided—

- (a) the Purchaser has fully paid the purchase price and duly complied with all the terms, conditions and stipulations on the Purchaser's part contained herein; or
- (b) before the full payment of the purchase price, the Developer and the Purchaser's Financier have given to each other the undertaking required under subclause 6(6).

Preamble and Schedules

32. The Preamble and the First, Second, Third and Fourth Schedules shall form part of this Agreement and shall be read, taken and construed as an essential part of this Agreement.

Persons to be bound by Agreement

33. This Agreement shall be binding upon the successors in title and assigns of the Developer, the heirs, personal representatives, successors in title and assigns of the Purchaser *or the Proprietor.

FIRST SCHEDULE

(Copy of approved Layout Plan attached)

Approved Layout Plan Reference No.:

Name of Appropriate Authority:

SECOND SCHEDULE

(Copy of approved Building Plan attached)

Approved Building Plan Reference No.:

Name of Appropriate Authority:

1. Floor Plan Attached
2. Section Plan Attached
3. Front Elevation Attached
4. Back Elevation Attached
- *5. Side Elevation Attached

THIRD SCHEDULE

(Subclause 5(1))

SCHEDULE OF PAYMENT OF PURCHASE PRICE

<i>Instalments Payable</i>	<i>%</i>	<i>Amount</i>
1. Immediately upon the signing of this Agreement	10	RM
2. Within thirty (30) days after the receipt by the Purchaser of the Developer's written notice of delivery of vacant possession supported by the certificate of completion and compliance	90	RM
TOTAL	100	RM

FOURTH SCHEDULE

(Clause 15)

BUILDING DESCRIPTION

- (a) Structure:
- (b) Wall:
- (c) Roofing covering:
- (d) Roof framing:

- (e) Ceiling:
- (f) Windows:
- (g) Doors:
- (h) Ironmongery:
- (i) Wall finishes:
- (j) Floor finishes:
- (k) Sanitary and plumbing fittings:
- (l) Electrical installation:
- (m) Internal telecommunication trunking and cabling:
- * (n) Fencing:
- * (o) Turfing:
- * (p) Gas piping:

Note: The Developer shall, at its own cost and expense, install or construct all of the items listed above in accordance with the description set out save for the item or items marked with an * which may be deleted if not applicable.

IN WITNESS WHEREOF the parties in this Agreement have set their hands the day and the year first above written.

Signed by:.....

 the abovementioned Developer in the presence of:

 NRIC No.:

Signed by:.....

 the abovementioned Purchaser in the presence of:

 NRIC No.:

Signed by:.....

 the abovementioned Proprietor in the presence of:

 NRIC No.:



* Delete whichever is not applicable.”.

Substitution of Schedule J

12. The principal Regulations are amended by substituting for Schedule J the following Schedule:

“SCHEDULE J

HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) ACT 1966

HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) REGULATIONS 1989

(Subregulation 11(1A))

SALE AND PURCHASE AGREEMENT (BUILDING OR LAND INTENDED FOR SUBDIVISION INTO PARCELS)

AN AGREEMENT made this day of BETWEEN
 a company incorporated in Malaysia and a housing developer duly
 licensed under the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Licence
 No.....) with its registered office at (hereinafter called “the Developer”) of
 the *one/first part AND *Co. No./NRIC No. of
 (hereinafter called “the Purchaser”) of the *other/second part *AND
 *Co. No./NRIC No. of (hereinafter called “the
 Proprietor”) of the third part.

PREAMBLE:

WHEREAS the *Proprietor/Developer is the registered proprietor and beneficial
 owner of all that *freehold/leasehold land of years expiring on held
 under(description of title) and No. of Title*Lot No./L.O.

No.Section in the *Town/Village/Mukim
District of State of in an area measuring approximately
..... hectares/square metres (hereinafter referred to as “the said Land”)
*and has granted the Developer the absolute right to develop the said Land as a housing
development and to sell the said Land;

*AND WHEREAS the Proprietor hereby agrees to the sale of the said Land for the
purpose of this Agreement;

AND WHEREAS the said Land is charged to with its registered
office atas security for the financial facility granted to the
Developer;

AND WHEREAS the Developer has, at its own cost and expense, obtained the
approval of the building plans (hereinafter referred to as “the Building Plan”) from the
Appropriate Authority, a copy of a schedule of parcels has been filed with the
Commissioner of Building under the Strata Management Act 2013 [*Act 757*];

AND WHEREAS the Developer is developing the said Land as a housing
development known as *Phase (name of development and
phase of development if applicable) complete thereon with the common facilities
described in the Second Schedule under the licence bearing the numbers specified above
and the Developer is selling the housing accomodation to be erected thereon under
Advertisement and Sale Permit No.;

AND WHEREAS the Developer has agreed to sell and the Purchaser has agreed to
purchase a parcel of housing accommodation with vacant possession distinguished as
Parcel No.: which is delineated and shaded GREEN in the *Storey
Plan/Delineation Plan, measuring square meters *within Storey No.:
..... of Building No.:/of Land Parcel No.: which is in
turn delineated in the copy of such schedule and shaded RED in the Site Plan
(hereinafter referred to as “the said Building”) *with accessory parcel distinguished as
accessory parcel No.: of *Building/Land Parcel No.: (which is

delineated in the copy of such schedule and shaded BLUE in the Accessory Parcel Plan annexed to the First Schedule) (hereinafter referred to as “the said Parcel”), subject to the terms and conditions hereinafter contained;

AND WHEREAS the allocated share units assigned to the said Parcel by the Developer’s licensed land surveyors in the schedule of parcels filed with the Commisisioner of Buildings under the Strata Management Act 2013;

AND WHEREAS the Developer has opened a Housing Development Account No..... with.....(name of bank or financial institution) with its registered office at.....;

AND WHEREAS for the purpose of this Agreement, the Developer is represented by Messrs (if none state so) whilst the Purchaser is represented by Messrs (if none state so);

NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:

Interpretation

1. In this Agreement, where the context requires so—

- (a)* “accessory parcel” means any parcel shown in a strata plan as an accessory parcel which is used or intended to be used in conjunction with a parcel;
- (b)* “Appropriate Authority” means any authority authorised under any written law in force in Peninsular Malaysia to approve subdivision of land, subdivision of buildings, building plans, the issuance of document of title and to enforce any other laws and includes any corporation, company or private agency licensed by the Appropriate Authority to provide water, electricity, telecommunication, sewerage services and other related services;

- (c) “certificate of completion and compliance” means the certificate of completion and compliance given or granted under the Street, Drainage and Building Act 1974 [Act 133] and any by-laws made under that Act certifying that the housing accommodation has been completed and is safe and fit for occupation but does not include partial certificate of completion and compliance;
- (d) “common property”—
 - (i) in relation to a building or land intended for subdivision into parcels, means so much of the development area—
 - (A) as is not comprised in any parcel or proposed parcel; and
 - (B) used or capable of being used or enjoyed by occupiers of two or more parcels or proposed parcels; or
 - (ii) in relation to a subdivided building or land, means so much of the lot—
 - (A) as is not comprised in any parcel, including any accessory parcel, or any provisional block as shown in a certified strata plan; and
 - (B) used or capable of being used or enjoyed by occupiers of two or more parcels;
- (e) “Controller” means the Controller of Housing appointed under section 4 of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966;
- (f) “housing developer” means any person, body of persons, company, firm or society (by whatever name described), who or which engages in or carries on or undertakes or causes to be undertaken a housing development and

in a case where the housing developer is under liquidation, includes a person or a body appointed by a court of competent jurisdiction to be the provisional liquidator or liquidator for the housing developer;

(g) “joint management body” means the joint management body established under the Strata Management Act 2013;

(h) “management corporation” means the management corporation established under the Strata Titles Act 1985;

(i) “parcel”—

(i) in relation to a building intended for subdivision, means one of the individual units comprised therein, which (except in the case of an accessory parcel) is to be held under a separate strata title;

(ii) in relation to a land intended for subdivision, means one of the individual units of land parcels which is to be held under a separate strata title;

(iii) in relation to a subdivided building, means one of the individual units comprised therein, which (except in the case of an accessory parcel) is held under a separate strata title; and

(iv) in relation to subdivided land, means one of the individual units of land parcels which is held under a separate strata title;

(j) “Purchaser” includes his heirs, personal representatives, successors in title and assigns and where there are two or more persons included in the expression “the Purchaser” their liabilities under this Agreement shall be joint and several;

- (k) “ready for connection” means electrical points and water fittings and fixtures in the said Parcel have been installed by the Developer and are fully functional and supply is available for tapping into individual parcels;
- (l) words importing the masculine gender shall be deemed and taken to include the feminine and neuter genders and the singular to include the plural and vice versa.

Parcel free from agricultural, industrial and building restrictions

2. The *Proprietor or the Developer hereby agrees to sell and the Purchaser hereby agrees to purchase the said Parcel free from any agricultural or industrial condition expressed or implied and any restriction against the building of housing accommodation thereon and all encumbrances other than those imposed by the provisions of this Agreement or already subsisting at the date of this Agreement (if any) and any condition expressed or implied affecting the title of the said Parcel.

Parcel free from encumbrances before the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel

3. (1) The *Proprietor or the Developer shall not immediately and at any time after the date of execution of this Agreement subject the said Land to any encumbrance without the prior written consent of the Purchaser and the *Proprietor or the Developer hereby undertakes that the said Parcel shall be free from any encumbrance immediately prior to the Purchaser taking vacant possession of the said Parcel.

(2) The Purchaser shall give such written consent to the *Proprietor or the Developer encumbering the said Land for the purpose of obtaining financial facility from any bank or financial institution only if the Purchaser has first received confirmation in writing from the relevant bank or financial institution disclaiming their rights and interests over the said Parcel and undertaking to exclude the said Parcel from any foreclosure proceedings which such bank or financial institution may take against the *Proprietor or the Developer or the said Land.

(3) In the event the said Land shall be encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, the *Proprietor or the Developer shall immediately after the date of this Agreement, deliver or cause to be delivered to the Purchaser or the Purchaser's Financier (as hereinafter defined) a copy of the redemption statement and undertaking letter issued by such bank or financial institution in respect of the said Parcel and shall authorise the Purchaser to pay such portion of the purchase price or the Purchaser's Financier to release such portion of the financial facility, as the case may be, equivalent to the amount of the redemption sum payable in respect of the said Parcel directly to such bank or financial institution and thereafter the balance purchase price or the balance financial facility to the Developer provided all such payments and releases are made progressively at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule.

(4) A proportion of such part of the instalments envisaged in the Third Schedule as may be agreed between the Developer and its financier (taking into account the redemption sum) and which proportion shall be informed to the Purchaser separately in writing shall be applied towards settlement of the redemption sum in full. In the event the redemption sum is greater than the said instalments, the redemption sum shall be fully settled by the Developer to its financier with the consent of the Purchaser before payment by the Purchaser of monies in excess of 50% of the purchase price.

Purchase price

4. The purchase price of the said Parcel is Ringgit: (RM.....) only and shall be payable in the manner hereinafter provided.

Manner of payment of purchase price

5. (1) The purchase price shall be paid by the Purchaser to the Developer by instalments and at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule.

(2) The Developer shall, at its own cost and expense, within thirty (30) days upon the completion of each of the following stages issue a written notice to the Purchaser which shall be supported by a certificate signed by the Developer's architect

or engineer in charge of the housing development and every such certificate so signed shall be proof of the fact that the works therein referred to have been completed:

- (a) the substructure of the said Building comprising the said Parcel, including the work below ground level and its foundation;
- (b) the superstructure of the said Building comprising the said Parcel, including the structural framework and floor slab of the said Parcel, the walls of the said Parcel with door and window frames placed in position and the roofing, electrical wiring, plumbing (without fittings), gas piping (if any) and internal telecommunication trunking and cabling to the said Parcel; or
- (c) the internal and external services of the said Parcel including the sewerage works, drains and roads serving the said Building comprising the said parcel and the internal and external finishes of the said Parcel including the wall finishes.

Financial facility

6. (1) If the Purchaser is desirous of obtaining a financial facility to finance the payment of the purchase price of the said Parcel (hereinafter referred to as “the Financial Facility”), the Purchaser shall, within thirty (30) days after the receipt of a stamped copy of the Agreement, make a written application for the Financial Facility to the Developer who shall use its best endeavours to obtain the Financial Facility for the Purchaser from a bank, a building society or a financial institution (hereinafter referred to as “the Purchaser’s Financier”) and if the Financial Facility is obtained, the Purchaser shall, within thirty (30) days, execute all necessary forms and documents and pay all fees, legal costs and stamp duty in respect thereof.

(2) The Purchaser shall utilise the whole of the Financial Facility towards the payment of the purchase price of the said Parcel at the time and in the manner prescribed in the Third Schedule.

(3) If the Purchaser fails to obtain the Financial Facility due to his ineligibility of income and has produced proof of such ineligibility to the Developer, a sum equal to ten per centum (10%) of the purchase price being the sum paid by the Purchaser upon the signing of this Agreement shall be forfeited by the Developer and this Agreement shall subsequently be terminated.

(4) If the Purchaser fails to accept the Financial Facility or defaults in complying with the necessary requirements for the application or is disqualified as a result of which the Financial Facility is withdrawn by the Purchaser's Financier, as the case may be, the Purchaser shall then be liable to pay to the Developer the whole of the purchase price or such part thereof as shall then remain outstanding.

(5) In the event that the Developer shall not be able to obtain any financial facility for the Purchaser, the Developer shall, within thirty (30) days after the receipt of the notification of rejection of the Financial Facility, inform the Purchaser of the same and the Developer shall not in any way be liable to the Purchaser for any loss, damage, cost or expense howsoever arising or incurred and such failure to obtain the Financial Facility shall not be a ground for any delay in the payment or for any non-payment on due dates of any of the instalments of the purchase price as set out in the Third Schedule.

(6) If required by the Purchaser's Financier and upon receipt by the Developer of an unconditional undertaking from the Purchaser's Financier to pay the Financial Facility sum in the manner prescribed in the Third Schedule, the Developer shall forward to the Purchaser's Financier an undertaking to refund the Financial Facility sum in the event the instrument of transfer of the said Parcel cannot be registered in favour of the Purchaser for any reason which is not attributable to the Purchaser.

Financial facility from Federal or State Government or statutory authority

7. (1) If the Purchaser is desirous of obtaining a financial facility from the Government of Malaysia or any State Government in Malaysia or any statutory authority which provides financial facilities (which in this context shall be referred to as "the

Government”), the Purchaser shall within thirty (30) days after the receipt of a stamped copy of the Agreement, inform the Developer of the same in writing and the Purchaser shall do all acts and things necessary to secure the Financial Facility.

(2) If the Purchaser fails to obtain the Financial Facility for any reason whatsoever, the Purchaser shall then be liable to pay to the Developer the whole of the purchase price or such part thereof as shall then remain outstanding.

Purchaser’s rights to initiate and maintain action

8. The Purchaser shall be entitled on his own volition in his own name to initiate, commence, institute and maintain in any court or tribunal any action, suit or proceedings against the *Proprietor or the Developer or any other persons in respect of any matter arising out of this Agreement provided the Purchaser’s Financier or the Government under a deed of absolute assignment is notified in writing either before or within thirty (30) days after the action, suit or proceedings against the *Proprietor or the Developer or any such other persons has been filed before any court or tribunal.

Time essence of contract

9. Time shall be the essence of the contract in relation to all provisions of this Agreement.

Late payment charges

10. (1) Without prejudice to the Developer’s right under clause 11, and subject to subclause (3), if any of the instalments set out in the Third Schedule shall remain unpaid by the Purchaser at the expiration of the period of thirty (30) days as stipulated in the Third Schedule, late payment charges on such unpaid instalment shall commence immediately thereafter and be payable by the Purchaser and such charges shall be calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum.

(2) The Developer shall not be entitled to impose charges on the late payment in respect of any instalment if the delay in payment of such instalment is due to any one or more of the following:

- (a)* the vacant possession referred to in the Third Schedule delivered by the Developer to the Purchaser is not complete or does not comply with the requirement of subclause 27(2);
- (b)* in the event the said Land is encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, such bank or financial institution delays or fails to issue and deliver the redemption statement and undertaking letter in respect of the said Parcel to the Purchaser, the Purchaser's Financier or the Government; or
- (c)* in the event the said Land is encumbered to any bank or financial institution by the *Proprietor or the Developer, the Purchaser's Financier or the Government shall refuse to release the relevant portion of the sum financed equivalent to the progressive payment due on the ground that such progressive payment is insufficient to settle the full redemption sum payable in respect of the said Parcel;

(3) In the event the Purchaser has obtained the Financial Facility from the Government, the Developer shall not be entitled to impose late payment charges in respect of any of the instalments set out in the Third Schedule for a period of six (6) months commencing from the date of this Agreement.

Default by Purchaser and determination of Agreement

11. (1) If the Purchaser—

- (a)* subject to subclause (3), fails to pay any instalment payable under subclause 5(1) in accordance with the Third Schedule or any part thereof and any late payment charges payable under clause 10 for any period in excess of thirty (30) days after the due date of the instalment or late payment charges;

- (b) subject to subclause (3), fails to pay any sum payable under this Agreement for any period in excess of thirty (30) days after the due date of such sum;
- (c) commits any breach of or fails to perform or observe any material term, condition or covenant of this Agreement; or
- (d) before payment in full of the purchase price of the said Parcel, commits an act of bankruptcy or enters into any composition or arrangement with his creditors or, being a company, enters into liquidation, whether voluntary or otherwise,

the Developer may, subject to subclause (2), annul the sale of the said Parcel and forthwith terminate this Agreement and in such an event—

- (i) the Developer shall be entitled to deal with or otherwise dispose of the said Parcel in such manner as the Developer shall see fit as if this Agreement had not been entered into;
- (ii) the instalments previously paid by the Purchaser to the Developer, excluding any late payment charges paid, shall be dealt with and disposed of as follows:
 - (A) firstly, all late payment charges calculated in accordance with clause 10 owing and unpaid shall be paid to the Developer;
 - (B) secondly, a sum equal to ten per centum (10%) of the purchase price thereof shall be forfeited to the Developer; and

(C) lastly, the residue thereof shall be refunded to the Purchaser;

(iii) neither party hereto shall have any further claim against the other for costs, damages, compensations or otherwise under this Agreement; and

(iv) each party hereto shall pay its own costs in the matter.

(2) Upon the occurrence of any of the events set out in paragraph 11(1)(a), (b), (c) or (d), the Developer shall give the Purchaser or his solicitors not less than thirty (30) days notice in writing by A.R. Registered post to treat this Agreement as having been repudiated by the Purchaser and unless in the meanwhile such default or breach alleged is rectified or such unpaid instalments and late payment charges are paid or subclause (3) shall apply, this Agreement shall, at the expiration of the said notice at the option of the Developer be deemed to be terminated.

(3) If the Purchaser shall have, before the expiry of the said thirty (30) days notice, obtained approval of the Financial Facility and paid the difference between the purchase price and the Financial Facility and delivered to the Developer the undertaking letter from the Purchaser's Financier or the Government to release the Financial Facility to the Developer, the Developer then shall not annul the sale of the said Parcel and terminate this Agreement unless the Purchaser's Financier or the Government shall default in its undertaking to release the Financial Facility to the Developer or fail to make the first disbursement of the Financial Facility to the Developer within thirty (30) days from the expiry of the said thirty (30) days notice.

Separate strata title and transfer of title

12. (1) The *Proprietor or the Developer shall, at its own cost and expense and at no additional cost to the Purchaser and as expeditiously as possible, apply for subdivision of the said Building or Land intended for subdivision into parcels, as the case may be, so as to obtain the issue of separate strata titles to the said Parcel under the Strata Titles Act 1985 before the delivery of vacant possession to the Purchaser in the

manner stipulated in clause 27.

(2) Upon the issuance of the separate strata title to the said Parcel and subject to the payment of the purchase price by the Purchaser to the Developer in accordance with subclause 5(1) and the observance of all the terms and conditions herein provided, the Developer shall, at no additional cost and expense to the Purchaser on or before the date of delivery of vacant possession, execute or cause the Proprietor to execute and deliver a valid and registrable instrument of transfer of the said Parcel to the Purchaser or the Purchaser's solicitor together with a separate strata title to be presented for registration in favour of the Purchaser.

Position and area of Parcel

13. (1) No error or misstatement as to the description of the area of the said Parcel shall annul the sale of the said Parcel or entitle the Purchaser to be discharged from the purchase.

(2) Any error or misstatement as to the description of the area of the said Parcel shall give the Purchaser an entitlement to an adjustment of the purchase price in accordance with the provisions of this clause.

(3) If the area of the said Parcel as shown in the strata title when issued is less than the area shown in the Building Plan, there shall be an adjustment of the purchase price for the difference (if any) in excess of two per centum (2%) of the area as shown in the Building Plan calculated at the rate of Ringgit: (RM.....) only per square metre.

(4) The Developer shall not be entitled to any adjustment of the purchase price if the area of the said Parcel as shown in the strata title exceeds the area shown in the Building Plan.

(5) Any payment resulting from the adjustment and required to be paid by the Developer shall be so paid within thirty (30) days of the issue of the strata title.

Materials and workmanship to conform to description

14. (1) The said Parcel together with all the common facilities, which shall form part of the common property, shall be constructed in a good and workmanlike manner in accordance with the description set out in the Fourth Schedule and in accordance with the plans approved by the Appropriate Authority as in the Second Schedule, which descriptions and plans have been accepted and consented by the Purchaser, as the Purchaser hereby acknowledges.

(2) No changes or deviations from the approved plans shall be made without the consent in writing of the Purchaser except such as may be required by the Appropriate Authority.

(3) The Purchaser shall not be liable for the cost of such changes or deviations and in the event that the changes or deviations involve the substitution or use of cheaper materials or the omission of works originally agreed to be carried out by the Developer, the Purchaser shall be entitled to a corresponding reduction in the purchase price or to damages, as the case may be.

Restriction against variation by Purchaser

15. (1) The Purchaser shall not carry out or cause to be carried out any variation to the said Parcel and description therein or any alteration or addition to the said Parcel or install or cause to be installed any fixtures or fittings therein which would involve the amendment of the approved Building Plan or the submission of further plans without the prior written consent of the Developer until the relevant certificate of completion and compliance has been issued.

(2) Where the Developer agrees to carry out such alterations or additional works for the Purchaser the Developer shall annex to this Agreement an inventory list of such permissible alterations or additional items with a prefixed schedule of rates or charges in respect thereof and the Purchaser shall pay for the cost of such alterations or additional works within thirty (30) days of the Developer's request in writing for such payment.

Restriction against change to colour code

16. Notwithstanding the provisions of clause 15, the Purchaser shall not carry out or cause to be carried out any change in the colour of the exterior of the said Parcel without the prior written consent of the Appropriate Authority.

This applies only to Federal Territory of Putrajaya as described in section 10 of the Perbadanan Putrajaya Act 1995 [Act 536].

Infrastructure and maintenance

17. (1) The Developer shall, at its own cost and expense, construct or cause to be constructed the infrastructure serving the housing development on the said Land, including the roads, driveways, drains, culverts, water mains and sewerage system serving the said Building, in accordance with the requirements and standards of the Appropriate Authority.

(2) The Developer shall also bear all costs and expenses charged by the Appropriate Authority in connection with the provision of facilities and amenities including but not limited to street lighting.

(3) On completion of the construction of the infrastructure, the Developer shall do everything possible within its powers to have the same taken over and maintained by the Appropriate Authority, or the joint management body or the management corporation, as the case may be, but until the infrastructure are so taken over, the Purchaser shall, from the date he takes vacant possession or is deemed to have taken vacant possession of the said Parcel, contribute from time to time a fair and justifiable proportion of the cost and expense incurred for the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure. Apportionment of an appropriate contribution for the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure shall be made by a quantity surveyor, architect or engineer appointed by the Developer or, with the approval of the Commissioner of Building, any other competent persons appointed by the Developer.

(4) Every written notice from the Developer to the Purchaser requesting for the payment of such contribution shall be supported by a statement issued by the Developer which shall include a list and description of the infrastructure, the

expenditure incurred in the maintenance, upkeep and repair of the infrastructure and the amount of such contribution due to the Developer in respect thereof.

Common facilities and services

18. (1) The Developer shall, at its own cost and expense, construct or cause to be constructed the common facilities, which shall form part of the common property, serving the housing development and provide services as specified in the Second Schedule.

(2) The Developer shall bear all costs and expenses for the maintenance and management of the said facilities and the provision of the said services until such date when the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

Payment of Charges, and contribution to the sinking fund

19. (1) From the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel, the Purchaser shall pay to the Developer the Charges, and the contribution to the sinking fund for the maintenance and management of the building or land intended for subdivision into parcels and the common property in accordance with the Strata Management Act 2013.

(2) The Purchaser shall pay the Charges, and the contribution to the sinking fund for the first four (4) months in advance and any payment thereafter shall be payable monthly in advance.

(3) Every written notice to the Purchaser requesting for the payment of Charges from the Developer shall be supported by the charge statement issued by the Developer in the form annexed in the Fifth Schedule and full particulars of any increase in the Charges shall be reflected in the subsequent charge statement.

Insurance

20. (1) It shall be the responsibility of the Developer to insure the said Building against loss or damage by fire and against all such other risks as the Developer may think fit until the vacant possession of the said Parcel is delivered to the Purchaser.

(2) Upon the issuance of the certificate of completion and compliance and the delivery of vacant possession of the said Parcel, the Purchaser shall share the said responsibility with the Developer and other purchasers in accordance with the Strata Management Act 2013.

Payment of outgoings

21. (1) The Purchaser shall be liable for all outgoings including quit rent, rate, tax, assessment and other charges in respect of the said Parcel as from the date he takes vacant possession of the said Parcel or from the date the said Parcel is transferred to the Purchaser, whichever is earlier.

(2) In the event the separate strata title to the said Parcel is not transferred to the Purchaser on the date he takes vacant possession of the said Parcel, the Purchaser shall indemnify the Developer, the joint management body or the management corporation, as the case may be, for such outgoings in respect of the said Parcel and shall continue to pay the same from the date he takes vacant possession of the said Parcel until the said Parcel is transferred to him.

Water, electricity, gas piping, telecommunication trunking

22. (1) The Developer shall, at its own cost and expense, lay or cause to be laid all necessary water, electricity and sewerage mains, gas piping (if any) and internal telecommunication trunking and cabling, to serve the said Building and at its own cost and expense undertake to apply for the connection of internal water, electricity, sanitary and gas supply installations (if any) of the said Parcel to the water, electricity, sewerage and gas mains (if any) of the Appropriate Authority.

(2) The Purchaser shall be liable for and shall pay, within thirty (30) days after the receipt of a notice requesting for payment from the Developer, the deposits for the installation of water, electricity and gas meters (if any) and the Developer shall bear all other costs, if any.

(3) The Purchaser may apply for telecommunication services and shall be liable for and shall pay the deposits for such services.

Compliance with written laws

23. (1) The Developer hereby warrants to and undertakes with the Purchaser that the Developer has a valid housing developer's licence bearing the numbers specified above which shall be renewed and remain valid for such period as required by law.

(2) The Developer shall, in relation to the said Building to be erected, conform to the provisions and requirements of any written law affecting the said housing development and shall keep the Purchaser indemnified against all fines, penalties or losses incurred by reason of any breach of the provisions of any written laws.

New laws affecting housing development

24. The Purchaser shall not be liable to indemnify the Developer in the event of an introduction of new laws or the amendment of existing laws which shall impose on the Developer additional fees, charges or taxes, the payment of which shall be necessary for continuing and completing the development of the said housing development or any part or parts thereof in accordance with the Building Plan and description referred to in such Plan and the due observance and performance by the Developer of its obligations and liabilities under this Agreement.

Time for delivery of vacant possession

25. (1) Vacant possession of the said Parcel shall be delivered to the Purchaser in the manner stipulated in clause 27 within thirty-six (36) months from the date of this Agreement.

(2) If the Developer fails to deliver vacant possession of the said Parcel in the manner stipulated in clause 27 within the period stipulated in subclause (1), the Developer shall be liable to pay to the Purchaser liquidated damages calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum of the purchase price from the expiry of the period stipulated in subclause (1) until the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

(3) The Developer shall pay any liquidated damages referred to in subclause (2) to the Purchaser immediately after the Developer has given notice

requesting the Purchaser to take possession of the said Parcel in the manner stipulated in clause 27, failing which the Purchaser shall be entitled to deduct such liquidated damages from any instalment of the purchase price due to the Developer.

(4) For the avoidance of doubt, any cause of action to claim liquidated damages by the Purchaser under this clause shall accrue on the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

Developer to obtain the certificate of completion and compliance

26. The Developer shall, at its own cost and expense, duly comply with all the requirements of the Appropriate Authority which are necessary for the issuance of the certificate of completion and compliance in respect of the said Building.

Manner of delivery of vacant possession

27. (1) The Developer shall let the Purchaser into possession of the said Parcel upon the following:

- (a) the issuance of a certificate of completion and compliance;
- (b) the separate strata title relating to the said Parcel has been issued by the Appropriate Authority;
- (c) water and electricity supply are ready for connection to the said Parcel;
- (d) the Purchaser having paid all monies payable under subclause 5(1) in accordance with the Third Schedule and all other monies due under this Agreement and the Purchaser having performed and observed all the terms and covenants on his part under this Agreement; and
- (e) the completion of any alteration or additional work under subclause 15(2), if any.

(2) The delivery of vacant possession by the Developer shall be supported by a certificate of completion and compliance and includes the handing over of the keys of the Parcel to the Purchaser.

(3) Upon the expiry of thirty (30) days from the date of service of a notice from the Developer requesting the Purchaser to take possession of the said Parcel, whether or not the Purchaser has actually entered into possession or occupation of the said Parcel, the Purchaser shall be deemed to have taken delivery of vacant possession.

Strata title not yet issued and transfer of title

28. (1) Notwithstanding paragraph 27(1)(b), if the separate strata title to the said Parcel is not issued for any reason not attributable to the Developer, then the Developer may apply to the Controller for a certification in writing to deliver the vacant possession of the said Parcel within the time stipulated for the handing over of vacant possession under subclause 25(1) and in the manner stipulated in clause 27. The delivery of vacant possession of the said Parcel to the Purchaser pursuant to this clause shall be accompanied with a copy of the written certification issued by the Controller.

(2) Upon the issuance of the separate strata title to the said Parcel, the Developer shall, at no additional cost and expense to the Purchaser, execute or cause the Proprietor to execute and deliver a valid and registrable instrument of transfer of the said Parcel to the Purchaser or the Purchaser's solicitor together with a separate strata title to be presented for registration in favour of the Purchaser.

(3) When the document of separate strata title to the said Parcel has been registered in the name of the Purchaser, the Developer shall hand over to the Purchaser the original issue document of separate strata title registered in the name of the Purchaser within thirty (30) days from the date of registration thereof.

(4) If the Developer fails to comply with subclause (3), the Developer shall be liable to pay to the Purchaser liquidated damages calculated at the same rate as for delay in rendering vacant possession of the said Parcel to the Purchaser under subclause 25(2).

Completion of common facilities

29. (1) The common facilities serving the said housing development, which shall form part of the common property, shall be completed by the Developer within thirty-six (36) months from the date of this Agreement. The Developer architect shall certify the date of completion of the common facilities and a copy of the certification shall be provided to the Purchaser.

(2) If the Developer fails to complete the common facilities in time, the Developer shall pay immediately to the Purchaser liquidated damages to be calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum of the last twenty per centum (20%) of the purchase price.

(3) For the avoidance of doubt, any cause of action to claim liquidated damages by the Purchaser under this clause shall accrue on the date the Developer completes the common facilities together with the architect's certification.

Defect liability period

30. (1) Any defect, shrinkage or other faults in the said Parcel or the said Building or the common property which becomes apparent within twenty-four (24) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel and which are due to defective workmanship or materials or; the said Parcel or the said Building or the said common property not having been constructed in accordance with the plans and descriptions as specified in the First and Fourth Schedules as approved or amended by the Appropriate Authority, shall be repaired and made good by the Developer at its own cost and expense within thirty (30) days of the Developer having received written notice thereof from the Purchaser.

(2) If the defect, shrinkage or other faults in the said Parcel or the said Building or the said common property have not been made good by the Developer within thirty (30) days referred to in subclause (1), the Purchaser shall be entitled to carry out the works to repair and make good such defect, shrinkage or other faults himself and to recover from the Developer the costs of repairing and making good the same provided that the Purchaser shall, at any time after the expiry of the period of

thirty (30) days, notify the Developer of the costs of repairing and making good such defect, shrinkage or other faults before the commencement of the works and shall give the Developer an opportunity to carry out the works himself within thirty (30) days from the date the Purchaser has notified the Developer of his intention to carry out the works and provided further that the Purchaser shall carry out and commence the works as soon as practicable after the Developer's failure to carry out the works within the said thirty (30) days. In such an event, the Developer shall reimburse such costs to the Purchaser within thirty (30) days after the receipt by the Developer of the Purchaser's written demand specifying the amount of such costs.

Common rights of Purchaser

31. (1) The Developer confirms that the said Parcel and all other parcels are sold together with free rights and liberties for the Purchaser, his personal representatives, successors in title, assigns, servants, agents, licensees and invitees in common with the Developer and all other persons having the like rights and liberties to use without or with any vehicle of every description at all times and for all purposes whatsoever connected with the use and enjoyment of the said Parcel to pass and repass along, over and upon all roads serving the said housing development and to make all necessary connections and thereafter to use in a proper manner the drains, pipes, cables and wires laid or constructed by the Developer under or over such roads.

(2) The Developer hereby undertakes that the purchasers of the parcels comprised in the said housing development shall enter into similar covenants and hereby further undertakes to ensure that in the event of any transfer of the said Parcel from the Purchaser to a subsequent purchaser, the latter shall undertake to be bound by the covenants of this clause which shall continue to apply notwithstanding the completion of this Agreement.

Service of documents

32. (1) Any notice, request or demand required to be served by either party hereto to the other under this Agreement shall be in writing and shall be deemed to be sufficiently served—

- (a) if it is sent by the party or his solicitors by registered post addressed to the other party's address hereinbefore mentioned and in such case, the notice, request or demand shall be deemed to have been received upon the expiry of a period of five (5) days of posting of such notice, request or demand; or
- (b) if it is given by the party or his solicitors by hand to the other party or his solicitors.

(2) Any change of address by either party shall be communicated to the other.

Cost to be borne

33. (1) Each party shall bear his or its own solicitors' costs in respect of the sale and purchase of the said Parcel.

(2) The Purchaser shall bear the stamp duty and registration fee for this Agreement and the subsequent transfer of the said Parcel to the Purchaser.

(3) The Developer shall bear all costs, charges and expenses incurred in the application for obtaining the consent of the relevant State Authority to transfer the said Parcel to the Purchaser, if any.

Assignment

34. The Purchaser may assign all his rights, interests and titles in and to the said Parcel to third parties without the consent of the Proprietor (where applicable) or the Developer, and the Purchaser shall give notice of the assignment to the Proprietor (where applicable) or the Developer provided—

- (a) the Purchaser has fully paid the purchase price and duly complied with all the terms, conditions and stipulations on the Purchaser's part contained herein; or

- (b) before the full payment of the purchase price, the Developer and the Purchaser's Financier have given to each other the undertaking required under subclause 5(6).

Preamble and Schedules

35. The Preamble and the First, Second, Third and Fourth Schedules shall form part of this Agreement and shall be read, taken and construed as an essential part of this Agreement.

Persons to be bound by Agreement

36. This Agreement shall be binding upon the successors in title and assigns of the Developer, the heirs, personal representatives, successors in title and assigns of the Purchaser *or the Proprietor.

FIRST SCHEDULE

(Copy of approved plans attached)

Approved Layout Plan Reference No.:

Name of Appropriate Authority:

1. Site Plan Attached
2. Layout Plan Attached
3. Floor Plan of the said Parcel Attached
4. *Storey Plan of the said Building/
Delineation Plan of the said Land
comprising the said Parcel Attached
- *5. Accessory Parcel Plan Attached
- *6. Common Facilities Plan Attached

SECOND SCHEDULE

COMMON FACILITIES AND SERVICES

- (a) List and description of common facilities serving the said housing development.

(b) List and description of services provided.

THIRD SCHEDULE

(Subclause 5(1))

SCHEDULE OF PAYMENT OF PURCHASE PRICE

	<i>Instalments Payable</i>	<i>%</i>	<i>Amount</i>
1.	Immediately upon the signing of this Agreement	10	RM
2.	Within thirty (30) days after the receipt by the Purchaser of the Developer's written notice of delivery of vacant possession supported by the certificate of completion and compliance.	90	RM
	TOTAL	100	RM

FOURTH SCHEDULE

(Clause 14)

BUILDING DESCRIPTION

- (a) Structure:
- (b) Wall:
- (c) Roofing covering:
- (d) Roof framing:
- (e) Ceiling:
- (f) Windows:
- (g) Doors:
- (h) Ironmongery:
- (i) Wall finishes:
- (j) Floor finishes:
- (k) Sanitary and plumbing fittings:
- (l) Electrical installation:

(m) Internal telecommunication trunking and cabling:

*(n) Fencing:

*(o) Turfing:

*(p) Gas piping:

Note: The Developer shall, at its own cost and expense, install or construct all of the items listed above in accordance with the description set out save for the item or items marked with an * which may be deleted if not applicable

FIFTH SCHEDULE

(Clause 19)

FORM OF CHARGE STATEMENT

Project:

For the year:

Date:

Expenses details:

<i>No.</i>	<i>Description</i>	<i>Estimated Monthly Expenses (RM)</i>	<i>Estimated Annual Expenses (RM)</i>
1.	General repair/maintenance		
2.	Electricity supply		
3.	Electrical system maintenance		
4.	Fire fighting system maintenance		
5.	Generator system maintenance		
6.	Lift/escalator system maintenance		
7.	Air conditioning system maintenance		
8.	Security system maintenance		
9.	Main television reception equipment maintenance		
10.	Intercom repair and maintenance		
11.	Building automation system		
12.	Water supply		
13.	Swimming pool maintenance		

<i>No.</i>	<i>Description</i>	<i>Estimated Monthly Expenses (RM)</i>	<i>Estimated Annual Expenses (RM)</i>
14.	Sewerage maintenance		
15.	Refuse collection/disposal		
16.	Car park maintenance		
17.	Pest control		
18.	Security services		
19.	Cleaning/cleansing services		
20.	Gardening and landscaping		
21.	Signage		
22.	Bank charges		
23.	Audit fee		
24.	Management fee		
25.	Management office expenses		
26.	Staff expenses		
	Total expenses	RM	RM
	** Amount per proposed share unit	RM	RM
	Number of proposed share units assigned to the said Parcel by the Developer's licensed land surveyor		
	Amount of service charge	RM	RM

Note: (i) Delete where any of the items described above are inapplicable.

(ii) Save as in Note (i) above, no addition or amendment to the above list is permitted without the prior written consent of the Controller.

(iii) **Calculated as follows:

Total expenses
Total number of proposed share units assigned by the Developer's licensed land surveyor to all parcels comprised in the housing development

(iv) The service charge statement shall be issued by the Developer to the Purchaser at the time of delivery of vacant possession with the details of the expenses duly filled in.

IN WITNESS WHEREOF the parties in this Agreement have set their hands the day and the year first above written.

Signed by:.....

 the abovementioned Developer in the presence of:

 NRIC No.:

Signed by:.....

 the abovementioned Purchaser in the presence of:

 NRIC No.:

Signed by:.....

 the abovementioned Proprietor in the presence of:

 NRIC No.:

* Delete whichever is not applicable.”.

Savings

13. Notwithstanding the provisions of these Regulations, any licensed housing developer who before the coming into force of these Regulations was carrying on the business of housing development, may continue to carry on such business for such period and subject to such conditions as may be specified in the licence.

Made 26 May 2015
[KPKT/PUU/9/01 Jld.3; PN(PU2)31/XVI]

DATUK ABDUL RAHMAN DAHLAN
*Minister of Urban Wellbeing, Housing and
Local Government*