MBSB BANK
Sentiasa Mengiringi Anda
MBSB Bank Berhad (716122-P)
(Dahulu dikenali sebagai Asian Finance Bank Berhad)

LEMBARAN PENJELASAN PRODUK

<table>
<tr><td rowspan="2">Sila baca Lembaran Penjelasan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon. Sila dapatkan penjelasan daripada pihak Bank sekiranya anda tidak memahami mana-mana bahagian, terma atau syarat am yang dinyatakan di sini.</td><td>☐ Standard Home Financing-i (Kediaman/ Komersial)
☐ My First Home Scheme-i</td><td>☐ Ultimate-i (Kediaman/ Komersial)
☐ Produk lain: ___________</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tarikh :
Nama :</td></tr>
</table>

1. **Apakah yang perlu saya ketahui mengenai produk ini?**
Standard Home Mortgage-i, Ultimate-i dan Skim Rumah Pertamaku-i adalah kemudahan pembiayaan hartanah berdasarkan syariah yang dicagar oleh hartanah kediaman dan komersial. Kadar keuntungan dikira berasaskan kadar keuntungan boleh ubah.

2. **Apakah kontrak Syariah yang digunapakai?**
Konsep Syariah yang diguna pakai adalah Tawarruq yang terdiri daripada kontrak Murabahah dan Wakalah.

Tawarruq bermakna pengaturan yang melibatkan penjualan aset kepada pembeli dengan harga tertangguh dan seterusnya penjualan aset tersebut kepada pihak ketiga untuk mendapatkan wang tunai.

Pengaturan Tawarruq untuk produk ini adalah seperti berikut:

Pihak Bank akan menjual komoditi kepada anda secara Murabahah pada Harga Jualan pihak Bank dengan bayaran tertunda. Dalam pengaturan ini, pembelian akan dilakukan oleh pihak Bank sebagai Ejen Pembelian anda. Pihak Bank akan menjual komoditi tersebut kepada pihak ketiga selaku Ejen Jualan anda pada harga kos yan bersamaan dengan jumlah pebiayan. Hasil daripada jualan komoditi akan dibayar kepada anda mengikut terma dan syarat yang dipersetejui.

Murabahah merujuk pada jualan barangan/asset pada harga yang mana kos dan margin keuntungan diketahui dan dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

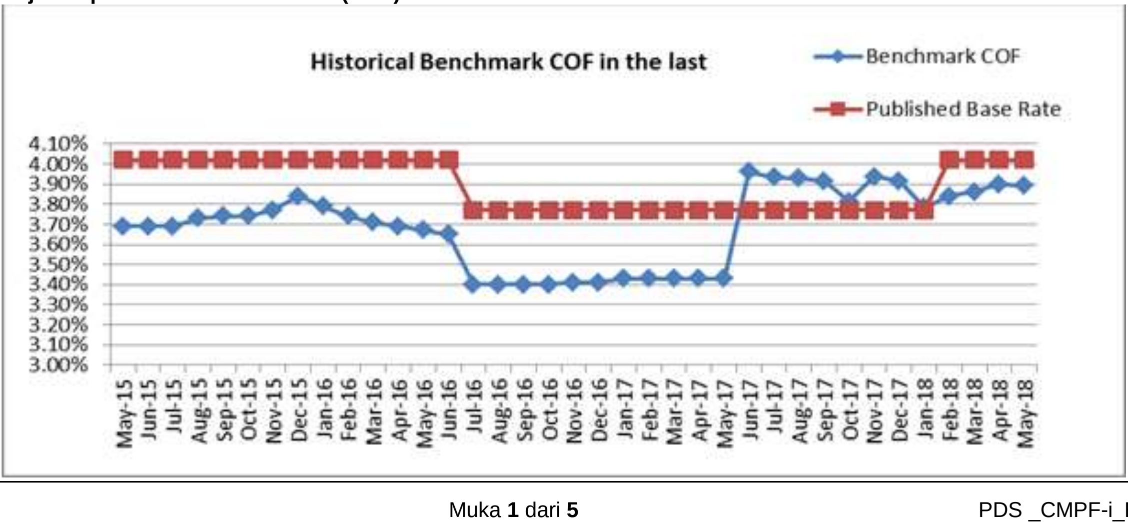
Wakalah merujuk pada kontrak di mana satu pihak memberi mandat kepada pihak lain sebagai ejen/Wakil untuk melaksanakan tugas tertentu. Dalam produk ini, anda melantik pihak Bank sebagai Ejen Pembelian dan Ejen Jualan untuk melaksanakan pengaturan Tawarruq ini.

3. **Apa itu Kadar Asas (KA)?**
Kadar Asas untuk produk ini terbahagi kepada dua bahagian iaitu penanda Aras Kos Dana (COF) kami dan juga jos Keperluan Rizab Berkanun (SRR) yang dikenakan oleh Bank Negara Malaysia. Penanda Aras Kos Dana (COF) kami merupakan kos dana untuk pembiayan kadar terapung dan sebahagian besarnya terdiri daripada Deposit Pelanggan dan pendanaan kadar terapung lain yang dibangkitkan oleh Bank untuk membiayai pembiayaan ini.

4. **Apakah kebarangkalian keadaan yang menyebabkan perubahan Kadar Asas?**
Kadar Asas (KA) kami boleh menaik ataupun menurun akibat dari perubahan kepada penanda Aras Kos Dana (COF) dan juga perubahan ke atas Keperluan Rizab Berkanun (SRR). Perubahan ke atas penanda Aras Kos Dana (COF) mungkin akan berlaku akibat perubahan ke atas Kadar Dasar Semalaman (OPR) seperti yang ditentukan oleh Jawatankuasa Polisi Kewangan, Bank Negara Malaysia dan juga faktor-faktor lain seperti perubahan dalam kos dana yang digunakan untuk membiayai pembiayaan kadar terapung.

Contoh:
Sekiranya kos deposit pelanggan meningkat, COF akan meningkat apabila deposit pelanggan adalah sebahagian daripada komponen yang digunakan untuk membiayai pembiayaan kadar terapung. COF yang lebih tinggi akan mencetuskan peningkatan KA.

5. **Rujukan penanda Aras Kos Dana (COF) untuk 3 tahun terdahulu**



Nota:
1. Berkuatkuasa 1 Julai 2018, metodologi Bank yang baru bagi penanda Aras Kos Dana yang digunakan untuk mengira KA adalah berdasarkan kadar Penerimaan Komoditi Murabahah Deposit Bertempoh Bank pada Purata Pergerakan Mudah 20 hari.
2. KA kami boleh naik atau turun akibat perubahan dalam COF dan perubahan dalam SRR. Perubahan dalam COF boleh berlaku disebabkan perubahan dalam Kadar Dasar Semalaman (OPR) seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari Bank Negara Malaysia, serta faktor-faktor lain seperti perubahan dalam kos dana yang digunakan untuk membiayai pembiayaan kadar terapung.

6. Apakah yang saya akan perolehi melalui tawaran produk ini?

A	Nilai Hartanah (perjanjian jual beli/ nilai pasaran)	RM388,888.89
B	Pembiayaan Hartanah: RM 350,000 MRTT :RM______________ Wasiat :RM______________ Lain-lain :RM______________ **Jumlah Pembiayaan (Harga Belian)**	RM 350,000
C	Margin Pembiayaan (B ÷ A)	90 %

- Tempoh pembiayaan : 30 tahun
- Kadar Keuntungan Siling : 11.0% setahun
- Harga Jualan : RM 1, 199, 927.48
- Kadar Asas (KA)*: 4.15 %
- Kadar Keuntungan Efektif Indikatif:
- Tahun 1-30 : 4.80 % setahun (KA + 0.65 %)
- Tahun _____: _____% setahun (KA + / - ____ %)
- Tahun berikutnya : ___% setahun (KA + / - ____ %)
- Kadar Keuntungan dikira berdasarkan kiraan harian

**Nota: Kadar Keuntungan Indikatif adalah tertakluk pada penarafan kredit dan penilaian kredit anda.*

7. What are my obligations?

a) Bayaran Keuntungan Tempoh Tangguhan / keuntungan progresif bulanan; atau
b) Bayaran bulanan

Kadar	Semasa (KA= 4.15%)	Jika KA naik 1%	Jika KA naik 2%
Bayaran Bulanan:	RM 1, 836.33	RM 2, 053.64	RM 2, 281.74
Jumlah caj keuntungan pada akhir tempoh [30] tahun	RM 311, 078.35	RM 389, 308.83	RM 471, 425.74
Jumlah bayaran pada akhir tempoh [30] tahun	RM 661, 078.35	RM 739, 308.83	RM 821, 425.74

Penting: Bayaran bulanan dan jumlah bayaran balik akan berubah sekiranya Kadar Asas (KA) berubah.

Nota:
i. Untuk hartanah siap, pelanggan dihendaki membayar bulanan apabila pembayaran pembiayaan pertama dibuat;
ii. Untuk hartanah dalam pembinaan, ansuran bulanan akan bermula selepas pembayaran penuh pembiayaan atau tamat tempoh tangguhan. Sehingga pembayaran penuh pembiayaan dibuat pelanggan perlu membayar Keuntungan TempohTangguhan / Keuntungan progresif bulanan yang dikira berdasarkan jumlah sebenar pengeluaran seperti berikut:

Keuntungan Tempoh Tanggungan = Jumlah Pengeluaran x (Kadar Keuntungan Semasa x bilangan hari / 365)

Contoh pengiraan Keuntungan Tempoh Tanggungan (KTT):
Kadar Keuntungan Efektif = 5.75% : Jumlah Pembiayaan = RM500,000; Jumlah Pengeluaran = RM100,000
KTT: [100,000 x 5.75% x (30/365) days] = RM472.60

Penting: Jumlah ansuran bulanan dan amaun jumlah pembayaran mungkin berbeza-beza kerana perubahan dalam KA tetapi tidak melebihi Jualan Harga.

8. Apakah Fi dan Caj yang perlu saya bayar?

Duti Setem	▪ Seperti terkandung dalam Akta Duti Setem (Semakan 1989).
Fi Guaman berkaitan dengan dokumentasi pembiayaan dan yuran pengeluaran	▪ Termasuk yuran guaman untuk dokumentasi pembiayaan, pendaftaran gadaian, carian tanah, carian kebankrapan/ muflis dan lain-lain yuran yang berkenaan.
Fi Penilaian Hartanah	▪ Bagi hartanah yang telah siap dibina sahaja.
Fi Pemprosesan	▪ Hartanah Kediaman – Dikecualikan ▪ Hartanah Komersil – Berdasarkan jumlah pembiayaan o Bawah RM25K : Nil o RM25k-RM30K: RM50.00 o RM30,001 - RM100K : RM100.00 o Above RM100K : RM200.00
Surat Pengeluaran KWSP	▪ RM50.00 setiap permohonan
Surat Penebusan	▪ RM50.00 setiap permohonan

Nota :Berkuatkuasa dari 1 hari bulan Jun 2018, Cukai Barang dan Perkhidmatan ("CBP") sebanyak 0% akan dikenakan ke atas anda jika berkenaan. Jika terdapat apa-apa perubahan, Bank akan memaklumkan dari semasa ke semasa. Notis akan diberikan sebelum fi dan caj yang baru berkuatkuasa (jika ada).

Sila rujuk laman web kami di www.mbsbbank.com untuk maklumat terperinci mengenai fi dan caj.

9. Bagaimana sekiranya saya gagal memenuhi syarat yang diperuntukan?

Sekiranya anda menghadapi kesulitan membayar bayaran bulanan, sila hubungi pihak Bank untuk bayaran alternatif. Kelewatan dari pihak anda akan mengakibatkan perkara berikut:-

- **Pampasan Bayaran Lewat (*Ta'widh*)**
  Anda bertanggungjawab membayar kepada Bank Pampasan Bayaran Lewat (*Ta'widh*) pada mana-mana jumlah tertunggak seperti berikut:

  a) Jika berlaku tunggakan sepanjang tempoh kemudahan atau mana-mana bahagiannya, pada kadar satu peratus (1%) setahun ke atas ansuran tertunggak di bawah kemudahan tersebut atau mana-mana bahagiannya atau apa-apa kaedah atau kadar lain yang ditetapkan oleh Jawatankuasa Penasihat Syariah Bank dari semasa ke semasa; dan

  b) Jika berlaku tunggakan selepas tarikh matang kemudahan tersebut atau mana-mana bahagiannya, pada kadar yang tidak melebihi Kadar Semasa Pasaran Wang Antara Bank Islam (IIMM) ke atas baki tertunggak.

  Walaubagaimanapun jumlah Pampasan Bayaran lewat (*Ta'widh*) tidak akan dikompaun.

- **Hak penolakan**
  Bank mempunyai hak untuk menolak sebarang baki kredit dalam akaun anda di Bank terhadap mana-mana baki belum jelas dalam akaun pembiayaan anda. Walaubagaimanapun, ia akan dimaklumkan kepada anda.

- **Tindakan undang-undang**
  Bank boleh mengambil tindakan undang-undang sekiranya anda gagal untuk memberi respon kepada notis peringatan. Hartanah anda mungkin akan dilelong dan anda perlu menanggung segala kos yang terlibat. Anda juga bertanggungjawab menyelesaikan baki defisit (jika ada) selepas hartanah anda dijual.

- **Penjejasan Penarafan Kredit**
  Tindakan undang-undang terhadap anda mungkin akan menjejaskan penarafan kredit anda, lantas menyebabkan pembiayaan lebih sukar atau mahal untuk anda.

10. Adakah saya akan diberikan *Ibra'* (Rebat)?

- Bank akan memberi *Ibra'* (Rebat) ke atas baki amaun Harga Jualan yang masih belum dijelaskan oleh anda berdasarkan situasi berikut:-
  a) Bagi pembiayaan kadar boleh ubah, sekiranya jumlah keuntungan yang dikira berdasarkan kadar keuntungan efektif adalah lebih rendah daripada jumlah keuntungan yang dikira berdasarkan kadar keuntungan siling / dipersetujui.
  b) Berdasarkan kepada penyelesaian penuh pembiayaan oleh anda dalam situasi berikut:
    i) Penebusan atau bayaran lebih pembiayaan.
    ii) Disebabkan penstrukturan semula pembiayaan.
    iii) Di dalam kes ingkar oleh anda.
    iv) Di dalam situasi penamatan atau pembatalan pembiayaan sebelum tarikh luput.

- Rebat (*Ibra'*) akan diberikan oleh Bank berdasarkan formula seperti di bawah:
  Jumlah Penyelesaian = Baki Harga Jualan + Bayaran Ansuran Tertunggak + Pampasan Bayaran Lewat (*Ta'widh*) + Caj-Caj Lain – Rebat (*Ibra'*)
  Rebat (*Ibra'*) = Keuntungan Tertangguh – Caj Penyelesaian Awal (jika ada)

11. Bagaimana jika saya membuat penyelesaian awal sebelum tamat tempoh pembiayaan?

- Sekiranya anda memilih untuk membuat penyelesaian awal sebelum tamat tempoh pembiayaan, anda hendaklah membayar kepada Bank semua kos yang telah dibayar dengan sewajarnya oleh Bank bagi pihak (termasuk tetapi tidak terhad kepada perbelanjaan guaman dan penilaian).

12. Perlukah saya mengambil perlindungan Takaful?

Polisi Takaful berikut perlu diambil daripada panel syarikat Takaful Bank atau syarikat Takaful pilihan anda yang diluluskan oleh Bank.

- **Takaful Gadai Janji Berkurangan (MRTT)**
  MRTT adalah Skim Takaful yang memberi perlindungan kepada pelanggan yang dilindungi terhadap kematian atau hilang upaya kekal. Jikalau kes-kes sedemikian berlaku, Takaful akan menjelaskan kesemua jumlah baki yang belum langsai berdasarkan Jadual Faedah MRTT kepada pemegang polisi. <u>MRTT adalah wajib</u> dengan fleksibiliti berikut:

  ✓ Untuk pembiayaan di bawah RM250K: 100% perlindungan untuk sepanjang tempoh pembiayaan; atau
  ✓ Untuk pembiayaan berjumlah RM250K to RM500K: 70% perlindungan untuk 10 tahun; atau
  ✓ Untuk pembiayaan berjumlah RM500K ke atas: 50% perlindungan untuk 5 tahun.

- **Perlindungan Takaful Kebakaran**
  Perlindungan Takaful kebakaran memberi perlindungan kerosakan atau kemusnahan disebabkan kebakaran ke atas hartanah yang dicagarkan kepada Bank. Ia merupakan Takaful wajib untuk membantu anda dalam menghadapi kos pembinaan dan pembaikian hartanah sekiranya berlaku kebakaran.

13. Apakah risiko yang perlu saya tanggung?

- **Kadar Boleh Ubah:**
  Kadar keuntungan adalah berdasarkan kadar boleh ubah dan mungkin berubah bergantung kepada perubahan mengikut kadar dirujuk (i.e. KA). Peningkatan dalam kadar keuntungan mungkin akan menyebabkan bayaran bulanan yang lebih tinggi atau tempoh pembiayaan yang dipanjangkan.

  Walau apa pun perubahan dalam kadar keuntungan, untuk pembayaran melalui potongan gaji majikan seperti Biro Angkasa atau Akauntan Negara, jumlah ansuran bulanan anda akan tetap sama sepanjang tempoh pembiayaan dan pelarasan (jika ada) akan dibuat dalam bayaran bulanan yang terakhir atau semasa penyelesaian penuh / penebusan kemudahan itu.

- **Melebihi Umur Persaraan:**
  Bagi tempoh pembiayaan yang melebihi umur persaraan, pelanggan hendaklah mempertimbangkan kaedah pembayaran alternatif bagi menjelaskan pembayaran pembiayaan semasa umur persaraan.

14. Adakah saya memerlukan penjamin?

Tertakluk kepada keadaan dan bergantung kepada penilaian kredit anda oleh Bank, anda mungkin perlu menyediakan penjamin.

15. Bolehkah saya mencadangkan peguam yang tidak disenaraikan dalam panel peguam Bank?

- Ya. Bergantung kepada kelulusan Bank tetapi tidak disyorkan kerana peguam yang anda pilih mungkin tidak mahir dengan keperluan dokumentasi Bank dan oleh itu boleh menyebabkan kelewatan.

16. Bagaimanakah caranya untuk saya membuat bayaran pembiayaan?

- Bayaran pembiayaan boleh dibuat di / melalui:-
  - Mana-mana cawangan Bank di seluruh negara – secara tunai atau cek;
  - Mana-mana cawangan Bank Simpanan Nasional (BSN) di bawah servis Giro;
  - Maybank2u – servis bayaran bil secara online (www.maybank2u.com.my);
  - CIMB - servis bayaran bil secara online (www.cimbclicks.com.my);
  - RHB Now – servis bayaran bil secara online (www.rhbnow.com.my)

17. Apakah yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan mengenai butiran perhubungan saya?

- Adalah penting untuk anda memaklumkan kepada Bank sebarang perubahan dalam butiran peribadi anda bagi memastikan semua surat menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya. Sila hubungi 1 800 88 4000 (Pusat Khidmat Pelanggan) atau lawati cawangan Bank terdekat untuk mengemas-kini butir-butir peribadi anda.

18. Di mana saya boleh mendapatkan khidmat nasihat dan bantuan?

Jika anda menghadapi masalah dalam membuat bayaran, anda perlu menghubungi kami dengan segera untuk membincangkan bayaran alternatif. Anda boleh menghubungi Bank di:

Bahagian Pungutan Runcit dan Pengurusan
Tingkat 9, Menara MBSB,
46, Jalan Dungun,
Damansara Height,
50490 Kuala Lumpur
No. Tel : 03-2082 8000

Untuk alternatif lain, anda boleh mendapatkan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia yang menyediakan perkhidmatan percuma mengenai pengurusan wang, kaunseling kredit dan penstrukturan semula hutang untuk individu. Anda boleh menghubungi AKPK di:

Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)
Tingkat 8, Maju Junction Mall,
1001, Jalan Sultan Ismail,
50250 Kuala Lumpur,
No. Tel : 03-2616 7766
Emel : enquiry@akpk.org.my

Jika anda bercadang untuk membuat aduan mengenai produk atau servis yang disediakan oleh kami, anda boleh menghubungi kami di:

Jabatan Perhubungan Pelanggan
Tingkat 7, Wisma MBSB,
48 Jalan Dungun,
Damansara Height,
50250 Kuala Lumpur,
No. Tel : 03 – 2096 3000
E-mail : enquiry@mbsbbank.com

Jika anda mempunyai sebarang pertanyaan atau mempunyai aduan yang tidak diselsaikan oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di:

Block D, Bank Negara Malaysia
Jalan Dato' Onn
50480 Kuala Lumpur,
No. Tel : 1-300-88-5465
No. Fax : 03-2174 1515
E-mail : bnmtelelink@bnm.gov.my

19. Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

Untuk maklumat lanjut berkenaan Pembiayaan Hartanah-i, sila layari www.mbsbbank.com atau hubungi kami di

Jabatan Pembiayaan Hartanah,
Tingkat 11, Menara MBSB,
46 Jalan Dungun, Damansara Height,
50490 Kuala Lumpur
No. Tel : 03-2082 8000
No. Fax : 03-2020 8135

20. Maklumat lain yang berkaitan?

- Jumlah dan tempoh pembiayaan yang diluluskan oleh Bank mungkin lebih rendah daripada jumlah yang dipohon, menurut dasar dan budi bicara Bank dan bergantung kepada proses kredit dan/atau profil kredit atau kebolehpercayaan kredit anda.
- Seperti yang dikehendaki oleh undang-undang, Bank akan berkongsi data kredit anda dengan biro kredit atau pengawal selia yang berkaitan.

21. Lain-lain pakej pembiayaan yang ditawarkan:

- Kami juga menyediakan pembiayaan untuk tanah dan pembinaan rumah kediaman.

NOTA PENTING: HARTANAH ANDA MUNGKIN AKAN DISITA JIKA ANDA TIDAK MELUNASKAN BAYARAN BULANAN RUMAH ANDA

Maklumat yang disediakan dalam lembaran penjelasan ini adalah sah pada 1 July 2018

Penafian:
Syarat-syarat dan terma-terma didalam Lembaran Penjelasan Produk ini adalah tentatif / petunjuk sahaja dan tidak mengikat Bank. Terma-terma dan syarat-syarat yang akhir adalah seperti yang ditetapkan dalam surat tawaran dan Perjanjian Kemudahan selepas penilaian kredit dan kelulusan pembiayaan.

Untuk kegunaan Bank:
Eksekutif Jualan dikehendaki mengisi borang ini apabila menguruskan permohonan pembiayaan ini.