

## LEMBARAN PENJELASAN PRODUK

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..

Standard Home Financing-i  
(Kediaman/ Komersial)

Ultimate-i  
(Kediaman/ Komersial)

Skim Rumah Pertamaku-i

Produk lain : \_\_\_\_\_

**Tarikh:**

**Nama Customer:**

### 1 Apakah yang perlu saya ketahui mengenai produk ini?

Standard Home Financing-i, Ultimate-i dan Skim Rumah Pertamaku-i adalah kemudahan pembiayaan hartanah patuh Syariah yang dicagar oleh hartanah kediaman dan komersial. Kadar keuntungan dikira berasaskan kadar keuntungan boleh ubah.

### 2 Apakah konsep Syariah yang digunakan?

Konsep Syariah yang terpakai adalah Tawarruq yang terdiri daripada kontrak Murabahah dan Wakalah.

Tawarruq bermakna pengaturon yang melibatkan jualan aset kepada pembeli secara tertunda dan jualan aset tersebut kepada pihak ketiga untuk mendapatkan wang tunai.

Bagi produk ini, pengaturon Tawarruq adalah seperti berikut:

Pihak Bank akan menjual komoditi kepada anda atas dasar Murabahah pada Harga Jualan Bank atas bayaran tertunda. Di bawah pengaturon ini, pembelian komoditi akan dilaksanakan oleh pihak Bank sebagai Ejen Pembelian anda. Pihak Bank kemudian akan menjual komoditi tersebut kepada pihak ketiga atas kapasitinya sebagai Ejen Jualan anda pada harga kos yang bersamaan dengan jumlah pembiayaan. Hasil jualan komoditi akan dibayar kepada anda mengikut terma dan syarat yang dipersetujui.

Murabahah merujuk kepada penjualan barang/aset pada harga di mana kos dan margin keuntungan dimaklumkan dan dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

Wakalah merujuk kepada kontrak di mana satu pihak memberi mandat kepada pihak lain sebagai ejen/Wakil untuk melaksanakan satu tugas tertentu dalam perkara-perkara yang mungkin diwakilkan secara sukarela. Di bawah produk ini, pihak Bank akan bertindak sebagai Ejen Pembelian dan Ejen Jualan anda bagi menyempurnakan pengaturon Tawarruq.

### 3 Apa itu Kadar Asas?

Kadar Asas (KA) adalah kadar rujuk yang digunakan sebagai asas untuk menetapkan harga kemudahan pembiayaan runcit. KA ditentukan berdasarkan aras Kos Dana (COF) Bank ditambah kos Keperluan Rizab Berkanun (SRR) yang dikenakan oleh Bank Negara Malaysia.

### 4 Apakah kebarangkalian keadaan yang menyebabkan perubahan KA?

KA kami boleh naik ataupun turun 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 kerana 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

Sila rujuk [www.mbsbbank.com](http://www.mbsbbank.com) (di bawah Kadar Asas / Kadar Pembiayaan Asas) untuk data sejarah terkini.

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

Nilai Hartanah (perjanjian jual beli/ nilai pasaran)	RM	_____	Tempoh pembiayaan	:	_____	years
Pembiayaan Hartanah	RM	_____	Kadar Keuntungan Siling	:	_____	11% p.a.
MRTT	RM	_____	Harga Jualan	:	RM	_____
Wasiat	RM	_____	Kadar Asas (KA)*	:	_____	2.65%
Lain-lain	RM	_____	Kadar Keuntungan Efektif Indikatif			
<b>Jumlah Pembiayaan (Harga Belian)</b>	RM	_____	Tahun 1	:	_____ % p.a.	(KA +/- _____)
			Tahun 2	:	_____ % p.a.	(KA +/- _____)
			Tahun 3	:	_____ % p.a.	(KA +/- _____)
			Tahun 4	:	_____ % p.a.	(KA +/- _____)
Margin Pembiayaan (B ÷ A)		_____	*Kadar Keuntungan dikira berdasarkan kiraan harian			

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

ii) Kalkulator pembiayaan boleh didapati di laman web Bank untuk rujukan Pelanggan. Semua pengiraan adalah anggaran, berdasarkan kadar keuntungan indikatif.

## 7 Apakah tanggungjawab saya?

- Bayaran Keuntungan Tempoh Tangguh / keuntungan progresif bulanan; atau
- Bayaran bulanan

Nota: Tarikh berkuatkuasa bayaran (a) dan (b) adalah seperti berikut: -

Tarikh Pengeluaran Pertama	Tarikh Berkuatkuasa Bayaran Pertama	Contoh: Tarikh Pengeluaran Pertama	Contoh: Tarikh Berkuatkuasa Bayaran Pertama
11 - 10 haribulan	1 haribulan bulan depan	3 Oktober 2018	1 November 2018
11 haribulan & seberikutnya	1 haribulan bulan seberikutnya	15 Oktober 2018	1 Disember 2018

Important: Your monthly instalment and total payment will vary if the BR changes.

Kadar	KA semasa =	Jika KA naik 1% =	Jika KA Naik 2% =
Bayaran Bulanan	RM	RM	RM
pada akhir tempoh [ ] tahun	RM	RM	RM
Jumlah bayaran pada akhir tempoh [ ] tahun	RM	RM	RM

Nota:

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

$$\text{Keuntungan Tempoh Tangguh} = \text{Jumlah Pengeluaran} \times (\text{Kadar Keuntungan Semasa} \times \frac{\text{bilangan hari}}{365})$$

Contoh pengiraan Keuntungan Tempoh Tangguh (KTT):

Kadar Keuntungan Efektif = 5.75% : Jumlah Pembiayaan = RM500,000; Jumlah Pengeluaran = RM100,000

KTT:  $[100,000 \times 5.75\% \times (30/365) \text{ hari}] = \text{RM}472.60$

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

## 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 kebangkrutan/ muflis dan lain-lain yuran yang berkenaan.
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
Fi Penilaian Hartanah	Bagi hartanah yang telah siap dibina sahaja.
Surat Peneluaran KWSP	RM50.00 setiap permohonan
Surat Penebusan	RM50.00 setiap permohonan

Nota: Sebut harga fi dan caj yang dinyatakan adalah tidak termasuk sebarang cukai (jika terpakai) yang akan ditanggung oleh pelanggan. Sekiranya terdapat sebarang cukai yang akan dikenakan di atas yuran dan caj yang dinyatakan, pihak Bank berhak untuk mengubah jumlah yang perlu dibayar. Jika terdapat apa-apa perubahan, pihak 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](http://www.mbsbbank.com) untuk maklumat terperinci mengenai fi dan caj.

### 9 Bagaimana sekiranya saya gagal memenuhi syarat yang diperuntukkan?

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.

Walau bagaimanapun, jumlah Pampasan Bayaran lewat (Ta'widh) tidak akan dikompaun.

- **Kadar Mungkir**

Sekiranya anda mungkir dalam bayaran progresif bulanan / bayaran bulanan selama tiga (3) bulan berturut-turut, kadar keuntungan semasa akan dinaikkan kepada KA+2.50% setahun atau apa-apa kadar lain sebagaimana yang ditetapkan oleh pihak Bank dari semasa ke semasa tetapi tidak melebihi Kadar Keuntungan Siling walaupun terma dan syarat di bawah Ibra' (Rebat) yang dinyatakan di bawah perkara 10. Bayaran progresif / bayaran bulanan baru akan berkuatkuasa pada bulan berikutnya.

Walau bagaimanapun, kadar tersebut akan disemak semula kepada kadar keuntungan asal seperti di dalam surat tawaran apabila status pembiayaan akaun anda berada di bawah tiga (3) bulan tunggakan (3-MIA).

- **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. Walau bagaimanapun, 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.

- **Penjejakan Penarafaan Kredit**

Tindakan undang-undang terhadap anda mungkin akan menjejaskan penarafaan 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 – Rebate (Ibra')

Rebate (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 anda (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 langsi berdasarkan Jadual Faedah MRTT kepada pemegang polisi. MRTT adalah wajib dengan fleksibiliti berikut:

- ✓ Untuk pembiayaan di bawah RM250K: 100% perlindungan untuk sepanjang tempoh pembiayaan; atau
- ✓ Untuk pembiayaan berjumlah RM250K ke RM500K: 70% perlindungan untuk minimum 10 tahun; atau
- ✓ Untuk pembiayaan berjumlah RM500K ke atas: 50% perlindungan untuk minimum 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 pembaikan 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 rujukan (i.e. KA). Peningkatan dalam kadar keuntungan mungkin akan menyebabkan bayaran bulanan yang lebih tinggi.

- **Melebihi Umur Pasaraan**

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;
- ✓ Pembayaran elektronik melalui Interbank GIRO / Pemindahan Segera
- ✓ Arahan Tetap / Auto Debit

### 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 03-2096 3000 (Pusat Khidmat Pelanggan) atau lawati cawangan Bank terdekat untuk mengemaskini 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:	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:
Jabatan Kutipan & Pemulihan Tingkat Bawah, Menara MBSB, 46, Jalan Dungun, Damansara Heights, 50490 Kuala Lumpur No. Tel : 03-2096 3000 No. Faks : 03-2092 1035	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:	Jika anda mempunyai sebarang pertanyaan atau mempunyai aduan yang tidak diselesaikan oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di:
Jabatan Pengurusan Pengalaman Pelanggan Tingkat 7, Wisma MBSB, 48 Jalan Dungun, Damansara Heights, 50490 Kuala Lumpur, No. Tel : 03 – 2096 3000 E-mel : complaint@mbsbbank.com	Block D, Bank Negara Malaysia Jalan Dato' Onn 50480 Kuala Lumpur, No. Tel : 1-300-88-5465 No. Faks : 03-2174 1515 E-mel : bnmtelink@bnm.gov.my

#### 19 Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

Untuk maklumat lanjut berkenaan Pembiayaan Hartanah-i, sila layari [www.mbsbbank.com](http://www.mbsbbank.com) atau hubungi kami di

Jabatan Pembiayaan Hartanah,  
Tingkat 9, Menara MBSB,  
46 Jalan Dungun, Damansara Heights,  
50490 Kuala Lumpur  
No. Tel : 03-2082 8000  
No. Faks : 03-2020 8135  
Website : [www.mbsbbank.com](http://www.mbsbbank.com)

#### 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 Pakej-pakej pembiayaan lain yang ditawarkan:

- Standard Property Financing-i (Kediaman / Komersial);
- Ultimate Property Financing-i (Kediaman / Komersial);
- Skim Rumah Pertamaku-i

#### **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 15 Julai 2020

#### **Penafian:**

*Syarat-syarat dan terma-terma di dalam 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.*

Eksekutif Jualan dikehendaki mengisi borang ini apabila menguruskan permohonan pembiayaan ini.