

<p>LEMBARAN MAKLUMAT PRODUK</p> <p>(Sila baca Lembaran Maklumat Produk ini sebelum pelanggan membuat keputusan untuk memohon Pembiayaan-i Hartanah (<i>Tawarruq</i>) – Pembiayaan Perumahan Baiti. Pastikan juga pelanggan telah membaca syarat dalam surat tawaran. Dapatkan penjelasan daripada Bank jika pelanggan tidak memahami mana-mana bahagian atau terma-terma amnya.</p>	<p>Bank Islam Malaysia Berhad</p> <p>Pembiayaan Hartanah-i (<i>Tawarruq</i>) - Pembiayaan Perumahan Baiti</p> <p>Tarikh : _____ (hari/bulan/tahun)</p>
<p>1. Apakah yang ditawarkan di bawah produk ini?</p>	
<p>Kemudahan pembiayaan ini membantu pelanggan membiayai pembelian rumah kediaman (harta). Harga Jualan Bank dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Siling yang tetap sepanjang tempoh pembiayaan. Kadar Keuntungan Efektif dikira berdasarkan kadar boleh ubah dan harta yang akan dibiayai ini akan dicagar kepada Bank untuk tujuan sekuriti. Sekuriti tambahan seperti penjamin, dan perkara-perkara lain kemungkinan akan diminta tertakluk kepada taksiran kredit.</p>	
<p>2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?</p>	
<p>Pembiayaan ini berlandaskan Konsep <i>Tawarruq</i>.</p> <p>Tawarruq merujuk pada konsep pembelian komoditi dengan harga tertanggung. Komoditi tersebut kemudiannya dijual kepada satu pihak lain selain daripada penjual asal untuk mendapatkan wang tunai. Penerangan berkenaan Konsep <i>Tawarruq</i> ini diperincikan seperti dibawah.</p> <p>Pelanggan membeli komoditi daripada Bank berdasarkan kontrak Murabahah pada Harga Jualan Bank. Dalam proses ini, pembelian akan dilakukan oleh Bank sebagai Ejen Pembelian bagi pihak pelanggan. Sebagai Ejen Jualan untuk pelanggan, pihak Bank bertanggungjawab untuk menjual komoditi kepada pembeli komoditi pada harga kos. Hasil daripada urus niaga itu akan diberikan untuk kegunaan pelanggan. Pelanggan bertanggungjawab untuk membayar jumlah yang perlu dibayar daripada transaksi Murabahah mengikut terma-terma yang dipersetujui.</p> <p>“Komoditi” bermaksud apa-apa komoditi yang diterima oleh Bank contohnya minyak kelapa sawit, resin plastik, getah, biji koko, kacang soya, kayu balak dan logam (tidak termasuk emas dan perak) yang diurusniagakan di mana-mana platform komoditi yang diluluskan oleh Bank. Pembelian dan penjualan komoditi tersebut dibuat berdasarkan mandat yang diberikan oleh pihak pelanggan, di mana Bank sebagai Agen Pembelian dan Agen Penjualan berurusanniaga menggunakan Komoditi yang sedia ada dan dibekalkan oleh pembekal komoditi tertakluk kepada polisi-polisi Bank yang terpakai.</p>	
<p>3. Apa yang pelanggan perolehi daripada produk ini?</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jumlah Pembiayaan : RM350,000.00 ➤ Margin Pembiayaan : 90% ➤ Tempoh : 30 tahun 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kadar Keuntungan Siling : 10.75% setahun ➤ Harga Jualan Bank : RM1,184,147.44 ➤ Kadar Keuntungan Efektif 4.83% <ul style="list-style-type: none"> Tahun 1 : 0.80 % Tahun 2 : 0.80 % Tahun seterusnya : KA (+) 0.80% ➤ Kadar Asas (KA) : 4.03%

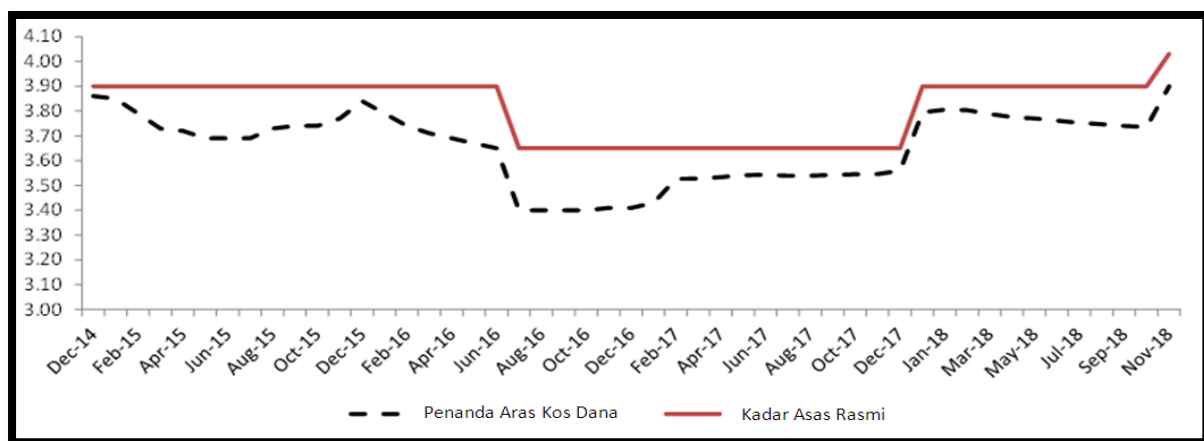
4. Apa itu Kadar Asas (KA)?

Kadar Asas untuk produk ini terbahagi kepada dua bahagian iaitu penanda Aras Kos Dana (COF) kami dan juga kos Keperluan Rizab Berkanun (SRR) yang dikenakan oleh Bank Negara Malaysia. Penanda Aras Kos Dana (COF) kami merupakan kos bagi mendapatkan dana baharu dan adalah berdasarkan kepada KLIBOR untuk 3 bulan sebagai kadar rujukan ditambah dengan Pelarasan Kos Dana.

5. 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 keadaan dana pasaran disebabkan perubahan pasaran global dan ekonomi domestik.

6. Rujukan penanda Aras Kos Dana (COF) untuk 3 tahun kebelakangan*



Nota: *Rujukan Penanda Aras Kos Dana (COF) di atas adalah dari Disember 2014 bagi mematuhi kehendak Kadar Asas yang diperkenalkan dari polisi Bank Negara Malaysia iaitu Rangka Kerja Kadar Rujukan (berkuatkuasa dari 2 Januari 2015). Bagi Kadar Asas pada 30 November 2018, penanda Aras Kos Dana (COF) adalah berdasarkan kepada KLIBOR untuk 3 bulan pada 30 November 2018.

7. Apakah kewajipan yang perlu pelanggan laksanakan sekiranya pelanggan membeli produk ini?

- Ansuran bulanan pelanggan RM1,901.97
- Jumlah pembayaran sepanjang tempoh 30 tahun ialah RM672,871.92

Penting: Ansuran bulanan dan jumlah pembayaran pelanggan akan berbeza-beza jika terdapat perubahan pada KA.

Contoh :

Kadar Keuntungan	Hari ini (KA =4.03% setahun)	Jika KA naik 1%	Jika KA naik 2%
Ansuran bulanan	RM1,901.97	RM2,115.56	RM2,339.58
Jumlah kos keuntungan pada akhir 30 tahun	RM322,871.92	RM401,638.16	RM483,908.88
Jumlah pembayaran balik pada akhir 30 tahun	RM672,871.92	RM751,638.16	RM833,908.88

- Dalam tempoh dua tahun pertama, pelanggan perlu membuat pembayaran keuntungan bulanan ke atas jumlah pembiayaan yang dibayar oleh Bank kepada Pemaju / Kontraktor.
- Sekiranya harta yang dibiayai di bawah kemudahan ini tidak siap dan telah dikategorikan sebagai terbengkalai oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, pelanggan diwajibkan untuk membayar bayaran bulanan kepada Bank mengikut terma pembayaran yang ditetapkan di bawah Surat Tawaran seperti berikut:
 - Jumlah pembiayaan yang dibayar kepada pemaju / kontraktor; dan
 - Keuntungan terakru sehingga penyelesaian penuh jumlah pembiayaan.
- Bank akan memberi Ibra' (rebat) atas Keuntungan Tertangguh sekiranya pelanggan ingin menamatkan pembiayaan setelah penyelesaian penuh seperti di atas.
- Pelanggan bertanggungjawab untuk melunaskan bayaran bulanan sehingga selesai keseluruhan jumlah pembiayaan. Sekiranya tempoh pembiayaan dilanjutkan melebihi umur persaraan, pelanggan masih bertanggungjawab untuk membuat pembayaran bulanan. Walaubagaimanapun, pelanggan boleh memilih pada bila-bila masa untuk menyelesaikan sepenuhnya pembiayaan apabila mencapai umur persaraan.
- Jika hartanah itu dibeli daripada pemaju dan masih dalam pembinaan, pelanggan perlu membayar jumlah kadar keuntungan sepanjang Tempoh Keuntungan Tertangguh (Grace Period Profit) yang dikira berdasarkan jumlah pembiayaan penuh. Walaubagaimanapun, keuntungan yang dikenakan ke atas akaun pembiayaan pelanggan akan dikira berdasarkan pada jumlah pembiayaan sebenar yang dikeluarkan pada tempoh tersebut. Jumlah lebihan di antara pembayaran bulanan dan keuntungan sebenar yang dikenakan akan diletakkan dalam "Advance Payment Bucket", dan akan digunakan untuk melunaskan sebarang kekurangan dalam pembayaran bulanan atau untuk menyelesaikan apa-apa caj lain yang mungkin dikenakan ke atas pelanggan di bawah akaun pembiayaan tersebut pada masa akan datang.

8. Apakah caj-caj lain yang perlu saya bayar?

- a) **Duti Setem**
Seperti yang termaktub di dalam Akta Setem 1949 (Disemak 1989)
- b) **Yuran Pembayaran**
Termasuk yuran untuk pendaftaran cagaran dan caj-caj yang berkaitan.
- c) **Yuran Guaman berhubung dengan dokumen sekuriti**
Pelanggan perlu membayar semua yuran guaman dan perbelanjaan sampingan berkaitan dengan kemudahan pembiayaan ini (termasuk dan tidak terhad kepada penyediaan, setem dan pendaftaran mana-mana dokumen sekuriti dan penyerahan dan penarikan balik kaveat).

d) Yuran Penilaian

Bagi hartanah yang telah siap dibina atau pembinaan hartanah kediaman oleh kontraktor yang dilantik

e) Yuran Pemprosesan

Dikecualikan

f) Yuran Ejen

RM25.00 - Pelantikan Bank Islam sebagai Ejen Pembelian (ABPA) - Dikecualikan

RM25.00 - Pelantikan Bank Islam sebagai Ejen Jualan (ABSA) - Dikecualikan

Pembatalan kemudahan yang diberikan

Pelanggan perlu membuat bayaran kos kepada Bank (jika ada) atas penyediaan dan pendaftaran dokumen sekuriti yang telah ditanggung oleh Bank berkaitan dengan kemudahan pembiayaan ini termasuk sebarang perbelanjaan yang ditanggung oleh Bank semasa proses tuntutan jika kemudahan ini dibatalkan.

9. Bagaimana jika saya gagal melaksanakan kewajipan saya tepat pada masanya atau berlaku kemungkiran?

Jika pelanggan gagal untuk memenuhi tanggungjawab pelanggan tepat pada masanya :-

1. Pembayaran Lewat

Bank akan mengenakan Ta'widh (Gantirugi untuk bayaran lewat) ke atas pelanggan seperti berikut:-

- Sebelum tarikh matang kemudahan
Jumlah yang bersamaan dengan satu peratus (1%) setahun dikira ke atas tunggakan ansuran sehingga tarikh penyelesaian penuh;
- Selepas tarikh matang kemudahan
Jumlah yang bersamaan dengan kadar semasa semalaman harian Pasaran Wang Antara Bank Secara Islam dikira ke atas baki kemudahan iaitu baki Harga Jualan setelah ditolak ibra' (jika ada);
- Hutang selepas penghakiman
Jumlah yang bersamaan dengan kadar semasa semalaman harian Pasaran Wang Antara Bank Secara Islam ke atas jumlah penghakiman dikira dari tarikh penghakiman sehingga tarikh penyelesaian penuh.

Nota : Pengenaan Ta'widh mengikut kaedah yang diluluskan oleh Bank Negara Malaysia dari semasa ke semasa

2. Sekiranya berlaku kemungkiran

- Sekiranya berlaku kemungkiran pembayaran, Bank boleh melalui notis bertulis kepada pelanggan, meminta pembayaran segera terhadap jumlah tertunggak sama ada daripada pelanggan dan/atau penjamin.
- Bank berhak untuk menolak sebarang baki kredit dalam akaun deposit dan/atau akaun pelaburan pelanggan yang diuruskan oleh Bank bagi menyelesaikan sebarang bayaran tertunggak di bawah pembiayaan ini
- Tindakan undang-undang akan diambil sekiranya pelanggan gagal untuk memberi maklum balas terhadap notis peringatan. Sebarang sekuriti (cagaran) yang dicagarkan kepada Bank (seperti hartanah, jentera dan lain-lain (aset)) boleh dirampas/ditarik dan pelanggan perlu menanggung semua kos yang berkaitan dalam penjualan aset tersebut. Pelanggan mungkin juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang kekurangan jumlah pembayaran selepas aset tersebut dijual.
- Tindakan undang-undang terhadap pelanggan boleh memberi kesan kepada penarafan kredit pelanggan yang membawa kepada penilaian kredit pada masa akan datang yang lebih sukar atau mahal untuk pelanggan.
- Menyebabkan kemungkiran bersilang terhadap kemudahan lain dengan Bank.

10. Bagaimana sekiranya pelanggan melangsaikan pembiayaan sepenuhnya sepanjang tempoh lock-in period?

Lock-in period tidak terpakai untuk Produk ini.

11. Bagaimana sekiranya pelanggan melangsaikan pembiayaan sepenuhnya sebelum tarikh matang?

Bank akan memberikan pelanggan Ibra' (rebat) yang bersamaan dengan Keuntungan Tertangguh semasa proses pelunasan.

Formula Ibra' :

Ibra' / Rebat daripada pelunasan awal = Keuntungan Tertangguh

Nota :

- i. Keuntungan Tertangguh = Jumlah Keuntungan Dikontrakkan – Keuntungan Terakru
- ii. Jumlah Keuntungan Dikontrakkan = Harga Jualan – Harga Belian (atau Jumlah Pembiayaan)
- iii. Keuntungan Terakru dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif pada Harga Belian (atau Jumlah Pembiayaan) yang dikeluarkan / digunakan.

Selain rebat daripada Bank, pelanggan juga layak untuk mendapatkan rebat terhadap sumbangan yang telah dibuat ke atas Pelan Takaful Gadai Janji (MRTT) dan/atau Pelan Perlindungan Takaful Pemilik Rumah Kediaman Jangka Panjang (LTHT) daripada Syarikat Takaful yang dilantik (jika berkaitan).

12. Perlukah pelanggan mengambil perlindungan takaful?

- Takaful Gadai Janji (MRTT) - wajib
- Takaful Pemilik Rumah Kediaman Jangka Panjang (LTHT) (jika bersesuaian)

Nota : Sebut harga akan disediakan oleh Bank bagi MRTT / Takaful yang ditawarkan oleh pengendali Takaful yang berada di bawah panel Bank. Pelanggan bebas untuk memilih mana-mana perkhidmatan bukan panel bagi pengendali takaful di negara ini. Walau bagaimanapun, untuk mengelakkan sebarang kelewatan untuk pembayaran pembiayaan, pelantikan Syarikat Takaful daripada panel Bank adalah amat digalakkan. Bank hanya menerima perlindungan MRTT daripada pihak pengendali takaful sahaja dan sama sekali tidak menerima perlindungan insuran.

13. Apakah risiko-risiko utama dalam pembiayaan ini?

- **Kematian pemegang akaun / pemegang akaun bersama**
Tanpa menjejaskan dan/atau mengurangkan hak-hak dan remedi pihak Bank yang terkandung di dalam dokumen-dokumen pembiayaan dan/atau sekuriti, sekiranya berlaku kematian ke atas Pelanggan, waris atau pentadbir harta Pelanggan akan meneruskan bayaran bulanan ke atas baki amaun pembiayaan berdasarkan kepada terma-terma yang telah dipersetujui sehingga penyelesaian penuh. Bagi pembiayaan bersama, Pelanggan yang masih hidup akan meneruskan bayaran bulanan ke atas baki amaun Pembiayaan berdasarkan kepada terma-terma yang telah dipersetujui sehingga penyelesaian penuh.
- Jika pembiayaan pelanggan adalah di bawah Kadar Boleh Ubah, Kadar Keuntungan Efektif akan berubah mengikut pergerakan Kadar Asas. Oleh itu, jumlah ansuran bulanan juga mungkin berubah mengikut perubahan Kadar Keuntungan Efektif. (terpakai jika pembiayaan dibawah kadar terapung)

14. Apa yang perlu pelanggan lakukan jika terdapat perubahan dalam butiran peribadi pelanggan?

Adalah penting untuk pelanggan memberitahu kami jika terdapat sebarang perubahan dalam butir-butir peribadi pelanggan untuk memastikan bahawa semua urusan surat-menyurat sampai kepada pelanggan tepat pada waktunya. Untuk mengemaskini maklumat peribadi, pelanggan boleh memaklumkan kepada kami secara bertulis atau kunjungi cawangan Bank yang terdekat.

15. Di mana pelanggan boleh mendapatkan bantuan dan pembelaan?

Jika pelanggan mempunyai kesukaran membuat pembayaran bulanan balik, pelanggan perlu menghubungi Bank lebih awal untuk membincangkan alternatif pembayaran balik. Pelanggan boleh menghubungi Bank di :

Jabatan Khidmat Pelanggan
Tingkat 17, Menara Bank Islam
No. 22 Jalan Perak
50450 Kuala Lumpur
Tel : 03-26900900
Fax : 03-27821337
E-mel : customercare@bankislam.com.my

Sebagai alternatif, pelanggan boleh mendapatkan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan percuma mengenai pengurusan kewangan, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penyusunan semula hutang individu. Pelanggan boleh menghubungi AKPK di:

Tingkat 8, Maju Junction Mall
1001, Jalan Sultan Ismail
50250 Kuala Lumpur
Tel : 1-800-88-2575
Emel : enquiry@akpk.org.my

Jika pelanggan ingin membuat aduan mengenai produk atau perkhidmatan yang disediakan oleh Bank, pelanggan boleh menghubungi Bank di :

Jabatan Khidmat Pelanggan
Tingkat 17, Menara Bank Islam
No. 22 Jalan Perak
50450 Kuala Lumpur
Tel : 03-26900900
Fax : 03-27821337
E-mel : customercare@bankislam.com.my

Jika pertanyaan atau aduan pelanggan tidak diselesaikan dengan sepenuhnya oleh Bank, pelanggan boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELLINK di:

Block D, Bank Negara Malaysia
Jalan Dato' Onn
50480 Kuala Lumpur
Tel : 1-300-88-5465
Faks : 03-21741515
Emel : bnmtelelink@bnm.gov.my

16. Di mana pelanggan boleh mendapatkan maklumat lanjut?

Sekiranya pelanggan memerlukan maklumat tambahan mengenai Pembiayaan Perumahan, sila rujuk risalah maklumat perbankan berkenaan “Pembiayaan Perumahan-i” yang boleh didapati di semua cawangan Bank dan laman web www.bankinginfo.com.my

17. Pakej-pakej lain pembiayaan perumahan yang disediakan

Pembiayaan-i Hartanah (*Tawarruq*) – Pembiayaan Semula Perumahan Wahdah

**NOTA PENTING : RUMAH PELANGGAN MUNGKIN AKAN DILELONG JIKA PELANGGAN
TIDAK MELUNASKAN BAYARAN ANSURAN PEMBIAYAAN RUMAH
PELANGGAN**

Maklumat yang disediakan di dalam lembaran maklumat ini adalah sah sehingga _____
(hari/bulan/tahun)

Nota :

1. Perkara di atas hanyalah sekadar ilustrasi semata-mata. Keuntungan dan caj boleh berubah dan tertakluk kepada terma dan syarat yang telah ditetapkan oleh Bank.
2. Maklumat di atas disediakan bagi lembaran maklumat produk sah pada tempoh yang ditetapkan.
3. KA yang ditunjukkan pada lembaran ini tertakluk kepada perubahan dari semasa ke semasa.