

Tarikh: 24 MEI 2019

Ref: "Express"/Pelanggan/Bukan Individu/01

Pelanggan Yang Di Hargai,

**PENUKARAN AKAUN (1) PEMBIAYAAN HARTANAH-*i* / PEMBIAYAAN BERJANGKA IJARAH (DI BAWAH PRINSIP SYARIAH IJARAH MUNTAHIYA BITAMLIK) DAN (2) ISTISNA' IJARAH / PEMBIAYAAN HARTANAH-*i* (DI BAWAH PRINSIP SYARIAH IJARAH MAUSUFAH FI ZIMMAH) ("PENUKARAN")**

---

1. Sila ambil maklum bahawa MBSB Bank Berhad (No. Syarikat: 716122-P) ("MBSB Bank") sedang melakukan penyeragaman produk Perbankan Islam agar selari dengan hala tuju perniagaannya.
2. Oleh itu, Akaun Pembiayaan Hartanah-*i* / Pembiayaan Berjangka Ijarah (di bawah prinsip Syariah Ijarah Muntahiya Bitamlik) atau Istisna' Ijarah / Pembiayaan Hartanah-*i* (di bawah prinsip Syariah Ijarah Mausufah Fi Zimmah) (mana-mana yang berkaitan dan dirujuk sebagai "Kemudahan Ijarah") anda yang sedia ada akan ditukar kepada Kemudahan Pembiayaan Hartanah-*i* Komoditi Murabahah ("CMPF-*i*").
3. Untuk maklumat anda, proses Penukaran ini akan secara serentak melibatkan (i) penutupan / pembubaran Akaun Pembiayaan Hartanah-*i* Kemudahan Ijarah anda yang sedia ada dengan baki prinsipal yang masih belum dibayar (termasuk bahagian yang belum dilepaskan) yang ditentukan pada tarikh penutupan / pembubaran ("Baki Prinsipal") dan (ii) pembukaan akaun baru untuk memudahkan penyambungan pembiayaan dan/atau bayaran balik Baki Prinsipal anda di bawah CMPF-*i*.
4. **NOMBOR AKAUN BARU AKAN DIBERIKAN APABILA CMPF-*i* DIBUKA.**
5. Kami ingin memberi jaminan bahawa Penukaran ini akan dilakukan **TANPA SEBARANG KOS** kepada anda dan berikut adalah beberapa perkara penting mengenai Penukaran ini:-
  - (A) Prinsipal belum berbayar di bawah akaun Kemudahan Ijarah anda yang sedia ada akan ditukar dan akan terus dibayar secara bulanan di bawah CMPF-*i*. Untuk semua maksud dan tujuan serta untuk memudahkan pemahaman anda, Baki Prinsipal tersebut adalah berkait dengan Harga Opsyen Jualan (Call Option Price) atau Harga Opsyen Belian (Put Option Price) (seperti yang ditakrifkan di dalam Kemudahan Ijarah anda)(mana-mana yang berkenaan) yang harus dibayar di bawah Kemudahan Ijarah anda berikutan operasi Opsyen Jualan (Call Option) atau Opsyen Belian (Put Option) dimana ianya adalah bersamaan dengan jumlah yang belum berbayar dan sehingga selesai kesemua bayaran tertunggak di bawah Kemudahan Ijarah anda.
  - (B) Segala pembayaran sampingan obligasi di bawah kemudahan ini masih akan dibayar oleh anda.
  - (C) **TIADA PERUBAHAN DALAM KADAR** dan anda akan **MEMBAYAR BAYARAN BULANAN YANG SAMA.**
  - (D) Sebagai tambahan, perlindungan ke atas Kontrak/Kadar Keuntungan Siling sebanyak 15.0% setahun akan diberikan apabila berlakunya turun naik kepada Kadar Pembiayaan Asas (KPA) MBSB Bank sepanjang Tempoh pembiayaan CMPF-*i*. Untuk memudahkan pemahaman, kadar keuntungan anda akan dihadkan kepada Kadar Keuntungan Siling;
  - (E) **TEMPOH** pembiayaan akan bersambung sehingga matang di bawah CMPF-*i*;
  - (F) Tarikh matang bayaran ansuran bulanan dan pengiraan Pampasan Bayaran Lewat akan diselaraskan mengikut praktis MBSB Bank seperti yang tertera di bawah:-

- Bayaran Ansuran Bulanan

Bayaran ansuran bulanan akan matang dan perlu dibayar pada **HARI PERTAMA (1<sup>HB</sup>) SETIAP BULAN** sehingga penyelesaian sepenuhnya CMPF-*i* tersebut.

- Pampasan Bayaran Lewat

(a) Anda bertanggungjawab membayar kepada MBSB Bank Pampasan Bayaran Lewat pada mana-mana jumlah tertunggak seperti berikut:-

(i) Jika berlaku tunggakan sepanjang tempoh CMPF-*i* atau mana-mana bahagiannya, pada kadar satu peratus (1%) setahun ke atas ansuran tertunggak di bawah CMPF-*i* tersebut atau sebahagian darinya atau apa-apa kaedah atau kadar lain yang ditetapkan oleh Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia (MPS BNM) dan/atau Jawatankuasa Penasihat Syariah MBSB Bank (JPS MBSB Bank) dari semasa ke semasa; dan

(ii) Jika berlaku tunggakan selepas tarikh matang CMPF-*i* tersebut atau mana-mana bahagiannya, pada kadar yang tidak melebihi Kadar Semasa Pasaran Wang Antara Bank Islam (IIMM) ke atas baki tertunggak atau mengikut cara yang diluluskan oleh MPS BNM dan / atau MPS MBSB Bank dari semasa ke semasa.

(b) Jumlah Pampasan Bayaran Lewat yang dikenakan tidak akan dikompakan.

(G) Semua arahan-arahan bayaran dan/atau auto debit sedia ada dengan MBSB Bank tidak akan berubah dan akan diteruskan di bawah akaun CMPF-*i*;

(H) Kecuali sebagaimana yang dinyatakan kemudian daripada ini, mana-mana jaminan yang sedia ada dan/atau lien yang diwujudkan berhubung dengan dan/atau yang dipegang sebagai sekuriti kepada Kemudahan Ijarah yang sedia ada ("**Sekuriti Sediaada**") akan secara automatik terpakai di bawah dan/atau sebagai jaminan bagi CMPF-*i* tertakluk kepada apa-apa pengubahsuaian, variasi dan/atau perubahan yang boleh dilakukan ke atasnya oleh MBSB Bank dari semasa ke semasa (jika ada) untuk mematuhi konsep Komoditi Murabahah berkuatkuasa daripada tarikh kuatkuasa Pertukaran. Dalam hal ini dan untuk semua maksud dan tujuan:-

(1) Sekuriti Sediaada dibawah Pembiayaan Hartanah-*i* Kemudahan Ijarah termasuk tetapi tidak terhad kepada perjanjian kemudahan Ijarah dan/atau perjanjian kemudahan induk dan/atau perjanjian kemudahan dan/atau gadaian yang diwujudkan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 dan/atau surat ikatan penyerahan hak ke atas Harta (seperti yang dinyatakan selepas ini) dan/atau memorandum deposit ke atas akaun deposit komoditi murabahah berjangka yang dibuka di bawah nama anda dengan kuasa 'set-off' yang memihak kepada MBSB Bank dan/atau jaminan peribadi dan/atau korporat dan/atau surat ikatan penyerahan hak berkenaan dengan takaful dan/atau insurans yang dibuat dan/atau dilaksanakan untuk memihak kepada MBSB Bank berkenaan dengan kemudahan Ijarah anda ("**Instrumen Sekuriti Sediaada**"), secara automatik akan terus digunakan dan/atau dibawa sebagai jaminan untuk CMPF-*i* dan semua rujukan kepada dan/atau pemakaian prinsip-prinsip dan/atau mekanik pembiayaan melalui Kemudahan Ijarah akan secara automatik digantikan dengan prinsip-prinsip dan/atau mekanik pembiayaan melalui Komoditi Murabahah;

(2) Semua hak beneficiari, hak, faedah dan / atau liabiliti dalam, kepada dan/atau di bawah dan/atau berkenaan dengan harta yang dibeli oleh anda daripada pemaju/penjual yang dibiayai dibawah Kemudahan Ijarah anda ("**Hartanah**") dan diberikan kepada dan/atau dibuat atas nama MBSB Bank dan didokumenkan melalui perjanjian pembelian hartanah dan/atau perjanjian penjualan hartanah dan/atau perjanjian penyewaan hartanah dan/atau perjanjian agensi dan/atau perjanjian istisna' ("**Instrumen Pembelian/Sewa**") akan secara automatik dibalikkan dan/atau dipulangkan kembali kepada anda pada masa yang sama dengan Penukaran dengan cara berikut:-

- (i) Surat Opsyen Jualan (Call Option Letter) dan Notis Opsyen Jualan (Call Option Notice) atau Surat Opsyen Belian (Put Option Letter) dan Notis Opsyen Belian (Put Option Notice) (seperti yang ditakrifkan di bawah Kemudahan Ijarah anda)(mana-mana yang berkaitan) berkaitan dengan pemulangan semula Harta oleh MBSB Bank kepada anda pada Harga Opsyen Jualan (Call Option Price) atau Harga Opsyen Belian (Put Option Price) (seperti yang ditakrifkan di bawah Kemudahan Ijarah anda)(mana-mana yang berkenaan) bersama-sama dengan akujanji anda untuk membayar, hendaklah disifatkan telah secara automatik mula berkuatkuasa pada masa yang sama dengan Penukaran ("**Pemulangan Semula**");
  - (ii) Penukaran tersebut hendaklah dianggap sebagai salah satu faktor yang membenarkan operasi Pemulangan Semula;
  - (iii) Pemulangan Semula secara serentak tersebut dengan berkesan melupuskan Instrumen Pembelian/Sewa dan melengkapkan dan/atau memudahkan dan/atau memastikan kelangsungan semua gadaian dan/atau penyerahan hak ke atas harta yang memihak kepada MBSB Bank di bawah dan/atau yang berkaitan dengan Instrumen Sekuriti Sediaada sebagai jaminan untuk CMPF-*i*
- (I) Semua terma-terma lain di dalam Instrumen Sekuriti Sediaada, melainkan bagi terma-terma yang bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah Komoditi Murabahah, akan kekal tidak berubah. Walau bagaimanapun, oleh sebab pembiayaan yang ditukar adalah pembiayaan berasaskan jualan atas dasar Murabahah (kos tambah keuntungan) melalui pengaturan Tawarruq, dokumen-dokumen transaksi yang baru bagi jualbeli komoditi akan digunakan.
- (J) Di bawah **CMPF-*i***, anda akan melantik MBSB Bank sebagai Ejen anda untuk melaksanakan dan menyempurnakan semua tindakan yang berkaitan dengan pengaturan Tawarruq seperti:-
- (1) Pembelian Komoditi dari MBSB Bank. MBSB Bank akan menyempurnakan satu Kontrak Jualan Murabahah pada Harga Jualan berdasarkan atas dasar Murabahah (kos tambah keuntungan) yang mana perlu dibayar oleh anda dengan meneruskan bayaran bulanan anda.
  - (2) Menjual Komoditi yang sama kepada pihak ketiga pada jumlah yang bersamaan dengan baki prinsipal Kemudahan Ijarah anda yang sedia ada (Harga Belian). Hasil dari jualan Komoditi akan digunakan untuk menyelesaikan akaun Kemudahan Ijarah dan dengan itu obligasi bayaran anda di bawah CMPF-*i* bermula.
- (K) MBSB Bank mungkin dari semasa ke semasa memerlukan anda untuk melaksanakan instrumen untuk:-
- (1) penyempurnaan pindahmilik dan gadaian jika dokumen hakmilik telah dikeluarkan oleh pihak berkuasa berkenaan dengan Harta (jika berkenaan), di mana kos dan perbelanjaan akan ditanggung oleh anda seperti yang diperlukan dan/atau telah diperuntukkan di bawah Kemudahan Ijarah anda; dan/atau
  - (2) penyempurnaan gadaian yang lebih lanjut dan/atau surat ikatan ke atas Harta pada duti nominal sebagai jaminan untuk CMPF-*i* berikutan Penukaran, di mana kos dan perbelanjaan akan ditanggung oleh MBSB Bank.

6. Kami lampirkan di sini **Soalan-soalan Lazim (FAQs)** untuk pemahaman dan panduan anda yang selanjutnya mengenai Penukaran tersebut dan satu contoh Lampiran **Addendum** sebagai tambahan kepada Instrumen Sekuriti yang sedia ada di bawah Pembiayaan Hartanah-*i* / Pembiayaan Berjangka Ijarah (di bawah prinsip Syariah Ijarah Muntahiya Bitamlik) atau Istisna' Ijarah / Pembiayaan Hartanah-*i* (di bawah prinsip Syariah Ijarah Mausufah Fi Zimmah) (mana-mana yang berkenaan) ("**Instrumen Kemudahan**") anda yang sedia ada. Addendum ini akan mengubah suai terma Instrumen Kemudahan untuk mematuhi prinsip Syariah Komoditi Murabahah.

7. Tanpa prejudis terhadap kuasa yang telahpun diberikan kepada MBSB Bank bagi Instrumen Kemudahan berkaitan Pembiayaan Hartanah-*i* / Pembiayaan Berjangka Ijarah (di bawah prinsip Syariah Ijarah Muntahiya Bitamlik) atau Istisna' Ijarah / Pembiayaan Hartanah-*i* (di bawah prinsip Syariah Ijarah Mausufah Fi Zimmah) (mana-mana yang berkenaan) untuk melaksanakan Penukaran, sila maklumkan kepada kami keputusan anda di dalam Borang Maklum balas ("**Borang**") yang dilampirkan dan mengembalikannya kepada kami di dalam tempoh **dua puluh satu (21) hari** ("**Tempoh yang Ditetapkan**") dari tarikh Notis Khusus ini:-

- (A) **Jika anda bersetuju untuk meneruskan Penukaran ini**, sila nyatakan persetujuan anda di dalam Borang tersebut dan mengembalikannya kepada kami dalam Tempoh yang Ditetapkan. Sila kemaskini akaun anda dengan serta merta (jika berkenaan) agar Penukaran dapat berjalan dengan lancar; atau
- (B) **Jika anda tidak bersetuju untuk meneruskan Penukaran ini**, sila nyatakan ketidaksetujuan anda di dalam Borang tersebut dan mengembalikannya kepada kami dalam Tempoh yang Ditetapkan.

Jika anda mempunyai sebarang pertanyaan lanjut, sila hubungi **Pusat Khidmat Pelanggan kami di 03-2096 3000 di antara 8.30 pagi hingga 5.30 petang (masa Malaysia) pada hari bekerja** atau e-mel ke [enquiry@mbsbbank.com](mailto:enquiry@mbsbbank.com)

Kami mengucapkan terima kasih atas kepercayaan dan sokongan berterusan anda kepada MBSB Bank.

Yang benar,  
**MBSB BANK BERHAD (No. Syarikat. 716122-P)**

*Nota:Notis ini adalah cetakan komputer; tiada tandatangan diperlukan*

**BORANG MAKLUM BALAS**  
(Wajib dilengkapkan oleh pelanggan)

Kepada: MBSB Bank Berhad (No. Syarikat. 716122-P),

**PENUKARAN AKAUN PEMBIAYAAN HARTANAH-i / PEMBIAYAAN BERJANGKA IJARAH (DI BAWAH PRINSIP SYARIAH IJARAH MUNTAKHIFAH BITAMLIK) ATAU ISTISNA' IJARAH / PEMBIAYAAN HARTANAH-i (DI BAWAH PRINSIP SYARIAH IJARAH MAUSUFAH FI ZIMMAH) (MANA-MANA YANG BERKENAAN) KEPADA KEMUDAHAN PEMBIAYAAN HARTANAH-i KOMODITI MURABAHAH**

1. Butir-butir Pelanggan			
Nama (1)		No. Pendaftaran Syarikat	
No. Telefon	Pejabat		Faks
	E-mel		
Alamat surat menyurat			
2. Butiran Jaminan Bersama dan Beberapa Jaminan			
Nama (1)		No. Kad Pengenalan	
Nama (2)		No. Kad Pengenalan	
No. Akaun Pembiayaan			
3. Pengesahan (Sila tanda (√) keputusan anda dalam kotak di bawah dengan memilih satu (1) pilihan)			
<input type="checkbox"/> Kami dengan ini <b>bersetuju untuk menukar</b> Pembiayaan Hartanah-i Kemudahan Ijarah dan dengan ini dengan tidak boleh dibatalkan dan dengan tanpa syarat melantik MBSB Bank menjadi Ejen kami untuk membeli Komoditi dari MBSB Bank. Berikutan dari pembelian Komoditi oleh MBSB Bank bagi pihak kami dari MBSB Bank, kami dengan tidak boleh dibatal dan dengan tanpa syarat melantik MBSB Bank untuk menjadi Ejen kami untuk menjual Komoditi kepada mana-mana pedagang komoditi seperti mana yang dianggap wajar oleh MBSB Bank;			
<p align="center"><b>ATAU</b></p> <input type="checkbox"/> Kami dengan ini <b>tidak bersetuju untuk menukar</b> Pembiayaan Hartanah-i Kemudahan Ijarah kami kepada Kemudahan Pembiayaan Hartanah-i Komoditi Murabahah.			
<b>Untuk ditandatangani oleh Penandatanganan yang Dibenarkan mengikut mandat syarikat seperti di dalam rekod MBSB Bank:-</b>			
Penandatanganan yang diberi kuasa : (Nama 1) :		Penandatanganan yang diberi kuasa : (Nama 2):	
<hr/>		<hr/>	
Tarikh:		Tarikh:	
Cop Syarikat			

Penting: Sila kembalikan borang ini kepada MBSB Bank dalam tempoh **dua puluh satu (21) hari** daripada tarikh Notis Khusus ini melalui kaedah berikut:-

- (a) e-mel ke [enquiry@mbsbbank.com](mailto:enquiry@mbsbbank.com); or  
(b) mana-mana cawangan MBSB Bank.

Jika terdapat sebarang pertikaian atau percanggahan di antara teks Bahasa Inggeris dan terjemahan Bahasa Malaysia ini, maka teks Bahasa Inggeris akan diterima pakai.