

SOALAN-SOALAN LAZIM (FAQ)

Sila baca FAQ ini mengenai Penukaran 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) kepada Kemudahan Pembiayaan Hartanah-*i* Komoditi Murabahah (CMPF-*i*) – **Untuk Pelanggan Bukan Individu.**



1. Apakah itu pelaksanaan Penukaran?

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.

Selaras dengan perkara di atas, **Pembiayaan Hartanah-*i* / Pembiayaan Berjangka AFB 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) ("**Kemudahan Ijarah**") anda yang sedia ada akan ditukar kepada **Kemudahan Pembiayaan Hartanah-*i* Komoditi Murabahah ("CMPF-*i*")** pada bulan **Mei 2019**.

2. Apa yang akan berlaku kepada Akaun Kemudahan Ijarah kami yang sedia ada?

Akaun Kemudahan Ijarah anda yang sedia ada akan ditukar kepada CMPF-*i*. MBSB Bank ingin memberi jaminan bahawa dengan pelaksanaan Penukaran ini, anda akan terus menikmati manfaat yang sama atau yang lebih baik.

3. Apakah konsep Syariah yang digunakan di bawah CMPF-*i*?

Konsep Syariah yang digunakan adalah Tawarruq (juga dikenali sebagai Komoditi Murabahah) yang terdiri daripada kontrak Murabahah dan Wakalah. Tawarruq bermaksud satu pengaturan yang melibatkan jualan aset kepada pembeli secara tertunda dan jualan aset tersebut kepada pihak ketiga bagi mendapatkan tunai.

Bagi produk ini, struktur Tawarruq adalah seperti berikut:-

MBSB Bank akan menjual Komoditi kepada anda atas dasar Murabahah pada Harga Jualan MBSB Bank atas bayaran tertunda. Di bawah struktur ini, pembelian Komoditi akan dilaksanakan oleh MBSB Bank sebagai Ejen Pembelian anda. MBSB Bank kemudian akan menjual Komoditi tersebut kepada pihak ketiga dalam kapasitinya sebagai Ejen Jualan anda pada jumlah yang bersamaan dengan baki prinsipal Akaun Kemudahan Ijarah anda yang sedia ada. Hasil jualan Komoditi akan digunakan untuk menyelesaikan Akaun Kemudahan Ijarah dan berikutan itu obligasi bayaran anda di bawah CMPF-*i* bermula.

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

Wakalah merujuk kepada kontrak di mana satu pihak memberikan mandat kepada satu pihak lain sebagai ejen/wakilnya untuk melaksanakan satu tugas tertentu dalam perkara-perkara yang mungkin di wakilkan secara sukarela. Di bawah CMPF-*i*, MBSB Bank akan bertindak sebagai Ejen Pembelian dan Ejen Jualan anda bagi menyempurnakan pengaturan Tawarruq.

4. Apakah perubahan-perubahan yang akan dibuat kepada Akaun Pembiayaan Hartanah-*i* Ijarah Muntahiya kami selepas Penukaran kepada CMPF-*i*?

Butiran	Kemudahan Ijarah	CMPF- <i>i</i>
Sifat pembiayaan	Pembiayaan berdasarkan pajakan	Pembiayaan berdasarkan jualan dengan Harga Jualan dihitung pada Kadar Keuntungan Dikontrak/Siling
Aset-aset dasar	Hartanah yang dipajak	Barangan dan Komoditi patuh Syariah yang boleh diterima MBSB Bank yang dibeli di bawah platform mana-mana pedagang komoditi yang dilantik oleh MBSB Bank.

SOALAN-SOALAN LAZIM (FAQ)

Sila baca FAQ ini mengenai Penukaran 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) kepada Kemudahan Pembiayaan Hartanah-*i* Komoditi Murabahah (CMPF-*i*) – **Untuk Pelanggan Bukan Individu.**



Butiran	Kemudahan Ijarah	CMPF- <i>i</i>
Amaun Pembiayaan	Amaun pembiayaan yang diberikan seperti mana surat cara sedia ada	Hanya baki prinsipal Akaun Kemudahan Ijarah sedia ada akan ditukar.
Tempoh	Seperti mana surat cara sedia ada	Sejurus Penukaran, baki tempoh pembiayaan akan kekal sama.
Ansuran	TIADA PERUBAHAN kepada komitmen atau ansuran bulanan anda.	
Nombor Akaun Pembiayaan	Nombor Akaun Pembiayaan AKAN BERUBAH selepas Penukaran.	
Kadar Keuntungan	<p>Kadar Keuntungan yang di caj adalah seperti mana surat cara / notis sedia ada</p> <p><u>Contoh:</u> KPA - 0.75% setahun = 6.25%</p> <p><i>KPA – Kadar Pembiayaan Asas KPA semasa Bank adalah 7.00% setahun.</i></p>	<p>Di bawah CMPF-<i>i</i>, terdapat dua (2) kadar bagi pembiayaan kadar boleh ubah; Kadar Keuntungan Efektif (KKE) dan Kadar Keuntungan Dikontrak/Siling (KKS).</p> <p>KKE adalah seperti mana kadar yang di caj di bawah Kemudahan Ijarah anda. Justeru, TIADA PERUBAHAN kadar selepas Penukaran.</p> <p>Cth: KPA - 0.75% setahun : 6.25%</p> <p><i>KPA – Kadar Pembiayaan Asas KPA semasa MBSB Bank adalah 7.00% setahun.</i></p> <p>Oleh sebab CMPF-<i>i</i> adalah satu pembiayaan berdasarkan jualan, akan adanya satu KKS sebanyak 15% setahun bagi pengiraan Harga Jualan.</p> <p>Ianya juga bertindak sebagai perlindungan apabila berlaku perubahan kepada KPA MBSB Bank sepanjang Tempoh pembiayaan.</p>
Harga Jualan	Tidak Terpakai	Harga Jualan dihitung berdasarkan baki prinsipal pada KKS dan baki Tempoh CMPF- <i>i</i> .
Rebat / Ibra'	Tidak Terpakai	Bagi pembiayaan kadar boleh ubah, MBSB Bank akan memberikan rebat jika amaun keuntungan dihitung berdasarkan KKE adalah lebih rendah daripada KKS atau apabila berlaku penyelesaian dalam mana-mana senario di bawah Perkara 9 (Rebat) di bawah.

SOALAN-SOALAN LAZIM (FAQ)

Sila baca FAQ ini mengenai Penukaran 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) kepada Kemudahan Pembiayaan Hartanah-*i* Komoditi Murabahah (CMPF-*i*) – **Untuk Pelanggan Bukan Individu.**



Butiran	Pembiayaan Ijarah	CMPF- <i>i</i>
<p>Pampasan Bayaran Lewat (Ta'widh)</p>	<p>Seperti mana surat cara sedia ada</p>	<p>Akan diselaraskan mengikut praktis MBSB Bank:-</p> <p>Anda bertanggungjawab membayar Pampasan Bayaran Lewat (<i>Ta'widh</i>) kepada Bank pada mana-mana jumlah tertunggak seperti berikut:</p> <p>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 dengan cara kiraan lain yang ditetapkan oleh Jawatankuasa Penasihat Syariah BNM atau MBSB Bank dari semasa ke semasa; dan</p> <p>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.</p> <p>Pampasan Bayaran Lewat (<i>Ta'widh</i>) yang dikenakan tidak akan dikompaunkan.</p>
<p>Arahan Tetap / Auto Debit</p>	<p>Semua arahan tetap / auto debit sedia ada (jika ada) tidak akan terjejas dan akan diteruskan.</p>	
<p>Caj-caj lain</p>	<p>Semua caj-caj tertunggak (jika ada) seperti pembaharuan takaful kebakaran, akan kekal tertunggak sehingga bayaran di buat.</p>	
<p>Terma-terma Lain</p>	<p>Seperti mana surat cara sedia ada dan/atau dokumen-dokumen jaminan.</p>	<p>Semua terma-terma lain, melainkan bagi terma yang bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah, kekal tidak berubah bersama-sama dengan terma-terma yang telah ditetapkan di dalam Addendum, Annexure dan Dokumen Transaksi Tawarruq</p> <p>Bagaimanapun, memandangkan pembiayaan yang ditukar adalah satu pembiayaan berdasarkan jualan atas dasar prinsip Tawarruq di bawah Syariah, terma-terma dan dokumen-dokumen transaksi baru bagi dagangan Komoditi akan digunapakai.</p>
<p>Kos</p>	<p>Tidak terpakai</p>	<p>TIADA KOS yang akan ditanggung oleh anda bagi Penukaran ini</p>
<p>Tarikh Matang Bayaran Ansuran Bulanan</p>	<p>Seperti mana notis Bank yang sedia ada.</p>	<p>Bayaran ansuran bulanan perlu dibayar pada 1^{hb} setiap bulan.</p>

SOALAN-SOALAN LAZIM (FAQ)

Sila baca FAQ ini mengenai Penukaran 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) kepada Kemudahan Pembiayaan Hartanah-*i* Komoditi Murabahah (CMPF-*i*) – **Untuk Pelanggan Bukan Individu.**



5.	<p>Apakah yang akan terjadi kepada perlindungan takaful sedia ada kami yang diambil di bawah Akaun Pembiayaan Ijarah?</p> <p>✓ Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurangan (MRTT)</p> <p>Pelindungan sedia ada kekal tidak berubah. Anda akan terus menikmati perlindungan yang sama seperti mana Kemudahan- Ijarah sedia ada.</p> <p>✓ Polisi Takaful Kebakaran</p> <p>Pelindungan sedia ada kekal tidak berubah. Pada setiap pembaharuan tahunan, MBSB Bank akan mengatur bagi pihak anda, untuk hartanah tersebut dilindungi menurut nilai pengembalian semula terhadap kontingensi kebakaran dan lain-lain kontingensi seperti mana yang dikehendaki oleh MBSB Bank.</p>
6.	<p>Apakah obligasi kami selepas Tarikh Efektif Penukaran?</p> <p>Selain dari perubahan dalam tarikh matang bayaran ansuran bulanan, anda akan terus memegang obligasi-obligasi yang sama iaitu membayar amaun ansuran yang sama sehingga CMPF-<i>i</i> matang.</p>
7.	<p>Adakah kami perlu mengeluarkan satu Resolusi Lembaga yang baru untuk Penukaran Kemudahan Ijarah kepada CMPF-<i>i</i>?</p> <p>Satu Resolusi Lembaga yang baru tidak diperlukan untuk Penukaran.</p>
8.	<p>Apakah yang kami perlu lakukan setelah menerima Notis Khusus untuk Penukaran?</p> <p>MBSB Bank akan mengeluarkan satu Notis Khusus yang menjelaskan butiran-butiran bagi proses Penukaran dan contoh Addendum yang terikat pada surat cara Kemudahan Ijarah sedia ada dan lain-lain dokumen jaminan kepada pelanggan-pelanggan yang terlibat. Apabila menerima Notis tersebut,</p> <p>i) Jika anda bersetuju untuk meneruskan Penukaran ini, anda dikehendaki untuk memberikan persetujuan anda di dalam Borang Maklum balas yang dilampirkan bersama Notis dan kembalikan kepada kami dalam tempoh dua puluh satu (21) hari dari tarikh Notis. Anda juga perlu menyelaraskan akaun anda agar Penukaran dapat berjalan lancar; ATAU</p> <p>ii) Jika anda tidak bersetuju untuk meneruskan Penukaran ini, sila nyatakan ketidaksetujuan anda dalam Borang Maklum balas dan kembalikan kepada kami dalam tempoh dua puluh satu (21) hari dari tarikh Notis.</p>
9.	<p>Selepas Penukaran kepada CMPF-<i>i</i>, bagaimana jika kami memutuskan untuk membuat satu penyelesaian awal terhadap pembiayaan saya/kami?</p> <p>MBSB Bank akan memberikan rebat (Ibra'), ke atas baki amaun Harga Jualan yang masih belum dijelaskan oleh anda berdasarkan atas penyelesaian penuh CMPF-<i>i</i> oleh anda berdasarkan situasi berikut:-</p> <p>i) Penebusan atau bayaran lebih pembiayaan. ii) Disebabkan oleh pelaksanaan penstrukturkan semula. iii) Di dalam kes ingkar oleh anda. iv) Di dalam situasi penamatan atau pembatalan pembiayaan sebelum tarikh luput.</p> <p>MBSB Bank akan memberikan rebat (Ibra') kepada anda yang dikira menurut formula berikut:-</p> <p>Amaun Penyelesaian = Baki Harga Jualan + Bayaran Ansuran Tertunggak + Pampasan Bayaran Lewat (Ta'widh) + Caj-caj Lain – Rebate (Ibra')</p> <p>Rebate (Ibra') = Keuntungan Tertunda – Caj Penyelesaian Awal (jika ada)</p>

SOALAN-SOALAN LAZIM (FAQ)

Sila baca FAQ ini mengenai Penukaran 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) kepada Kemudahan Pembiayaan Hartanah-*i* Komoditi Murabahah (CMPF-*i*) – **Untuk Pelanggan Bukan Individu.**



10. Di mana kami boleh mendapat maklumat/penjelasan selanjutnya?

- ✓ Hubungi Pusat Khidmat Pelanggan kami di **03-2096 3000** pada hari bekerja di antara 8.30 pagi hingga 5.30 petang (masa Malaysia);
- ✓ E-mel kami di **enquiry@mbsbbank.com**; atau
- ✓ Lawati laman sesawang MBSB Bank di **www.mbsbbank.com** atau 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.