

LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK

(Sila baca Lembaran Pendedahan Produk sebelum anda memutuskan untuk memohon Rumah-i Manarat. Pastikan juga membaca terma-terma dan syarat-syarat yang tertera di dalam Surat Tawaran. Sila dapatkan penjelasan dari OCBC Al-Amin jika anda tidak memahami mana-mana bahagian di dalam dokumen atau terma-terma am)

**OCBC Al-Amin Bank Berhad
(200801017151/818444-T) ("Bank")**

**Produk: Rumah Manarat-i
(Skim Rumah Pertamaku)**

Kontrak: Ijarah Muntahiah Bi Al_Tamlik

Tarikh:

1. Produk ini mengenai apa?

Skim Rumah Pertamaku (SRP) adalah skim pemilikan rumah yang dikhususkan untuk pembeli rumah kali pertama bagi warganegara Malaysia yang berpendapatan kurang daripada RM 5,000 sebulan, dan disasarkan kepada golongan muda sehingga usia 40. Skim ini membolehkan pembiayaan sehingga 100% bagi membiayai pembelian hartanah untuk tujuan kediaman pemilik. Pembayaran adalah secara bayaran bulanan iaitu jumlah (prinsipal dan keuntungan dikira atas dasar baki harian) mengikut cara yang dinyatakan dalam surat tawaran. Bayaran bulanan boleh disemak dari semasa ke semasa dengan memberi notis awal [21] hari.

Liabiliti di bawah jaminan Cagamas SRP Berhad ini tidak melebihi 10% daripada jumlah Pembiayaan Berjangka. Bank berhak untuk mengkaji semula, mengubah atau mengenakan terma-terma tambahan, menggantung, penstrukturan semula, menarik balik dan / atau membatalkan Pembiayaan Berjangka:

1. Jika anda gagal untuk memenuhi semua kriteria kelayakan yang dikenakan oleh Cagamas SRP Berhad di bawah Program Jaminan Gadai Janji untuk Skim Rumah Pertamaku ("MGP-SRP) sebagaimana yang dipinda atau ditambah dari masa ke semasa;
2. Jika Pembiayaan Berjangka tidak diagihkan sepenuhnya dalam Tempoh Ketersediaan yang dinyatakan di dalam Surat Tawaran

2. Apakah konsep Syariah yang digunapakai?

Konsep Syariah yang digunapakai ialah Ijarah Muntahiah bi Al-Tamlik, yang merupakan sewa yang diakhiri dengan pindahan hakmilik. Di bawah struktur ini:

- Pihak Bank menawarkan untuk membeli hartanah kediaman daripada pelanggan berdasarkan kontrak Bai' (jualan dan pembelian aset siap) atau Bai' Istisna' (jualan dan pembelian aset dalam pembinaan)z
- Kemudian, pelanggan menawarkan untuk menyewa dari pihak Bank hartanah kediaman tersebut berdasarkan kontrak Ijarah
- Bayaran bulanan yang dibayar oleh pelanggan akan dikira sebagai bayaran sewa.
- Semasa penyelesaian, sama ada penyelesaian awal atau pada tempoh matang, Bank akan menjual aset kepada pelanggan pada harga bersamaan dengan jumlah pembiayaan yang belum selesai dan perlu dibayar oleh pelanggan di dalam pembiayaan, dan jika tidak ada apa-apa amaun, pada harga RM1.00.
** Tiada kemudahan pengeluaran ("Redraw")

Bagi hartanah dalam pembinaan, konsep yang berkenaan adalah Istisna'. Istisna` merujuk kepada pelanggan menjual kepada pihak Bank aset yang masih belum dibina, dibina atau dibuat mengikut spesifikasi yang telah dipersetujui dan disiapkan pada masa hadapan yang telah dipersetujui mengikut pada harga yang telah ditetapkan.

Semasa tempoh pembinaan, pihak Bank akan membuat kontrak Ijarah Mawsufah fi Zimmah (Kontrak Sewa Hadapan) dengan Pelanggan dengan bayaran pendahuluan pajakan. Pelanggan hendaklah membayar sewa pendahuluan kepada pihak Bank mengikut jadual pembayaran ketika aset masih dalam pembinaan. Kadar keuntungan ditunjukkan seperti di (6) di bawah adalah terpakai sebelum dan selepas penghantaran aset. Jika kemudahan pembiayaan ditamatkan oleh kerana aset yang sedang dibina tidak siap atau musnah atas sebarang sebab, pihak bank akan membayar balik kepada pelanggan (jika ada) semua sewa pendahuluan yang telah dibayar dengan mengimbangi sebahagian daripada jumlah pampasan Istimna.

Aset Istimna` dan tujuan untuk membina, membangun atau pembuatan aset Istimna` mestilah mematuhi Shariah.

3. Apakah Kadar Asas Standard (SBR)?

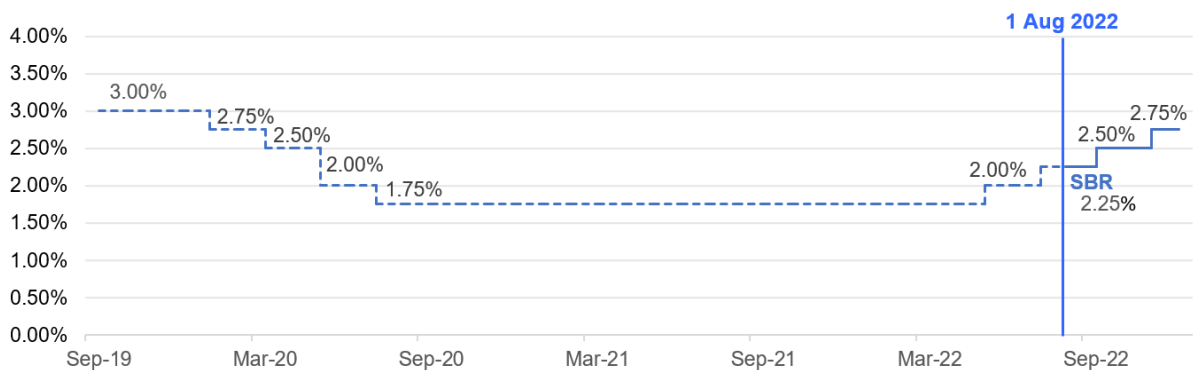
Kadar Asas Standard (SBR) yang kami tawarkan pada produk ini adalah berdasarkan kadar penanda aras yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia. Kadar penanda aras kini ditetapkan sebagai Dasar Semalaman (OPR), yang mencerminkan pendirian dasar monetari seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari Bank Negara Malaysia.

Bank hendaklah mencerminkan komponen lain dalam penetapan harga kadar pembiayaan dalam "spread" ke atas SBR. Komponen tersebut boleh termasuk premium risiko kredit dan mudah tunai, kos operasi serta margin keuntungan dan kos-kos lain, termasuk kos untuk memenuhi Keperluan Rizab Berkanun BNM (SRR)

4. Apakah senario yang mungkin mencetuskan perubahan dalam SBR?

SBR boleh naik atau turun disebabkan oleh perubahan dalam kadar penanda aras, iaitu perubahan dalam Kadar Dasar Semalaman (OPR).

5. Penanda aras SBR untuk tempoh 3 tahun yang lepas



6. Bagaimanakah pembiayaan ini berfungsi?

Ilustrasi

Harga Rumah : RM350,000 (100% dari harga rumah)
 Tenure : 30 tahun (360 bulan)

Subjek	Kadar Asas Standard (SBR) (Dari 09 Nov 2022)
Kadar Rujukan	• SBR = 2.75% setahun
Kadar Keuntungan	• SBR + 1.70%**setahun
Kadar Keuntungan Rasmi	

Bayaran Bulanan	<ul style="list-style-type: none"> • 4.45% • RM 1,764
-----------------	---

****Spread: Termasuk premium risiko kredit dan mudah tunai, kos operasi serta margin keuntungan**

Nota: Kadar Keuntungan Rasmi iaitu 4.45% setahun adalah dikira melalui 2.75% + 1.70% setahun, berdasarkan bahawa Kadar Asas Standard tetap pada 2.75% setahun sepanjang jangka masa pembiayaan. Walaubagaimanapun, anda perlu tahu bahawa Kadar Asas Standard berubah dari masa ke semasa, di mana akan memberi kesan kepada kadar pembiayaan sewajarnya

7. Apakah kewajipan saya?

IMBT:

(Berdasarkan ilustrasi di atas)

Bayaran Bulanan Anda adalah RM1,764

Jumlah keseluruhan bayaran bulanan (termasuk jumlah dibiaya + keuntungan) pada akhir tempoh 30 tahun adalah RM 635,040

Penting: Sewa Bulanan dan jumlah keseluruhan bayaran anda akan berbeza sekiranya KA berubah

Kadar Keuntungan	Hari Ini @ 2.50%	Jika SBR naik ke 3.50%	Jika SBR naik ke 4.50%
Sewa Bulanan	RM 1,764	RM 1,977	RM 2,201
Jumlah keuntungan pada akhir tempoh 30 tahun	RM 285,040	RM 361,720	RM 442,360
Jumlah keseluruhan bayaran pada akhir tempoh 30 tahun	RM 635,040	RM 711,720	RM 792,360

- Bilamana SBR berubah, ia akan mengakibatkan perubahan kepada jumlah sewa bulanan yang perlu dibayar oleh anda. Pihak Bank akan memberi anda notis tidak kurang daripada 7 hari kalendar, mengenai amaun sewa bulanan yang disemak yang perlu anda bayar.
- Jika anda membuat pembayaran pembiayaan melalui perintah tetap, anda harus menukar jumlah sewa apabila terdapat perubahan kepada SBR.
- Untuk hartanah dalam pembinaan, anda boleh memilih untuk:
 - a. Memulakan bayaran keuntungan sahaja. Bayaran keuntungan dikira berdasarkan jumlah progresif yang dikeluarkan, atas kadar harian; ATAU
 - b. Memulakan bayaran sewa bulanan yang merangkumi Prinsipal + Kadar Keuntungan

Bayaran sewa dikira sama ada pada kadar tetap atau pada kadar berubah berdasarkan pakej yang disediakan oleh pihak Bank. Untuk mekanisma kadar berubah, bayaran sewa bulanan mungkin berbeza disebabkan oleh perubahan pada Kadar Asas Standard yang diisytiharkan oleh pihak Bank.

Penafian: Jumlah di atas adalah untuk ilustrasi sahaja dan akan berbeza dengan jumlah sebenar.

Istisna'

Peranan dan tanggungjawab di antara pihak Bank dan anda:

- a) Sebagai pembeli Istisna', pihak Bank akan menerima pemberian aset Istisna' yang telah siap yang memenuhi spesifikasi yang telah dipersetujui dan membayar pada harga Istisna'. Pihak Bank mempunyai hak untuk melaksanakan tindakan yang timbul daripada kegagalan menyiapkan aset Istisna' dan juga kerosakan.

- b) Sebagai penjual Istisna', Pelanggan bertanggungjawab sepenuhnya untuk menyerahkan aset Istisna' mengikut spesifikasi yang telah dipersetujui. Pelanggan juga bersetuju untuk memantau kemajuan pembinaan hartanah kediaman yang dijalankan oleh pihak kontraktor. Hartanah kediaman yang telah siap dibina akan diserahkan kepada pihak Bank setelah pemilikan kosong diberikan kepada Pemilik oleh pihak pemaju /kontraktor
- c) Kegagalan Pembiayaan:
- Tidak siap / tiada pemberian aset Istisna';
 - Sebarang tindakan yang diambil atau resolusi yang diluluskan yang boleh membawa kepada penggulungan, likuidasi, kemuflihan, pembubaran atau petisyen untuk penggulungan, kemuflihan, likuidasi atau pembubaran oleh anda;
 - Prosiding undang-undang guaman atau tindakan dalam apa jua bentuk (sama ada jenayah atau sivil) dimulakan terhadap anda;
 - Segala perubahan dalam undang-undang atau peraturan berkaitan yang menjadikannya mustahil atau menyalahi undang-undang untuk anda atau pihak Bank untuk meneruskan kontrak tersebut.
 - Anda membuat sebarang komposisi atau mengatur dengan atau bagi faedah pemiutang atau membenarkan sebarang penghakiman atau perintah yang diperoleh terhadap anda yang tidak diselesaikan untuk tempoh 21 hari;
 - Anda akan dihentikan atau mengancam untuk berhenti menjalankan semua atau sebahagian besar perniagaan;
 - Sebarang takaful/insurans polisi berkenaan dengan pembiayaan rumah itu dibatalkan atau anda meninggalkan hartanah tersebut atau dalam kepentingan Bank dan geran kepada hartanah tersebut terjejas atas apa jua sebab, sama ada dari sebarang kesusahan atau pelaksanaan prosiding atau selainnya;
 - Sekiranya Pelanggan meninggal dunia; menjadi tidak siuman atau diisytiharkan muflihan, atau jika pihak tersebut bukan orang biasa, dibubarkan, digulung atau dilikuidasi;
 - Sebarang perubahan dalam pengurusan utama anda atau pemegang saham utama atau rakan kongsi anda;
 - Sebarang perubahan material yang tidak menyenangkan dalam perniagaan anda, aset-aset, kedudukan kewangan atau ekonomi secara amnya yang pada pendapat pihak Bank, menjadikan ia tidak diingini untuk ia meneruskan kontrak; atau
 - Disebabkan oleh tindakan anda dan/atau sebarang kejadian, pihak Bank berpendapat bahawa keupayaan anda untuk melaksanakan sebarang kewajipan jika berkenaan, akan terjejas.
- d) Sekiranya tempoh pembiayaan anda melebihi usia persaraan anda, anda mungkin perlu menyediakan dana seperti dari KWSP atau simpanan, untuk membayar pembayaran pembiayaan. Walau bagaimanapun, harap diingatkan bahawa membayar pembiayaan melebihi usia persaraan mungkin mengurangkan dana persaraan anda dan mungkin mengganggu rancangan persaraan anda.

8. Apakah yuran dan caj yang perlu dibayar?

NOTA: Senarai yuran dan caj di bawah perlu dibayar oleh anda, sebagai pelanggan dan pemilik harta, kepada pihak ketiga untuk perkhidmatan mereka atau seperti yang dikehendaki di bawah undang-undang dan peraturan. Senarai ini bertujuan untuk rujukan umum dan mungkin tidak menyeluruh. Anda perlu mendapatkan nasihat daripada profesional masing-masing untuk butir-butir yuran dan caj.

Hartanah

- Duti setem kepada Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN), bagi surat pembelian dan pindahmilik harta kepada anda sebagai pemilik harta, pada kadar yang ditetapkan dalam Akta Setem 1949
- Yuran guaman kepada peguam untuk penyediaan dokumen pembelian dan pemindahan dan

perkhidmatan yang berkaitan, pada kadar yang ditetapkan dalam Perintah Saraan Peguam Cara

- Yuran pendaftaran atau pemfailan, yuran carian untuk pejabat tanah atau mahkamah tinggi, mengikut mana-mana yang berkenaan, pada kadar yang ditetapkan oleh pihak berkuasa dan undang-undang masing-masing
- Cukai tanah dan taksiran kepada pihak berkuasa negeri dan tempatan pada kadar yang ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan masing-masing
- Caj penyelenggaraan kepada pemaju atau perbadanan pengurusan bagi harta di bawah hakmilik strata, pada kadar yang ditetapkan oleh pemaju atau perbadanan pengurusan atau undang-undang dan peraturan yang berkenaan
- Kesempurnaan pemindahan jika anda membeli hartanah di bawah hakmilik induk, maka sebagai tambahan kepada di atas, anda perlu membayar yuran dan caj di atas sekali lagi apabila anda mengeluarkan hakmilik individu atau strata untuk harta anda, pada kadar yang ditetapkan oleh pihak masing-masing
- Yuran penilaian kepada penilai untuk menentukan nilai hartanah anda, pada kadar yang ditetapkan oleh Lembaga Penilai, Penindasan dan Ejen Harta Tanah Malaysia
- Pembayaran yang ditanggung untuk menghadiri perkara-perkara di atas
- Cukai perkhidmatan kepada LHDN, untuk perkhidmatan
- **Takaful Empunya Rumah:** Bayaran hendaklah dibuat kepada pengendali takaful, untuk melindungi hartanah anda daripada risiko yang dinyatakan dalam perenggan 11 di bawah, pada nilai perlindungan takaful yang ditentukan oleh penendali takaful

Pembiayaan

- Duti setem kepada LHDN, untuk dokumen pembiayaan, pada kadar yang ditetapkan dalam Akta Setem 1949
- Yuran guaman kepada peguam untuk penyediaan dokumen pembiayaan dan perkhidmatan yang berkaitan, pada kadar yang ditetapkan dalam Perintah Saraan Peguam Cara
- Yuran pendaftaran atau pemfailan, yuran carian untuk pejabat tanah atau mahkamah tinggi, mengikut mana-mana yang berkenaan, pada kadar yang ditetapkan oleh pihak berkuasa dan undang-undang masing-masing
- Kesempurnaan caj jika anda membeli hartanah di bawah hakmilik induk, maka sebagai tambahan kepada perkara di atas, anda perlu membayar yuran dan caj di atas sekali lagi apabila anda mengeluarkan hakmilik individu atau strata untuk harta anda, pada kadar yang ditetapkan oleh pihak masing-masing
- Pembayaran yang ditanggung untuk menghadiri perkara-perkara di atas
- Cukai perkhidmatan kepada LHDN, untuk perkhidmatan

Yuran Proses

Dikecualikan

Caj Pembatalan

Sekiranya kemudahan tersebut dibatalkan / ditamatkan oleh anda atau Bank sebelum penyiapan dokumen dokumentasi atau sebelum pembayaran, caj yang bersamaan dengan 1% had kemudahan ("Bayaran Pembatalan") akan dibayar oleh anda.

NOTIS PENTING : Anda perlu membayar yuran dan caj di atas terus kepada pihak berkenaan iaitu peguam, pihak berkuasa negeri dan tempatan, pemaju atau perbadanan pengurusan, penilai, dll. Jika anda tidak membayar yuran dan caj di atas, bank mempunyai hak di bawah dokumen pembiayaan untuk mendebitkan yuran dan caj dari akaun pembiayaan anda dan membayar yuran dan caj kepada pihak berkenaan, yang bermaksud anda akan membayar kadar faedah pembiayaan ke atas yuran dan caj. Untuk mengelakkan daripada menanggung faedah tambahan tersebut, anda perlu segera membayar yuran dan caj.

Fi dan caj bank

Untuk senarai penuh yuran dan caj yang dikenakan oleh dan perlu dibayar kepada bank kami, sila layari laman web <https://www.ocbc.com.my/personal-banking/fees-and-charges.html>

Tertakluk kepada Cukai Kerajaan (jika berkenaan)

9. Bagaimana jika saya gagal memenuhi kewajipan saya?

Caj Pembayaran Lewat

Bayaran Pampasan (*ta'widh*) : 1% p.a. atas pembayaran bulanan tertunggak sehingga jumlah yang telah dibayar atau sehingga tempoh matang pembiayaan, yang mana lebih awal. Selepas tempoh matang bagi kemudahan tersebut, pada purata harian atas kadar semalaman antara bank pelaburan Mudharabah di Pasaran Wang Antara Bank Islam ("IIMM Kadar Purata") atas baki belum jelas.

Hak untuk menolak : Pihak Bank mempunyai hak untuk menyatukan dan juga menolak (dengan memberi notis kepada anda) baki kredit dalam akaun anda yang dibuka dengan kami terhadap mana-mana baki belum jelas di dalam akaun pembiayaan ini.

Tindakan undang-undang ke atas anda akan memberi kesan kepada kadar kredit yang menjurus kepada kredit menjadi lebih sukar atau mahal.

Harga Jualan Bank

Pemilik hendaklah membuat tawaran untuk membeli Hartanah kediaman dari pihak Bank apabila berlaku Peristiwa (kecuali pemusnahan Hartanah kediaman secara keseluruhan) dan penamatan terhadap Kemudahan Pembiayaan-i. Tawaran Pembelian Hartanah kediaman akan menjadi tanpa syarat dan dapat diterima oleh Bank sesuai dengan syarat-syarat yang dinyatakan dalam Penawaran Pembelian Hartanah Kediaman. Untuk penerimaan Bank untuk Pembelian Harta, kontrak penjualan (Bai ') dibentuk dan pemilikan Harta akan diserahkan kepada Pemilik tertakluk kepada Pemilik hendaklah membayar Harga Jualan Bank dikira mengikut cara yang dinyatakan di bawah.

Formula untuk mendapatkan Harga Jualan Bank

$$\text{Harga Jualan Bank} = (A - B) + C + D + E + F + G$$

Di Mana

- A = Kemudahan Pembiayaan-i yang telah dibayar sehingga tarikh yang dinyatakan dalam notis Bank
- B = Prinsipal yang dibayar sehingga tarikh yang dinyatakan dalam notis Bank (tolak apa-apa pra-pembayaran semula)
- C = Keuntungan terakru yang belum dibayar yang dikira sehingga tarikh yang dinyatakan dalam notis Bank
- D = Sewa pendahuluan (jika ada) akan dikembalikan oleh Bank kepada Pelanggan
- E = Bayaran Penamatan Awal (jika ada) seperti dinyatakan dalam Surat Tawaran
- F = "Break Funding Cost" (jika ada) yang secara ringkasnya dikira oleh Bank apabila Kadar yang Ditetapkan adalah berdasarkan kadar tetap atau Kos Dana
- G = Kos yang ditanggung dan / atau bakal ditanggung oleh pihak Bank berkenaan dengan Kemudahan Pembiayaan-i seperti yuran guaman, duti setem, yuran penilaian dan kos-kos lain

Apabila Amaun adalah Harga Jualan Bank, ia hendaklah mempunyai jumlah minimum sebanyak

RM1.00

10. Bagaimana jika saya melangsaikan sepenuhnya pembiayaan sebelum tempoh matang?

Dengan Tempoh Pegangan:

Jika mana-mana kemudahan diselesaikan dalam tempoh pegangan, anda akan membayar Bank yuran penamatan awal. Yuran penamatan awal dikira pada kadar 2% daripada had kemudahan yang merupakan anggaran kos yang telah dilakukan dan/ atau yang akan dilakukan oleh Bank akibat daripada penamatan awal anda. Yuran penamatan awal adalah merupakan sebahagian daripada jumlah penebusan atau penjelasan yang perlu dibayar oleh anda kepada Bank. Tempoh pegangan adalah 3 tahun bermula dari tarikh pengeluaran pertama kemudahan.

Tiada Tempoh Pegangan

Tiada yuran penamatan awal akan dikenakan

Nota:

Yuran Penamatan Awal akan dimasukkan ke dalam jumlah penyelesaian. Formula untuk jumlah penyelesaian pada penamatan seperti yang dinyatakan dalam Utama Terma & Syarat

11. Adakah saya memerlukan mana-mana perlindungan takaful/insurans?

“Mortgage Reducing Takaful Term”

Pelanggan boleh memilih Mortgage Reducing Takaful Term” untuk perlindungan gadaijanji. Takaful ini adalah pilihan pelanggan

Takaful Empunya Rumah

Takaful Empunya Rumah diperlukan pada hartanah yang akan dicagarkan sebagai sekuriti kepada bank untuk nilai penggantian penuh selagi kemudahan masih belum dijelaskan. Bank hendaklah disahkan sebagai pemegang gadaian dan kehilangan penerima (“loss payee”) takaful itu. Anda mempunyai pilihan untuk mengambil takaful empunya rumah daripada mana-mana syarikat takaful/ insurans bukan panel yang boleh diterima-pakai oleh bank.

Takaful Empunya Rumah melindungi yang berikut: -

- i Kebakaran, kilat, petir, kebakaran bawah tanah
- ii Letupan
- iii Pesawat dan peranti udara yang lain dan / atau benda yang gugur daripadanya
- iv Impak dengan mana-mana bangunan oleh sebarang kenderaan jalan raya atau binatang bukan kepunyaan atau bukan di bawah kawalan Dilindungi atau mana-mana anggota keluarganya
- v Pecahan atau limpahan tangki air domestik , peralatan atau paip tidak termasuk:
 - Bagi setiap satu kerugian amoun yang dinyatakan dalam polisi pemilik harta
 - Kemusnahan atau kerosakan yang berlaku semasa rumah kediaman persendirian tersebut tidak dihuni
- vi Kecurian, akan tetapi hanya jika disertai dengan pecah masuk secara paksa atau menggunakan kekerasan ke dalam atau di luar bangunan atau apa-apa percubaan di sana ("Peril") dengan SYARAT sekiranya Kediaman Persendirian ditinggalkan tanpa diduduki oleh sesiapa selama lebih daripada sembilan puluh (90) hari sama ada berturut-turut atau tidak dalam mana-mana satu tempoh Takaful, maka Takaful terhadap Peril ini hendaklah, melainkan jika dipersetujui selainnya oleh pengendorsan di sini, hendaklah digantung sepenuhnya berkenaan dengan mana-mana tempoh atau tempoh yang mana Kediaman Persendirian mungkin tidak diduduki melebihi sembilan puluh (90) hari.
- vii Taufan, angin puting beliung dan ribut kencang, tertakluk kepada Fasal Lebihan (“Excess Clause”)
- viii Gempa bumi dan letusan gunung berapi tertakluk kepada Fasal Lebihan (“Excess Clause”)
- ix Banjir tetapi tidak termasuk kerugian atau kerosakan yang disebabkan oleh penenggelaman atau tanah runtuh tertakluk kepada Fasal Lebihan (“Excess Clause”)

Sila rujuk kepada syarikat takaful untuk maklumat lanjut mengenai Takaful Empunya Rumah.

Selaras dengan perjanjian yang ditetapkan pada permulaan bahawa pelanggan akan melanggan dan menanggung semua kos yang berkaitan dengan perlindungan Takaful, pelanggan harus mempertimbangkan Takaful sebagai pilihan pertama. Pelanggan harus mempertimbangkan syarat-syarat berikut jika pelanggan ingin melanggan liputan insurans:

1. Premium insurans tidak akan dibiayai sebagai sebahagian daripada jumlah pembiayaan oleh bank; dan
2. Langganan insurans dan bukannya Takaful adalah disebabkan oleh mana-mana yang berikut:
 - a. Perlindungan takaful tidak ditawarkan atau tersedia untuk sektor atau kelas aset yang berkaitan; atau
 - b. permohonan perlindungan takaful ditolak oleh semua pengendali takaful; atau
 - c. kos perlindungan insurans jauh lebih kompetitif berbanding dengan kos perlindungan takaful.

Pelanggan bertanggungjawab untuk menilai perlindungan insurans / takaful berkaitan yang ditawarkan di pasaran yang paling komprehensif dan kurang mahal. Bank tidak mempunyai kewajipan untuk mengkaji dasar takaful / insurans tersebut

Adalah menjadi tanggungjawab anda untuk memastikan bahawa harta yang digadaikan kepada bank telah diinsuranskan sewajarnya dengan Takaful yang diterima oleh bank untuk sepanjang tempoh pembiayaan. Bank berhak untuk membeli polisi Takaful tersebut bagi pihak anda dengan bergantung pada persetujuan yang terkandung dalam terma serta syarat dan perjanjian yang ditandatangani oleh anda dengan bank dan mendebit akaun anda untuk premium yang perlu dibayar untuk polisi Takaful. Jika anda membeli sendiri Takaful, anda perlu menyerahkan kepada bank polisi Takaful yang asal bersama dengan resit untuk sumbangan / premium yang dibayar dalam tempoh 90 hari dari tarikh pembaharuan, yang mana jika anda gagal membuat sedemikian, pihak bank tidak dapat untuk membatalkan polisi Takaful yang dibeli bagi pihak anda atau membayar balik sumbangan yang telah didebitkan dari akaun anda.

12. Adakah saya memerlukan penjamin atau cagaran?

Tambahan kepada gadaian ke atas harta, OCBC Al-Amin Bank mungkin memerlukan pembiayaan rumah yang akan dijamin oleh satu atau lebih penjamin, bergantung kepada keadaan.

Hak dan kewajipan penjamin di bawah surat jaminan memihak kepada kewajipan OCBC Al-Amin Bank

1. Liabiliti penjamin adalah terpulang kepada amaun yang dinyatakan dalam Jadual kepada jaminan dan keuntungan ke atas jumlah.
2. Penjamin tidak terlepas daripada liabiliti walau dalam perkara-perkara yang berikut:
 - a. Apa-apa peningkatan, pengembangan, penyusunan semula atau perubahan lain kepada kemudahan pembiayaan atau antara bank dan pelanggan; atau
 - b. apa-apa kompromi atau kelonggaran atau lanjutan masa yang diberikan kepada Pelanggan; atau
 - c. bank tidak pernah meminta bayaran daripada Pelanggan, atau merealisasikan cagaran yang diberi bagi pembiayaan dan liabiliti, atau
 - d. bank telah melepaskan atau membebaskan Pelanggan atau apa-apa cagaran.
3. Had penuh liabiliti bagi penjamin terdapat dalam syarat-syarat surat jaminan

Hak

1. Penjamin perlu mendapatkan nasihat undang-undang sendiri sebelum menandatangani jaminan.
2. Penjamin yang telah menjelaskan sepenuhnya pembiayaan dan liabiliti pelanggan dengan Bank, boleh:
 - a. Menuntut bayaran yang dilakukan kepada Bank daripada pelanggan; dan/atau
 - b. jika berkenaan, tuntutan sejumlah bayaran yang dilakukan kepada Bank daripada penjamin yang lain; dan/atau
 - c. jika Bank memegang apa-apa cagaran untuk pembiayaan, penjamin akan mengambil-alih cagaran dan boleh menguatkuasakan cagaran bagi pembiayaan

<p>Hak-hak di atas hanya disediakan untuk penjamin jika dia telah menyelesaikan sepenuhnya pembiayaan dan tanggungan pelanggan</p> <p>3. Penjamin adalah berhak untuk maklumat mengenai jumlah yang perlu dibayar di bawah jaminan.</p>
<p>13. Apakah risiko-risiko utama?</p>
<p>Bagi pakej dengan kombinasi kadar tetap dan kadar boleh ubah, kadar keuntungan akan ditetapkan semasa peringkat tempoh tetap dan bagi tahun-tahun berikutnya, kadar keuntungan boleh berubah mengikut perubahan dalam kadar rujukan.</p> <p>Bayaran bulanan dan bilangan bayaran adalah berdasarkan kepada kadar keuntungan pada masa Surat Tawaran dikeluarkan dan tertakluk kepada semakan dan boleh diselaraskan atau diubah dari semasa ke semasa oleh Bank dengan memberikan notis bertulis terlebih dahulu kepada anda. Bayaran bulanan mungkin lebih tinggi daripada jumlah yang dinyatakan dalam Surat Tawaran jika Kadar Asas Standard dan / atau margin keuntungan meningkat sepanjang tempoh kemudahan. Jika Kadar Asas Standard dan / atau margin keuntungan disemak semula, anda hendaklah membayar apa-apa kenaikan atau pengurangan bayaran bulanan berdasarkan kadar baru yang ditetapkan mulai dari tarikh Bank memaklumkan kepada anda.</p> <p>Jika anda mempunyai masalah bagi memenuhi tanggungjawab pembiayaan anda, hubungi kami dengan segera bagi membincangkan alternatif pembayaran.</p>
<p>14. Apakah yang perlu saya lakukan jika ada perubahan untuk butiran perhubungan saya?</p>
<p>Ia adalah penting bagi anda untuk memaklumkan kepada kami tentang sebarang perubahan dalam butiran perhubungan anda untuk memastikan bahawa semua surat-menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya. Untuk mengemas-kini maklumat terkini anda, sila hubungi Pusat Khidmat Pelanggan OCBC Al-Amin di talian 03-8314 9310.</p> <p>Sila nyatakan nombor akaun pembiayaan anda apabila ingin membuat perubahan pada butiran perhubungan anda.</p>
<p>15. Keperluan Penilaian</p>
<p>Pembiayaan adalah tertakluk kepada penilaian penuh dalaman dan luaran hartanah tersebut, jika diperlukan</p>
<p>16. Surat Tawaran dan Dokumen Pembiayaan</p>
<p>Anda dikehendaki menerima Surat Tawaran dalam tempoh 2 minggu dari tarikh Surat Tawaran.</p> <p>Peguam akan menghubungi anda dalam tempoh 2 minggu dari penerimaan surat tawaran untuk melaksanakan semua dokumen-dokumen keselamatan yang berkaitan (jika berkenaan). Sebarang kelewatan dalam menerima Surat Tawaran atau melaksanakan dokumen keselamatan boleh mengakibatkan kelewatan dalam pengeluaran pembiayaan. Bank tidak akan bertanggungjawab ke atas sebarang caj lewat yang dikenakan oleh pemaju/ penjual untuk kelewatan dalam pengeluaran pembiayaan.</p> <p>Jika anda tidak mendengar daripada peguam, sila hubungi mereka atau kami. Begitu juga, jika kami atau peguam tidak mendengar daripada anda dalam tempoh 2 minggu dari penerimaan tawaran, kami akan menganggap bahawa anda telah memilih untuk tidak meneruskan dengan pembiayaan.</p>

17. Di mana saya boleh dapatkan bantuan dan pembelaan?

Jika anda mempunyai kesulitan dalam membuat bayaran, anda perlu menghubungi kami secepat mungkin untuk berbincang tentang alternatif bayaran. Anda boleh menghubungi kami di:

Pertanyaan Am: 03-8314 9310

Secara alternatif, anda boleh mendapatkan perkhidmatan daripada Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia bagi memberi perkhidmatan percuma bagi pengurusan kewangan, kaunseling kredit dan struktur semula hutang untuk perseorangan. Anda boleh menghubungi AKPK di:

*Tingkat 8, Maju Junction Mall
1001, Jalan Sultan Ismail
50250 Kuala Lumpur
Tel: 03-2616 7766
eMail: enquiry@akpk.org.my*

Program POWER! adalah sebuah program yang dikendalikan oleh Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) yang direka khusus terutamanya untuk memberikan golongan muda dan pelanggan kali pertama dengan pengetahuan dan kemahiran untuk menguruskan kewangan mereka secara efektif. Untuk mendaftar ke Program POWER!, sila hubungi 1800-22-2575 atau layari <http://www.akpk.org.my> untuk maklumat lanjut.

Jika ada sebarang aduan tentang produk atau perkhidmatan yang diberikan oleh kami, anda boleh menghubungi kami di:

*Customer Assurance Unit
OCBC Bank – Service Transformation
Menara OCBC
No. 18 Jalan Tun Perak
50050 Kuala Lumpur*

Or email to myexperience@ocbc.com

Jika anda tidak berpuas hati terhadap penyelesaian ke atas sebarang pertanyaan atau aduan, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di:

Customer Contact Centre (BNMTELELINK)

*Bank Negara Malaysia
P.O.Box 10922
50929*

*Tel: 1-300-88-5465 (1-300-88-LINK)
Overseas: 603-2174-1717
Operating Hours: 9.00 a.m. – 5.00 p.m. (Monday – Friday except public holiday)
Web form: telelink.bnm.gov.my*

18. Pakej-pakej pembiayaan perumahan yang boleh didapati:

- i. Pakej Rumah-i Manarat
- ii. Pakej Pembiayaan “LVS” (Kos Undang-Undang, Penilaian & Duti Setem)

NOTA PENTING: RUMAH ANDA MUNGKIN AKAN DIAMBIL ALIH JIKA ANDA TIDAK MEMBUAT PEMBAYARAN BULANAN PADA PEMBIAYAAN PERUMAHAN ANDA

Maklumat yang diberikan dalam lembaran ini adalah sah dari 09 Nov 2022

Penafian: Lembaran Pendedahan Produk ini adalah untuk tujuan maklumat semata-mata dan tidak mengandungi sebarang nasihat bagi mana-mana perkara yang dibincangkan. Semua maklumat dan bahan termasuk tentang perkhidmatan, produk, maklumat kewangan, data, teks atau perkara-perkara lain yang diberikan adalah seperti 'seadanya' dan 'boleh didapati' dan diberikan untuk maklumat dan rujukan anda sahaja. OCBC Al-Amin Bank tidak menjamin kebergunaan atau kecukupan maklumat yang diberikan dan tidak menanggung liabiliti ke atas mana-mana ralat dan tidak akan bertanggungjawab ke atas sebarang akibat yang timbul daripada mempercayai sebarang pendapat atau kenyataan yang terkandung di sini atau ke atas mana-mana pengeluarannya. Terma dan Syarat yang lebih terperinci bagi **Rumah-i Manarat (Skim Rumah Pertamaku)** ini dinyatakan dalam Surat Tawaran Bank – Terma dan Syarat Utama dan terma dan syarat lain yang diguna pakai untuk produk ini (jika ada) yang boleh didapati di cawangan OCBC Al-Amin Bank. Lembaran Pendedahan Produk ini adalah sulit dan tidak boleh dikeluarkan semula (secara penuh atau sebahagian) kepada sesiapa sahaja tanpa mendapat kebenaran bertulis daripada OCBC Al-Amin Bank terlebih dahulu.