

Biz Smart Property (Biz Smart)

LEMBARAN MAKLUMAT PRODUK (LMP)

Sila baca Lembaran Maklumat Produk ini sebelum anda memohon dan membuat keputusan untuk memohon **Biz Smart Property (Biz Smart)**. Pastikan juga anda membaca terma dan syarat di dalam surat tawaran. Sila dapatkan penjelasan dari pihak Bank jika anda tidak memahami mana-mana bahagian di dalam dokumen ini atau syarat-syarat am.

BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD

[Registration No. 198301002944 (98127-X)]

Biz Smart Property (Biz Smart)

Tarikh :

1. APAKAH PROGRAM INI?

- Biz Smart Property (Biz Smart) adalah program pembiayaan yang bertujuan untuk membiayai pembelian hartanah komersial/industri, pembiayaan semula hartanah komersial/industri, dan keperluan modal kerja tambahan dan/atau perbelanjaan modal (untuk pengubahsuaian sahaja).
- Program ini akan memberi manfaat kepada Perusahaan Kecil dan Sederhana (PKS); Sdn Bhd, Syarikat Sendirian Berhad, Milikan Tunggal, Perkongsian dan Penyedia Perkhidmatan Profesional. Syarikat mesti mengikut definisi PKS yang dikeluarkan oleh SME Corporation Malaysia, telah aktif sekurang-kurangnya 3 tahun (untuk Perdagangan Borong & Runcit, Pembuatan dan Pengangkutan & Penyimpanan) atau 5 tahun (untuk Kafe, Restoran dan Pembinaan) dan telah memperoleh keuntungan sekurang-kurangnya dua (2) daripada tiga (3) tahun yang lalu.

2. APAKAH KONSEP SHARIAH YANG DIGUNAKAN?

Terdapat tiga jenis kemudahan yang ditawarkan di bawah Program Biz Smart Property: -

1. Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i)
2. Aliran Tunai Perniagaan-i (BCL-i)
3. Kemudahan Perdagangan (MTF)

Untuk BF-i dan BCL-i,

Pembiayaan ini berlandaskan konsep *Tawarruq*.

Tawarruq terdiri daripada dua kontrak jual beli. Kontrak pertama melibatkan penjualan aset oleh penjual kepada pembeli secara tertangguh. Selepas itu, pembeli jualan pertama akan menjual aset yang sama kepada pihak ketiga secara tunai dan serta-merta.

Konsep Tawarruq di jelaskan dengan lebih lanjut seperti dibawah:

- 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.
- 'Komoditi' bermaksud apa-apa komoditi yang diterima oleh Bank contohnya minyak kelapa sawit, plastic resin, 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,

Biz Smart Property (Biz Smart)

di mana Bank sebagai Ejen Pembelian dan Ejen Penjualan berurusan menggunakan Komoditi yang sedia ada dan dibekalkan oleh pembekal komoditi tertakluk kepada polisi-polisi Bank yang terpakai.

Struktur produk untuk **BF-i** adalah seperti berikut:

No	Penerangan
1	Pelanggan memperoleh pembiayaan daripada Bank dan menandatangani dokumen transaksi <i>Tawarruq</i> .
2	Bank membeli komoditi dari Pembekal Komoditi.
3	Bank menjual komoditi kepada pelanggan secara <i>Murabahah</i> pada harga jualan. Dalam proses ini, pembelian akan dilakukan oleh Bank sebagai Ejen Pembelian bagi pihak pelanggan.
4	Bank bertindak sebagai Ejen Jualan untuk pelanggan menjual komoditi kepada Pembeli Komoditi dengan harga kos.
5	Bank mengkreditkan hasil penjualan komoditi tersebut ke akaun Pelanggan.
6	Pelanggan menjelaskan jumlah yang perlu dibayar kepada Bank (hasil penjualan <i>Murabahah</i>) mengikut syarat pembayaran yang telah dipersetujui.

Struktur produk untuk **BCL-i** adalah seperti berikut:

No	Penerangan
1	Pelanggan memperoleh pembiayaan daripada Bank dan menandatangani dokumen transaksi <i>Tawarruq</i> .
2	Bank membeli komoditi dari Pembekal komoditi.
3	Bank menjual komoditi kepada pelanggan secara <i>Murabahah</i> pada harga jualan. Dalam proses ini, pembelian akan dilakukan oleh Bank sebagai Ejen Pembelian bagi pihak pelanggan.
4	Bank bertindak sebagai Ejen Jualan untuk pelanggan menjual komoditi kepada Pembeli Komoditi dengan harga kos.
5	Bank mengkreditkan hasil penjualan Komoditi ke dalam Akaun Marginal untuk kegunaan Pelanggan.
6	Pelanggan menggunakan dana yang telah ditempatkan dalam Akaun Marginal bila perlu melalui Akaun Semasa yang telah ditetapkan.
7	Pelanggan membayar harga Jualan Komoditi mengikut syarat yang telah dipersetujui.

Untuk Kemudahan Perdagangan, ada beberapa produk yang ditawarkan seperti Surat Kredit-i (LC-i), Pembiayaan Modal Kerja Perdagangan-i (TWCF-i), *Tawarruq* Perdagangan-i (TTQ-i), Bil Pertukaran yang Diterima (AB-i), Jaminan Pengiriman-i (SG-i), Jaminan Bank-i (BG-i) dan lain-lain. Pelanggan juga dinasihatkan untuk merujuk Lembaran Maklumat Produk (LMP) masing-masing di laman web Bank atau menghubungi kakitangan kami untuk penjelasan lanjut bagi kontrak / konsep Syariah yang diguna pakai.

3. APA YANG KAMI PEROLEHI DARIPADA PRODUK INI?

No.	Ciri-Ciri	Butiran
1.	Nama Program	Biz Smart Property (Biz Smart)
2.	Jenis Pembiayaan	- Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i) - Aliran Tunai Perniagaan-i (BCL-i) - Kemudahan Perdagangan (MTF)

3.	Jenis Mata Wang	Ringgit Malaysia (MYR) Sahaja
4.	Amaun Pembiayaan	<u>Sdn Bhd</u> - Amaun Pembiayaan Minimum: RM150,000.00 - Amaun Pembiayaan Maksimum: RM5.0 Juta <u>Milikan Tunggal/Perkongsian/Penyedia Perkhidmatan Profesional</u> - Amaun Pembiayaan Minimum: RM150,000.00 - Amaun Pembiayaan Maksimum: RM3.0 juta
5.	Tujuan Pembiayaan	<u>Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i):</u> Pilihan 1 - Pembelian hartanah komersial/perindustrian yang telah siap atau dalam pembinaan*; dan/ atau - Modal kerja untk hartanah yang telah siap (bercagar); dan/atau - Perbelanjaan Modal (CAPEX) untuk pengubahsuaian sahaja: dan/atau - Pembiayaan Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, MRTT, BRTT, BLTT, Duti Setem dan Yuran Peguam cara berkenaan Surat Perjanjian Pembiayaan/Cagaran Pilihan 2 - Pembiayaan semula hartanah komersial/perindustrian yang bercagar; dan/ atau - Modal kerja untk hartanah yang telah siap (bercagar); dan/atau - Perbelanjaan Modal (CAPEX) untuk pengubahsuaian sahaja: dan/atau - Pembiayaan Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, MRTT, BRTT, BLTT, Duti Setem dan Yuran Peguam cara berkenaan Surat Perjanjian Pembiayaan/Cagaran Pilihan 3 - Modal kerja yang dijamin oleh hartanah yang telah siap (tidak bercagar); dan/atau - Perbelanjaan Modal (CAPEX) untuk pengubahsuaian sahaja: dan/atau - Pembiayaan Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, MRTT, BRTT, BLTT, Duti Setem dan Yuran Peguam cara berkenaan Surat Perjanjian Pembiayaan/Cagaran Nota*: - Bagi hartanah dalam pembinaan, pemaju mestilah di bawah Pemaju Panel Bank Islam. - Tuntutan adalah berdasarkan kepada Sijil Arkitek yang dilantik dan Laporan Lawatan Tapak (untuk pengeluaran pertama dan terakhir sahaja). - Pengeluaran untuk CAPEX akan dibuat terus kepada Kontraktor/Pembekal seperti dalam invoice <u>Aliran Tunai Perniagaan (BCL-i) dan Kemudahan Perdagangan (MTF):</u> - Modal kerja untk hartanah yang telah siap.

6.	Margin Pembiayaan	Pilihan 1 – Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i) sahaja (tanpa Aliran Tunai Perniagaan (BCL-i) & Kemudahan Perdagangan (MTF)) ▪ Hartanah dalam pembangunan a) Tanpa Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, BRTT, BLTT, MRTT, Duti Setem, Yuran Peguam cara: Diduduki oleh Pemilik - Sehingga 90% daripada Perjanjian Jual Beli (S&P) ; atau a) Termasuk Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, BRTT, BLTT, MRTT, Duti Setem, Yuran Peguam Cara: Diduduki oleh Pemilik - Sehingga 100% daripada S&P (termasuk 10% Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, MRTT, BRTT, BLTT dan lain-lain) ▪ Hartanah telah siap a) Tanpa Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, BRTT, BLTT, MRTT, Duti Setem, Yuran Peguam Cara: Diduduki oleh Pemilik - Sehingga 90% daripada Perjanjian Jual Beli (S&P) atau Nilai Pasaran Terbuka (OMV) [hartanah yang telah siap], yang mana lebih rendah; atau b) Termasuk Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, BRTT, BLTT, MRTT, Duti Setem, Yuran Peguam Cara: Diduduki oleh Pemilik - Sehingga 100% daripada OMV atau S&P, (termasuk 10% Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, MRTT, BRTT, BLTT dan lain-lain) yang mana lebih rendah. Pilihan 2 – Gabungan Pembiayaan Perniagaan (BF-i) dan Aliran Tunai Perniagaan (BCL-i) atau Kemudahan Perdagangan (MTF) (untuk hartanah yang telah siap sahaja) a) Tanpa Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, BRTT, BLTT, MRTT, Duti Setem, Yuran Peguam Cara: Diduduki oleh Pemilik - Sehingga 90% daripada Nilai Pasaran Terbuka (OMV) atau S&P, yang mana lebih rendah; b) Termasuk Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, BRTT, BLTT, MRTT, Duti Setem, Yuran Peguam Cara: Diduduki oleh Pemilik - Sehingga 100% daripada OMV atau S&P, (termasuk 10% Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, MRTT, BRTT, BLTT dan lain-lain) yang mana lebih rendah. b) Gabungan Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i), Aliran Tunai Perniagaan (BCL-i) atau Kemudahan Perdagangan (MTF): Sehingga 120% daripada OMV tertakluk kepada pendedahan bersih maksimum yang tidak melebihi RM1.0 juta bagi Aliran Tunai Perniagaan-i (BC-i) Pilihan 3- Gabungan Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i), Aliran Tunai Perniagaan (BCL-i) & Kemudahan Perdagangan (MTF) (untuk hartanah yang telah siap sahaja) a) Tanpa Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, BRTT, BLTT, MRTT, Duti Setem, Yuran Peguam Cara: Diduduki oleh Pemilik - Sehingga 90% daripada S&P atau OMV, yang mana lebih rendah; atau b) Termasuk Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, BRTT, BLTT, MRTT, Duti Setem, Yuran Peguam Cara:
----	-------------------	---

		Diduduki oleh Pemilik - Sehingga 100% daripada S&P atau OMV, (termasuk 10% Takaful Kebakaran, Yuran Penilaian, MRTT, BRTT, BLTT, dan lain-lain) yang mana lebih rendah. c) Gabungan Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i), Aliran Tunai Perniagaan (BCL-i) atau Kemudahan Perdagangan (MTF): Diduduki oleh Pemilik - Sehingga 150% daripada OMV tertakluk kepada pendedahan bersih maksimum yang tidak melebihi RM1.0 juta. Pilihan 4 - Untuk tujuan modal kerja sahaja [Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i) atau Aliran Tunai Perniagaan (BCL-i) atau Kemudahan Perdagangan (MTF) atau gabungan kesemuanya] (untuk hartanah yang tiada cagaran) Margin pembiayaan sehingga 90% (sehingga 75% bagi lokasi yang berisiko tinggi) daripada OMV Pilihan 5 – CAPEX untuk pengubahsuaian Pembiayaan Perniagaan-I (BF-i) Margin pembiayaan sehingga 90% daripada kos pengubahsuaian, tertakluk dan tidak melebihi 30% daripada OMV. Nota: Tertakluk kepada kelulusan kredit yang diberikan oleh pihak Bank																		
7.	Kadar Keuntungan Pembiayaan	<table><tr><th>Jenis Kemudahan</th><th>Kadar Keuntungan Pembiayaan</th></tr><tr><td>Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i)</td><td>Min KPA– 2.10% setahun</td></tr><tr><td>Aliran Tunai Perniagaan-i (BCL-i)</td><td>Min KPA + 1.00% setahun</td></tr><tr><td>Kemudahan Perdagangan-i (MTF)</td><td></td></tr><tr><td>a. Surat Kredit-i (LC-i)</td><td>0.10% sebulan atau minimum RM 50.00.</td></tr><tr><td>b. Pembiayaan Modal Kerja Perdagangan-i (TWCF-i)</td><td>Min KPA + 2.00% setahun</td></tr><tr><td>c. Pembiayaan <i>Tawarruq</i>-i (TTQ-i)</td><td>Min KPA + 2.00% setahun</td></tr><tr><td>d. Jaminan Penghantaran-i (SG-i)</td><td>0.1% rata daripada jumlah invoice atau minimum RM100.00 (untuk LC-i) dan minimum RM200.00 (untuk bukan LC-)</td></tr><tr><td>e. Jaminan Bank-i (BG-i)</td><td>0.60% setahun hingga 2.25% setahun dengan minimum RM 50.00.</td></tr></table> Nota: - Pelanggan dinasihatkan supaya merujuk LMP bagi setiap produk pembiayaan yang dinyatakan di atas, yang terdapat di laman sesawang Bank atau hubungi staf kami untuk kadar pembiayaan yang terkini; - Kadar Pembiayaan Asas (KPA) pada 5 Mei 2023 adalah 6.72% setahun. Sila rujuk Laman Sesawang Bank Islam di https://www.bankislam.com/deposit-financing-rates/ untuk KPA terkini.	Jenis Kemudahan	Kadar Keuntungan Pembiayaan	Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i)	Min KPA– 2.10% setahun	Aliran Tunai Perniagaan-i (BCL-i)	Min KPA + 1.00% setahun	Kemudahan Perdagangan-i (MTF)		a. Surat Kredit-i (LC-i)	0.10% sebulan atau minimum RM 50.00.	b. Pembiayaan Modal Kerja Perdagangan-i (TWCF-i)	Min KPA + 2.00% setahun	c. Pembiayaan <i>Tawarruq</i> -i (TTQ-i)	Min KPA + 2.00% setahun	d. Jaminan Penghantaran-i (SG-i)	0.1% rata daripada jumlah invoice atau minimum RM100.00 (untuk LC-i) dan minimum RM200.00 (untuk bukan LC-)	e. Jaminan Bank-i (BG-i)	0.60% setahun hingga 2.25% setahun dengan minimum RM 50.00.
Jenis Kemudahan	Kadar Keuntungan Pembiayaan																			
Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i)	Min KPA– 2.10% setahun																			
Aliran Tunai Perniagaan-i (BCL-i)	Min KPA + 1.00% setahun																			
Kemudahan Perdagangan-i (MTF)																				
a. Surat Kredit-i (LC-i)	0.10% sebulan atau minimum RM 50.00.																			
b. Pembiayaan Modal Kerja Perdagangan-i (TWCF-i)	Min KPA + 2.00% setahun																			
c. Pembiayaan <i>Tawarruq</i> -i (TTQ-i)	Min KPA + 2.00% setahun																			
d. Jaminan Penghantaran-i (SG-i)	0.1% rata daripada jumlah invoice atau minimum RM100.00 (untuk LC-i) dan minimum RM200.00 (untuk bukan LC-)																			
e. Jaminan Bank-i (BG-i)	0.60% setahun hingga 2.25% setahun dengan minimum RM 50.00.																			

8.	Tempoh Pembiayaan	<u>Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i)</u> Pilihan 1 & 2 - Minimum: 5 tahun - Maksimum: 20 tahun (atau untuk Pemilikan Tunggal / Perkongsian apabila penganjur utama / pemilik telah mencapai umur 65 tahun, yang mana lebih awal) - Maksimum: sehingga 7 tahun untuk tujuan modal kerja dan perbelanjaan CAPEX (pengubahsuaian) Pilihan 3 Maksimum: Sehingga 7 tahun untuk modal kerja dan perbelanjaan Modal CAPEX (pengubahsuaian) <u>Aliran Tunai Perniagaan -i (BCL-i)</u> 1 tahun tertakluk kepada semakan tahunan <u>Kemudahan Kepelbagaian Perdagangan -i(MTF)</u> - Mengikut produk Perdagangan masing-masing
9.	Sekuriti	- Gadaian pihak pertama atau ketiga* ke atas hartanah; - Surat Ikatan Penyerahan Hak dengan Fasal Surat Kuasa Wakil (jika tiada hak milik individu) untuk harta; - Penjamin Korporat dengan pegangan melebihi lima puluh peratus (50%) saham dalam Syarikat; - Jaminan Bersama dan Berasingan (JSG) oleh individu berikut: - Pengarah syarikat - Pemegang saham yang memiliki sekurang-kurangnya tiga puluh peratus (30%) saham dalam Syarikat; dan "Key man/person" tanpa mengira jumlah pegangan saham di dalam Syarikat. - Deposit cagaran - dikecualikan Nota: *Jika pemilik individu berdaftar hartanah BUKAN pemohon pembiayaan, semua pemilik mesti menjadi penjamin kepada pembiayaan.
Contoh pengiraan adalah seperti di bawah:		
Senario Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i) Amaun Pembiayaan : RM3,000,000.00 Kadar Keuntungan Kontrak : 15% Kadar Keuntungan Efektif : 4.62% setahun* (KPA – 'Spread') Tempoh : 20 tahun Harga Jualan Bank : RM9,480,884.99 Ansuran Bulanan : RM19,174.36		Senario Aliran Tunai Perniagaan- i (BCL-i) Amaun Pembiayaan : RM3,000,000.00 Kadar Keuntungan Kontrak : 15% Kadar Keuntungan Efektif : 7.72% setahun* (KPA + 'Spread') Tempoh : 1 tahun Harga Jualan Bank : RM 3,450,000.00
Nota: Contoh di atas hanyalah untuk tujuan ilustrasi sahaja dan mungkin tidak menunjukkan obligasi pembiayaan sebenar.		

*Kadar Pembiayaan Asas (KPA) dianggarkan pada 6.72% setahun manakala 'spread' pada -2.10% setahun (BF-i) dan 1.00% setahun (BCL-i).

[KPA (pada 5 Mei 2023) adalah 6.72% setahun. Sila rujuk <https://www.bankislam.com/deposit-financing-rates/> untuk KPA terkini.

Formula pengiraan keuntungan:

$$\frac{\pi = P \times r \times t}{N}$$

Dimana:

π = Keuntungan

P = Jumlah Prinsipal

r = Kadar efektif

t = Jumlah hari

N = Jumlah hari dalam setahun

Nota: Contoh di atas adalah untuk tujuan ilustrasi sahaja dan mungkin tidak menunjukkan tanggungjawab sebenar bagi setiap BF-i dan BCL-i.

4. APAKAH TANGGUNGJAWAB KAMI?

Pembiayaan Perniagaan-i (BF-i)

- Anda perlu membayar kemudahan secara ansuran (sama ada secara bulanan, suku tahunan, setengah tahunan atau tahunan) sebagaimana yang diluluskan oleh pihak Bank.

Contoh kadar boleh berubah BF-i (berdasarkan kepada soalan 3 di atas)

- Ansuran bulanan anda adalah **RM19,174.36** (atas andaian bahawa KPA tidak berubah).
- Jumlah keseluruhan pembayaran akhir tahun ke 20 ialah **RM4,601,846.40**.
- Sekiranya berkenaan, Ibra'(rebat) akan diberikan kepada pelanggan sekiranya terdapat perbezaan di antara kadar Kadar Keuntungan Kontrak dan kadar keuntungan Efektif Bank.

Penting: Ansuran bulanan dan jumlah keseluruhan pembayaran anda akan berubah sekiranya terdapat perubahan pada KPA.

Sebagai contoh:

Kadar Keuntungan	Kadar sekarang (KPA = 6.72% setahun)	Sekiranya KPA meningkat sebanyak 1%	Sekiranya KPA meningkat sebanyak 2%
Bayaran Ansuran Bulanan	RM 19,174.36	RM 20,840.47	RM 22,579.64
Jumlah kos keuntungan pada akhir tahun ke 20	RM 1,601,846.40	RM2,001,712.80	RM2,419,113.60
Jumlah keseluruhan pembayaran pada akhir tahun ke 20	RM4,601,846.40	RM5,001,712.80	RM5,419,113.60

Aliran Tunai Perniagaan-i (BCL-i)

- Pada setiap bulan, anda perlu membayar keuntungan Bank berdasarkan jumlah penggunaan yang dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif semasa Bank yang tidak melebihi Kadar Keuntungan Kontrak.

- Perbezaan di antara jumlah Harga Jualan Bank dan jumlah semasa yang dikenakan kepada Pelanggan (berdasarkan Kadar Efektif) dikira sebagai Ibra' (rebat). Pada Tarikh matang kemudahan, Pelanggan perlu membuat penyelesaian penuh ke atas baki pembayaran keuntungan dan prinsipal bagi Harga Jualan Bank.

Kemudahan Kepelbagaian Perdagangan-i (MTF)

- Mengikut produk Perdagangan-i masing-masing

5. APAKAH YURAN DAN CAJ YANG KAMI PERLU BAYAR?

Duti setem	Seperti yang tertakluk di bawah Akta Setem hasil 1949 [Semakan 1989]
Fi Guaman	Yuran guaman dan pengeluaran termasuk fi kepada firma guaman untuk penyediaan dokumentasi pembiayaan, pendaftaran gadaian, carian pejabat tanah dan carian kebangkrapan (sekiranya berkenaan).
Fi Pemprosesan	Dikecualikan
Fi (Agensi) Wakalah	Yuran agensi berjumlah RM50.00 bagi setiap urusan <i>Tawarruq</i> .
Caruman Takaful (Pilihan)	Mengikut jumlah caruman yang diperlukan oleh pengendali Takaful untuk menampung keseluruhan jumlah pembiayaan tertunggak sekiranya berlaku kematian atau kehilangan upaya kekal menyeluruh (TPD) pelanggan.
Pembatalan kemudahan yang diberikan	Pelanggan perlu membuat bayaran kos kepada Bank (jika ada) untuk penyediaan dan pendaftaran dokumen sekuriti yang telah ditanggung oleh Bank berkenaan dengan kemudahan pembiayaan ini termasuk sebarang perbelanjaan yang ditanggung oleh Bank semasa proses tuntutan.

6. APAKAH YANG AKAN BERLAKU JIKA KAMI GAGAL MEMENUHI TANGGUNGJAWAB KAMI?

Jika anda gagal untuk memenuhi tanggungjawab tepat pada masanya:-

- Sekiranya berlaku kemungkiran**
 - Bank boleh dengan notis bertulis kepada anda, menuntut pembayaran segera terhadap jumlah tertunggak sama ada daripada anda dan/atau penjamin (jika ada).
 - Bank berhak untuk melunaskan deposit anda atau dari mana-mana akaun lain anda yang disimpan dengan Bank untuk menyelesaikan pembayaran tertunggak di bawah kemudahan yang diberikan oleh Bank.
 - Bank berhak untuk mengambil tindakan undang-undang terhadap anda jika anda gagal bertindak di atas peringatan dan / atau notis tuntutan. Bank akan menggunakan haknya atas sebarang cagaran yang telah diberikan kepada pihak Bank dan anda akan menanggung segala kos yang berkaitan. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang ketidakcukupan. Tindakan undang-undang terhadap anda boleh mempengaruhi penilaian kredit anda sehingga penilaian kredit masa depan menjadi lebih sukar atau mahal bagi anda; dan
 - Kemungkiran bersilang terhadap kemudahan lain dengan Bank.
- Pembayaran Lewat**
Bank akan mengenakan *Ta'widh* (Gantirugi) ke atas anda 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' (rebat) (jika ada).

c) Hutang selepas penghakiman

Jumlah yang bersamaan dengan kadar semasa semalaman harian Pasaran Wang Antara Bank Secara Islam ke atas jumlah asas penghakiman dikira dari tarikh penghakiman sehingga tarikh penyelesaian penuh.

Nota : Pengenaan Ta'widh adalah mengikut cara yang diluluskan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) dari semasa ke semasa.

7. BAGAIMANA SEKIRANYA KAMI MENYELESAIKAN SEPENUHNYA BAKI PEMBIAYAAN SEBELUM TARIKH MATANG?

- Ibra' (rebat) akan diberikan kepada anda jika penyelesaian awal atau penebusan awal kemudahan pembiayaan tersebut dibuat.

Formula Ibra' (Rebat):

Ibra' /rebat bagi penyelesaian awal pembiayaan = Keuntungan Tertangguh.

Nota:

- Keuntungan Tertangguh = Jumlah Keuntungan Dikontrakkan – Keuntungan Terakru.
- Jumlah Keuntungan Dikontrakkan = Harga Jualan – Harga Belian (atau Jumlah Pembiayaan)
- Keuntungan Terakru dikira berdasarkan kadar keuntungan efektif ke atas baki Harga Belian (atau Jumlah Pembiayaan) yang telah dikeluarkan / digunakan.
- Bank tidak mengenakan tempoh terikat untuk pembiayaan ini dan fi tidak dikenakan bagi penyelesaian awal pembiayaan sebelum tarikh matang.

8. ADAKAH KAMI MEMERLUKAN PERLINDUNGAN TAKAFUL?

Perlindungan tidak diwajibkan. Namun begitu, anda atau pembekal anda dinasihatkan untuk melanggan perlindungan Takaful yang sesuai.

9. ADAKAH KAMI MEMERLUKAN PENJAMIN ATAU CAGARAN?

- Gadaian pihak Pertama/ *pihak ketiga ke atas hartanah
- Surat Ikatan Penyerahan Hak dengan Fasal Surat Kuasa Wakil (sekiranya tiada hakmilik Individu) untuk hartanah
- Penjamin Korporat dengan pegangan melebihi daripada lima puluh peratus (50%) daripada saham dalam syarikat
- Jaminan bersama dan Berasingan (JSG) oleh individu berikut:
 - Pengarah syarikat;
 - Pemegang saham yang memiliki sekurang-kurangnya tiga puluh peratus (30%) saham dalam syarikat
 - 'Key man/person' tanpa mengira jumlah pegangan saham di dalam syarikat
- Deposit cagaran – dikecualikan

Nota: *Jika pemilik individu berdaftar hartanah BUKAN pemohon pembiayaan, semua pemilik mesti menjadi penjamin kepada pembiayaan.

10. APAKAH RISIKO UTAMA KAMI?

Kadar Keuntungan Efektif Bank mungkin berubah-ubah semasa ke semasa bagi Pembiayaan berdasarkan kadar boleh berubah. Peningkatan kadar pembiayaan asas boleh mengakibatkan bayaran bulanan yang lebih tinggi. Namun, Kadar Efektif Bank tidak boleh melebihi Kadar Keuntungan Kontrak.

11. APA YANG PERLU KAMI LAKUKAN JIKA TERDAPAT PERUBAHAN MAKLUMAT UNTUK MENGHUBUNGI KAMI?

Adalah penting untuk anda untuk memaklumkan kepada Bank mengenai sebarang pertukaran maklumat untuk menghubungi anda bagi memastikan anda menerima semua surat-menyurat tepat pada masanya.

12. DI MANAKAH KAMI BOLEH MENDAPATKAN BANTUAN ATAU PENYELESAIAN?

- Jika anda menghadapi kesukaran untuk membuat pembayaran, anda perlu menghubungi pihak Bank seawal mungkin untuk berbincang berkenaan dengan pilihan-pilihan pembayaran. Anda boleh menghubungi kami di:

Perbankan PKS**Bank Islam Malaysia Berhad**

Tingkat 29, Menara Bank Islam

No 22, Jalan Perak,

50450 Kuala Lumpur

Pegawai Perhubungan : (untuk diisi oleh RM kami)

E-mel: sme-assist@bankislam.com.my

- Untuk membuat aduan berkenaan dengan produk atau perkhidmatan yang kami sediakan, sila hubungi kami di:

Pusat Panggilan dan Khidmat Pelanggan**Bank Islam Malaysia Berhad**

Tingkat 17, Menara Bank Islam

No 22, Jalan Perak,

50450 Kuala Lumpur

Tel: 03-26 900 900

E-mel: customercare@bankislam.com.my

- Untuk PKS, anda boleh mendapatkan khidmat Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan secara percuma perkhidmatan dan pengurusan kewangan, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan hutang. Anda boleh menghubungi AKPK di:

Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)

Tingkat 5 dan 6,

Menara Bumiputra Commerce

Jalan Raja Laut,

50350 Kuala Lumpur.

Tel: 603 -2616 7766

Faks: 603-2616 7601

Laman web: www.akpk.org.my

- Jika anda tidak berpuas hati dengan jawapan kami terhadap soalan atau aduan anda, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia melalui LINK atau TELELINK di:

Block D, Bank Negara Malaysia,

Jalan Dato' Onn,

50480 Kuala Lumpur.

Tel: 1-300-88-5465

Faks: 03-2174 1515

E-mel: bnmtelelink@bnm.gov.my

13. DI MANAKAH KAMI BOLEH MENDAPATKAN MAKLUMAT LANJUT?

- Sebarang maklumat lanjut mengenai program Biz Smart Property kami, sila rujuk cawangan-cawangan kami atau menghubungi:

Pusat Panggilan dan Khidmat Pelanggan

Bank Islam Malaysia Berhad

Tingkat 17, Menara Bank Islam,

No. 22, Jalan Perak,

50450 Kuala Lumpur.

Tel: 03-26 900 900

E-mel: contactcenter@bankislam.com.my

Laman web: www.bankislam.com

NOTA PENTING: TINDAKAN UNDANG-UNDANG BOLEH DIAMBIL KE ATAS ANDA JIKA ANDA GAGAL MEMBUAT BAYARAN BAGI KEMUDAHAN PEMBIAYAAN ANDA.

Maklumat yang disediakan di dalam Lembaran Maklumat Produk ini adalah sah dari 05 Mac 2024

Pengesahan Penerimaan oleh Pelanggan

.....
Nama:

No. Kad Pengenalan:

Tarikh: