

Lembaran Pendedahan Produk Pembiayaan Premis Perniagaan-i

LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK Sila baca Lembaran Pendedahan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon Pembiayaan Premis Perniagaan-i. Jika permohonan anda telah diluluskan, pastikan anda membaca terma dalam surat tawaran sebelum menerima tawaran Bank untuk kemudahan tersebut. Sila rujuk pengurus perhubungan anda jika anda memerlukan penjelasan tentang terma tersebut.	Alliance Islamic Bank Berhad ("Bank") Nama produk: Pembiayaan Premis Perniagaan-i
1. Apakah produk ini? - Kemudahan ini ditawarkan kepada perniagaan atau individu untuk pemerolehan dan pembiayaan semula hartanah/premis komersial, dan/atau pembiayaan kos kemasukan (iaitu kos dokumentasi undang-undang dan yuran penilaian), dan/atau premium MRTT. - Kemudahan ini disediakan dalam bentuk Pembiayaan Berjangka Komoditi Murabahah-i (CMTF-i) atau Kemudahan Cashline-i (CLF-i) - Anda kini memilih yang di bawah (tandakan ✓ yang mana berkenaan): Produk Pembiayaan: ☐ CMTF-i ☐ CLF – i Pakej Pembiayaan: ☐ Kos Kemasukan Sifar ☐ Kos Kemasukan Bukan Sifar ☐ Kos Kemasukan Pembiayaan - Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurangan: ☐ Ya - Amaun perlindungan yang dicadangkan: RM _____ Tempoh: _____ tahun ☐ Tidak	
2. Apakah kontrak Syariah yang digunakan? - Konsep Syariah yang digunakan untuk CMTF-i dan CLF-i ialah Komoditi Murabahah (Murabahah melalui Tawarruq) yang terdiri daripada dua (2) kontrak jual beli. - Tawarruq terdiri daripada dua (2) kontrak jual beli. Bank membeli komoditi daripada pembekal dan menandatangani kontrak Murabahah dengan pelanggan untuk menjual komoditi kepada pelanggan mengikut syarat pembayaran tertunda pada Harga Jualan Bank. Selepas itu, pelanggan akan menjual komoditi yang sama kepada pihak ketiga pada dasar tunai dan semerta. - Kontrak jual beli dijalankan melalui pengaturan "dwi agensi". Pelanggan sebagai prinsipal akan melantik Bank sebagai ejen melalui dokumen Pelantikan Agensi (kontrak Wakalah) untuk: a) membeli komoditi daripada Bank; dan b) menjual komoditi tersebut kepada pihak ketiga secara tunai. Setelah Tawarruq selesai, hasil jualan komoditi kepada pihak ketiga akan diserahkan kepada pelanggan. - Transaksi jualan dan belian perlu dilaksanakan melalui Platform Dagangan Eiger atau platform dagangan Bursa Commodity House. - Komoditi dalam kontrak jualan dan belian adalah minyak sawit mentah atau logam patuh Syariah [Aluminium Utama London Metal Exchange (LME), Platinum, Zink Gred Tinggi Khas LME, LME Kuprum Gred A, Palladium].	
3. Apa yang saya peroleh daripada produk ini? - Harga Belian Bank: RM _____ Harga Jualan Bank: RM _____ - Termasuk (Jika berkenaan): - Kos Kemasukan Pembiayaan :- RM _____ - Pembiayaan Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurangan :- RM _____ - Margin pembiayaan:- _____% daripada harga belian hartanah; ATAU penilaian oleh panel penilai Bank; ATAU penilaian yang ditentukan oleh Bank mengikut budi bicara tunggal dan mutlaknya, yang mana lebih rendah. - Tempoh Pembiayaan:- _____bulan - Kadar Pulangan kepada Bank: - Kadar Pembiayaan Asas (BFR) +/- _____% setahun. Kini, BFR adalah _____% setahun <i>Nota: Keuntungan akan dikira pada kadar yang ditetapkan untuk CLF-i/CMTF-i ke atas amaun tertunggak harian.</i> - Kadar Siling: _____% setahun	
4. Apakah tanggungjawab saya?	

- Untuk CMTF-i
Pembayaran pada Harga Jualan Bank:- RM_____sebulan
- Untuk CLF-i
Pembayaran atas permintaan.
- CLF-i adalah tertakluk kepada semakan pada setiap tahun.

5. Apakah yuran dan caj yang saya perlu bayar?

Berikut adalah yuran dan caj penting yang dikenakan untuk kemudahan:

Yuran dan Caj	Butiran
Untuk Pakej Kos Kemasukan Bukan Sifar	Duti Setem: Seperti yang diperuntukkan dalam Akta Duti Setem 1949 (Disemak 1989)
	Perbelanjaan Undang-undang adalah termasuk tetapi tidak terhad kepada yuran dan caj yang ditanggung bagi dokumentasi undang-undang untuk pembayaran.
	Yuran Penilaian
Untuk kemudahan CLF-i sahaja	Yuran Pembaharuan: Bank mungkin mengenakan yuran yang akan ditentukan mengikut budi bicaranya selepas semakan/pembaharuan kemudahan.

6. Bagaimana jika saya gagal menunaikan tanggungjawab saya?

Caj Pembayaran Lewat (CPL) akan dikenakan dan ini akan meningkatkan jumlah tertunggak yang perlu dibayar kepada Bank.

CPL dikira seperti berikut:

- Semasa tempoh pembiayaan sehingga tarikh matang – Caj pembayaran lewat pada kos sebenar Bank sehingga kadar tidak melebihi 1% setahun atau kadar maksimum lain sedemikian yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia ke atas jumlah tertunggak yang terakru dari tarikh matang sehingga tarikh penyelesaian.
- Dalam keadaan keingkaran yang menyebabkan keseluruhan Kemudahan ditarik balik atau dibawa ke mahkamah untuk penghakiman sebelum ia matang – Caj pembayaran lewat pada kos sebenar Bank sehingga kadar tidak melebihi 1% setahun atau kadar maksimum lain sedemikian yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia ke atas baki tertunggak (prinsipal tertunggak dan keuntungan terakru) yang terakru dari tarikh matang sehingga tarikh penyelesaian atau penghakiman (yang mana lebih awal).
- Selepas matang – Caj pembayaran lewat pada kos sebenar Bank sehingga kadar tidak melebihi kadar lazim semalaman harian Pasaran Wang Antara Bank Islam (IIMM) yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia ke atas baki tertunggak (prinsipal tertunggak dan keuntungan terakru).
- Kemudahan dikemukakan kepada mahkamah untuk penghakiman - Caj pembayaran lewat pada kadar semasa lazim IIMM yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia ke atas baki tertunggak (yang tidak termasuk caj pembayaran lewat tertunggak yang belum dikutip dan kos lain sebelum penghakiman) dari tarikh penghakiman sehingga jumlah penghakiman diselesaikan sepenuhnya.

Walau apa pun perkara di atas, amaun pampasan tidak boleh dikompau.

Formula:

Caj Pembayaran Lewat ("CPL") = Jumlah tertunggak x Kadar CPL x Bilangan hari tertunggak / 365 hari

Contoh:

Ansuran bulanan	RM1,422
Kadar CPL	1% setahun
CPL pada ansuran November yang tertunggak	$RM1,422 \times 1\% \times 30/365 = RM1.16$
CPL pada ansuran Disember yang tertunggak	$RM1,422 \times 1\% \times 31/365 = RM1.20$
CPL terkumpul (tidak terkompau)	$RM1.16 + RM1.20 = RM2.36$

Melainkan dinyatakan sebaliknya di sini, caj Bank tidak termasuk sebarang cukai semasa dan cukai masa hadapan (jika ada) yang mungkin dikenakan di bawah perundangan yang berkaitan. Sekiranya mana-mana cukai tersebut dilaksanakan pada masa hadapan dan pada bila-bila masa yang berkenaan, Bank berhak untuk mendapatkan semula cukai tersebut daripada anda.

- Jika apa-apa amaun yang perlu dibayar untuk kemudahan tersebut masih belum dibayar untuk 3 bulan berturut-turut, akaun pembiayaan anda akan diklasifikasikan sebagai Pembiayaan Tak Berbayar (NPF). Ini akan menjejaskan penggunaan kemudahan perbankan lain dengan Bank.
- Hak untuk tolak selesai: Bank berhak untuk tolak selesai sebarang jumlah tertunggak yang perlu dibayar daripada mana-mana akaun deposit anda yang dikekalkan dengan Bank dengan memberikan notis bertulis terlebih dahulu.

Bank berhak untuk memulakan tindakan undang-undang terhadap anda dan penjamin anda (jika ada) dan/atau membubarkan/merampas cagaran yang diberikan (jika ada).

7. Bagaimana jika saya melakukan penyelesaian penuh bagi pembiayaan sebelum tempoh matang?

- Kemudahan ini boleh ditebus pada bila-bila masa sebelum tempoh matang Kemudahan tertakluk kepada pemberian notis bertulis sekurang-kurangnya 1 bulan terlebih dahulu kepada Bank.
- Yuran penyelesaian awal sehingga 3% daripada amaun asal kemudahan perlu dibayar untuk penamatan awal kemudahan (tidak boleh digunakan untuk pelanggan PKS).
- Bank akan memberikan *ibra'* (rebat) pada tarikh penyelesaian berdasarkan formula seperti yang dinyatakan di bawah sekiranya berlaku mana-mana senario berikut:
 - Penebusan / penyelesaian awal, di mana pelanggan telah memberikan notis bertulis terlebih dahulu kepada Bank;
 - Penyelesaian disebabkan oleh penstrukturan semula kemudahan pembiayaan;
 - Penyelesaian oleh pelanggan di mana kemudahan pembiayaan telah ingkar / selepas Bank melaksanakan prosiding perampasan dan melelong aset yang dicagarkan sebagai cagaran;
 - Penyelesaian oleh pelanggan sekiranya berlaku penamatan atau pembatalan kemudahan pembiayaan sebelum tarikh matang.

Formula:

Amaun Penyelesaian = Amaun Tertunggak Kemudahan + Untung perlu dibayar – *ibra'* (rebat) + Caj Pembayaran Lewat (jika ada) + Caj Pelbagai (jika ada)

Di mana:

ibra' (rebat) = Untung tertunda – Caj Penyelesaian Awal (jika ada)

Nota:

Baki keuntungan belum diperoleh adalah sama dengan keuntungan tidak terealisasi pada masa penyelesaian penuh. Pengiraan *ibra'* (rebat) dibuat mengikut Garis Panduan *ibra'* (Rebat) bagi Pembiayaan Berasaskan Jualan yang dikeluarkan oleh Bank Negara Malaysia.

8. Apakah risiko utama?

Jika anda tidak menunaikan kewajipan pembayaran anda sebagai tambahan kepada jumlah tertunggak yang perlu dibayar, anda akan bertanggungjawab ke atas semua kos dan perbelanjaan yang ditanggung untuk tindakan undang-undang yang akan diambil terhadap anda.

Jika anda menghadapi kesukaran dalam memenuhi kewajipan pembiayaan anda, hubungi kami terlebih dahulu awal untuk membincangkan pilihan pembayaran.

9. Adakah saya perlu cagaran atau penjamin?

- Cagaran: Ya, iaitu hartanah komersial tersebut.
- Penjamin: Tertakluk kepada penilaian kredit oleh Alliance Islamic Bank.

10. Apa yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan pada butiran perhubungan saya?

Adalah penting untuk anda memaklumkan kami mengenai apa-apa perubahan dalam butiran perhubungan anda bagi memastikan semua surat-menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya.

11. Di mana saya boleh dapatkan bantuan dan penyelesaian?

- Jika anda mempunyai masalah dalam membuat bayaran, anda perlu menghubungi pihak Bank seawal mungkin untuk membincangkan alternatif pembayaran. Anda boleh menghubungi kami melalui:
Alliance Bank Malaysia Berhad, Consumer Collections, 2nd Floor, 3 Alliance, 3 Jalan SS15/2A, 47500 Subang Jaya, Selangor.
Tel: 03-5516 9988 Faks: 03-5516 9399 E-mel: info@alliancefg.com
- Sebagai alternatif, anda juga boleh mendapatkan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menawarkan perkhidmatan percuma untuk pengurusan wang, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula hutang untuk individu. Anda juga boleh menyertai "Program Pengurusan Wang Anda" (POWER) yang ditawarkan oleh AKPK bagi tujuan memberi kesedaran ke atas disiplin kewangan anda dan membantu pengurusan kewangan anda secara berhemat. Untuk maklumat lanjut atau mendaftar, sila hubungi AKPK di:
Tingkat 8, Maju Junction Mall, 1001, Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur.
Tel: 03-26167766 E-mel: enquiry@akpk.org.my
- Jika anda ingin mengadu tentang produk atau perkhidmatan yang disediakan oleh pihak Bank, anda boleh menghubungi pihak Bank di:
Alliance Bank Malaysia Berhad, Group Complaints Unit, 4th Floor, Menara-Multi Purpose, Capital Square, 8 Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur.
Tel: 03-2604 3300 Faks: 03-2691 8229 E-mel: info@alliancefg.com
- Jika anda tidak berpuas hati dengan penyelesaian pihak Bank terhadap sebarang pertanyaan atau aduan anda, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di:
Blok D, Bank Negara Malaysia, Jalan Dato' Onn, 50480 Kuala Lumpur.
Tel: 1-300-88-5465 Faks: 03-2174 1515 E-mel: bnmtelink@bnm.gov.my

- Anda juga boleh menghubungi Financial Ombudsman for Financial Services di:
Tingkat 14, Blok Utama, Menara Takaful Malaysia, No. 4, Jalan Sultan Sulaiman, 50000 Kuala Lumpur.
 Tel: 03-2272 2811 Faks: 03-2272 1577 E-mel: enquiry@ofs.org.my Website: www.fmos.org.my

12. Di mana saya boleh dapatkan maklumat lanjut?

Jika anda ingin mendapat maklumat lanjut tentang Pembiayaan Berjangka Komoditi Murabahah-i, Kemudahan Cashline-i dan/atau produk dan perkhidmatan kami yang lain, sila layari laman web Bank kami di <https://www.alliancebank.com.my/islamic/home.aspx> atau hubungi pengurus perhubungan perniagaan anda.

13. Jenis pakej Pembiayaan Perniagaan lain yang disediakan:

Bil.	Produk/Perkhidmatan
1.	Pembiayaan perdagangan dan perkhidmatan Islam
2.	Kredit Pusingan Komoditi Murabahah-i
3.	Pembiayaan Premis Perniagaan-i
4.	Sewa Beli Industri-i

14. Penafian

Lembaran Pendedahan Produk ini adalah untuk tujuan maklumat sahaja dan tidak boleh ditafsirkan sebagai kewajipan oleh Bank untuk memberikan kemudahan kepada anda. Terma di sini adalah tertakluk kepada penilaian kredit dan kelulusan Bank.

Maklumat yang diberikan dalam lembaran pendedahan produk ini adalah sah pada [masukkan tarikh].

NOTA PENTING: TINDAKAN UNDANG-UNDANG BOLEH DIAMBIL TERHADAP ANDA JIKA ANDA GAGAL MEMENUHI TANGGUNGJAWAB PEMBAYARAN ANDA UNTUK KEMUDAHAN.

PENGAKUAN OLEH PELANGGAN:

Saya/Kami mengakui bahawa saya/kami telah membaca dan memahami ciri-ciri produk, terma penting dan kewajipan yang berkaitan dengannya. Saya/kami memahami bahawa lembaran pendedahan produk ini adalah untuk tujuan maklumat sahaja dan tidak boleh ditafsirkan sebagai tawaran oleh Bank atau kewajipan Bank untuk memberikan sebarang kemudahan kepada kami.

 Nama:
 Tarikh: