



www.punb.com.my



PROSPER HARTANAH Rent-To-Own Lembaran Pernyataan

*Sila baca Lembaran Pernyataan PROSPER Hartanah
Rent-To-Own (RTO) sebelum anda ingin MEMOHON*



1. APA ITU PROGRAM HARTANAH RENT-TO-OWN (RTO) PUNB?

Program RTO PUNB ialah program yang diperkenalkan oleh PUNB di bawah Skim Hartanah PROSPER PUNB yang membolehkan usahawan Bumiputera menyewa dan seterusnya memiliki hartanah komersial/industri di lokasi strategik di seluruh negara. Ia selaras dengan mandat PUNB untuk membangunkan ekosistem keusahawanan Bumiputera yang mampan.

2. APA MANFAAT YANG DIPEROLEHI DARIPADA PROGRAM RTO PUNB?

- ☒ Harga belian yang dipersetujui melindungi pemohon daripada turun naik pasaran hartanah.
- ☒ Tempoh sewaan memberi masa kepada penyewa memperkukuh kewangan sebelum membeli.
- ☒ Pelaksanaan awal hak beli dapat menjimatkan bayaran sewa masa depan.

3. BAGAIMANA HARGA BELIAN HARTANAH DITENTUKAN?

Fasa 1

Harga belian yang telah dipersetujui lebih awal akan ditentukan berdasarkan nilai pasaran pada tarikh perjanjian RTO dimeterai. Harga ini akan kekal tetap sepanjang tempoh tiga (3) tahun.

Fasa 2

Sekiranya tempoh RTO dilanjutkan, PUNB berhak untuk menilai semula harga belian yang telah dipersetujui. Harga belian yang disemak semula akan berdasarkan nilai pasaran semasa lanjutan dibuat dan akan kekal tetap sepanjang tempoh lanjutan tersebut.

**Sebarang diskaun ke atas harga belian adalah tertakluk kepada budi bicara mutlak PUNB.*



4. ADAKAH PROGRAM RTO PUNB PATUH SYARIAH?

Ya, Program RTO PUNB adalah patuh Syariah kerana ia distrukturkan berdasarkan kontrak Syariah Al-Ijarah Maftuhah Lil Bai'. Kontrak ini mematuhi prinsip-prinsip Islam dengan menyediakan kaedah penyewaan di mana pemohon menyewa hartanah daripada PUNB dengan jumlah sewaan yang dipersetujui dalam tempoh tertentu. Selain itu, ia memastikan urus niaga yang telus dan adil dengan membenarkan pemohon memperoleh pemilikan hartanah pada bila-bila masa sepanjang tempoh sewaan melalui transaksi jual beli pada harga belian yang telah dipersetujui, selaras dengan garis panduan Syariah.

5. BERAPA LAMAKAH TEMPOH PROGRAM RTO PUNB?

Tempoh program ini adalah sehingga maksimum lima (5) tahun seperti berikut:



Fasa 1

Tiga (3) tahun



Fasa 2

Tambahan dua (2) tahun (tertakluk kepada terma dan syarat)

6. APAKAH BAYARAN YANG PERLU SAYA BAYAR?

**Deposit Sekuriti
dan kadar sewaan**
(Semasa menandatangani
Perjanjian RTO)

- Tiada kenaikan kadar sewaan akan dikenakan sepanjang Fasa 1. Walau bagaimanapun, PUNB berhak untuk menyemak semula kadar sewaan berdasarkan kadar pasaran semasa bagi Fasa 2.
- Deposit sekuriti dan kadar sewaan adalah tertakluk kepada polisi sewaan standard PUNB.

**Duti Setem untuk
Perjanjian RTO**

Mengikut Jadual Pertama, Perkara 22(1)(b) Akta Duti Setem 1949 (Pindaan 1989).

7. APAKAH PROSES BAGI PROGRAM RTO PUNB?

Proses Program RTO PUNB adalah seperti berikut:

A. Bagi hartanah yang dimiliki oleh PUNB dengan penyewa sedia ada

- Penyewa mengemukakan permohonan kepada PUNB untuk menyertai Program RTO PUNB.
- PUNB akan menilai permohonan tersebut.
- Tertakluk kepada kelulusan PUNB, penyewa akan menandatangani perjanjian RTO di mana harga belian hartanah akan ditentukan/dinyatakan.
- Penyewa mesti melaksanakan pilihan untuk membeli hartanah tersebut pada bila-bila masa sepanjang tempoh perjanjian RTO.
- Setelah melaksanakan hak untuk membeli, penyewa akan memasuki perjanjian jual beli.

*** Pemohon yang bukan penyewa sedia ada hartanah milik PUNB perlu terlebih dahulu menandatangani perjanjian sewaan (ljarah) biasa dengan PUNB dan menyewa hartanah tersebut bagi tempoh minimum 12 bulan sebelum layak dipertimbangkan untuk menyertai perjanjian RTO, tertakluk kepada penilaian dan kelulusan PUNB.*

B. Bagi hartanah yang dicadangkan oleh pemohon (semasa disewa oleh pemohon)

- Pemohon menghubungi PUNB untuk mencadangkan hartanah yang sedang disewa olehnya agar dipertimbangkan untuk dibeli oleh PUNB.
- PUNB akan menilai hartanah yang dicadangkan serta latar belakang dan kelayakan pemohon untuk tujuan pembelian.
- Tertakluk kepada kelulusan, PUNB akan memperoleh hartanah yang dicadangkan. Setelah proses pemerolehan selesai, pemohon akan menandatangani perjanjian sewaan standard (ljarah) dan perlu kekal sebagai penyewa PUNB sekurang-kurangnya selama 12 bulan.
- Selepas tamat tempoh 12 bulan atau pada tarikh lain yang ditentukan oleh PUNB, pemohon akan dinilai semula bagi tujuan memasuki perjanjian RTO. Tertakluk kepada kelulusan PUNB, pemohon dan PUNB akan menandatangani perjanjian RTO di mana harga pembelian hartanah akan ditentukan/dinyatakan.
- Pemohon mesti melaksanakan pilihan untuk membeli hartanah tersebut pada bila-bila masa sepanjang tempoh perjanjian RTO (tertakluk kepada tempoh pegangan hartanah oleh PUNB selama 24 bulan).
- Setelah melaksanakan hak untuk membeli, pemohon akan memasuki perjanjian jual beli dengan PUNB.

8. ADAKAH SAYA LAYAK UNTUK MENYERTAI PROGRAM RTO PUNB INI?

A. Bagi hartanah yang dimiliki oleh PUNB dengan penyewa sedia ada

Penyewa mesti memenuhi syarat-syarat berikut:

- Mempunyai rekod bayaran sewa yang baik.
- Tiada tunggakan bayaran sewa dalam tempoh 6 bulan terakhir.
- Lulus penilaian dan tapisan oleh PUNB yang merangkumi status perundangan, keupayaan kewangan, dan rekod bayaran sewa terdahulu.
- Bukan peserta Program RTO sebelum ini yang gagal melaksanakan pilihan untuk membeli hartanah.
- Tidak tersenarai sebagai penyewa yang disenarai hitam oleh PUNB.

B. Bagi hartanah yang dicadangkan oleh pemohon (sedang disewa oleh pemohon)

Pemohon dan hartanah yang dicadangkan mesti memenuhi syarat-syarat berikut:

- Nilai hartanah yang dicadangkan mestilah melebihi RM500,000 seperti yang disahkan oleh panel penilai PUNB.
- Hartanah yang dicadangkan mestilah merupakan lot kedai komersial atau bangunan perindustrian ringan.
- Hartanah yang dicadangkan mesti mempunyai Sijil Kelayakan Menduduki (CF) atau Sijil Siap dan Pematuhan (CCC) yang sah.
- Pemohon mestilah penyewa semasa hartanah yang dicadangkan dengan perjanjian sewaan yang sah serta mempunyai rekod sewaan yang baik dengan pemilik semasa.
- Pemohon mesti kekal sebagai penyewa PUNB sekurang-kurangnya selama 12 bulan, atau pada tarikh lain yang ditentukan oleh PUNB, bermula dari tarikh PUNB menyempurnakan pemerolehan hartanah, sebelum layak untuk memasuki perjanjian RTO.
- Aktiviti perniagaan pemohon tidak boleh bercanggah dengan prinsip-prinsip Syariah.

9. APAKAH KEWAJIPAN SAYA?

Mematuhi terma-terma yang dinyatakan dalam Perjanjian Ijarah biasa dan/atau Perjanjian RTO termasuk keperluan yang perlu dipatuhi selaras dengan prinsip-prinsip Syariah.



10. BAGAIMANA JIKA SAYA GAGAL MENUNAIKAN TANGGUNGJAWAB SAYA?

Sekiranya Penyewa gagal memenuhi tanggungjawab di bawah Perjanjian Ijarah biasa dan/atau perjanjian RTO, PUNB berhak untuk melaksanakan hak-haknya terhadap penyewa selaras dengan terma-terma yang dinyatakan dalam Perjanjian Ijarah biasa dan/atau perjanjian RTO.

11. APA AKAN TERJADI JIKA SAYA GAGAL MENYELESAIKAN PEMBELIAN HARTANAH SELEPAS TEMPOH RTO BERAKHIR?

Tertakluk kepada budi bicara mutlak PUNB, penyewa boleh ditawarkan pilihan berikut:

- Menamatkan perjanjian RTO dan tawaran untuk membeli aset akan dibatalkan. Penyewa dikehendaki menyerahkan semula hartanah kepada PUNB, tertakluk kepada terma dan syarat dalam perjanjian RTO; atau
- Menamatkan perjanjian RTO dan meneruskan sewaan di bawah perjanjian sewaan standard/biasa (Ijarah), tertakluk kepada terma dan syarat yang akan ditentukan oleh PUNB.

12. ADAKAH SAYA PERLU TERUS MEMBAYAR SEWA SELEPAS MENANDATANGANI PERJANJIAN JUAL BELI?

Ya, penyewa mesti terus membayar sewa bulanan seperti yang dinyatakan dalam Perjanjian RTO sehingga pemilikan hartanah diserahkan kepada penyewa. Setelah penyewa menerima pemilikan hartanah tersebut, Perjanjian RTO akan ditamatkan mengikut ketetapan.

13. SIAPA YANG PERLU SAYA HUBUNGI UNTUK MAKLUMAT LANJUT?

Sekiranya anda berminat dan ingin mendapatkan maklumat lanjut, sila hubungi Pegawai Hartanah PUNB di nombor berikut:

Untuk sebarang pertanyaan lanjut, sila hubungi:

Unit Hartanah Strategik | 019-334 3245 | spu@punb.com.my

Atau layari PUNB Online di www.punb.com.my



PENAFIAN

PENAFIAN:

Maklumat yang diberikan ini hanyalah maklumat am mengenai Program RTO PUNB. Terma dan syarat yang dinyatakan dalam Lembaran Pernyataan Program ini adalah bersifat sementara atau indikatif dan tertakluk kepada perubahan dari semasa ke semasa atas budi bicara PUNB. Terma dan syarat muktamad akan dibaca bersama dan mengatasi maklumat ini sebagaimana yang dinyatakan dalam surat tawaran dan perjanjian setelah dinilai dan diluluskan oleh PUNB.

Sila dapatkan penjelasan daripada PUNB sekiranya anda tidak memahami mana-mana bahagian dalam dokumen ini.