

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-26(41)

Dalam perkara mengenai Seksyen 265(2) Kanun Tanah Negara 1965

DI ANTARA

United Overseas Bank (Malaysia) Bhd (No.Syarikat : 271809-K)

..... PEMEGANG GADAIAN
DAN

Lim Yee Ming (No. K/P : 900804-10-5291)

..... PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan yang di perbuat pada 27/05/2020, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah:-

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 17HB JULAI 2020 BERSAMAAN HARI JUMAAT JAM 10.00 PAGI

DI AUDITORIUM, TINGKAT 2, PEJABAT DAERAH / TANAH KLANG
JALAN KOTA, 41902, KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

NOTA : Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

No. Hakmilik	HS(M) 39307	No.Lot	8533
Mukim	Klang	Daerah	Klang.
Negeri	Selangor.	Kategori Kegunaan Tanah	Bangunan.
Pegangan	Pajakan 60 tahun tamat pada 12/04/2064.	Cukai Tanah	RM 74-00.

Keluasan Tanah : 507.4 meter persegi (5,462 kaki persegi).
Tempat : Pekan Pandamaran.
Syarat-syarat Nyata : Bangunan kediaman.
Sekatan-Sekatan : Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, digadai atau dipajak melainkan dengan kepentingan Pihak Berkuasa Negeri.
Pemilik Berdaftar : Lim Yee Ming.
Bebanan : 1) Digadaikan kepada United Overseas Bank (Malaysia) Bhd melalui Pers No 11321/2016 dan 11322/2016, kedua-duanya didaftar pada 08/12/2016.
2) Kaveat persendirian dimasukkan oleh UOBM dan didaftar pada 2/11/2016.

LOKASI & KETERANGAN : Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah dua tingkat berasingan beralamat di No.975 Jalan Kempas, Kampung Baru Pandamaran, 42000 Port Klang, Selangor Darul Ehsan.

HARGA RIZAB : Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada "keadaan sedia ada" dan kepada satu harga rizab sebanyak **RINGGIT MALAYSIA TUJUH RATUS TIGA PULUH LAPAN RIBU SAHAJA (RM738,000.00)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Setiap penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki membayar deposit sebanyak 10% daripada harga rizab iaitu bersamaan **RINGGIT MALAYSIA TUJUH PULUH TIGA RIBU LAPAN RATUS SAHAJA (RM73,800.00)** kepada Pejabat Tanah Klang dalam bentuk Bank Draf atas nama United Overseas Bank (Malaysia) Bhd sebelum 9.30 pagi pada hari jualan lelongan dijalankan. Baki pembayaran hendaklah dijelaskan dalam **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh lelongan awam dijalankan melalui Sistem Pemindahan Elektronik Masa Nyata bagi Dana Dan Sekuriti (RENTAS) atau sebelum 14/11/2020 dan tiada apa-apa lanjutan masa akan diberikan.

Chua Sim Ming (Pelelong Berlesen)
Chuaprop Resources
No 55 Jalan 41 Kaw 3, Taman Klang Jaya
41200 Klang, Selangor Darul Ehsan
Tel : 012-3931835 Fax : 03-33199255
Email : simmis818@gmail.com
Ruj kami : A72KLO

Tetuan Chua & Partners (Peguambela & Peguamcara)
Suite 8-12A-6, Tingkat 12A
Menara Olympia
No 8 Jalan Raja Chulan
50200 Kuala Lumpur
Ruj : LMY/UOB/A638/18/Lim Yee Ming
Tel : 03-20202000 Fax : 03-20224301

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT THE INSTANCE OF CHARGE

PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-26(41)

In the matter of Section 265(2) of the National Land Code 1965

BETWEEN
United Overseas Bank (Malaysia) Bhd (Company No. 271809-K)CHARGE
AND
Lim Yee Ming (I/C No : 900804-10-5291)CHARGOR

In pursuance to the Order of the Land Administrator Klang, Selangor Darul Ehsan, made herein on the above matter dated 27/05/2020, it is hereby proclaimed that the Land Administrator Klang, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the undermentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY, 17TH DAY OF JULY 2020, AT 10.00 A.M.

AT THE AUDITORIUM, 2ND FLOOR, PEJABAT DAERAH / TANAH KLANG
JALAN KOTA, 41902, KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

NOTE : Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the relevant Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE

Title No.	HS(M) 39307.	Lot No.	8533.
Mukim	Klang.	District	Klang.
State	Selangor.	Category of Land Use	Building.
Tenure	60 years lease expiring on 12/04/2064.	Quit Rent	RM 74-00.

Land Area : 507.4 square metres (5,462 square feet).
Locality : Pekan Pandamaran.
Express Condition : Residential building.
Restriction in Interest : Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, digadai atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
Registered Owner : Lim Yee Ming
Encumbrances : 1) Charged to United Overseas Bank (Malaysia) Bhd vide Presentation No. 11321/2016 & 11322/2016 both registered on 08/12/2016.
2) Private caveat lodged by United Overseas Bank (Malaysia) Bhd vide presn.No 953/2016 registered on 2/11/2016.

LOCATION & DECIPTION : The subject property is a double storey detached house bearing postal address No.975 Jalan Kempas, Kampung Baru Pandamaran, 42000 Port Klang, Selangor Darul Ehsan.

RESERVE PRICE : The property described herein will be sold subject to "as is where is" basis at a reserve price of **RINGGIT MALAYSIA SEVEN HUNDRED AND THIRTY-EIGHT THOUSAND ONLY (RM738,000-00)** and to the Condition of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit with Klang Land Office 10% of the fixed reserve price equivalent to **RINGGIT MALAYSIA SEVENTY THREE THOUSAND EIGHT HUNDRED ONLY (RM73,800.00)** by way of bank draft in favour of **United Overseas Bank (Malaysia) Bhd**, before **9.30 AM** on the auction date and the balance to be settled within **one hundred and twenty (120) days** from the date of the auction sale via Real Time Electronics Transfer of Funds and Securities (RENTAS) or no later than 14/11/2020 and no extension of time will be entertained.

For further information, please contact the belowmentioned solicitors for the chargee and/or the auctioneer.

Chua Sim Ming (Licensed Auctioneer)
Chuaprop Resources
No 55 Jalan Seruling 41 Kaw 3, Taman Klang Jaya
41200 Klang, Selangor Darul Ehsan
Tel : 012-3931835 Fax : 03-33199255
Email : simmis818@gmail.com
Our ref : A72KLO

M/S Chua & Partners (Advocates & Solicitors)
Suite 8-12A-6, Tingkat 12A
Menara Olympia
No 8 Jalan Raja Chulan
50200 Kuala Lumpur
Ruj : LMY/UOB/A638/18/Lim Yee Ming
Tel : 03-20202000 Fax : 03-20224301

SYARAT-SYARAT JUALAN

- 1 i) Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, badan berkanun dan syarikat yang layak mengikut Seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253(3) KTN.
- ii) Seseorang yang bukan warganegara atau syarikat asing tidaklah berhak untuk membuat tawaran pada Jualan ke atas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. Seksyen 433B(4) KTN.
- iii) Seseorang yang telah diisytiharkan mufis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah akan dilelong semula.
- 2 Semua penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Deraf atas nama **United Overseas Bank (Malaysia) Bhd** sebelum Jam 9.30 pagi pada hari lelongan kepada Pentadbir Daerah / Tanah Klang (Seksyen 263(2)(e)KTN).
- 3 Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat peralihan kepada Pentadbir Daerah / Tanah Klang semasa mendaftar.
- 4 Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seseorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri dengan syarat bagi Tanah Simpanan Melayu hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
- 5 Syarikat dikehendaki menyertakan 'Memorandum & Article of Association' Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpanan Melayu (NMB Bab 142).
- 6 Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan, (serta salinan Surat Beranak pembeli dan wakil pembeli sekiranya hartanah yang dilelong adalah Tanah Simpanan Melayu).
- 7 Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Daerah / Tanah Klang seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik. (Seksyen 263(2)(d)KTN).
- 8 Tertakluk kepada Para 9, penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
- 9 Jika dapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka Pentadbir Daerah / Tanah Klang pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka, Pentadbir Daerah / Tanah Klang akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(2) KTN).
- 10 Pentadbir Daerah / Tanah Klang berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN).
- 11 Selepas penukul dijatuhkan, wang" deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti para 2 diatas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam dibawah syarat-syarat jualan ini. Jika Pembeli gagal berbuat demikian, Hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran kepada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
- 12 Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh pembeli dalam masa tidak lebih daripada "SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI" daripada tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang ditetapkan. (Seksyen 263(2)(g) KTN).
- 13 Dimana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan dibawah Perintah untuk Jualan dibawah Seksyen 257 atau Seksyen 263 KTN, deposit tersebut akan dilucuthak dan hendaklah terpakai mengikut Seksyen 267A KTN oleh pemegang Gadaian seperti berikut:-
 - i) Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan dalam perenggan (a) dan (b) dibawah subseksyen (1) Seksyen 268; dan
 - ii) Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan dibawah perenggan (c),(d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.
- 14 Hak Penggadai: Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) dan lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya. (Seksyen 266 (1) KTN)
- 15 Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu Pentadbir Daerah / Tanah Klang dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN).
- 16 Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada Pentadbir Daerah / Tanah Klang bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1) KTN).
- 17 Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada Pentadbir Daerah / Tanah Klang tidak lewat daripada Tiga Puluh (30) hari setelah penerimaan keseluruhan wang pembelian. (Seksyen 268A(3) KTN).
- 18 Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud diatas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengatakannya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
- 19 Keseluruhan wang belian yang diperoleh dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukan seperti Seksyen 268 KTN mengikut keutamaan dan susunannya seperti berikut :
 - i) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemegang gadaian dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, segala perbelanjaan lain yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan.
 - ii) Untuk membayar perbelanjaan (seperti yang disahkan oleh pendaftar Mahkamah atau Pentadbir Tanah, mengikut mana-mana yang berkenaan) yang dialami berkaitan dengan pembuatan dan pelaksanaan ,perintah jualan dan bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan dan tunggakan akaun penyenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.
 - iii) Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang, dibawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan,
 - iv) Dalam satu kes satu gadaian untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau sejumlah wang yang berkala yang lain, selaras dengan mana-mana peruntukan untuk memenuhi pembayaran yang genap masa terkemudian yang termasuk di dalamnya mengikut perenggan (b) subseksyen (2) seksyen 242 : dan
 - v) Baki, jika terdapat lebihan hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) seksyen 339 ,dibayar kepada penggadai.
- 20 Pentadbir Daerah / Tanah Klang tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan-Seksyen 22 KTN.
- 21 Pentadbir Daerah / Tanah Klang tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana-Seksyen 22 KTN.

- 22 Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan Hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen itu masing-masing.
- 23 Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
- 24 Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 160 KTN hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Daerah / Tanah Klang selewat-lewatnya tujuh(7) hari sebelum tarikh lelongan awam berserta dengan bayaran RM3000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu sahaja). Sekiranya Pentadbir Daerah / Tanah Klang menerima bukti pembayaran Keseluruhan Pinjaman / gadaian tersebut maka perintah lelongan telah terbatal di bawah Seksyen 266 Kanun Tanah Negara tanpa perlu untuk memfailkan Borang 160 (Permohonan untuk Penangguhan @ Pembatalan perintah Jualan) dan yuran pembatalan sebanyak RM3,000.00. Borang 160 KTN yang diserahkan kurang dari Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan akan di TOLAK dan segala kos perbelanjaan hendak dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Penggadaai sekiranya kerja-kerja lelongan telah dijalankan dengan sempurna dan tiada sebarang pengecualian.
- 25 Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16 I) telah diberikan kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadaai atau pajakan, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak digunapakai. (Seksyen 301 KTN).
- 26 Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas-Bab 3 - Remedi Pemegang Gadaian: Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

KONTRAK

MEMORANDUM: Dalam jualan secara lelongan awam pada 17/07/2020 mengenai hartanah yang butir-butirnya di atas:-
sebuah rumah dua tingkat berasingan beralamat di No 975 Jalan Kempas, Kampung Baru Pandamaran, 42000, Port Klang, Selangor Darul Ehsan. Maka dengan ini diisytiharkan bahawa _____

No kad pengenalan _____ adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan harga sejumlah RM _____ membayar kepada Pemegang Gadaian, **United Overseas Bank (Malaysia) Bhd** sebanyak RM _____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan Pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

Tandatangan Pembeli / Ejen Berkuasa Harga Pembelian : RM _____

Deposit : RM _____

Baki : RM _____

Tandatangan Pentadbir Tanah
Klang, Selangor Darul Ehsan

Peguambela & Peguamcara
Pemegang Gadaian

Pelelong Berlesen

