|  |  |
| --- | --- |
| **LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK**  (Baca Lembaran Pendedahan Produk ini sebelum perniagaan/ syarikat anda memutuskan untuk mengambil produk Premis Perniagaan Pintar-i. Pastikan anda juga membaca terma-terma dan syarat-syarat am.) | **HSBC Amanah Malaysia Berhad**  Premis Perniagaan Pintar-i / *Business Premises Smart-i* (“BPS-i”)  Tarikh : [hb/bulan/tahun] |
| 1. **Apakah produk ini?** | |
| BPS-i membantu perniagaan/ syarikat anda untuk membiayai pembelian premis-premis perniagaan anda sendiri. Ia merupakan satu kemudahan pembiayaan atau pembiayaan semuokla premis-premis perniagaan. BPS-i dikira berdasarkan kadar yag berubah-ubah dan anda menawarkan premis-premis perniagaan anda sebagai sekuriti untuk pembiayaan ini. | |
| 1. **Apakah konsep syariah yang terpakai?** | |
| **Bagi hartanah yang telah siap:**   * Konsep Syariah yang terpakai ialah Perkongsian Pemilikan Bersama Yang Semakin Berkurang (Musharakah Yang Semakin Berkurang). Musharakah Yang Semakin Berkurang melibatkan tiga kontrak asas yang bebas daripada satu sama lain iaitu: (i) pemilikan bersama, (ii) pajakan, dan (iii) pembelian.  1. **Pemilikan bersama**: Bank mengambil bahagian sebagai rakan kongsi kewangan di dalam pembelian hartanah tersebut. Anda bersama dengan Bank akan menyumbang modal untuk memiliki hartanah berkenaan. 2. **Pajakan**: Bank seterusnya akan memajak bahagian yang dimiliki oleh Bank kepada anda untuk tujuan “bayaran sewa” atau sewa pajakan. Hak dan liabiliti yang timbul daripada hakmilik kepada aset pajakan hendaklah dijangka oleh pemilik bersama manakala hak dan liabiliti yang timbul daripada penggunaan aset pajakan hendaklah dijangka oleh penyewa. Pemilik bersama dan penyewa boleh bersetuju secara bersama mengenai siapa yang akan menanggung kos penyelenggaran dan perlindungan takaful aset tersebut. 3. **Pembelian**: Atas dasar bulanan, anda membeli sebahagian daripada bahagian yang dimiliki oleh Bank. Pembelian ini dilaksanakan terhadap “harga belian” yang dibayar oleh anda. Pembelian tersebut adalah disusun berdasarkan konsep janji (wa’d) Syariah. Maka, ansuran bulanan yang anda perlu bayar kepada Bank merangkumi: 4. sewa pajakan (untuk memajak bahagian Bank bagi hartanah tersebut); dan 5. harga belian (untuk membeli bahagian Bank bagi hartanah tersebut).  * Dengan setiap bayaran ansuran penuh yang dibayar oleh anda, kadar bahagian hartanah tersebut yang anda miliki akan bertambah, sementara bahagian yang dimiliki oleh Bank akan semakin berkurangan. Akhirnya, pemindahan kesemua bahagian yang dimiliki oleh Bank kepada anda akan berlaku apabila modal Bank dan sewa pajakan untuk tempoh pajakan telah dijelaskan dengan penuh. Selepas itu, anda akan memiliki hartanah tersebut dengan sepenuhnya. * Premis perniagaan tidak boleh digunakan untuk aktiviti-aktiviti yang tidak mematuhi Syariah, cth. bagi apa-apa tujuan yang menyalahi undang-undang atau tidak bermoral; atau untuk perniagaan yang terutamanya terlibat dalam perjudian atau pertaruhan; pengeluaran atau penjualan daging babi, alkohol dan/atau tembakau; peruntukan perkhidmatan kewa ngan, insuran dan/atau broker saham yang bukan islam; atau aktiviti-aktiviti hiburan yang tidak selaras dengan Syariah.   **Bagi hartanah yang sedang dibina:**  Pembiayaan hartanah yang sedang dibina adalah berdasarkan penyusunan Musharakah Yang Semakin Berkurang dan Istisna’ (pemerolehan pembinaan). Kontrak Istisna’ adalah terpakai semasa tempoh pembinaan.  **Istisna**, yang merujuk kepada suatu kontrak yang mana satu pihak membeli daripada pihak yang lain pada harga yang dipersetujui, suatu aset yang akan dibentuk, dibina atau dikilang menurut spesifikasi yang dipersetujui, dan yang akan diserah oleh penjual pada tarikh akan datang yang dipersetujui. Bagi kemudahan ini, aset Istisna’ akan menjadi hartanah yang merupakan premis komersial; pembeli hendaklah merupakan pihak-pihak Musharakah (yang melalui suatu penyusunan pemilikan bersama, secara bersama Bank dengan anda) dan anda akan menjadi pihak penjual dan pemerolehan.  Obligasi-obligasi anda sebagai pihak penjual dan pemerolehan adalah untuk:   1. menyerah hartanah yang telah siap dan dibina menurut spesifikasi yang dipersetujui; dan 2. menyediakan opsyen yang timbul daripada tidak ada penyerahan dan kecacatan pada hartanah, termasuk menolak pendahuluan sewa pajakan yang dibayar terhadap pampasan yang terhutang kepada Bank bagi ketidaksiapan hartanah tersebut.   Obligasi-obligasi anda sebagai pihak Musharakah adalah untuk:   1. menerima hartanah yang telah siap dibina menurut spesifikasi yang dipersetujui dan membayar harga jualan Istisna’; dan 2. melaksanakan opsyen yang timbul daripada tidak ada penyerahan dan untuk berurusan dengan kecacatan pada hartanah tersebut (jika berkenaan).   Terma-terma dan syarat-syarat utama dokumentasi Istisna’:  Pihak-pihak Musharakah bersetuju untuk memasuki Perjanjian Istisna’ ini secara bersama dengan Pihak Penjual dan Pemerolehan yang mana Pihak-pihak Musharakah hendaklah membeli; dan Pihak Penjual dan Pemerolehan hendaklah memperoleh pembinaan dan penyerahan Hartanah tersebut berdasarkan terma dan syarat dalam Perjanjian Istisna’ tersebut. Sebagai balasan bagi Pihak-pihak Musharakah bersetuju untuk membayar Harga Istisna’, kepada atau untuk manfaat Pihak Penjual dan Pemeroleh, Pihak Penjual dan Pemeroleh dengan ini bersetuju seperti berikut:   1. untuk membina, membentuk dan menyerah Hartanah menurut terma-terma dalam Perjanjian Istisna’ di sini dan dokumen-dokumen lain yang berkenaan dengannya; dan 2. untuk menyerah pemilikan Hartanah kepada Pihak-pihak Musharakah atas penyempurnan pembinaan daripadanya.   Kegagalan untuk menyempurnakan dan menyerahkan hartanah adalah dianggap sebagai suatu kejadian kemungkiran dan kegagalan untuk memenuhi obligasi-obligasi anda sebagai pihak penjual dan pemerolehan adalah dianggap sebagai kecuaian. | |
| 1. **Apakah yang saya perolehi daripada produk ini?** | |
| * Setakat 85% margin pembiayaan di atas Harga Belian berdasarkan Perjanjian Jual Beli atau Nilai Pasaran Terbuka (NPT) yang dinyatakan dalam laporan penilaian yang disediakan oleh penilai di dalam panel Bank, yang mana lebih rendah atau sehingga 75% jika ianya adalah untuk tujuan pelaburan. * Juga terpakai untuk opsyen pembiayaan semula. Bank boleh mengurangkan jumlah pinjaman berdasarkan penilaian kredit yang dilakukan apabila Bank pada masa Bank menerima permohonan pinjaman perniagaan / syarikat anda kali pertama. * Skim bayaran anjal yang membolehkan perniagaan/ syarikat anda membuat bayaran tambahan dan mengeluarkan semula jumlah berkenaan pada bila-bila masa setakat baki yang dijadualkan dan anda juga diberi opsyen yang dinyatakan di bawah untuk mengeluarkan jumlah yang berlebihan: * Buku cek * Perbankan Internet Perniagaan (PIB) / Perbankan Internet Peribadi (PIP) * Perbankan Tele Perniagaan (PTP) / Perbankan Tele Peribadi (PP) * Kad ATM * Pilihan Kemudahan Tunai-i dihadkan pada tahap 40% daripada jumlah kemudahan yang diluluskan tertakluk kepada margin pembiayaan keseluruhan. * Harga belian / OMV : RM[xx] * Margin pembiayaan : [xx]% * Jumlah pembiayaan : RM[xx] * Tempoh pembiayaan : [xx] tahun * Kadar sewa pajakan : RM[xx] * Had Kemudahan Tunai-i : RM[xx] * Kadar pembiayaan Kemudahan Tunai-i : [xx]% * Kadar Pembiayaan Asas (BFR) : [xx]% setahun, tertakluk kepada pindaan dalam budi bicara mutlak kami) * Kadar Sewa Pajakan:   Tahun 1-3: BFR + [xx]% (ER = [xx]%)  Tahun 4-5: BFR + [xx]% (ER = [xx]%)  Selepas itu: BRF = [xx]% (ER = [xx]%)qhs  \*ER = Kadar Berkesan  [RM menyatakan terma-terma dan syarat-syarat untuk produk ini] | |
| 1. **Apakah obligasi-obligasi saya?** | |
| * Ansuran bulanan anda:   Tahun 1-3: RM[xx]  Tahun 4-5: RM[xx]  Selepas itu: RM[xx]  Jumlah keseluruhan yang akan dibayar pada akhir [xx] tahun adalah RM[ ]  Ilulstrasi bayaran bulanan jika terdapat apa-apa perubahan BFR:  Jumlah pembiayaan: RM300,000  Tempoh: 20 tahun  BFR (kini) : 6.85%  Kadar Sewa Pajakan: BFR – 2.20%   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  | Tempoh Kemudahan | Hari ini  (BFR=6.85%)  ER: 4.65% | Jika BFR naik sebanyak 1%  ER: 5.65% | Jika BFR naik sebanyak 2%  ER: 6.65% | | Bayaran bulanan | 20 tahun dari tarikh pembayaran pertama atau 3 bulan daripada tarikh Surat Tawaran, yang mana lebih awal | RM1,922.32 | RM2,089.16 | RM2,263.29 | | Jumlah sewa pajakan yang akan dibayar pada akhir 20 tahun | | RM161,357.93 | RM201,398.47 | RM243,189.79 | | Jumlah amaun yang akan dibayar pada akhir 20 tahun | | RM461,357.93 | RM501,398.47 | RM543,189.79 |   **Penting:**   * Bayaran bulanan anda dan jumlah amaun yang kena dibayar akan berubah jika BFR berubah. * Anda boleh memilih untuk membayar lebih daripada Bayaran Bulanan yang sebenar, dan jika anda perlu, jumlah yang berlebihan boleh dikeluarkan tertakluk kepada Had Kemudahan yang sedia ada. Walaupun jumlah yang berlebihan ada dengan akaun Kemudahan, ia akan memberi manfaat kepada anda dengan mengurangkan jumlah sewa pajakan bagi tempoh tersebut. * Sementara menunggu permulaan Bayaran Bulanan seperti yang diberikan dalam jadual di atas, anda dikehendaki untuk membayar sewa pajakan kepada Bank pada kadar-kadar sewa pajakan yang dinyatakan dikira di atas sebahagian Kemudahan yang telah digunakan bermula pada bulan pertama dari pengeluaran pertama Kemudahan tersebut atau bermula pada tarikh lain seperti yang dimaklumkan oleh Bank secara bertulis. * Sewa Pajakan bulanan yang minimum hendaklah dikira dan terakru atas dasar bulanan pada kadar Sewa Pajakan didarab dengan Jumlah Kemudahan terhutang harian; dan perbezaan antara amaun Pembayaran Bulanan dan Sewa Pajakan yang merupakan amaun Harga Belian yang kena dibayar untuk pembelian berperingkat anda bagi bahagian pemilikan benefisial Bank yang tidak berbelah dalam Hartanah tersebut. Sewa Pajakan maksimum hendaklah tidak melebihi Jumlah Kemudahan. | |
| 1. **Apakah fi-fi dan caj-caj yang perlu saya bayar?** | |
| * Duti Setem   Tertakluk kepada Akta Setem 1949 (Disemak pada 1989) dan tertakluk kepada mana-mana pengecualian duti setem atau perintah peremitan, jika ada, sebagaimana yang mungkin diberikan dari masa ke semasa.   * Perbelanjaan undang-undang : [RM nyatakan] * Sumbangan terhadap Perlindungan Takaful ke atas hartanah berkenaan : [RM nyatakan] * Bayaran pemeriksaan dan penilaian : [RM nyatakan] * Bayaran perkhidmatan bulanan : RM10.00 * Fi-fi dan caj-caj lain : [RM nyatakan fi-fi/ caj-caj mengikut tarif dan caj-caj yang sedia ada yang wajib dibayar oleh pelanggan]   Sekiranya cukai boleh dikenakan ke atas mana-mana fi-fi dan caj-caj yang tersebut di atas, cukai yang berkenaan akan dikenakan sebagai tambahan kepada fi-fi dan caj-caj tersebut dan wajib dibayar kepada HSBC Amanah Malaysia Berhad.  Sila rujuk kepada jadual tarif dan caj-caj kami di [www.hsbcamanah.com.my](http://www.hsbcamanah.com.my) untuk mendapatkan senarai caj-caj yang lengkap. | |
| 1. **Bagaimana jika saya gagal untuk memenuhi obligasi-obligasi saya?** | |
| * Caj-caj pampasan:  |  |  | | --- | --- | | Semasa tempoh pembiayaan | 1% setahun di atas ansuran yang tertunggak  Contoh: Jumlah ansuran yang tertunggak x 1% x n/365  (n = bilangan hari tertunggak) | | Selepas tamat tempoh pembiayaan | Pada kadar yang tidak melebihi kadar IIMM yang terpakai di atas jumlah pembiayaan yang terhutang (selepas tamat tempoh).  (Kadar IIMM adalah kadar purata semalaman untuk instrumen kewangan Islam yang dirujuk di dalam Pasaran Wang Islam Antara Bank Malaysia).  Contoh: Jumlah pokok yang terhutang x kadar IIMM x n/365  (n = bilangan hari tertunggak) |  * Hak untuk penolakan: * Bank berhak untuk membuat tolakan terhadap sebarang baki kredit di dalam akaun-akaun anda yang dibuka dengan kami untuk menyelesaikan baki yang terhutang di dalam akaun pembiayaan ini * Hak untuk memulakan aktiviti tuntutan: * Sekiranya berlaku keingkaran, Bank berhak untuk memulakan aktiviti tuntutan. * Anda akan memberikan suatu wa’d untuk membeli aset pajakan tersebut kepada Bank dan Bank boleh menguatkuasakan wa’d anda semasa berlakunya perkara-perkara berikut:-  1. Satu kejadian keingakaran; atau 2. pelanggaran terma dan syarat yang dinyatakan dalam wa’d.  * Dalam keadaan sedemikian, sekiranya anda gagal melaksankan wa’d tersebut, Bank akan menjual hartanah tersebut kepada pihak ketiga di mana hasil jualan akan digunakan untuk semua caj kos dan perbelanjaan yang ditanggung dan pembayaran yang dibuat oleh Bank di bawah peruntukan semua atau mana-mana Dokumen Sekuriti dan dalam atau ke atas apa-apa jumlah belum bayar yang terakru dan semua wang lain yang terhutang dan masih belum dibayar di bawah mana-mana atau semua Dokumen Sekuriti. * Sekiranya terdapat lebihan selepas hasil jualan telah digunakan seperti di atas, lebihan tersebut, jika ada, akan dibayar kepada anda dan/atau orang-orang yang berhak kepadanya. Sekiranya terdapat kekurangan, anda hendaklah membayar perbezaan di antara amaun yang kena dibayar di bawah wa’d dan amaun sedemikian yang telah direalisasi oleh Bank dengan segera. | |
| 1. **Bagaimana jika saya menyelesaikan dengan sepenuhnya pembiayaan sebelum tarikh matang?** | |
| * Notis bertulis satu (1) bulan diperlukan untuk memeroleh semua baki bahagian pemilikan benefisial Bank yang tidak berbelah dalam hartanah tersebut dan membuat bayaran penuh untuk jumlah terhutang Jumlah Kemudahan tambah sewa pajakan yang terakru. | |
| 1. **Adakah saya memerlukan perlindungan Takaful?** | |
| [RM menyatakan jenis perlindungan Takaful yang diperlukan, contohnya Takaful Kebakaran Komersial, MRTA/MRTT dan lain-lain. Pelanggan-pelanggan digalakkan untuk mendapatkan perlindungan daripada HSBC Amanah Takaful (Malaysia) Sdn. Bhd.]  *Nota: Pelanggan bebas untuk mendapatkan perkhidmatan daripada pengendali takaful yang bukan merupakan ahli panel Bank untuk perlindungan takaful bagi sekuriti yang digadaikan kepada Bank.* | |
| 1. **Apakah risiko-risiko utama?** | |
| * Kadar sewa pajakan mungkin berubah disebabkan oleh perubahan BFR. Kenaikan kadar sewa pajakan akan menyebabkan kenaikan ansuran bulanan. * Sekiranya perniagaan/ syarikat anda menghadapi masalah untuk memenuhi obligasi pembiayaan anda, sila hubungi kami dengan segera untuk berbincang tentang pembayaran alternatif. | |
| 1. **Apakah yang perlu saya lakukan sekiranya terdapat perubahan dalam butir-butir hubungan saya?** | |
| Adalah penting bahawa Bank dimaklumkan tentang sebarang perubahan dalam butir-butir hubungan perniagaan/ syarikat anda untuk memastikan semua urusan surat-menyurat sampai ke perniagaan/ syarikat anda tepat pada masanya. Perubahan-perubahan dalam butir-butir hubungan perniagaan/ syarikat anda haruslah dikemukakan dengan rasmi secara bertulis dan disahkan sewajarnya oleh penandatangan-penandatangan yang telah diberikuasa sah. Sila hubungi Pengurus Perhubungan anda untuk mendapatkan penjelasan lanjut. | |
| 1. **Di mana boleh saya dapatkan bantuan dan pembelaan?** | |
| * Jika anda menghadapi sebarang masalah dalam membuat bayaran bulanan, anda patut menghubungi kami seawal mungkin untuk berbincang mengenai pembayaran alternatif. Anda boleh berhubung dengan kami kami di:   [RM untuk mengisi butir-butir hubungan: nama, alamat, nombor telefon dan alamat e-mel]   * Jika anda ingin membuat sebarang aduan tentang produk-produk ataupun perkhidmatan yang diberikan oleh kami, anda boleh menghubungi kami di:   HSBC Amanah Malaysia Berhad  Customer Experience Department,  Level 18, North Tower, Menara HSBC,  2 Leboh Ampang,  50100 Kuala Lumpur,  Malaysia.  Tel:  Faks:  E-mel: [complaints@hsbc.com.my](mailto:complaints@hsbc.com.my)   * Jika pertanyaan dan aduan anda tidak diselesaikan dengan memuaskan oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK ataupun TELELINK di:   Block D, Bank Negara Malaysia  Jalan Dato’ Onn  50480 Kuala Lumpur.  Tel: 1-300-88-5465  Faks: 03-21741515  E-mel: bnmtelelink@bnm.gov.my | |
| 1. **Di mana boleh saya dapatkan maklumat lanjut?** | |
| Sila dapatkan maklumat lanjut tentang BPS-i dari  [nama, alamat, nombor telefon dan alamat e-mel RM] ataupun layari laman web kami di  [www.hsbcamanah.com.my/1/2/amanah/commercial](http://www.hsbcamanah.com.my/1/2/amanah/commercial) | |
| 1. **Produk-produk pembiayaan lain yang boleh didapati:** | |
| * Kemudahan Tunai-i * Pembiayaan Komoditi Murabahah-i * Pembiayaan Berputar-i * Sewa-Beli Industri-i | |
| **NOTA PENTING:**  Kemudahan(-kemudahan) boleh digantung ataupun ditamatkan dengan serta-merta dan segala jumlah wang kena dibayar di atas tuntutan sekiranya perniagaan/ syarikat anda ingkar dalam pembayaran apa-apa jumlah wang yang kena dibayar di bawah kemudahan(-kemudahan) tersebut sama ada bayaran ansuran, keuntungan ataupun yang selainnya. Aset berkenaan boleh ditarik balik jika perniagaan / syarikat anda tidak membuat pembayaran yang ditetapkan . | |

Maklumat yang terdapat di dalam lembaran pendedahan ini adalah sah setakat hb/bulan/tahun [RM untuk mengisi tarikh yang berkenaan]