

LEMBARAN PENERANGAN PRODUK

Sila baca Risalah Penerangan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon **Pembiayaan Rumah Istisna'-i**. Pastikan anda membaca terma dan syarat dalam surat tawaran dan/atau perjanjian pembiayaan. Dapatkan penjelasan daripada **Asian Finance Bank** jika anda tidak memahami mana-mana bahagian dokumen ini atau syarat am.

ASIAN FINANCE BANK BERHAD

PEMBIAYAAN RUMAH ISTISNA'-i

TARIKH:

1. Apakah produk ini?

Kemudahan pembiayaan untuk pelanggan runcit yang ingin membeli harta kediaman yang akan dibina atau yang masih dalam pembinaan.

2. Apakah Konsep Syariah yang digunakan?

- i. Konsep Syariah yang digunakan ialah Istisna' dan Ijarah Mawsufah Fi Zimmah.
- ii. Istisna' ialah kontrak jualan bagi item tertentu yang hendak dibina, dengan obligasi di pihak kontraktor untuk menyerahkannya kepada pelanggan apabila siap.
- iii. Ijarah Mawsufah Fi Zimmah secara literal bermaksud pajakan hadapan ke atas tempoh bayaran dalam tempoh pembinaan.

3. Siapakah yang boleh memohon Pajakan Rumah AFB-i?

Individu (Pemastautin atau bukan pemastautin)

4. Apakah dokumen minimum yang diperlukan?

- i. Kad Pengenalan/Pasport.
- ii. Slip gaji 3 bulan terakhir dan Penyata Bank.
- iii. Surat pengesahan majikan yang terkini/permit kerja.
- iv. Borang J / EA / Penyata KWSP.

5. Bagaimanakah produk ini dikendalikan?

i.	Pelanggan menandatangani perjanjian Istisna' pertama untuk melantik Bank sebagai kontraktor untuk membina projek.
ii.	Bank melantik pelanggan sebagai ejennya untuk mencari kontraktor.
iii.	Bank menandatangani perjanjian Istisna' kedua dengan kontraktor melalui pelanggan sebagai ejen untuk membina projek yang sama dengan butiran dan spesifikasi yang sama.
iv.	Bank akan membayar kos pembinaan kepada kontraktor dalam perjanjian Istisna' kedua.
v.	Pelanggan membayar kos pembinaan kepada Bank berasaskan bayaran tertunda.
vi.	Projek diserahkan kepada Pelanggan apabila siap dan diikuti dengan penyelesaian penuh harga Istisna' kepada Bank.

6. Apakah yang saya perolehi dari produk ini?

a) Jumlah Pembiayaan : RM _____

b) Margin Pembiayaan : _____%

c) Tempoh Pembiayaan : _____ tahun

d) Kadar Keuntungan :

Peringkat	Kadar Keuntungan	Kadar Keuntungan Efektif
Peringkat Akhir	IBR+__%	____%

e) Kadar Keuntungan Kontrak : 12.00%

f) Harga Jualan Bank : RM_____

Nota:

Kadar Asas Islam (IBR) terkini @ **3.77%**

7. Apakah Kadar Asas Islam (IBR)?

IBR terdiri daripada dua bahagian, kos dana penanda aras (BCOF) dan Keperluan Rizab Berkanun (SRR) Kos yang dikenakan oleh Bank Negara Malaysia. BCOF kami mencerminkan kos dana untuk pembiayaan kadar boleh ubah dan terutamanya terdiri daripada Deposit Pelanggan dan lain-lain pembiayaan kadar boleh ubah yang disediakan oleh Bank untuk membiayai pembiayaan ini.

8. Apakah kemungkinan senario untuk mencetuskan perubahan dalam IBR?

IBR kami boleh meningkat atau menurun disebabkan oleh perubahan dalam BCOF dan perubahan dalam SRR. Perubahan dalam BCOF boleh berlaku disebabkan oleh perubahan dalam Kadar Dasar Semalaman (OPR) seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari Bank Negara Malaysia, dan juga faktor-faktor lain seperti perubahan dalam kos dana yang digunakan untuk membiayai pembiayaan kadar boleh ubah.

Contoh:

Jika kos deposit pelanggan meningkat, BCOF akan meningkat kerana deposit pelanggan adalah sebahagian daripada komponen yang digunakan untuk membiayai pembiayaan kadar boleh ubah. BCOF yang lebih tinggi akan mencetuskan kenaikan kadar dalam IBR.

9. Sejarah BCOF sejak pelaksanaan IBR

Sila rujuk kepada <http://www.asianfinancebank.com/> untuk maklumat ini.

10. Apakah tanggungjawab saya?

a) Ansuran Bulanan : _____

b) Jumlah keseluruhan perlu anda bayar : _____

Kadar	Terkini (IBR = __ %)	Jika IBR naik pada kadar 1%	Jika IBR naik pada kadar 2%
Ansuran Bulanan			
Jumlah keuntungan yang dikenakan sehingga tempoh matang pembiayaan			
Jumlah pembayaran yang dikenakan sehingga tempoh matang pembiayaan			

Penting: Sekiranya terdapat perubahan pada Tempoh Pembiayaan dan/atau pada Kadar Keuntungan disebabkan perubahan pada Kadar Asas Islam (IBR), Pihak Bank berhak mengubah jumlah pembayaran seajarnya.

11. Apakah Cukai Barangan dan Perkhidmatan (CBP)?

Cukai Barang & Perkhidmatan (CBP) oleh Kerajaan adalah dikenakan ke atas semua Pembekalan yang dianggap Bercukai (jika ada) di bawah Akta Cukai Barang dan Perkhidmatan (CBP) 2014, lanjutan daripada penyediaan Produk & Perkhidmatan pihak Bank. CBP adalah eksklusif ke atas nilai Pembekalan yang dianggap boleh dikenakan cukai pada kadar yang ditetapkan.

12. Apakah fi dan caj yang perlu saya bayar?

Duti Setem	Menurut Akta Setem 1949 (Semakan 1989).
Fi Pembayaran	Termasuk fi untuk pendaftaran caj dan caj lain yang berkaitan.
Fi Guaman	Fi peguam cara untuk menyediakan perjanjian pembiayaan.
Fi Penilaian	Fi penilaian untuk menyediakan laporan penilaian rasmi (terpakai untuk hartanah yang sudah siap sahaja)
Fi Pemprosesan	RM100 untuk harga jualan di bawah RM 100k; RM200 untuk harga jualan RM 100k dan lebih.

13. Dokumen undang-undang

- i. Perjanjian Belian Istisna'.
- ii. Perjanjian Kemudahan dan Perjanjian Utama.
- iii. Surat Ikatan Penyerahan Hak & Perjanjian Belian.
- iv. Kontrak Ijarah Mawsufah Fi Zimmah (Pajakan Hadapan).

14. Apakah akan berlaku jika saya gagal memenuhi obligasi saya?

- i. Caj bayaran lewat akan dikenakan ke atas jumlah ansuran lampau tempoh yang belum dijelaskan.

$$CLPC = [AFR] \times [\text{Jumlah Ansuran Belum Jelas}] \times [\text{Bilangan hari}/365]$$
- ii. Catatan:
 - a. Caj bayaran lewat tidak akan dikompaunkan.
 - b. AFR merujuk Kadar Pembiayaan Purata bagi produk tertentu pada masa mungkir.
 - c. Keseluruhan caj bayaran lewat tidak boleh melebihi jumlah pokok yang belum dijelaskan.
 - d. Caj bayaran lewat dan kaedah pengiraannya tertakluk kepada perubahan seperti yang akan ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia.
 - e. Ansuran belum jelas ialah keuntungan bulanan/ansuran/harga jualan lampau tempoh.
- iii. Hak tolakan: Bank berhak menolak apa-apa baki kredit dalam akaun anda yang ada dengan kami bagi apa-apa baki belum jelas dalam jumlah pembiayaan, walau bagaimanapun, tindakan ini akan dimaklumkan kepada pelanggan.
- iv. Bank berhak membatalkan kemudahan jika ia tidak digunakan untuk tujuan yang diluluskan oleh Bank atau jika kemudahan itu digunakan untuk tujuan yang dilarang menurut Syariah.

15. Bagaimana jika saya menjelaskan pembiayaan dengan sepenuhnya sebelum matang?

- i. Tempoh pegangan: 5 tahun dari tarikh pengeluaran wang pembiayaan yang pertama
- ii. Bank akan memberi rebat (Ibra') ke atas Baki Harga Jualan

16. Apakah risiko utama?

Kadar Tetap / Boleh Ubah atau Gabungan:

Produk ini ditawarkan kepada pelanggan dengan kadar tetap atau boleh ubah atau gabungan kedua-dua kadar tersebut. Jumlah ansuran juga ditetapkan sepanjang tempoh bagi kadar tetap dan berubah-ubah bagi kadar boleh ubah. Dalam keadaan apabila kadar pasaran lebih rendah atau lebih tinggi daripada kadar tetap atau boleh ubah yang dipersetujui, pelanggan hendaklah membayar jumlah pembayaran bulanan lebih tinggi secara perbandingan. Jumlah pembayaran bulanan yang dibayar mungkin lebih tinggi daripada apa yang dipersetujui sebelumnya. Selanjutnya, pelanggan tidak mempunyai pilihan untuk menukar kadar kepada kadar pasaran pada bila-bila masa yang diinginkan kerana perjanjian telah dibuat sebagai kadar tetap atau boleh ubah sepanjang tempoh.

Melebihi Umur Persaraan:

Bagi tempoh pembiayaan yang melebihi umur persaraan, pelanggan dikehendaki menjelaskan pembayaran pembiayaan semasa umur persaraan dengan mempertimbangkan jalan pembayaran daripada dana dalam KWSP, peruntukan pencen atau pembayaran anuiti.



17. Apakah yang perlu saya lakukan jika butir-butir hubungan saya berubah?

Anda perlu memaklumkan kami tentang sebarang perubahan pada butir-butir hubungan anda untuk memastikan semua surat-menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya. Untuk mengemaskinikan butir-butir hubungan anda, anda boleh memaklumkan kami secara bertulis atau menghubungi kami melalui salah satu saluran berikut.

1. Sila lawati Cawangan Utama anda.
2. Sila hubungi Pusat Panggilan kami di talian 03-2079 1000.

18. Di manakah boleh saya mendapatkan bantuan dan membuat aduan?

Jika anda menghadapi masalah membuat pembayaran, anda harus menghubungi kami secepat mungkin untuk membincangkan cara pembayaran alternatif. Anda boleh menghubungi kami di:

ASIAN FINANCE BANK BERHAD (716122-P)
2nd Floor, Podium Block, Kenanga International,
Jalan Sultan Ismail,
50250 Kuala Lumpur,
Malaysia.
Tel No: +603 2079 1000
Fax : 03-20791160
E-mail: feedback@asianfinancebank.com

Secara alternatif, anda boleh menggunakan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan percuma tentang pengurusan wang, kaunseling kredit dan penyusunan semula hutang untuk individu. Anda boleh menghubungi AKPK di:

Tingkat 8, Maju Junction Mall
1001, Jalan Sultan Ismail
50250 Kuala Lumpur
Tel No: +603-2616 7766
E-Mail: enquiry@akpk.org.my

Jika pertanyaan atau aduan anda tidak diselesaikan dengan memuaskan oleh kami, anda boleh menghubungi BNM LINK atau TELELINK di:

Block D, Bank Negara Malaysia
Jalan Dato' Onn
50480 Kuala Lumpur
Tel No: 1-300-88-5465
Fax: +603-21741515
E-mail: bnmtelelink@bnm.gov.my

19. Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

- i. Jika anda ingin maklumat tambahan tentang Pembiayaan Perumahan Islam, sila rujuk kepada cawangan Asian Finance Bank yang tersenarai dibawah:-
 - a) Cawangan KL Main
 - b) Cawangan Taman Molek
- ii. Atau hubungi kami di +603-2079 1000 atau kunjungi laman web kami di alamat <http://www.asianfinancebank.com>

20. Pakej pembiayaan lain yang sedia ada:

- i. Pembiayaan Perumahan Tawarruq-i
- ii. Pajakan Rumah AFB-i

NOTA PENTING: HARTANAH ANDA AKAN DIAMBIL ALIH SEKIRANYA ANDA GAGAL MEMBUAT PEMBAYARAN ANSURAN BULANAN KE ATAS PEMBIAYAAN ANDA

Maklumat di dalam lembaran penerangan produk ini adalah sah pada :