

EDKS Archive

Links:

1. <https://www.edgeprop.my/content/1271529/unit-owners-cyberjaya-property-sue-developer-over-alleged-payment-defaults>
2. <http://tipshartanah.net/blog/2009/04/12/bukit-gambang-resort-city/>

Unit owners at Cyberjaya property to sue developer over alleged payment defaults

EdgeProp.my January 18, 2018 | Updated 5 years ago



The Arc @ Cyberjaya is a freehold mixed-use development comprising four blocks of serviced apartments. (Image by Andaman Group)

PETALING JAYA (Jan 18): Almost 60 owners of units in The Arc @ Cyberjaya condominium have launched a class action suit against its developer Maju Puncakbumi Sdn Bhd for allegedly defaulting on a guaranteed rental return (GRR) scheme payment.

The lawsuit was prompted by the purported sudden termination of the Option Agreement for the GRR — which the unit owners signed in tandem with the sale and purchase agreement when purchasing the units — ahead of its original ending date in August.

The owners are seeking RM1.8 million in outstanding rentals, said lawyer Vincent Lim Chang who is representing the residents in a statement today. According to him, the property developer had marketed the GRR in its promotional materials for The Arc in 2011, drawing many people from the Klang Valley and East Malaysia to invest in units there.

“At the time when they purchased the property, they signed as one package, two agreements; one the sale and purchase agreement to purchase the serviced apartment from the developer. At the same time, they also signed another tenancy agreement: Option Agreement.

“The payment commenced in the year 2014, maybe middle of 2014. But since 2016, sometime in the middle of 2016, the developer defaulted on the payments of the rental to the owners,” he said.

Under the GRR, the developer rents the units from the owners and pays them rent according to the stipulated rate and tenure.

The GRR, according to the website of Andaman Group — the developer’s management company — comes in two periods, namely up to six years or up to 25 years with a gross rental income of 8% per year for the first term in 2011. Lim Chang said despite unit owners calling Maju Puncakbumi and sending notice of demands, they were ignored.

He said while the developer has terminated the Option Agreement, it still is liable to pay the owners the promised rental.

“It’s a very straightforward case. The owners only want to claim something reasonable for them. They want the rental and the interest. They are demanding something reasonable, lawful and valid,” he said.

According to him, the developer has not replied to the notice of demand sent on behalf of his clients.

A number of buyers claim they were left in the lurch after the rental payments were allegedly stopped, as they were unable to service their mortgages.

Patricia Lim, who is one of the owners pursuing the class action suit, had resorted to borrowing from family members to pay off her mortgage when the GRR payments allegedly ceased. “The reason that I bought this unit and also introduced my brother and my friend to buy is because of the 25 years’ GRR. We are expecting hassle-free rental for 25 years, with the option to renew it every four years,” she said.

Meanwhile, her brother Lim Ta Wen said: “There are a lot of serviced apartments and condominiums in Cyberjaya. The reason we bought units here is because of the GRR. The GRR interested us because we don’t need to have any headache servicing our loans.”

This follows the first second-class action suit filed against the developer, where a group of 137 unit owners of the same development sought the rental returns guaranteed to them.

In November 2017, the Shah Alam High Court awarded the owners RM3.97 million — comprising the outstanding rentals until May 2017, 8% interest on the outstanding rentals, agreed liquidated damages, general damages, aggravated damages of RM10, exemplary damages, 5% interest on the overall damages and costs of RM15,000. It allowed an interim stay for vacant possession of the units.

According to Andaman Group’s website, The Arc @ Cyberjaya is a freehold mixed-use development comprising four blocks of serviced apartments with 2- and 3-bedroom fully-furnished serviced apartments, four institutional towers, and a sports academy.

The units range from 913 sq ft to 1,915 sq ft and are priced from RM350,000.

Bukit Gambang Resort City

Oleh **Tips Hartanah** - 12/04/2009

Soalan daripada pembaca TipsHartanah:

“Assalamu’alaikum.

Salam Perkenalan. Saya harap saudara dapat memberi komen melalui entri blog saudara tentang Bukit Gambang Resort City (BGRC) Kuantan, Pahang, terutama dari aspek pelaburan, pulangan, kesesuaian, potensi dan masa depan projek tersebut. Minat saya timbul setelah melihat kepada tawaran yang dibuat oleh pemajunya, Sentoria Harta sdn. Bhd di Carrefour Wangsa Maju. Beberapa foto progres projek tersebut saya lampirkan. Terima kasih atas perhatian saudara.” – Hidayat Mohamed



Terima Kasih di atas pertanyaan daripada saudara.

Pandangan yang saya berikan ini adalah berdasarkan pendapat saya sendiri dan tidak boleh dianggap sebagai nasihat untuk membuat keputusan.

Bukit Gambang Resort City (BGRC) umumnya telah mengetahui bahawa ianya telah dilancarkan sejak lebih setahun yang lalu dan terletak lebih kurang 8 km dan 35km daripada Plaza Tol Gambang dan bandar Kuantan. Projek ini telah mendapat sambutan yang boleh saya katakan amat memberangsangkan sekali terutamanya kepada pelabur hartanah yang berada di Pantai Timur (kerana tidak banyak peluang sedemikian di sana).

Saya tidak akan menyentuh secara lanjut mengenai komposisi pembangunan kerana anda boleh perolehinya di laman web pemaju di http://www.sentoria.com.my/bukit_gambang/. Apa yang saya ingin jawab di sini adalah sekadar pendapat peribadi saya mengenai apa yang diutarakan oleh saudara Hidayat berkenaan aspek pelaburan, pulangan, potensi dan masa depan projek dan dari 2 sudut pandangan.

1) Pro/Positif

Berdasarkan maklumat yang saya perolehi dan ketahui, peluang yang ditawarkan oleh Bukit Gambang Resort City ini sememangnya amat menarik. Bagi Caribbean Bay Resort, dengan harga yang ditawarkan sebanyak RM165K anda berpeluang untuk memperolehi **JAMINAN pulangan sewa** sebanyak **RM1,000 sebulan selama 5 tahun (RM60K)** – tidak termasuk penginapan percuma selama 35 hari, fully furnished unit, dan free maintenance.

Konsep water theme park pertama di Pantai timur dan mungkin yang terbesar di Malaysia juga menjadikan bakal pelabur semakin teruja untuk sama-sama menjadi sebahagian daripada mereka yang membuat keuntungan dari projek ini. Jika anda lihat projek pembangunan yang dirancang untuk tempoh 10 tahun bagi BGRC ini, memang tidak dinafikan ianya antara resort yang paling menarik di Malaysia.

Oleh itu, berdasarkan info masa kini saya hanya boleh menyatakan bahawa ianya suatu projek yang 'menjanjikan' suatu **pulangan menarik dan berbaloi**. Berdasarkan kiraan yang ditunjukkan untuk unit ini, pulangan yang bakal dinikmati juga adalah sehingga 12.88% ... hmhhh... not bad! Tetapi...

2) Bagaimana jika kita lihat dari **sudut yang sedikit negatif atau sedikit prejudis** terhadap projek BGRC ini.

Harus diingat, telah **banyak projek yang dilancarkan sebelum** ini menjanjikan **JAMINAN PULANGAN SEWA** dan akhirnya '**janji tinggal janji**'. Antara yang saya ketahui adalah beberapa resort di Port Dickson, Batu Feringhi, Pulau Pinang dan satu projek hostel di Mantin, Negeri Sembilan.

Pemaju-pemaju untuk projek ini telah menggunakan **gimik** 'jaminan pulangan sewa' sebagai '**selling point**' terbesar mereka untuk menarik minat bakal-bakal pembeli dan akhirnya boleh saya katakan majoritinya sekarang ternganga dan menanggung hutang dengan bank kerana projek hanya 'indah khabar dari rupa' Ambil contoh projek apartment/hotel suite di Pulau Pinang yang dahulunya di bangunkan oleh MBF Property (kini telah bankrap) yang mana menjanjikan "Jaminan Sewa". Masalah yang berlaku adalah **pembeli tidak dibayar pulangan sebagaimana yang dijanjikan** dengan alasan unit-unit apartment tidak mendapat sambutan dan pulangan tidak mencukupi untuk membayar semula kepada pembeli. Di dalam kes ini MBF Finance juga merupakan pembiaya-akhir kepada pembeli dan akhirnya pembeli membuat keputusan untuk tidak membayar pembiayaan berkenaan. Keputusan tersebut telah membawa kepada pertikaian di mana bank akhirnya mengambil tindakan dengan menyenaraihitam peminjam (pembeli) yang tidak membayar semula pinjaman dan melelong unit berkenaan. Walaupun terdapat sesetengah pembeli menyaman semula bank, sehingga kini ianya masih tidak dapat diselesaikan sepenuhnya.

Di dalam kes yang hampir sama di Port Dickson, ianya lebih disebabkan oleh **lebih unit yang wujud** dan menyebabkan kesan yang sama di mana pengurusan tidak dapat menyewakan unit-unit yang dipajak semula daripada pembeli akibat kurang permintaan dan seterusnya tidak **dapat membayar pulangan yang dijanjikan**.

Kes di Negeri Sembilan lebih teruk di mana projek tersebut langsung tidak seperti yang dirancang dan seterusnya pembeli terkapai-kapai kerana tiada siapa yang mahu membeli atau menyewa. Kebanyakan unit-unit di sini juga telah dilelong dan tiada pembeli yang berminat.

Mungkin skala BGRC ini lebih besar berbanding ketiga-tiga projek di atas tetapi harus diingat terdapat juga projek lain yang hampir sama skalanya tetapi tidak benar-benar berjaya sebagaimana yang dirancang.

Anda juga boleh melihat apa yang berlaku dengan unit-unit kondominium di **Summerset Resort (Rompin), A'Famosa Resort** dan **Bukit Merah Lake Town**. Walaupun ianya boleh dikatakan mendapat sambutan tetapi boleh dikatakan banyak unit-unit yang tidak disewakan dan ada yang sudahpun dilelong beberapa kali tetapi masih tiada sambutan walaupun harga kurang 50% daripada apa yang mereka bayar dahulu. Untuk pengetahuan anda, terdapat unit sesebuah (villa) di Summerset Rompin yang dahulunya dijual pada harga lebih RM500K tetapi sekarang dilelong pada harga sekitar RM200K dan masih tiada pembeli. Inilah antara risiko jika membeli hartanah 'hospitality' seperti resort.

Bukan tujuan saya untuk menakut-nakutkan, tetapi pandangan saya **jaminan pulangan sewa bukanlah semata-mata faktor yang harus diambilkira!**

Kembali kepada isu BGRC, saya melihat ianya sebagai satu lagi waterpark seperti 'Lost World @ Tambun' Ipoh, Perak. Tiada apa yang menarik sangat untuk diperkatakan kecuali untuk mereka yang berada berhampiran kawasan tersebut – di dalam kes ini orang Pantai Timur untuk BGRC. Saya tidak fikir orang yang tinggal di Lembah Klang (seperti saya atau saudara Hidayat) akan pergi ke BGRC semata-mata untuk bermain air **melainkan ada sesuatu faktor penarik lain yang BENAR-BENAR berbeza** dengan apa yang ditawarkan dan terdapat di Lembah Klang contohnya apa yang terdapat di Genting. Saya juga tidak fikir BGRC akan menjadi seperti Genting Highlands berdasarkan apa yang dirancang sekarang.

Secara peribadi, saya juga tidak nampak sebab untuk saya pergi ke BGRC dari Kuala Lumpur semata-mata untuk bercuti atau bersantai melainkan jika saya dalam perjalanan ke sana atau ingin bercuti di pantai atau pulau-pulau di pantai timur. Kalau sekadar bermain air dengan keluarga, kemungkinan besar saya akan sekadar pergi ke Sunway Lagoon dan tidak perlu untuk bermalam. Saya juga memikirkan mereka yang tinggal di sekitar pantai timur terutamanya Pahang juga berkemungkinan besar **tidak memilih untuk bermalam di resort** jika sekadar untuk bermain air di waterpark bersama keluarga **lebih-lebih lagi jika kadar sewaan bilik adalah mahal** – berdasarkan sumber laman web Sentorian ianya sekitar RM250 semalam.

Oleh itu, sekali lagi berdasarkan **pendapat saya**, BGRC bukanlah suatu pilihan untuk saya membuat pelaburan kerana **jaminan pulangan sewa sahaja tidak cukup** untuk membuat saya melaburkan duit saya di dalam projek ini. Melainkan anda berasal dari Pantai Timur atau selalu berulang-alik melalui kawasan tersebut pelaburan di BGRC mungkin berbaloi untuk anda kerana anda boleh menggunakan tempoh 35-hari penginapan percuma bila-bila masa anda pergi ke Pantai timur. Bagi saya, dengan pulangan yang ditunjukkan, saya boleh mendapatkan pelaburan lain yang mungkin lebih rendah di KL/Selangor tetapi lebih terjamin.

Walau apa pun, **keputusan terletak di tangan anda...** jangan ambil semua yang saya katakan di atas kerana andalah yang menentukan di mana pelaburan anda.

Sekian.