

فسوروحجاي باغونن كوالا لومفور

# PESURUHJAYA BANGUNAN KUALA LUMPUR

BAHAGIAN PESURUHJAYA BANGUNAN KUALA LUMPUR

TINGKAT 17, BANGUNAN TH PERDANA

1001 JALAN SULTAN ISMAIL

50250 KUALA LUMPUR

Telefon : 03-2617 1000

Faks : 03-26171040

Emel : cob@dbkl.gov.my.

Ruj. Kami : DBKL/JPPH/COBADMIN/21 Jld 17 (17)

Tarikh : 21 Julai 2021

Zulhijjah 1442H

## PEKELILING COBKL 2021/04

**Pemaju/**

**Badan Pengurusan Bersama (JMB)/**

**Perbadanan Pengurusan (MC)/**

**Perbadanan Pengurusan Subsidiari (Sub MC)/**

**Ejen Pengurusan/ Pentadbir**

**Bangunan Berstrata Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur**

YBhg. Datuk/Dato'/Tuan/ Puan,

**ARAHAN PEMAKLUMAN SOALAN LAZIM (FAQ) PERINTAH PENGECUALIAN BAGI AKTA PENGURUSAN STRATA 2013 [AKTA 757] KEPADA PEMAJU, BADAN PENGURUSAN BERSAMA (JMB), PERBADANAN PENGURUSAN (MC) DAN PESURUHJAYA BANGUNAN (COB).**

Dengan hormatnya perkara di atas dirujuk.

2. Untuk makluman, pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah mewartakan Perintah Pengecualian bagi Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] kepada pemaju, Badan Pengurusan Bersama (JMB), Perbadanan Pengurusan (MC) dan Pesuruhjaya Bangunan (COB) pada 23 Jun 2021 yang mula berkuatkuasa dari 18 Mac 2020 hingga 30 Jun 2021. Bagi tujuan memudahcara pemahaman maka pihak KPKT telah menyediakan Soalan Lazim (FAQ) bagi memperjelaskan berkenaan pemakaian Perintah Pengecualian Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] tersebut. Dilampirkan bersama FAQ tersebut untuk rujukan pihak YBhg. Datuk/Dato'/Tuan/ Puan.

Ruj. Kami : DBKL/JPPH/COBADMIN/2 ( )

3. Pihak Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur (COBKL) memohon agar pihak YBhg. Datuk/Dato'/Tuan/ Puan untuk mematuhi Perintah Pengecualian Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] tersebut tanpa memprejudiskan mana-mana pihak berkepentingan. Untuk makluman, senarai perintah boleh diakses di laman sesawang DBKL>media>COB>muat turun.

4. Kerjasama dan perhatian YBhg. Datuk/Dato'/Tuan/Puan dalam perkara ini amatlah dihargai dan didahului dengan ucapan terima kasih.

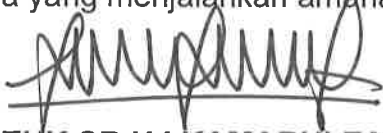
Sekian.

**“PRIHATIN RAKYAT: DARURAT MEMERANGI COVID-19”**

**“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”**

**“BERSEEDIA MENYUMBANG BANDARAYA CEMERLANG”**

Saya yang menjalankan amanah,



**(DATUK SR HJ KAMARULZAMAN BIN MAT SALLEH)**

Pengarah Eksekutif (Pengurusan) merangkap

Timbalan Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur

BIL.	FAQ PERINTAH PENGURUSAN STRATA
1.	<p><b>Bilakah Perintah Pengecualian bagi Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] kepada Pemaju, JMB, MC dan COB ini diwartakan dan dikuatkuasakan?</b></p> <p>Perintah ini diwartakan pada 23 Jun 2021 dan mula berkuatkuasa dari 18 Mac 2020 hingga 30 Jun 2021.</p>
2.	<p><b>Dalam keadaan bagaimana perintah ini tidak digunakan?</b></p> <p>Perintah ini tidak digunakan apabila perkara-perkara berikut yang dikecualikan telah dilaksanakan semasa tempoh pengecualian:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mesyuarat Agung Tahunan (AGM)</li> <li>2. Pemfailan akaun teraudit</li> <li>3. Pembukaan akaun caj penyenggaraan dan kumpulan wang penjelas</li> <li>4. Pengurusan kontrak penyenggaraan dan pengurusan serta pengambilan kerja untuk dan bagi pihak perbadanan pengurusan, mana-mana ejen dan pekhidmat</li> <li>5. Pembayaran deposit untuk membaiki harta bersama kepada Pesuruhjaya Bangunan</li> </ol>
3.	<p><b>Sekiranya prosiding mahkamah telah dimulakan atau penghakiman / award telah diperolehi dalam tempoh pengecualian, adakah perkara ini dikecualikan mengikut perintah tersebut?</b></p> <p>Perintah ini tidak akan menjejaskan apa-apa prosiding mahkamah yang telah dimulakan atau penghakiman / award yang telah diperolehi sebelum atau semasa tempoh pengecualian.</p>
4.	<p><b>Bagaimanakah AGM/EGM boleh diadakan semasa Perintah Kawalan Pergerakan (PKP)/Pelan Pemulihan Negara (PPN)?</b></p> <p>AGM/EGM boleh dilaksanakan secara atas talian (<i>online</i>) dan tertakluk kepada SOP Sektor Pengurusan Strata. Bagi kawasan pemajuan yang terpaksa mengadakan AGM/EGM secepat mungkin dan mempunyai keupayaan untuk menjalankan AGM/EGM secara atas talian ataupun kawasan yang memerlukan EGM segera.</p>

BIL.	FAQ PERINTAH PENGURUSAN STRATA
5.	<p><b>Disebabkan tempoh penghantaran notis untuk mengadakan AGM adalah 14 hari, AGM tidak dapat diadakan pada 1 Julai 2021 kerana Perintah Pengecualian dikuatkuasakan pada 23 Jun 2021. Bagaimanakah AGM boleh dilaksanakan seperti mana yang digazetkan dalam perintah pengecualian?</b></p> <p>Perintah pengecualian akan tamat tempoh pada 30 Jun 2021. <b>Bermula daripada 1 Julai 2021</b>, kelima-lima perkara yang telah dikecualikan hendaklah dilaksanakan oleh pemaju, JMB, MC dan COB. Walau bagaimanapun, memandangkan PKP masih dikuatkuasakan, <b>tiada AGM/EGM boleh dilaksanakan secara fizikal</b> seperti yang ditetapkan di dalam SOP Pengurusan Strata berdasarkan Peraturan-Peraturan Pencegahan dan Pengawalan Penyakit Berjangkit (Langkah-Langkah di Dalam Kawasan Tempatan Jangkitan) di bawah Peraturan 17, Akta 342. Justeru, AGM hendaklah diadakan secepat mungkin setelah pelaksanaan AGM dibenarkan untuk diadakan secara fizikal.</p>
6.	<p><b>Adakah perintah pengecualian ini akan dilanjutkan tempohnya?</b></p> <p>Setakat ini, tiada perancangan untuk melanjutkan tempoh perintah pengecualian tersebut.</p>
7.	<p><b>Sekiranya tempoh kontrak untuk penyenggaraan dan pengurusan, pengambilan kerja atau mana-mana ejen dan pekhidmat telah tamat semasa tempoh perintah pengecualian, apakah tindakan yang boleh diambil oleh pemaju/JMB/MC?</b></p> <p>Semasa tempoh PKP, pengurusan kontrak tidak dapat dijalankan dan ini boleh menyebabkan kontrak tersebut melebihi tempoh yang diperuntukkan dalam Akta 757. Selain itu, AGM juga tidak dapat diadakan untuk memberi mandat kepada jawatankuasa pengurusan yang tamat tempoh pemegangan jawatan serta meluluskan belanjawan tahunan. Maka, kontrak yang sedang berkuatkuasa diteruskan dengan kutipan caj penyenggaraan semasa. Sehubungan itu, pengecualian untuk pengurusan kontrak diberikan sehingga satu (1) bulan selepas AGM diadakan agar perkhidmatan penting seperti pembersihan dan keselamatan masih boleh diteruskan. Pelantikan / lanjutan kontrak yang telah dibuat hendaklah dibentangkan semula di dalam AGM.</p>
8.	<p><b>Adakah pemaju/JMB/MC perlu menyediakan dan mengaudit akaun caj penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas setiap tahun?</b></p>

BIL.	FAQ PERINTAH PENGURUSAN STRATA
	<p>Akaun caj penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas masih wajib disediakan dan diaudit setiap tahun dan tidak dikecualikan dalam Perintah Pengecualian. Perintah Pengecualian hanya diberikan kepada pemfailan akaun teraudit sahaja kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB) dalam tempoh 18 Mac 2020 hingga 30 Jun 2021.</p>
9.	<p><b>Mengapakah tempoh penguatkuasaan perintah pengecualian hanya ditetapkan sehingga 30 Jun 2021 sahaja?</b></p> <p>Perintah pengecualian ini ditamatkan pada 30 Jun 2021 supaya tempoh masa tidak melangkaui jangka masa dua (2) tahun. Ini adalah supaya perintah pengecualian ini tidak menjejaskan tempoh pegangan jawatan pengerusi, setiausaha dan bendahari yang tidak boleh melebihi dua (2) tahun berturut-turut seperti yang dinyatakan dalam Akta 757.</p>
	<p><b>PEMAJU</b></p>
10.	<p><b>Apakah perkara-perkara yang dikecualikan kepada pemaju?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Penganjuran AGM/EGM;</li> <li>b) Pemfailan akaun teraudit kepada Pesuruhjaya Bangunan;</li> <li>c) Pembukaan akaun caj penyenggaraan dan kumpulan wang penjelas;</li> <li>d) Pengurusan kontrak penyenggaraan dan pengurusan, pengambilan kerja, untuk dan bagi pihak perbadanan pengurusan, mana-mana ejen dan pekhidmat sebagaimana yang difikirkan patut secara tahunan; dan</li> <li>e) Pembayaran deposit bagi membaiki kecacatan harta bersama kepada Pesuruhjaya Bangunan.</li> </ul>
11.	<p><b>Apakah tindakan yang perlu diambil oleh pemaju untuk mendapatkan semula deposit bagi membaiki harta bersama?</b></p> <p>Pemaju dikehendaki mengemukakan permohonan kepada COB untuk mendapatkan semula deposit bagi membaiki harta bersama yang telah tamat tempoh liabiliti kecacatan selepas 1 Julai 2021.</p>

BIL.	FAQ PERINTAH PENGURUSAN STRATA
	<b>JMB</b>
12.	<p><b>Apakah perkara-perkara yang dikecualikan kepada JMB?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Penganjuran AGM/EGM;</li> <li>b) Pemfailan akaun teraudit kepada COB;</li> <li>c) Pembukaan akaun caj penyenggaraan dan kumpulan wang penjelas; dan</li> <li>d) Pengurusan kontrak penyenggaraan dan pengurusan.</li> </ul>
	<b>MC</b>
13.	<p><b>Apakah perkara-perkara yang dikecualikan kepada MC?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Penganjuran AGM/EGM;</li> <li>b) Pemfailan akaun teraudit;</li> <li>c) Pembukaan akaun caj penyenggaraan dan kumpulan wang penjelas; dan</li> <li>d) Pengurusan kontrak pengambilan kerja, untuk dan bagi pihak perbadanan pengurusan, mana-mana ejen dan pekhidmat sebagaimana yang difikirkan patut secara tahunan.</li> </ul>
	<b>PESURUHJAYA BANGUNAN (COB)</b>
14.	<p><b>Berapa lama tempoh pegangan deposit kecacatan harta bersama untuk Pesuruhjaya Bangunan (COB) bagi deposit yang dibayar oleh Pemaju selepas 1 Julai 2021?</b></p>

BIL.	FAQ PERINTAH PENGURUSAN STRATA
	<p>Tempoh pegangan deposit yang akan dipegang oleh Pesuruhjaya Bangunan (COB) adalah berdasarkan kepada tempoh kecacatan liabiliti iaitu dua puluh empat (24) bulan dari tarikh milikan kosong (VP) seperti yang dinyatakan dalam Jadual H Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118]. Bagi pembangunan komersil pula, tempoh pegangan deposit adalah tertakluk kepada tempoh kecacatan liabiliti dalam perjanjian jual beli.</p> <p>Semasa PKP, Akta 829 juga dikuatkuasakan untuk memberi pelepasan pemberimilikan kosong (VP) kepada pembeli dari 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020. Manakala, pelepasan VP dari 1 September 2020 hingga 31 Disember 2020 adalah tertakluk kepada kelulusan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Maka, tempoh pegangan deposit untuk membaiki kecacatan harta bersama yang perlu dipegang oleh COB adalah bermula dari tarikh VP di bawah Akta 829 sehingga tamat tempoh kecacatan liabiliti (24 bulan).</p>
15.	<p><b>Bilakah COB boleh memulangkan deposit?</b></p> <p>COB boleh memulangkan deposit kecacatan harta bersama selepas 1 Julai 2021 setelah menerima permohonan pemaju. Tuntutan pemulangan deposit oleh pemaju adalah tertakluk kepada notis tuntutan borang 27 (sekiranya ada) dan berpuashati terhadap kerja-kerja pembaikan yang telah disiapkan.</p>
	<p><b>PENALTI</b></p>
16.	<p><b>Apakah kesan sekiranya perintah pengecualian ini gagal dipatuhi?</b></p> <p>Mengikut Subseksyen 151 (2) Akta 757, kegagalan mematuhi mana-mana perintah pengecualian akan disabitkan dengan denda tidak melebihi RM100,000.00 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga (3) tahun atau kedua-duanya.</p>