

KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA

SIRI 1/2015, SIRI 2/2015

SIRI 3/2016, SIRI 4/2016

SIRI 5/2016, SIRI 6/2016



DISEDIAKAN OLEH:

SEKTOR PESURUHJAYA BANGUNAN KUALA LUMPUR (COBKL)

JABATAN PENILAIAN DAN PENGURUSAN HARTA (JPPH)

DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR (DBKL)

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

MESYUARAT AGUNG

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
1	Adakah 'defaulter' boleh menghadiri mesyuarat agung (AGM/EGM)?	Boleh tetapi tidak boleh mengundi.
2	Notis AGM perlu dihantar dalam tempoh 14 hari, boleh atau tidak sekiranya JMC/MC menghantar notis pada hari terakhir sebelum 14 hari menyebabkan pemilik menerima notis?	Boleh dengan pembuktian pos berdaftar atau serahan tangan.
3	Semasa AGM pertama, bolehkan pengundian dibuat menggunakan pengundian bertulis sekiranya terdapat permintaan daripada pemilik untuk berbuat demikian?	Boleh.
4	Setelah pihak pemaju menyerahkan projek bagi fasa 2, adakah pemilik di fasa 1 perlu adakan AGM atau AGM boleh diadakan seperti biasa pada tahun akan datang?	AGM tidak perlu dibuat sekiranya Fasa 1 dan Fasa 2, dalam 1 lot. AGM boleh diadakan seperti biasa dengan melibatkan pemilik Fasa 1 dan Fasa 2.
5	Adakah SUB-MC boleh hadir ke mesyuarat AGM?	Boleh hadir
6	Berhubung Kegagalan Pengurusan Sebuah Apartment di Jinjang tidak mengadakan AGM Selama Hampir 5 Tahun.	Semakan dan siasatan akan dibuat dan pihak COB akan mengarahkan pihak JMB/MC berkenaan untuk mengadakan mesyuarat AGM dalam masa yang terdekat.
7	Adakah AGM yang diadakan setiap tahun perlu megikut tarikh penubuhan JMB/MC atau tarikh AGM yang telah diadakan pada tahun sebelumnya?	Ya.
8	Mc Telah Ditubuhkan Oleh Pemaju, Tetapi Setiap Kali Agm Diadakan, Penduduk Boikot/Protes Dan Tiada Ahli Petak Yang Mahu Menjadi Ahli Majlis (Committee Member) Sehingga Sekarang. Bagaimana Untuk Menyelesaikan Masalah Ini? -Pihak Pengurusan Kini Diuruskan Oleh Syarikat/Pemaju	Aduan Perlu Dibuat Kepada Cob Dalam Tempoh 7 Hari Selepas Agm, Cob Boleh Memutuskan Untuk Penetapan Tarikh Baru Egm Atau Pelantikan Ejen.

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
9	Pada jumlah undi yang dimiliki oleh pemilik yang memiliki lebih dari satu petak, adakah keseluruhan petak dikira satu undi atau mengikut jumlah petak?	Sekiranya pengundian dibuat secara angkat tangan, satu petak mewakili satu undi. Sekiranya pengundian dibuat secara bertulis (by poll), bilangan undi dikira bersamaan bilangan unit syer suatu petak.



JAWATANKUASA PENGURUSAN

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
1	Bolehkah ahli jawatankuasa persatuan penduduk ditukar menjadi ahli jawatankuasa pengurusan?	Tidak boleh kerana perbezaan fungsi dan perundangan.
2	Pandangan sekiranya ahli jmc dibayar elaun untuk menghadiri mesyuarat/seminar/urusan rasmi untuk MC	Boleh jika diputuskan dalam AGM dengan kelulusan COB.
3	Terdapat AJK JMB yang meletakkan jawatan dan dimaklumkan di dalam mesyuarat tetapi tidak dimaklumkan kepada pihak COBKL. Adakah perletakan jawatan itu sah?	Sah, kerana pengosongan jawatan tidak perlu dimaklumkan kepada pihak COB.
4	Perlantikan AJK. Syarat aduan pemilik berdaftar dan tiada tunggakan, jika keadaan di mana ahli mesyuarat dihadiri oleh orang yang berhutang, adakah boleh di syaratkan perlantikan diteruskan dan syarat perlu di selesaikan hutang dalam tempoh dari putusan dalam mesyuarat? Contoh: 2 bulan untuk selesaikan hutang bagi melayakkan menyandang jawatan.	Orang yang berhutang tidak dibenarkan hadir mengundi dan dipilih menjadi anggota jawatankuasa pengurusan.
5	<i>Can a MC chairman be elected as one if he doesn't stay in his property.</i> <i>Can a foreign property investor be part of MC.</i>	Boleh kerana peruntukan Akta 757 hanya mensyaratkan pemilik petak layak menjadi anggota jawatankuasa.
6	Bolehkah pemilik yang telah menjual petak beliau masih menjadi AJK dan menandatangani cek?	Tidak boleh. AJK hendaklah dipilih dari kalangan pemilik yang mempunyai hakmilik strata atau perjanjian jualbeli.
7	Seseorang ahli jawatankuasa boleh memegang jawatan tidak melebihi 3 tahun. Adakah perkara tersebut berkuatkuasa dari tarikh Akta 757 diwartakan iaitu pada 1 Jun 2015 atau dikira dari tarikh pelantikan sebelum itu?	Tempoh memegang jawatan dikira dari tarikh berkuatkuasa Akta 757 pada 1 Jun 2015.
8	Sekiranya pelantikan baru jawatankuasa tidak sah@kelayakan terbatal, apakah status jawatankuasa yang lain?	Pengosongan jawatan yg berlaku akibat kehilangan kelayakan tidak memberi kesan kepada ahli jawatan kuasa yang layak.

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

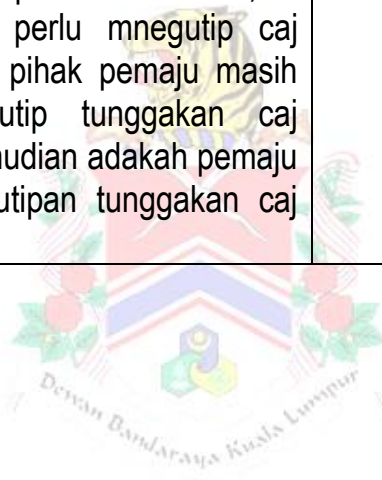
BIL.	SOALAN	JAWAPAN
9	Segelitir pemilik terpaksa memegang jawatan Ahli Jawatankuasa melebihi tempoh 5 tahun. Masalah yang dihadapi ialah tiada orang yang berwibawa atau berkelayakan untuk memegang jawatan Ahli Jawatankuasa tersebut. Walaupun Akta 757 menetapkan seseorang ahli jawatankuasa hanya boleh memegang jawatan tersebut tidak melebihi 3 tahun. Apakah tindakan yang boleh diambil bagi menyelesaikan permasalahan ini?	Pihak COB boleh membantu untuk memberikan kesedaran kepada pemilik petak mengenai kepentingan menganggotai jawatankuasa pengurusan melalui sesi taklimat dan perbincangan bersama pemilik petak.
10	Bolehkah committee member jika dia bekerja dalam jmb dalam pentadbiran mendapat gaji bulanan?	Sebagai committee member anda tidak dibayar gaji. Walau bagaimanapun, elaun boleh dipertimbangkan dengan syarat mengemukakan permohonan kepada pihak COB untuk kelulusan muktamad.
11	Huraikan lebih detail berkenaan “COB menentukan elaun JMB/MC” kenyataan tersebut terdapat didalam handouts	Penetapan Jumlah Elaun Yang Diberi Kepada Committee Member Adalah Berdasarkan Penetapan Yang Diputuskan Didalam AGM/EGM. Walau bagaimanapun, keputusan muktamat jumlah elaun tersebut adalah tertakluk kepada kelulusan pihak COB.
12	Seseorang ahli jawatankuasa boleh memegang jawatan tersebut tidak melebihi 3 tahun. Adakah perkara tersebut berkuatkuasa dari tarikh Akta 757 diwartakan iaitu pada 1 Jun 2015 atau dikira dari tarikh pelantikan sebelum itu?	Dikira Bermula Tarikh Kuatkuasa Akta Iaitu Pada 1 Jun 2015
13	Bolehkah Bendahari Yang Sudah Dilantik Pada 2014-2015 Dan 2015-2016 Bekerja Sebagai Mc Lagi Pada Tahun 2017?	Bagi Jawatan Pengerusi, Bendahari Dan Setiausaha Tempoh Memegang Jawatan tersebut adalah selama 2 tahun, dan hanya mula dikira pada tarikh berkuatkuasanya Akta 757 iaitu pada 1 Jun 2015.

AKAUN PENYENGGARAAN

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
1	Sekiranya pemaju telah mengadakan AGM pertama, namun pemilik enggan menerima bajet dan laporan penyata beraudit, apakah yang perlu dilaksanakan oleh pemaju?	Pemilik perlu mohon adakan EGM untuk pengauditan semula.
2	Bolehkah kadar Caj berbeza dikenakan kepada unit komersial dan kediaman semasa AGM?	Boleh selagi tidak bercanggah dengan peruntukan Akta 757.
3	Adakah pendapatan lain (extra/other income) dikenakan cukai?	Di luar bidang kuasa pihak COB.
4	Bolehkah agen pengurusan menunda kerja-kerja pengauditan akaun sekiranya MC mempunyai tunggakan hutang yang banyak?	Tidak boleh. Laporan audit hendaklah dikeluarkan mengikut tahun berakhirnya akaun laporan beraudit
5	Apakah yang membezakan penggunaan Akaun Penyenggaraan dan Akaun Kumpulan Wang Penjelas (sinking fund)?	Akaun penyenggaraan untuk kerja-kerja rutin penyenggaraan dan pengurusan. Sinking fund bagi kerja-kerja yang melibatkan modal berskala besar seperti pengecatan bangunan, tangki air dll.
6	Berlaku kekeliruan terhadap Akaun Kumpulan Wang Penjelas (<i>Sinking Fund</i>) Apakah tujuan akaun ini di wujudkan? Bila akaun ini boleh digunakan?	Akaun Sinking Fund diwujudkan bagi kegunaan kerja-kerja yang melibatkan modal besar seperti pengecatan bangunan, tangki air dll. Sebaiknya boleh digunakan selepas mendapat kelulusan majoriti pemilik petak dalam mesyuarat agung.
7	Adakah " <i>Sinking Fund</i> " ditetapkan 10% daripada caj penyenggaraan?	Sinking Fund adalah sekurang-kurangnya 10% daripada caj penyenggaraan.
8	Bolehkah Sinking Fund Ditetapkan Lebih Daripada 10%	Boleh jika mempunyai anggaran perancangan perbelanjaan penggunaan sinking fund yang telah dibentang dan diluluskan di dalam AGM/EGM.

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
9	Caj Penyenggaraan Tidak Pernah Dinaikkan Sejak Tahun 2000 Walaupun Kos Penyelenggaraan, Bil Utility Termasuk Gst Meningkatkan Setiap Tahun. Bagaimanakah Untuk Mengatasi Masalah Ini?	Caj Penyenggaraan Boleh Disemak Semula Mengikut Anggaran Perbelanjaan Semasa namun Perlu Mendapat Kelulusan AGM/EGM
10	Sekiranya pemaju telah memindahkan liabiliti kepada JMB/MC, apakah langkah-langkah yang boleh diambil untuk memindahkan semula liabiliti kepada pemaju?	Liabiliti sebelum penubuhan JMB hendaklah ditanggung sepenuhnya oleh pihak pemaju. Namun sekiranya telah berlaku pemindahan liabiliti berkenaan, perkara ini boleh dirujuk kepada Tribunal Pengurusan Strata.
11	Sekiranya JMB ditubuhkan pada 1 Jun 2016, ini bermaksud pihak JMB perlu mengutip caj selepas 1 Jun 2016 dan pihak pemaju masih bertanggungjawab mengutip tunggakan caj sebelum 1 Jun 2016? Kemudian adakah pemaju perlu serahkan jumlah kutipan tunggakan caj tersebut kepada JMB	Ya.



**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

TUNGGAKAN

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
1.	Bolehkan pihak pengurusan memaparkan notis nama dan jumlah penghutang di papan kenyataan?	Boleh, di papan kenyataan utama.
2	Sekiranya pihak JMB/MC telah <i>deactivate</i> akses kad pemilik dan tidak membayar caj sedangkan kemudahan-kemudahan di lobi perlu menggunakan akses kad untuk memasuki dan menaiki tangga. Adakah perkara ini di klasifikasikan sebagai menghalang pemilik ke petak beliau?	Tidak menghalang kerana ianya di peruntukkan dibawah undang-undang.
3	Terdapat 2 unit rumah yang telah tertunggak selama 5 tahun membayar wang penyenggaraan, hal ini berlaku kerana pemilik tidak dapat dikenal pasti. Apakah tindakan yang boleh diambil?	Semak rekod pemilikan dengan pihak berkuasa tempatan dan agensi-agensi berkaitan untuk pengeluaran notis tunggakan kepada pemilik tersebut.
4	Bolehkah pemotongan bekalan air dilakukan sekiranya tiada pembayaran yuran penyenggaraan dijelaskan oleh pemilik petak?	Tidak boleh.
5	Pemaju mempunyai tunggakan caj bagi petak-petak mereka. Bolehkah pihak JMB mengutip tunggakan tersebut daripada pemilik baru? (Setelah dijual)	Pihak JMB boleh mengutip tunggakan daripada pemilik baru.
6	Bolehkah pihak pengurusan menyerahkan nama pemilik yang mempunyai tunggakan caj ke CTOS untuk disenarai hitam/	Tidak boleh. Tindakan MC hendaklah mengikut peruntukan Akta 757 dengan mengeluarkan notis peringatan.
7	Bagaimana kita menuntut tunggakan daripada pemilik lot yang telah diisytiharkan muflis dan tiada liquidators' mengambil alih premisnya?	Perkara ini diluar bidang kuasa COB. Perkara ini perlu dirujuk ke Jabatan Insolvensi Malaysia.
8	JMB/MC ada kuasa untuk memutuskan utiliti (bekalan air/elektrik) jika pemilik petak tidak bayar caj penyelenggaraan?	JMB/MC tidak diperuntukkan kuasa untuk memutuskan bekalan air/elektrik.
9	Bolehkah pihak COB membantu @ Facilitate pihak JMB/MC yang mempunyai masalah tunggakan air, elektrik dan cukai tanah dari Syabas, TNB dan PTG?	Pihak COB boleh membantu pihak JMB/ MC untuk menyelaraskan perbincangan bersama agensi terlibat bagi menyelesaikan permasalahan ini.

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
10	Apakah tindakan pihak Pesuruhjaya Bangunan (COB), jika pihak pengurusan gagal membayar tunggakan bil elektrik? Sedangkan terdapat pihak yang terlibat merupakan unit yang membayar bil-bil penyelenggaraan bulanan? Situasi ini berlaku menyebabkan koridor bergelap dan membahayakan persekitaran.	Pihak MC boleh mendapatkan bantuan daripada COB bagi menyelaraskan penjelasan tunggakan bil elektrik. Namun begitu, kos tunggakan ini hendaklah menjadi tanggungjawab MC.
11	Unit pembeli petak yang enggan membuat bayaran Caruman & Caj penyelenggaraan, apakah tindakan yang boleh diambil oleh pihak JMB/MC?	Adalah tanggungjawab pemilik petak untuk menjelaskan Caj penyelenggaraan mengikut waktunya. Kegagalan pemilik petak menjelaskan caj penyelenggaraan boleh dikelaskan sebagai pmungkir dan tindakan boleh diambil sebagaimana yang diperuntukan di dalam Akta dan Peraturan.
12	Bagaimanakah Cara Pihak JMB /MC Ingin Menuntut Tunggakan Daripada Pemilik Lot Yang Telah Meninggal Dunia A)Permis Beliau Tidak Berpenguasi Untuk Masa Yang Lama (Permis Adalah Daftar Di Bawah Nama Beliau Dan Bukan Bank Kewangan)	Semakan Nama Pemilik Perlu Dibuat Kepada Mana-Mana Pihak Berkaitan Bagi Mendapatkan Maklumat Untuk Tujuan Pengeluaran Notis (PTG, Cukai Taksiran DII)
13	Pemaju Mempunyai Tunggakan Caj Bagi Petak-Petak Mereka. Bolehkan Pihak JMB Mengutip Tunggakan Tersebut Daripada Pemilik Baru? (Setelah Dijual)	Boleh
14	Bagaimanakah Untuk Membuat Kutipan Sekiranya Rumah Tidak Berpenguasi Begitu Lama Dan Lokasi Pemilik Tidak Diketahui Setelah Segala Surat-Menyurat Dikembalikan Kepada Pengurusan Semula?	Semakan Pemilik Baru Perlu Dibuat Kepada Mana-Mana Pihak Berkaitan Bagi Mendapatkan Maklumat Untuk Tujuan Pengeluaran Notis (PTG, Cukai Taksiran DII)

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

TEKNIKAL

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
1	Pemaju tidak menyerahkan <i>as built drawing</i> semada penyerahan kepada MC pada 2008, Pemaju telah digulungkan. Pihak JUPEM, DBKL dan PTG maklumkan <i>as built drawing</i> tiada dalam simpanan. Bagaimana cara untuk mendapatkan perkara tersebut?	Dicadangkan melantik Juruukur untuk mengukur semula dan kos di tanggung oleh pemilik.
2	Dalam kes-kes kebocoran antara floor/tandas yang " <i>water proofing</i> " rosak, siapakah yang bertanggungjawab untuk menanggung kos dan bagaimana menyelesaikan masalah bila pemilik di aras atas enggan bertanggungjawab?	Pembaikan kebocoran unit adalah tanggungjawab pemilik petak. Prosedur pembaikan adalah seperti berikut:- a) Buat aduan terus kepada pihak pengurusan. Sekiranya tiada tindakan, buat aduan kepada pihak COB
3	Adakah ahli jawatankuasa mempunyai hak untuk masuk ke unit yang menjadi punca masalah kebocoran di unit tersebut?	Boleh, dengan syarat notis telah dikemukakan kepada pemilik unit yang berkenaan.
4	Apakah pihak pengurusan boleh mengarahkan pemilik petak merobohkan petak kereta berbumbung yang dibina secara haram?	Boleh selagi ianya berada di dalam kawasan harta bersama.
5	Bolehkah pemilik petak 'cover; balkoni terbuka dengan meletakkan 'awning' atau 'nooling'? Jika boleh, di manakah pemilik perlu mendapatkan kelulusan?	Tidak boleh. Pemilik perlu berhubung dengan Jabatan Teknikal, DBKL untuk mendapatkan pengubahsuaian dan masih tertakluk kepada keputusan pihak MC/JMB.
6	Apakah tanggungjawab JMB/MC serta pemilik petak sekiranya terdapat ubahsuai atau tambahan pada sesuatu petak individu, petak aksesori serta pada harta bersama seperti ruang legar dan kaki lima?	Pihak JMB/MC hendaklah mengekalkan keadaan asal struktur bangunan. Sekiranya terdapat pngubahsuaian yang mengubah struktur bangunan, adalah menjadi tanggungjawab pihak JMB/MC untuk mengambil tindakan.

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
7	<p><i>Our building is 8 years old. Now we detected there is structural cracks on the car park pillars. MC wrote letter to Developer but no respond from them.</i></p> <p>a) <i>Can the MC write to complaint this matter to COB. If yes to whom shall we attention to.</i></p> <p>b) <i>What action can COB take?</i></p>	<p>Pihak MC perlu menyemak tempoh DLP sekiranya telah tamat maka pihak MC boleh melantik professional berkaitan bagi mengesahkan kegagalan struktur bangunan untuk diambil tindakan yang sewajarnya.</p>
8	<p>Berlaku Keretakan Pada Dinding Luar Menyebabkan Air Masuk Ke Bahagian Dinding Dalam, Siapakah Bertanggungjawab Sekiranya Tempoh "Defect Liability Period" Telah Tamat?</p>	<p>Pihak Pengurusan.</p>



**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

PERUNDANGAN

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
1	Boleh atau tidak pemilik petak membuat keputusan dalam mesyuarat AGM yang mana keputusan tersebut melangkaui peruntukan akta	Tidak boleh jika keputusan tersebut melanggar peruntukan Akta. Sekiranya tidak diperjelaskan di dalam Akta, perlu mendapat pandangan COB dan KPKT.
2	Bagaimana sekiranya hartanah yang dibeli tidak mempunyai JMB/MC, adakah wajib pemilik hartanah mewujudkannya	Ya, wajib.
3	Bolehkah pihak MC menyaman pemilik yang melakukan vandalism?	Ya, jika terdapat dalam dalam Undang-Undang Kecil.
4	Bolehkah pemilik unit menjadikan unitnya menjadikan sebagai "Homestay"? Apakah syarat-syarat sekiranya boleh?	Boleh dengan syarat telah mendapat kelulusan majoriti pemilik di dalam mesyuarat agung dan telah dimasukkan ke dalam Undang-Undang Kecil di kawasan pemajuan tersebut.
5	JMB telah mengeluarkan tiga (3) notis kepada pemilik yang memelihara ayam yang mengganggu kententeraman awam, namun tiada tindakan dari pemilik tersebut. Apakah tindakan yang boleh diambil?	JMB hendaklah mengambil tindakan mengikut peruntukan Akta 757 dan Undang-undang Kecil seperti yang telah dipersetujui pemilik dalam AGM dan EGM.
6	Adakah menjadi kewajipan untuk pemaju menyediakan jalan masuk dan pejabat pengurusan bagi sesebuah pemajuan?	Ya, pemaju bertanggungjawab menyediakan semua kemudahan untuk kegunaan bersama pemilik bangunan sebagaimana yang telah disyaratkan di dalam kebenaran merancang.
7	Akta 757 Pengurusan 2015. Perlukah ada elemen-elemen berikut di tambah, Akta bekalan elektrik 1980 pembekal dan peralatan elektrik Akta JJKP (DOSHE) – Tentang lift Akta BOMBA Kerana ini komponen yang ada dalam bangunan.	Tidak perlu kerana Akta tersebut mempunyai pihak berkuasa yang mengawal perundangan Akta-akta tersebut.

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
8	Bolehkah pihak MC menyaman pemilik yang melakukan vandalisme?	Ya, jika terdapat dalam dalam Undang-undang Kecil
9	Bolehkah pihak pengurusan menyerahkan nama pemilik yang mempunyai tunggakan caj ke CTOS untuk disenarai hitam/	Tidak boleh. Tindakan MC hendaklah mengikut peruntukan Akta 757 dengan mengeluarkan notis peringatan.
10	Pihak JMB telah memohon untuk mengecualikan pendaftaran JMB. COBKL telah menjawab dan menyatakan hanya Menteri mempunyai kuasa dibawah akta 757 sek. 151.	Hanya Menteri yang mempunyai kuasa untuk memberi pengecualian penubuhan MC/JMB di mana permohonan perlu dibuat secara bertulis kepada Menteri terlibat.
11	Adakah binatang peliharaan dibenarkan di bangunan berstrata? Sekiranya berlaku pencemaran, apakah tindakan yang boleh diambil?	Dibenarkan jika jenis-jenis haiwan peliharaan tersebut terdapat di dalam undang-undang kecil yang telah diluluskan. Sekiranya berlaku pencemaran, pihak JMB atau MC perlu mengambil tindakan berdasarkan syarat-syarat di dalam undang-undang kecil di kawasan pemajuan tersebut.
12	Jika kawasan pemajuan yang memiliki 3 blok (1 strata title) tidak mencapai persetujuan untuk membentuk MC, bolehkah untuk tubuh SUB-MC bagi setiap blok terbabit?	Tidak boleh kerana prasyarat penubuhan sub-MC adalah penubuhan MC itu sendiri.
13	JMB mahu menyewakan parkir pelawat kepada pemilik petak. Adakah perkara ini perlu dibawa ke dalam mesyuarat agung untuk diluluskan atau boleh sekadar makluman melalui notis?	Parkir pelawat tidak boleh disewakan melainkan pemaju mempunyai lebihan parkir tersebut. JMB perlu mendapatkan kelulusan pemilik di dalam AGM/EGM untuk menyewakan petak parkir tersebut.
14	1) MC mengajikan pekerja sendiri (<i>building manager, technician dan account officer</i>). 2) Perlukah <i>building manager</i> tidak berdaftar bawah MIPPM meletakkan bond RM50 ribu? Jika Ya, kenapa?	1) Tidak perlu Bon 2) Ejen tidak berdaftar dengan BOVEA perlu meletakkan Bon kerana ianya termaktub dalam Akta 757.

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
15	<p>1) <i>Tribunal : What's the average twinaround time to complete each case from the time Borang ! is submitted?</i></p> <p>2) <i>Can MC ask all owners to pay for the project eg: CCTV, boom gate, alarm etc.... even if some owners are disagree with it?</i></p>	<p>1) Perkara tersebut adalah diluar bidang kuasa pihak COB. Pihak tuan diminta merujuk pihak Tribunal mengenai perkara tersebut.</p> <p>2) Boleh sekiranya mendapat persetujuan majoriti pemilik petak melalui mesyuarat AGM/EGM.</p>
16	<p>Pihak pengurusan telah membuat <i>House Of Rules</i> tetapi tidak mendapat sambutan berkaitan dengan urusan pembayaran caj untuk penyelenggaraan. Apakah tindakan jika pemilik enggan mengikut tindakan seperti yang ditetapkan dalam <i>House Of Rules</i> bagi masalah dalam pembayaran wang penyelenggaraan.</p>	<p>Adalah tanggungjawab pemilik petak untuk menjelaskan Caj penyelenggaraan mengikut waktunya. Kegagalan pemilik petak menjelaskan caj penyelenggaraan boleh dikelaskan sebagai pmungkir dan tindakan boleh diambil sebagaimana yang diperuntukan di dalam Akta dan Peraturan.</p>
17	<p>Bolehkah Pihak Pengurusan Mengambil Tindakan Terhadap Pemilik Yang Menjadikan Petak Mereka Sebagai Asrama Yang Didiami Lebih 14 Orang.</p>	<p>Pihak MC boleh membuat penambahbaikan terhadap undang-undang kecil untuk mengawal bilangan penghuni dalam sesuatu unit/petak dan boleh mengenakan denda melalui AGM/EGM. Sekiranya tidak berkesan pihak MC/JMB boleh membuat Aduan Kepada JKAS Untuk Tindakan Selanjutnya.</p>

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

PENGURUSAN

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
1.	Jika anak menyertai committee member bolehkah dia melantik ahli keluarga untk menjadi building manager/bekerja sebagai JMB/MC?	Tiada halangan jika dipersetujui dalam AGM. Namun tidak digalakkan kerana boleh menimbulkan konflik kepentingan.
2	Boleh pengurus menjadi MC juga jika dia pemilik unit? Ini memberi kesan kepada pengundian, Jika anaknya juga mempunyai unit dia boleh menjadi MC? Ini boleh membawa undinya sebagai memihak kepada pengurus adalah ibu.	Boleh, tertakluk kepada keputusan AGM.
3	Bolehkah MC menyewa tempat letak kereta untuk orang luar dan menggunakan komisen yang diterima untuk menyelenggara bangunan.	Boleh, tertakluk kepada keputusan AGM.
4.	Pemaju tidak bertanggungjawab berhubung kepada beberapa perkara seperti : i) Tidak mahu menghadiri seminar ii) Enggan menguruskan hakmilik strata iii) Menuntut 11 petak parkir kereta Apakah tindakan yang boleh di kenakan kepada pemaju tersebut?	Sila rujuk PTG dan Perjanjian Jualbeli.
5	Bolehkah pihak pengurusan didenda atas kegagalan pengasingan sampah? Bolehkah pihak pengurusan membahagikan denda tersebut dengan semua unit yang ada dalam bangunan?	Sememangnya dibawah perundangan yang berkuatkuasa di Kuala Lumpur, kegagalan pengasingan sampah di skim strata akan ditanggung oleh JMB/MC. Pembahagian denda tersebut hendaklah secara caruman khas terhadap pemilik-pemilik petak dan perlu diusulkan di dalam mesyuarat agung.
6	JMB mahu menyewakan parkir pelawat kepada pemilik petak. Adakah perkara ini perlu dibawa ke dalam mesyuarat agung untuk diluluskan atau boleh sekadar makluman melalui notis?	Parkir pelawat tidak boleh disewakan melainkan pemaju mempunyai lebihan parkir tersebut. JMB perlu mendapatkan kelulusan pemilik di dalam AGM/EGM untuk menyewakan petak parkir tersebut.

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
7	Bolehkah pemilik menjadi staf JMB? Adakah wujud 'conflict of interest'?	Boleh jika diputuskan dalam AGM
8	Terdapat Pemilik Yang Parker Kereta Di Tempat Yang Sama Seolah-Olah Parker Tersebut Milik Beliau, Apakah Tindakan Yang Boleh Diambil?	Sekiranya Petak Parking Adalah Harta Bersama Adalah Tidak Menjadi Kesalahan, Namun Menjadi Kesalahan Sekiranya Pemilik Kenderaan Meletakkan Halangan Atau Penanda Atas Petak Parker Tersebut.
9	Jmb Mahu Menyewakan Parker Pelawat Kepada Pemilik Petak. Adakah Perkara Ini Perlu Dibawa Ke Dalam Mesyuarat Agung Untuk Diluluskan Atau Boleh Sekadar Makluman Melalui Notis?	Parkir Pelawat Tidak Boleh Disewakan Kecuali Ada Lebihan Parkir, Namun Perlu Mendapat Persetujuan Di Dalam Agm/Egm Sebelum Penyewaan Dilaksanakan.
10	Kenderaan (Kereta/Motor) Yang Usang Tersadai Di Parkir Lot. Telah Maklumkan Perkara Tersebut Kepada Pemilik Namun Tidak Diendahkan. Apakah Tindakan Yang Perlu Diambil Oleh Pihak Mc?	Sila Rujuk Sop Penundaan Kereta Buruk Yang Tersadai Pada Pautan Pesuruhjaya Bangunan Di Laman Web Dbkl.
11	Apakah Kaedah Untuk Mengurangkan Masalah Kereta Buruk Atau Tersadai Di Bangunan Berstrata? Adakah Kpkt Mempunyai Usaha Untuk Bekerjasama Dengan Pihak Jpj Dalam Mengambil Tindakan?	Sila Rujuk Sop Penundaan Kereta Buruk Yang Tersadai Pada Pautan Pesuruhjaya Bangunan Di Laman Web Dbkl
12	Jmb Telah Mengeluarkan Tiga (3) Notis Kepada Pemilik Yang Memelihara ular Apakah Tindakan Yang Boleh Diambil?	Aduan hendaklah dibuat kepada Jabatan Perlindungan Hidupan Liar Dan Taman Negara (PERHILITAN)
13	Sekiranya Bangunan Kami Berlaku Kecurian dan Pecah Amanah, Adakah Ajk/Property Management Agent Yang Bertanggungjawab Terhadap Kes Atau Kerugian?	Bergantung kepada siasatan oleh Agensi yang berkaitan. Pihak pengurusan perlu meningkatkan langkah-langkah keselamatan kawasan pemajuan dengan sewajarnya.
14	Nyatakan kriteria untuk mendapatkan <i>outsourcing management</i> .	Tertakluk kepada peraturan pentadbiran pengurusan.

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

PROKSI

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
1	Bolehkah seorang penyewa unit pangsapuri yang menjadi proksi kepada pemilik unit hadir ke mesyuarat dan dipilih sebagai AJK?	Boleh hadir dan mengundi, tetapi tidak boleh dipilih menjadi anggota jawatankuasa pengurusan.
2	Semasa AGM pertama, bolehkan pengundian dibuat menggunakan pengundian bertulis sekiranya terdapat permintaan daripada pemilik untuk berbuat demikian?	Boleh.

SUB-MC

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
1	Adakah sub-MC tersebut merupakan pilihan terbaik untuk menguruskan pembangunan bercampur? Adakah terdapat cara yang lebih baik, kerana untuk mendapatkan keputusan daripada pemilik adalah sukar?	<p>Sekiranya sesuatu skim memilih Sub-Mc, ianya memudahkan pihak pengurusan untuk mengawal kawasan harta bersama eksklusif hanya boleh dinikmati oleh sesetengah pemilik.</p> <p>Selain daripada penubuhan sub-MC, pihak MC boleh mengenakan caj penyenggaraan berdasarkan unit syer bagi kawasan pemajuan pembangunan mengikut kegunaan bangunan masing-masing.</p>
2	Perlantikan AJK. Syarat aduan pemilik berdaftar dan tiada tunggakan, jika keadaan di mana ahli mesyuarat dihadiri oleh orang yang berhutang, adakah boleh di syaratkan perlantikan diteruskan dan syarat perlu di selesaikan hutang dalam tempoh dari putus dalam mesyuarat? Contoh: 2 bulan untuk selesaikan hutang bagi melayakkan menyandang jawatan.	Orang yang berhutang tidak dibenarkan hadir mengundi dan dipilih menjadi anggota jawatankuasa pengurusan.

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

LAIN-LAIN

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
1	Pengendalian GST bagi bangunan berstrata-mohon pihak KPKT dapat mengadakan pengendalian isu ini?	Ianya di luar bidang kuasa pihak COB mahupun KPKT dan perkara ini perlu dirujuk kepada jabatan KASTAM.
2	Untuk pengetahuan 7U-thant kondominium adalah milikan tunggal (single owner) JMB telah menghantar surat ke KPKT tetapi hingga kini tiada jawapan	Di luar bidang kuasa pihak COB. Mohon merujuk terus kepada Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).
3	Jalan di hadapan Connaught Avenue banyak yang berlubang. Siapakah yang bertanggungjawab untuk memperbaiki jalan tersebut? Terdapat bangunan Econsave dan gerai makanan (food court) berdekatan.	Pihak JMB bertanggungjawab untuk penyenggaraan jalan di dalam kawasan JMB sahaja. Sekiranya jalan tersebut diluar kawasan, pihak JMB boleh mengadu kepada pihak PBT untuk aduan memperbaiki jalan tersebut.
4	Pihak JMB/MC mencadangkan supaya pihak COB bina website khusus untuk JMB/MC supaya kami boleh berkomunikasi sesama sendiri.	Pihak COB akan mempertimbangkan permohonan tersebut mengikut keperluan semasa tertakluk kepada kelulusan Pengurusan Tertinggi.
5	Sekiranya hak milik strata tidak dipindah milik kepada pemilik dalam tempoh 12 bulan, siapakah yang akan dikenakan penalti RM 2000?	Perkara ini di luar bidang kuasa pihak COB.
6	Mengikut perjanjian jual beli, hak milik strata harus diserahkan kepada pemilik petak dalam tempoh 1 tahun. Namun begitu setelah 25 tahun didapati pemilik masih belum menerima hak milik strata. Mengapakah DBKI masih menangguhkan pemberian hak milik strata kepada pemilik disebabkan tunggakan penyenggaraan sedangkan ia harus diserahkan segera kepada pemilik?	Pihak DBKL tidak pernah menangguhkan penyerahan hakmilik strata kepada pemilik namun pemilik dikehendaki menjelaskan apa-apa bayaran yang terlibat semasa proses penyerahan hakmilik strata tersebut.

**KUMPULAN SOALAN-SOALAN LAZIM SEMINAR KOMUNITI STRATA SIRI 1/2015,
SIRI 2/2015, SIRI 3/2016, SIRI 4/2016, SIRI 5/2016 DAN SIRI 6/2016**

BIL.	SOALAN	JAWAPAN
7	Bolehkah pihak COB membantu pihak JMB/MC mengenai migration meter air dengan pihak Syabas dari segi kos penukaran?	Pihak COB hanya boleh membantu menyelaraskan migrasi meter air diantara pihak JMB/ MC dan SYABAS.
8	MC tiada di kawasan pemajuan. Bagaimana kita boleh membayar cukai tanah kerana lot tersebut mempunyai empat pemilik?	Pemilik petak perlu memastikan 3 pemilik petak yang lain membuat pembayaran cukai tanah
9	Bolehkah pihak Pesuruhjaya Bangunan (COB) pergi ke kawasan pengurusan untuk memberi taklimat kepada pemilik agar melaksanakan tanggungjawab membayar caj kepada Akaun Penyelenggaraan (<i>Maintenance Fund</i>)?	Boleh namun tertakluk kesesuaian masa yang dipersetujui.
10	<i>"Fogging issue"</i> Adakah diuruskan oleh pihak JMB/MC atau majlis perbandaran?	Kawalan makhluk perosak/ serangga dalam kawasan JMB/MC adalah tanggungjawab JMB/ MC.

