



AKTA PENGURUSAN STRATA 2013 (AKTA 757)



**SOALAN - SOALAN
LAZIM**

BIL	SOALAN	JAWAPAN
1.	Apakah tindakan yang boleh diambil oleh pihak JMB untuk mendapatkan Sijil Perakuan Kelayakan Menduduki (CFO) bagi kes-kes pemaju yang telah digulungan/tiada simpanan pelan-pelan bangunan?	Pihak JMB boleh berurusan dengan pihak pelkuidasi yang dilantik oleh Mahkamah/Jabatan Insolvensi. Seterusnya memohon kepada Jabatan Rekabentuk Bandar dan Bangunan, DBKL bagi mendapatkan salinan Sijil Perakuan Kelayakan Menduduki (CFO) tersebut.
2.	Bolehkah JMB mengenakan kadar caj penyenggaraan yang berbeza dalam suatu pemajuan berdasarkan kegunaan?	Boleh. Caj penyenggaraan adalah berdasarkan kepada kadar unit syer yang diumpukkan kepada setiap petak. (Seksyen 12(3) Akta 757.)
3.	Apakah bantuan yang boleh disalurkan melalui Dana Tabung 1 Malaysia	Pihak tuan boleh berhubung terus dengan pihak Kementerian di alamat berikut: Cawangan Pengurusan Strata Sektor Kesejahteraan Bandar Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan Aras 17, No.51 Persiaran Perdana Presint 4, Pusat Pentadbiran Kerajaan Malaysia 62100, Putrajaya Tel: 03-8000 8000 Fax: 03-8891 4332
4.	Apakah tindakan yang boleh diambil oleh pihak MC sekiranya terdapat pertikaian di antara pihak MC dan ejen yang dilantik?	Pihak MC dinasihatkan untuk merujuk kandungan kontrak yang telah ditandatangani oleh pihak MC dan ejen yang dilantik. Sekiranya terdapat mana-mana pihak yang melanggar mana-mana klausa di dalam kontrak tersebut, pihak yang mempunyai 'locus standi' boleh memulakan prosiding di Tribunal/mana-mana Mahkamah yang berbidangkuasa kompeten bagi mendapatkan keputusan mutlak.
5.	Bolehkah wang sumbangan Persatuan Penduduk ditadbir oleh Perbadanan?	Tidak boleh. Ini disebabkan Persatuan Penduduk dan Perbadanan merupakan dua entiti yang berbeza.

Garis panduan ini tertakluk kepada pindaan dan hanya terpakai apabila Akta 757 diwartakan bagi tujuan penguatkuasaan oleh Kementerian Perumahan Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Sektor Kesejahteraan Bandar (KPKT)



DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

© Hak Cipta Terpelihara
Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur
2014

PENGURUSAN MESYUARAT AGUNG

BIL	SOALAN	JAWAPAN
1.	Bagaimana tata-cara pelantikan proksi untuk Mesyuarat Agung?	<p>Pemilik boleh melantik mana-mana orang sebagai proksi secara bertulis dan mematuhi syarat berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> Menandatangani surat pelantikan/perwakilan proksi; Jika pemilik unit merupakan syarikat/perubuhan/badan berkanun atau mana-mana badan lain, perwakilan kuasa perlulah disertakan dan ditandatangani oleh salah seorang lembaga syarikat; Sekiranya lantikan proksi dibuat oleh wakil pemilik, maka surat wakil kuasa oleh pemilik petak perlu disertakan; Seorang proksi hanya boleh mewakili untuk satu petak sahaja; dan Surat cara pelantikan proksi hendaklah diserahkan kepada pejabat pengurusan selewat-lewatnya dua (2) hari sebelum tarikh mesyuarat. <p>(Jadual Kedua Perkara 18, Akta 757)</p>
2.	Berapa lamakan tempoh seseorang ahli jawatankuasa boleh memegang jawatan?	<p>Pengerusi, Setiausaha dan Bendahari Pengerusi, Setiausaha dan Bendahari tidak boleh memegang jawatan melebihi dua(2) tempoh berturut-turut.</p> <p>(Jadual Kedua, Perkara 2(5), Akta 757)</p> <p>Ahli Jawatankuasa Ahli jawatankuasa pengurusan tidak boleh memegang jawatan melebihi tiga (3) tempoh berturut-turut.</p> <p>(Jadual Kedua, Perenggan 2(6), Akta 757)</p>
3.	Adakah pemilihan/pelantikan AJK perlu dilakukan setiap tahun?	<p>Ya. Semua ahli jawatankuasa pengurusan hendaklah dipilih pada setiap mesyuarat agung tahunan.</p> <p>(Jadual Kedua, Perenggan 2(4), Akta 757)</p>

AKAUN

BIL	SOALAN	JAWAPAN
1.	Apakah tindakan undang-undang yang boleh diambil sekiranya pemaju tidak menyerahkan penyata kewangan dan lebihan wang?	<p>Pemaju boleh disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya. Jika kesalahan tersebut berterusan akan didenda selanjutnya tidak melebihi lima ribu ringgit bagi tiap-tiap hari atau sebahagiannya kesalahan itu berterusan selepas disabitkan.</p> <p>(JMB—Seksyen 15, Akta 757)</p> <p>(MC—Seksyen 55, Akta 757)</p>
2.	Apakah tindakan yang boleh diambil oleh pihak Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya terdapat periklanan terhadap jumlah yang dibelanjakan oleh pihak pengurusan terdahulu di dalam penyata kewangan beraudit?	<p>Pihak MC boleh membuat aduan ke Tribunal Pengurusan Strata atau memulakan prosiding di mana-mana mahkamah yang berbidangkuasa kompeten bagi mendapatkan keputusan mutlak. MC juga boleh membuat aduan ke Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM)/Polis/Malaysian Institute of Accountants (MIA).</p>

PENGURUSAN MESYUARAT AGUNG

BIL	SOALAN	JAWAPAN
1.	Siapakah yang bertanggungjawab untuk membaiki dan menanggung kerosakan/kebocoran yang berlaku di dalam unit individu?	<p>Pembaikan dan penyenggaraan didalam unit individu adalah tanggungjawab pembeli unit masing-masing. Sekiranya ia berpunca dari kawasan harta gunasama, pihak Badan Pengurusan hendaklah mengambil tindakan pembaikan berkenaan.</p> <p>(JMB—Seksyen 21(1)(a) Akta 757)</p> <p>(MC—Seksyen 51(1)(a), Akta 757)</p>
2.	Adakah kos pembaikan paip air kumbahan/pendawian elektrik dalam rumah pemilik petak di bawah tanggungjawab Badan Pengurusan?	
3.	Siapakah yang bertanggungjawab untuk menggantikan kerosakan meter air?	<p>Sekiranya ia adalah bagi manfaat untuk 1 pemilik, ia adalah menjadi tanggungjawab pemilik berkenaan. Walaubagaimanapun, sekiranya ia adalah bagi manfaat kepada lebih dari 2 pemilik, ia adalah menjadi tanggungjawab pihak JMB/MC.</p>
4.	Apakah pengubahsuaian yang sesuai bagi tempat pembuangan sampah yang memudahkan laluan lori sampah untuk membuat kerja-kerja kumpulannya?	<p>Pihak pengurusan dinasihatkan untuk mendapatkan pandangan serta keputusan di dalam mesyuarat agung (AGM/EGM) dan seterusnya memohon kebenaran merancang daripada Jabatan Perancang Bandar (OSC).</p>
5.	Adakah pemasangan grill keselamatan di balkoni di sesebuah bangunan bertingkat dibenarkan?	<p>Undang-Undang Kecil Bangunan dibawah kawal selia Jabatan Rekabentuk Bandar dan Bangunan, DBKL tidak melarang pemasangan grill di balkoni. Manakala dari segi syarat Bomba pula, grill yang dibenarkan adalah grill yang boleh dibuka sahaja.</p> <p>Oleh itu, pihak pengurusan diminta untuk mengawal jenis-jenis pemasangan grill ini dengan memasukkan syarat-syarat pemasangan di dalam Undang-undang Kecil pemajuan masing-masing.</p>

PENGURUSAN MESYUARAT JAWATANKUASA

BIL	SOALAN	JAWAPAN
1.	Apakah tindakan yang boleh diambil jika Pengerusi gagal untuk memanggil mesyuarat jawatankuasa?	<p>Pesuruhjaya boleh melantik mana-mana anggota jawatankuasa pengurusan untuk mengadakan mesyuarat berdasarkan permohonan bertulis oleh sekurang-kurangnya 2 Ahli Jawatankuasa.</p> <p>(Jadual Kedua, Perkara 5(2) Akta 757)</p>

TUNGGAKAN CAJ PENYENGGARAAN

BIL	SOALAN	JAWAPAN
1.	Apakah tindakan yang boleh diambil oleh pihak JMB sekiranya pembeli tidak membayar caj penyenggaraan?	<p>JMB boleh menyampaikan suatu notis bertulis kepada pembeli atau pemunya petak yang menuntut pembayaran jumlah wang yang kena dibayar dalam tempoh 14 hari dari tarikh penyampaian notis. Jika masih tidak bayar, JMB boleh memfailkan saman atau tuntutan dalam Mahkamah atau di hadapan Tribunal Pengurusan Strata.</p> <p>(Seksyen 34, Akta 757)</p> <p>JMB juga boleh membuat permohonan bersumpah secara bertulis kepada pihak COB untuk mendapatkan suatu waran penahanan yang memberi kuasa bagi penahanan apa-apa harta atau yang dipunyai oleh pemunya petak yang ingkar.</p> <p>(Seksyen 35, Akta 757)</p>
2.	Bilakah pihak Pesuruhjaya Bangunan boleh mengambil tindakan menyita harta alih pembeli yang gagal membayar caj penyenggaraan?	<p>Proses tindakan menyita harta alih ke atas pembeli yang gagal menjelaskan caj penyenggaraan boleh diambil setelah pihak COB mengeluarkan waran penahanan melalui Borang A (Jadual Ketiga Seksyen 35 Akta 757). Walau bagaimanapun, tindakan ini hanya boleh diambil apabila pihak JMB telah memfailkan saman atau tuntutan dalam Mahkamah atau di hadapan Tribunal Pengurusan Strata.</p>
3.	Bolehkah pihak MC memotong meter air bagimana-mana pembeli yang tidak menjelaskan tunggakan caj penyenggaraan?	<p>Tidak boleh. Sila rujuk kes mahkamah John Denis De Silva vs. Crescent Court Management (2006) 2 CLJ 605 (S6-24-2340-2004)".</p>

UNDANG-UNDANG KECIL

BIL	SOALAN	JAWAPAN
1.	Apakah kaedah yang boleh diambil oleh pihak MC bagi menangani masalah kereta tanpa nombor pendaftaran dan cukai jalan yang terbiar di kawasan tempat letak kereta dalam tempoh yang sangat lama atau lain-lain harta alih yang didapati terbiar di kawasan harta bersama?	<p>MC dinasihatkan agar mewujudkan peruntukan kaedah atau cara untuk menangani masalah perletakan kereta terbiar atau lain-lain harta alih di kawasan harta bersama di dalam Undang-undang Kecil pemajuan masing-masing sebelum meneruskan tindakan penguatkuasaan. Pihak MC juga dinasihatkan untuk mengemukakan notis terlebih dahulu kepada mana-mana pemilik yang terbiar sebelum sebarang tindakan diambil.</p>
2.	Adakah pemilik petak boleh membuat pengubahsuaian dalaman petaknya tanpa memaklumkan terlebih dahulu kepada pihak pengurusan?	<p>Pihak Pengurusan dinasihatkan untuk mewujudkan Undang-undang kecil yang mensyaratkan pemilik supaya memaklumkan kepada pihak pengurusan sebelum sebarang pengubahsuaian dilakukan. Sekiranya mana-mana pemilik didapati telah melanggar syarat-syarat yang ditetapkan, pihak pengurusan boleh mengambil tindakan berdasarkan kepada Undang-undang Kecil berkenaan.</p>