



**PROSEDUR OPERASI STANDARD
PENGAUDITAN BANGUNAN DAN
PENGUNAAN KUMPULAN WANG
PENJELAS (SINKING FUND) JMB/MC
DI BAWAH AKTA PENGURUSAN
STRATA 2013 (AKTA 757)**



ISI KANDUNGAN

| BIL | PERKARA | MUKA SURAT |
|------------|---|-------------------|
| 1 | OBJEKTIF | 2 |
| 2 | SKOP | 2 |
| 3 | RUJUKAN | 2 |
| 4 | TAFSIRAN | 3 |
| 5 | SINGKATAN | 3 |
| 6 | KAEDAH PENGAUDITAN BANGUNAN DAN PERANCANGAN PENGUNAAN KUMPULAN WANG PENJELAS | 4 |
| 7 | LAMPIRAN | |
| | 7.1 - LAPORAN DAN PERAKUAN PENGAUDITAN | 6 |
| | 7.2 - JADUAL PERANCANGAN PENGUNAAN KUMPULAN WANG PENJELAS | 7 |

PROSEDUR OPERASI STANDARD (SOP) PENGAUDITAN BANGUNAN DAN PERANCANGAN
PENGUNAAN KUMPULAN WANG PENJELAS (SINKING FUND) SEKSYEN 24 / 61
(AKTA PENGURUSAN STRATA 2013 (AKTA 757))

1.0 OBJEKTIF

Prosedur ini disediakan bagi kegunaan serta bahan rujukan kepada pihak Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur (COBKL) seterusnya khusus buat pengurusan JMB/MC di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur lanjutan dari keperluan pihak pengurusan mengurus Kumpulan Wang Penjelas (Sinking Fund) iaitu di bawah seksyen 24 / 61 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

2.0 SKOP

- 2.1 Prosedur ini akan digunapakai oleh Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur (COBKL) untuk memberi pendedahan dan amalan pengurusan terbaik kepada pihak pengurusan.
- 2.2 Untuk mengadakan pengauditan bangunan dan perancangan penggunaan Kumpulan Wang Penjelas (Sinking Fund) bagi JMB/MC di Kuala Lumpur .

3.0 RUJUKAN

- 3.1 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

Di bawah Seksyen 24 memperuntukkan (1) Badan Pengurusan Bersama hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu akaun kumpulan wang penjelas dengan suatu bank atau institusi kewangan, yang ke dalamnya hendaklah didepositkan semua baki wang dalam akaun kumpulan wang penjelas yang dipindahkan oleh pemaju kepada badan pengurusan bersama itu di bawah perenggan 15(1)(a), semua caruman kepada kumpulan wang penjelas yang dibayar oleh pemunya petak kepada badan pengurusan bersama itu.

Di bawah Seksyen 61 memperuntukkan (1) Jika akaun kumpulan wang penjelas atas nama perbadanan pengurusan tidak lebih awal ditubuhkan di bawah subseksyen 51(1), perbadanan pengurusan hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu akaun kumpulan wang penjelas dengan suatu bank atau institusi kewangan, yang ke dalamnya hendaklah didepositkan caruman kepada kumpulan wang penjelas yang dibayar oleh pemilik.

PROSEDUR OPERASI STANDARD (SOP) PENGAUDITAN BANGUNAN DAN PERANCANGAN
PENGUNAAN KUMPULAN WANG PENJELAS (SINKING FUND) SEKSYEN 24 / 61
(AKTA PENGURUSAN STRATA 2013 (AKTA 757))

4.0 TAFSIRAN

| NO. | PERKARA | PENJELASAN |
|-----|------------------------------|---|
| 4.1 | Badan Pengurusan Bersama | Badan yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17 |
| 4.2 | Perbadanan Pengurusan | Perbadanan pengurusan yang wujud di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 |
| 4.3 | Pesuruhjaya | Pesuruhjaya Bangunan yang dilantik di bawah subseksyen 4(1), dan termasuk mana-mana Timbalan Pesuruhjaya dan pegawai lain yang dilantik di bawah subseksyen 4(1) untuk menjalankan kuasa atau melaksanakan kewajipan yang dikenakan ke atas Pesuruhjaya |
| 4.4 | Akaun Kumpulan Wang Penjelas | Suatu akaun yang dikehendaki untuk dibuka dan disenggarakan oleh pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiary di bawah seksyen 11, 24, 51, 61 atau 67 mengikut mana-mana yang berkenaan. |

5.0 SINGKATAN

| | | |
|------|---|---|
| JMB | - | Badan Pengurusan Bersama / <i>Joint Management Body</i> |
| MC | - | Perbadanan Pengurusan / <i>Management Corporation</i> |
| COB | - | Pesuruhjaya Bangunan / <i>Commissioner of Building</i> |
| A757 | - | Akta Pengurusan Strata 2013 |

**6.0 GARIS PANDUAN DALAM PENGAUDITAN BANGUNAN DAN PERANCANGAN
PENGUNAAN KUMPULAN WANG PENJELAS**

- 6.1 Garis panduan ini mengesyorkan setiap badan pengurusan merancang keperluan merancang perbelanjaan penyenggaraan bayaran mereka melalui Kumpulan Wang Penjelas.
- 6.2 Untuk tujuan itu, badan pengurusan disaran menjalankan pengauditan bangunan sekali dalam setiap sepuluh (10) tahun dengan melantik Juru ukur Bangunan yang bertauliah dan berdaftar.
- 6.3 Format laporan termasuk senarai bidang auditan bangunan adalah seperti dilampiran 7.1 dan 7.2 untuk rujukan badan pengurusan.
- 6.4 Dengan adanya anggaran dan jadual perbelanjaan untuk tempoh 10 tahun, maka dapat membantu badan pengurusan menentukan jumlah kewangan yang diperlukan dalam menyelenggara bangunan setiap tahun.
- 6.5 Jumlah ini juga boleh dijadikan asas dalam menentukan caruman Kumpulan Wang Penjelas oleh setiap pemilik petak.

PROSEDUR OPERASI STANDARD (SOP) PENGAUDITAN BANGUNAN DAN PERANCANGAN
PENGUNAAN KUMPULAN WANG PENJELAS (SINKING FUND) SEKSYEN 24 / 61
(AKTA PENGURUSAN STRATA 2013 (AKTA 757))

7.0 LAMPIRAN

- 7.1 Laporan Dan Perakuan Pengauditan
- 7.2 Jadual Perancangan Penggunaan Kumpulan Wang Penjelas

**LAPORAN PENGAUDITAN BANGUNAN DAN PERANCANGAN
 PENGGUNAAN KUMPULAN WANG PENJELAS (*SINKING FUND*)
 JMB/MC
 Oleh TETUAN
 BAGI TEMPOH 10 TAHUN (XX.XX.20XX - XX.XX.20XX)**

A. NAMA DAN ALAMAT JMB/MC

B. MAKLUMAT BANGUNAN

| | |
|------------------------------|----------------|
| NAMA BANGUNAN | |
| ALAMAT BANGUNAN | |
| NO. STRATA | |
| JENIS SKIM | |
| TAHUN PEMBINAAN | |
| BILANGAN UNIT | |
| JUMLAH UNIT SYER KESELURUHAN | |
| CARUMAN PER UNIT SYER (RM) | RM / UNIT SYER |

C. MAKLUMAT KEWANGAN

| | |
|--|--|
| BAKI AKAUN KUMPULAN WANG PENJELAS SEHINGGA XX.XX.2017 | |
| TEMPOH LAPORAN PENYATA KEWANGAN (12 BULAN) | |

D. LAPORAN PERAKUAN

Saya telah membuat lawat periksa untuk tujuan audit bangunan dan dengan ini mengesahkan bahawa Laporan Pengauditan Bangunan dan Perancangan Penggunaan Kumpulan Wang Penjelas (Sinking Fund) untuk anggaran perbelanjaan bagi tempoh 10 tahun sebagai rujukan dan tindakan pihak JMB/MC

Disaksikan oleh Wakil (AJK)
 JMB/MC

(TANDATANGAN DAN COP SYARIKAT)

(TANDATANGAN DAN COP JMB/MC)

NAMA :
NO. K/P:
NAMA SYARIKAT:
NO. SYARIKAT :
NO. LESEN BADAN BERTAULIAH :
TARIKH:

NAMA SAKSI :
NO KP:
TARIKH :

**PROSEDUR OPERASI STANDARD (SOP) PENGAUDITAN BANGUNAN DAN PERANCANGAN
PENGUNAAN KUMPULAN WANG PENJELAS (SINKING FUND) SEKSYEN 24 / 61
(AKTA PENGURUSAN STRATA 2013 (AKTA 757))**

| LAPORAN PENGAUDITAN BANGUNAN DAN PERANCANGAN PENGUNAAN KUMPULAN WANG PENJELAS (SINKING FUND) JMB/MC | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| JADUAL PERANCANGAN PENGGUNAAN KUMPULAN WANG PENJELAS (SINKING FUND) BAGI TEMPOH 10 TAHUN (KHUSUS UNTUK HARTA BERSAMA) | | | | | | | | | | | |
| Jenis Perbelanjaan | Kos Senasas (RM) | Tahun 1 (RM) | Tahun 2 (RM) | Tahun 3 (RM) | Tahun 4 (RM) | Tahun 5 (RM) | Tahun 6 (RM) | Tahun 7 (RM) | Tahun 8 (RM) | Tahun 9 (RM) | Tahun 10 (RM) |
| 1. Bahagian Luaran Bangunan | | | | | | | | | | | |
| Mengecat semula dinding luar bangunan | | | | | | | | | | | |
| Mengecat siling | | | | | | | | | | | |
| Mengecat semula pintu termasuk bingkai | | | | | | | | | | | |
| Mengecat semula besi penghadang/balustrade | | | | | | | | | | | |
| Menyelenggara tingkap dan pintu | | | | | | | | | | | |
| Memperbaharui papan tanda bangunan | | | | | | | | | | | |
| Memperbaiki jalanraya dan kawasan parking | | | | | | | | | | | |
| Memperbaiki taluan pejalan kaki dan lobi | | | | | | | | | | | |
| Mbaiki dan memperbaharui longkang parameter | | | | | | | | | | | |
| Penyelenggaraan am bangunan | | | | | | | | | | | |
| Jumlah (Termasuk GST %) | (RM) | | | | | | | | | | |
| 2. Penyelenggaraan Bumbung | | | | | | | | | | | |
| Menggantikan permukaan bumbung | | | | | | | | | | | |
| Mbaiki dan menggantikan kerangka bumbung | | | | | | | | | | | |
| Kerja-kerja water proofing (jika berkaitan) | | | | | | | | | | | |
| Mengecat semula papan pemuka bumbung | | | | | | | | | | | |
| Mbaiki gutter | | | | | | | | | | | |
| Mbaiki sesalur air (downpipe) | | | | | | | | | | | |
| Jumlah (Termasuk GST %) | (RM) | | | | | | | | | | |
| 3. Akses Ketinggian (Yang Mana Berkaitan) | | | | | | | | | | | |
| Pemasangan Scaffolding | | | | | | | | | | | |
| Sewa Kren | | | | | | | | | | | |
| Penggunaan Gondola | | | | | | | | | | | |
| Jumlah (Termasuk GST %) | (RM) | | | | | | | | | | |
| 4. Tangga | | | | | | | | | | | |
| Mengecat siling dan bahagian bawah tangga | | | | | | | | | | | |
| Mbaiki dan mengecat Rel dan penghadang tangga | | | | | | | | | | | |
| Menyelenggara pintu dan akses ke tangga | | | | | | | | | | | |
| Mengganti dan mbbaiki penanda dan penunjuk kecemasan | | | | | | | | | | | |
| Mbaiki permukaan tangga | | | | | | | | | | | |
| Jumlah (Termasuk GST %) | (RM) | | | | | | | | | | |
| 5. Lif dan eskalator | | | | | | | | | | | |
| Penggantian dan Pembaikan komponen lif/eskalator yang rosak | | | | | | | | | | | |
| Pemodenan Sistem Lif / Penukaran Lif Bahanu | | | | | | | | | | | |
| Jumlah (Termasuk GST %) | (RM) | | | | | | | | | | |
| 6. Alat Mencegah Kebakaran | | | | | | | | | | | |
| Selenggara / Perbaharui peralatan cegah kebakaran | | | | | | | | | | | |
| Jumlah (Termasuk GST %) | (RM) | | | | | | | | | | |
| 7. Pagar dan Penjagaan Lanskap | | | | | | | | | | | |
| Pembaikan kerosakan pagar | | | | | | | | | | | |
| Penambahbaikan landskap | | | | | | | | | | | |
| Jumlah (Termasuk GST %) | (RM) | | | | | | | | | | |
| 8. Sistem Bekalan Air | | | | | | | | | | | |
| Pembersihan Tangki Air | | | | | | | | | | | |
| Servis dan Selenggara Pam Air | | | | | | | | | | | |
| Pembaikan dan Penggantian Paip bekalan air | | | | | | | | | | | |
| Pembaikan dan Penggantian Paip kumbahan | | | | | | | | | | | |
| Jumlah (Termasuk GST %) | (RM) | | | | | | | | | | |
| 9. Kolam Renang | | | | | | | | | | | |
| Penyelenggaraan dan Pembaikan sistem rawatan air | | | | | | | | | | | |
| Pembaikan Tiles dan Water Proofing | | | | | | | | | | | |
| Jumlah (Termasuk GST %) | (RM) | | | | | | | | | | |
| 10. Perkakasan Elektrik | | | | | | | | | | | |
| Penyelenggaraan Generator Set | | | | | | | | | | | |
| Penambahbaikan dan Penggantian Pendawaian Elektrik | | | | | | | | | | | |
| Penambahbaikan dan Penggantian fus dan distribution box | | | | | | | | | | | |
| Penambahbaikan dan Penggantian Sistem Interkom | | | | | | | | | | | |
| Penyelenggaraan Penebat Kilat (Lighting Surge Protector) | | | | | | | | | | | |
| Jumlah (Termasuk GST %) | (RM) | | | | | | | | | | |
| Jumlah Keseluruhan (Termasuk GST %) (A) | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | RM |
| Kontigensi (B) | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | RM |
| Jumlah Keseluruhan Perbelanjaan (Termasuk GST %) (A + B) | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | RM |
| Analisa anggaran pengiraan perbelanjaan per unit syer | | | | | | | | | | | |
| Jumlah Keseluruhan Perbelanjaan (Termasuk GST %) (A + B) (RM) = RM per unit syer | | | | | | | | | | | |
| Jumlah Keseluruhan Agregat Unit syer | | | | | | | | | | | |