PROSEDUR OPERASI STANDARD (SOP) BAGI SIASATAN SEMULA AKAUN OLEH PESURUHJAYA BANGUNAN KUALA LUMPUR DI BAWAH PERUNTUKAN SEKSYEN 14 (2) / 26 (2) / 54 (2) / 62 (2) AKTA PENGURUSAN STRATA 2013

(AKTA 757)

DISEDIAKAN OLEH:

BAHAGIAN PESURUHJAYA BANGUNAN KUALA LUMPUR (COBKL)
JABATAN PENILAIAN DAN PENGURUSAN HARTA
DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

ALAMAT:

JABATAN PENILAIAN DAN PENGURUSAN HARTA
DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR
TINGKAT 15, MENARA ARAS RAYA,
NO. 11 JALAN RAJA LAUT,
50350 KUALA LUMPUR

ISI KANDUNGAN

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
1.0	OBJEKTIF	3
2.0	SKOP	3
3.0	RUJUKAN	3
4.0	TAFSIRAN	4
5.0	SINGKATAN	4
6.0	PROSES KERJA	5
7.0	CARTA ALIR	6
8.0	TERMA RUJUKAN	7 - 8
9.0	FORMAT BORANG ADUAN	9 - 10
10.0	FORMAT DAFTAR ARAHAN	11
11.0	KUATKUASA	12
12.0	PEMBATALAN	12

1.0 OBJEKTIF

Prosedur ini disediakan bagi kegunaan serta bahan rujukan dalaman kepada pihak Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur (COBKL) selaras dengan Peruntukan Seksyen 14 (2) / 26 (2) / 54 (2) / 62 (2) Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

2.0 SKOP

2.1 Prosedur ini digunapakai oleh Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur (COBKL)

2.2 Untuk mendengar dan menilai Laporan Juruaudit Forensik yang telah menjalankan siasatan berdasarkan aduan/permohonan dari mana-mana pihak pengurusan, pembeli / pemilik petak dan seterusnya membuat keputusan sama ada wujud merit ataupun tidak sesuatu kes yang diadukan.

3.0 RUJUKAN

3.1 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

Di bawah Seksyen 14 (2) / 26 (2) / 54 (2) / 62 (2) memperuntukkan walau apa pun subseksyen (1), Pesuruhjaya hendaklah mempunyai, pada bila-bila masa, hak untuk melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan untuk menyiasat akaun dan rekod akaun yang dinyatakan dalam subseksyen (1), dan pemaju / badan pengurusan bersama / pemaju / perbadanan pengurusan hendaklah membayar semua perbelanjaan yang dilakukan bagi maksud itu.

4.0 TAFSIRAN

NO.	PERKARA	PENJELASAN
4.1	Badan Pengurusan Bersama	Badan yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17, Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)
4.2	Perbadanan Pengurusan	Perbadanan pengurusan yang wujud di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 / Akta 757
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	Juruaudit Syarikat	Juruaudit bertauliah berdasarkan penakrifan bersama Akta Syarikat 2016 – Akta 777

5.0 SINGKATAN

JMB	-	Badan Pengurusan Bersama / *Joint Management Body*
MC	-	Perbadanan Pengurusan / *Management Corporation*
COB	-	Pesuruhjaya Bangunan / *Commissioner of Building*
JSSA	-	Jawatankuasa Siasatan Semula Akaun

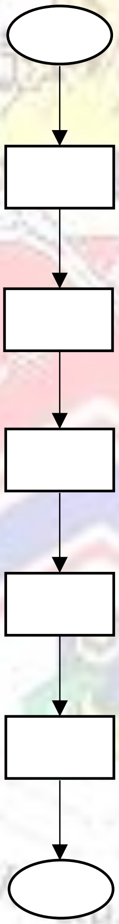
6.0 PROSES KERJA

- ADUAN DIBUAT OLEH PEMBELI / PEMILIK PETAK / JMB / MC / EJEN PENGURUSAN MENGENAI PENYELEWENGAN AKAUN KEATAS PENGURUSAN

BIL	TINDAKAN	TANGGUNGJAWAB	BORANG/PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG
6.1	Terima aduan melalui Borang Aduan Siasatan Semula Akaun (rujuk Lampiran A) berserta laporan PDRM / SPRM dan bukti / dokumen sokongan berkaitan dengan aduan daripada pihak pengadu (pembeli / pemilik petak sahaja / JMB / MC / Ejen Pengurusan Lama) serta laporan Juruaudit Forensik mengenai penyelewengan akaun keatas JMB / MC / Ejen Pengurusan Baru	COBKL	Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) Peraturan-peraturan Pengurusan Strata 2015 Pekeliling COBKL 2016
6.2	Semak aduan serta laporan Juruaudit Forensik	COBKL	Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)
6.3	Bentang laporan audit kepada Jawatankuasa Siasatan Semula Akaun (JSSA)	COBKL JURUAUDIT FORENSIK	Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) Pekeliling COBKL 2016
6.4	Jawatankuasa Siasatan Semula Akaun (JSSA) membuat keputusan laporan audit yang dibentang	JSSA	Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)
6.5	Keputusan Mesyuarat JSSA akan dimaklumkan kepada pihak pengadu (pembeli / pemilik petak sahaja / JMB / MC / Ejen Pengurusan)	COBKL	Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) Pekeliling COBKL 2016

7.0 CARTA ALIR

- ADUAN DIBUAT OLEH PEMBELI / PEMILIK PETAK / JMB / MC / EJEN PENGURUSAN MENGENAI PENYELEWENGAN AKAUN KEATAS PENGURUSAN



Mula

COBKL terima aduan melalui Borang Aduan Siasatan Semula Akaun (rujuk Lampiran A) berserta laporan PDRM / SPRM dan bukti / dokumen sokongan berkaitan dengan aduan daripada pihak pengadu (pembeli / pemilik petak sahaja / JMB / MC / Ejen Pengurusan lama) serta laporan Juruaudit Forensik mengenai penyelewengan akaun keatas JMB / MC / Ejen Pengurusan baru

COBKL semak aduan serta laporan Juruaudit Forensik

Juruaudit Forensik bentang laporan audit kepada Jawatankuasa Siasatan Semula Akaun (JSSA)

Jawatankuasa Siasatan Semula Akaun (JSSA) membuat keputusan laporan audit yang dibentang

COBKL memaklumkan keputusan Mesyuarat JSSA kepada pihak pengadu (pembeli / pemilik petak / JMB / MC / Ejen Pengurusan lama)

Tamat

8.0 TERMA RUJUKAN JAWATANKUASA SIASATAN SEMULA AKAUN

	Senarai Ahli Jawatankuasa: Pengerusi	Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur (Merangkap Datuk Bandar Kuala Lumpur) atau mana-mana Timbalan Pesuruhjaya Bangunan atau mana-mana pegawai lain yang telah diberi kuasa dan / atau diwakilkan kuasa di bawah Seksyen 4 Akta Pengurusan Strata 2013 (Lampiran B)
	Sekretariat	Pengarah Penilaian / Timbalan Pengarah Kanan (COBKL) Unit Audit dan Penerimaan (COBKL)
	Ahli-Ahli	1. Polis Diraja Malaysia (PDRM) 2. Suruhanjaya Pencegah Rasuah Malaysia (SPRM) 3. Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan (KPKT) 4. Jabatan Undang-Undang dan Pendakwaan (JUP) DBKL 5. Jabatan Kewangan (JKEW) DBKL 6. Jabatan Audit Dalam (JAD) DBKL 7. Agensi-Agensi Lain Terlibat jika perlu 8. Pegawai-Pegawai COBKL yang berkaitan
	Tanggungjawab / Fungsi:	1. Menyemak aduan yang diterima berdasarkan pematuhan akta. 2. Mendengar dan meneliti laporan yang dibentang oleh Juruaudit Forensik yang dilantik, 3. Memutuskan samada laporan yang dibentang ada kes atau tiada kes, 4. Mengarahkan pihak pengadu (JMB / MC / Ejen Pengurusan / Pihak Berkepentingan) membuat laporan kepada pihak PDRM / SPRM sekiranya ada kes.

	Kuasa yang diberi:	1. Menguatkuasakan segala peruntukan berdasarkan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dan Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015 2. Memberi kuasa penuh kepada COBKL untuk mengambil tindakan mahkamah keatas JMB / MC / Ejen Pengurusan jika ingkar membayar kos pengauditan kepada Juruaudit Forensik yang dilantik seperti yang tertakluk dalam perjanjian yang telah ditandatangani.

10.0 FORMAT BORANG ADUAN

LAMPIRAN A

BAHAGIAN PESURUHJAYA BANGUNAN KUALA LUMPUR (COBKL)
JABATAN PENILAIAN DAN PENGURUSAN HARTA
DEWAN BANDARAYA KUALA LUMPUR

BORANG ADUAN SIASATAN SEMULA AKAUN

1. MAKLUMAT PENGADU

NAMA : …………………………………………………………………..

ALAMAT : …………………………………………………………………..

…………………………………………………………………..

…………………………………………………………………..

…………………………………………………………………..

NO. KAD PENGENALAN : …………………………………………………………………..

NO. TELEFON ; …………………………………………………………………..

EMAIL : ……………………………………………………………………..

KATEGORI PENGADU (SILA TANDA X)

☐ PEMILIK ☐ AHLI JAWATANKUASA ☐ EJEN PENGURUSAN

☐ LAIN-LAIN (SILA NYATAKAN) ……………………………………..

2. MAKLUMAT PIHAK PENGURUSAN

NAMA PEMAJU/JMB/MC : …………………………………………………………………..

ALAMAT : …………………………………………………………………..

…………………………………………………………………..

…………………………………………………………………..

…………………………………………………………………..

NO. TELEFON ; …………………………………………………………………..

EMAIL : ……………………………………………………………………..

3. BUTIRAN ADUAN

……………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

4. DOKUMEN SOKONGAN (SILA LAMPIRKAN)

☐ LAPORAN POLIS ☐ LAPORAN SPRM ☐ DOKUMEN KEWANGAN

5. PERAKUAN

SAYA MENGAKU BAHAWA SEGALA KETERANGAN YANG DIBERI DI DALAM BORANG ADUAN INI ADALAH BENAR.

TANDATANGAN

……………………………………

TARIKH :

11.0 FORMAT BORANG DAFTAR ARAHAN

LAMPIRAN B

JAWATANKUASA SIASATAN SEMULA AKAUN

BAHAGIAN PESURUHJAYA BANGUNAN KUALA LUMPUR (COBKL)

BORANG DAFTAR ARAHAN

Minit Arahan:

____

____

____

____

____

Oleh:

……………………………………………
( )
Tarikh:

Perakuan Terima Arahan:

____

____

____

____

____

Oleh:

……………………………………………
( )
Tarikh:

11.0 KUATKUASA

Prosedur Operasi Standard (SOP) Bagi Siasatan Semula Akaun Oleh Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur Di Bawah Peruntukan Seksyen 14(2) / 26(2) / 54(2) / 62(2) Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) ini berkuatkuasa serta merta daripada tarikh ianya ditandatangani.

12.0 PEMBATALAN

Dengan berkuatkuasanya Prosedur Operasi Standard (SOP) ini, Prosedur Operasi Standard (SOP) Bagi Siasatan Semula Akaun Oleh Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur Di Bawah Peruntukan Seksyen 14(2) / 26(2) / 54(2) / 62(2) Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) bertarikh 18 Ogos 2022 adalah dibatalkan dan terhenti berkuatkuasa dengan serta merta.