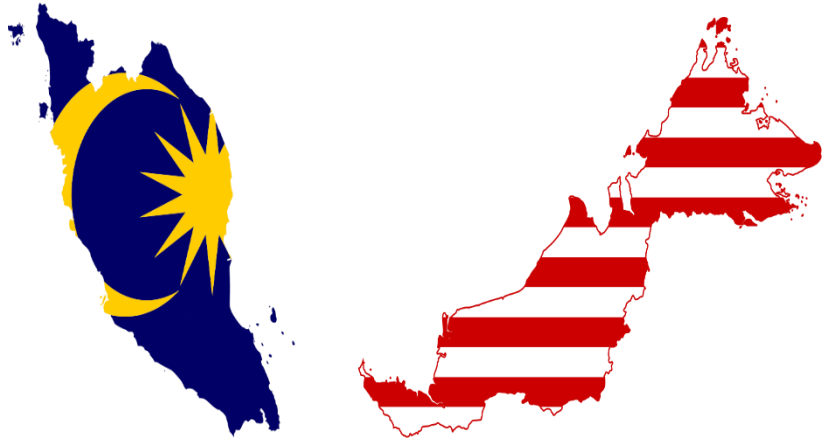




REALITI KEHIDUPAN BERSTRATA

Cabaran & Penyelesaian





32 juta
RAKYAT MALAYSIA



24 juta (75%)
MASYARAKAT BANDAR



19,923
SKIM STRATA



1.7 juta
PETAK



6.8 juta (28%)
PENDUDUK STRATA



LANDED VS STRATIFIED DEVELOPMENT

LANDED



1 Lot + 1 Rumah

Jalan diserahkan kepada
PBN/PBT

Tiada:

- pihak pengurusan
- harta bersama

STRATIFIED DEVELOPMENT



1 Lot + Banyak Rumah

Jalan etc disenggara
oleh pihak pengurusan

Ada:

- petak,
- petak aksesori dan
harta bersama

Harta bersama

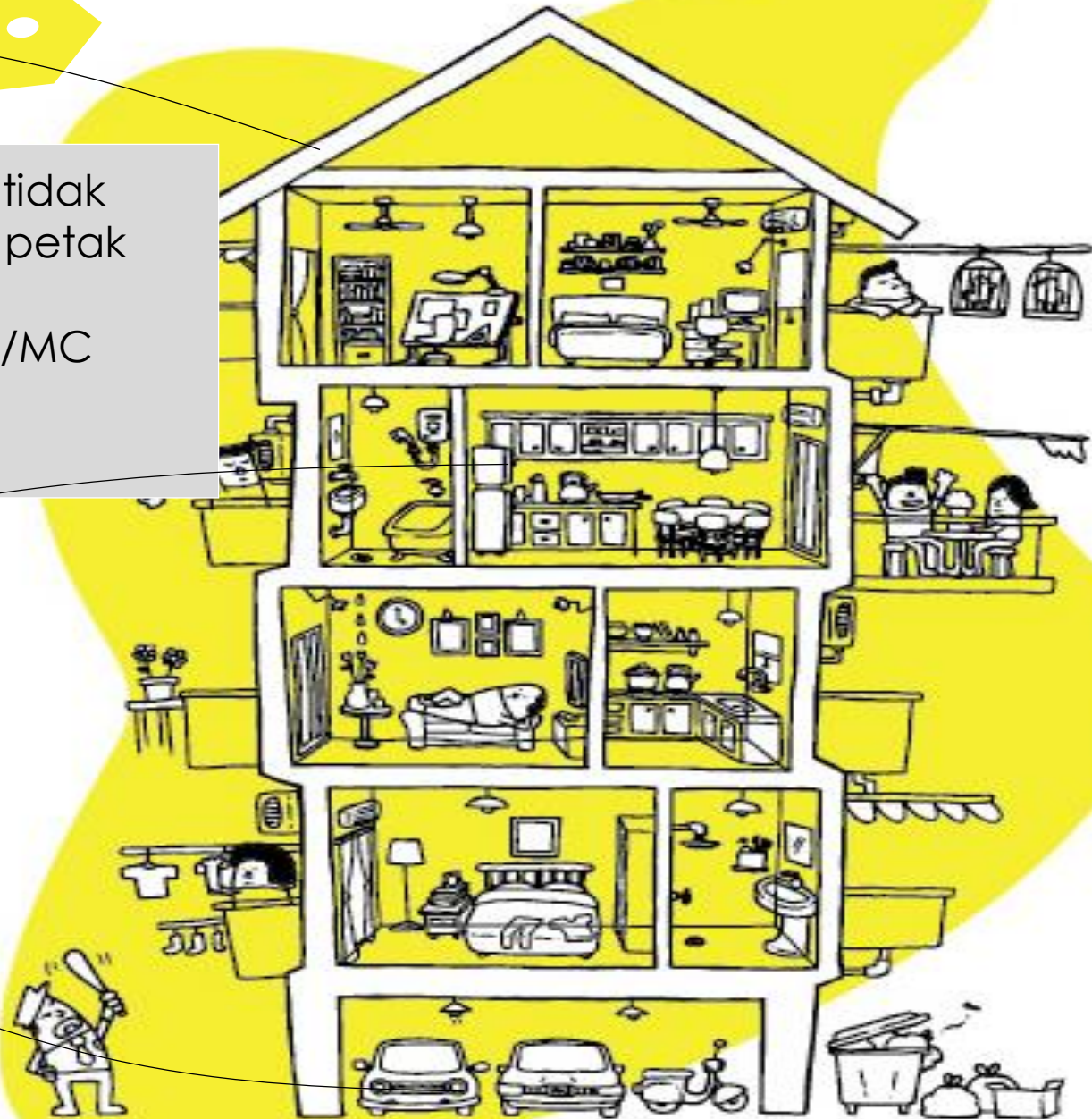
- mana-mana bahagian lot yang tidak terkandung dalam mana-mana petak
- Diurus dan disenggara oleh JMB/MC
- Dinikmati oleh semua

Petak

- Unit individu dalam bangunan
- Petak tanah

Petak aksesori

- Petak aksesori yang digunakan secara eksklusif oleh pembeli/pemilik petak





NEGARAKU
"STAR RATING"

Elemen Penilaian

Penubuhan JMB/MC

25%

Pengurusan Kewangan

25%

Penyenggaraan

20%

Kesedaran & Penyertaan Penduduk

20%

Pengurusan Risiko & Keselamatan

10%

STAR RATING 2016

STAR RATING TERHADAP JMB / MC

Jumlah Sampel : **7,769**

	5 ★	4 ★	3 ★	2 ★	1 ★
Bil. Sampel :	137	662	1,822	1,395	3,753
	2 %	9 %	23 %	18 %	48 %

PENGURUSAN STRATA

ADUAN 2016

Jenis Aduan	Aduan Diterima
Mesyuarat & Pemilihan	3246
Pentadbiran & Pengurusan	2887
Penyenggaraan & Kerosakan	2986
Isu Kewangan	1707
Khidmat Nasihat	3216
Penguatkuasaan COB	399
Lain-lain	1947

**Jumlah Aduan
Diterima 16,388**

KAJIAN COB 2011

CABARAN PENDUDUK

☐ TAHAP KESEDARAN PENDUDUK

☐ Tahap pendidikan

☐ Latarbelakang berbeza:

- ☐ Agama, Bangsa,
- ☐ Pekerjaan, Umur, Jantina
- ☐ Negara asal

☐ MASALAH SOSIAL

- Sikap, vandalisma
- *Hard core (5%)*

CABARAN KEWANGAN

☐ Tunggakan Caj tinggi

☐ Pengurusan kewangan tidak sistematik

☐ Tiada laporan audit.

☐ Kegagalan pemaaju menyerahkan akaun

CABARAN PENYENGGAARAAN

- ❖ Kurang pekerja
- ❖ Kualiti penyenggaraan rendah
- ❖ Aduan tidak diambil tindakan.

CABARAN PENTADBIRAN

- ❖ Rekod tidak dikemaskini.
- ❖ Ejen tidak professional.
- ❖ COB PBT kurang bilangan kakitangan

CABARAN PEMATUHAN UNDANG- UNDANG

- ❖ Tahap kesedaran & penghargaan penghuni
- ❖ Tiada/ kurang penguatkuasaan

CABARAN PENGURUSAN RISIKO

- ❖ Tiada sistem keselamatan seperti boom gate, cctv, kad keselamatan, pagar dll.
- ❖ Tiada/Rosak sistem pencegah kebakaran.
- ❖ Tiada Skim Insuran Kebakaran Bangunan.























Terpaksa guna tangga hampir setahun

Penduduk rumah pangsa kesal lif rosak tidak dibaiki, DBKL bantu panjangkan masalah berbangkit ke pinak atasan

■ HIDAYAH HAIROM

KUALA LUMPUR - Pendetaan kira-kira 1,000 penduduk Rumah Pangsa Blok S, Taman Salak Selatan, di sini, yang terpaksa menggunakan tangga setelah dua lif di blok berkenaan rosak sejak hampir setahun mendapat perhatian Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL).

Ahli Lembaga Penasihat DBKL, Datuk Mustapa Kamal Mohd Yusoff berkata, beliau akan memajukan masalah berkenaan untuk perhatian Datuk Bandar dan Menteri Wilayah Persekutuan untuk diselesaikan.

Mustapa berkata, masalah berkenaan timbul berikutan kegagalan penduduk membayar kos penyelenggaraan dengan konsisten dan tindakan pihak perbadanan pengurusan (MC) menaikkan ca



Mustapa (kiri) ketika memberi penerangan kepada penduduk dalam sesi dialog, semalam.

Masalah dalam penduduk Rumah Pangsa Blok S, Taman Salak Selatan akan cuba diselesaikan segera.

sehingga RM143 sebulan sejak setahun lalu juga membuatkan penduduk terbeban.

"Apabila kedua-dua lif tidak berfungsi, penduduk yang rata-ratanya

adalah warga emas terpaksa menggunakan tangga sehingga ke tingkat 12.

"Jadi kira-kira RM150,000 diperlukan untuk menukar lif baharu,

dua bulan dari sekarang kerana kita faham beberapa prosedur perlu dilalui," katanya ketika ditemui selepas sesi dialog, di sini, semalam.

Mustapa yang juga Ketua Umno Bahagian Sepuluh berkata, pihaknya perlu membenarkan terhadap masalah penduduk kawasan itu setelah mereka tidak mendapat perhatian wakil rakyat.

Ujarnya, selain masalah ketidaktahuan lif, tunggahan bil air dan elektrik juga menyebabkan bekalan bekul dipotong.

"Saya sudah maklumkan kepada pihak pengurusan agar tidak barkan bekul unit. Dalam masa sama, apabila masalah lif ini selesai nanti, saya serankan kepada pihak pengurusan agar menurunkan semula ca penyelenggaraan agar penduduk dapat bayar dengan konsisten," katanya.

SALAH SIAPA ??

A decade of breakdowns

Low-cost flats residents claim lack of maintenance causes lift problems to turn from bad to worse

stories by ELAN PERUMAL

elan@thestar.com.my

RESIDENTS in Block D of Seri Perantau low-cost flats in Port Klang are facing a daily ordeal as their lifts are out of order.

The elderly or sickly, pregnant women and mothers with babies are finding it hard to cope with life as they are forced to walk up the stairs to get to their homes in the eight-storey block, which has 128 units.

They claim that the lift have not been properly maintained since they moved there in 2006.

Residents say their predicament has turned from bad to worse.

Zaitun Mohd Diah, 55, said only one of the two lifts was in working condition since her family moved from the Kampung Seri Perantau longhouse.

However, she said, the sole working lift too was prone to frequent breakdowns.

"We have been hit with numerous breakdowns, including during festive seasons, and are experiencing the worst period now after the lifts were declared unsafe last month."

"The Joint Management Body (JMB) put a notice at the lift stating that PKNS had ordered to shut down the lifts," she said.

Today, both lifts have been shut down.

Sabriah Salleh, 49, who lives on the third floor, finds it hard to cope without the lifts because the baby sits her grandchild when her son and daughter-in-law are at work.

"It is very tiring as I have to go to the sundry shop and head out for a walk either in the morning or evening," she said.

Long Mohd Zin, 77, who lives on the sixth floor, said it was very difficult for him to go up and down the stairs.

He said it was his daily routine to meet up with friends for tea but it had become quite burden-



The residents are hoping that the lifts will be fixed and maintained regularly so that they do not have to climb the stairs every day.

some to do so.

"Many of the residents here are old people, some of whom are infirm. It is unfair for us to go through this ordeal," he said.

M. Vijaya, 49, whose family lives on the highest floor, said those on the upper floors were the ones most affected by the lift problem.

"We were informed by the JMB that the lift is in poor condition and unsafe for operation."

M. Letchumy, 38, said the residents paid a monthly maintenance fee of RM55 but repairs could not be carried out because the Joint Management Body (JMB) lacked money.

"It is unfair for all residents to experience the hardship because there are some who have not paid their dues," she said.

PKNS, she said, as the developer, must help resolve the situation as soon as possible so residents would not have to suffer.



The eight-storey Seri Perantau Block D flats has a total of 128 units.



1 A refuse chamber filled with all kinds of rubbish including old sofa sets, torn clothes, soft toys and food waste.
2 Ng (far right) speaking to residents of Jalan Sungai Besi Indah 5/1 flats about the uncollected rubbish

Rubbish that just keeps piling up

Flats' residents frustrated over poor garbage collection

story and photos by MELIZARANI T. SELVA

melizarani@thestar.com.my

ONE can smell the Jalan Sungai Besi Indah 5/1 flats long before seeing it. Infested with flies, three engorged refuse chambers emit an unpleasant stench that permeates the 310 units.

R. Gopal, who has been living there for 16 years, fears the threat of dengue as a result of the uncollected rubbish.

"My unit is right above the dump site and every day I see the rubbish pile getting bigger."

"When the contractor comes, they collect only the small bags of rubbish and leave the rest behind."

"It was only two days ago that the new rubbish containers were installed, but the garbage is still all over the road," he said.

Housewife Doris Toh, who has been living on the second floor of Block A for almost 15 years, said the contractor in charge of clearing the refuse chambers was far from diligent.

"They would come twice a week to collect the rubbish, but these days, they don't even come once a week."

The Subang Jaya Municipal Council (MPSJ) said the contractor was supposed to clear the waste every day, she said.

Toh added that her request to cut down the overgrown trees which tower over her five-storey block had gone unheeded by MPSJ.

Resident Chai Fam Sweol, 50, said

the problem was made worse by foreigners who rent rooms in the flats.

"A lot of foreigners stay for a short time and before they move out, they dump all their old furniture here."

"People from other areas are also dumping garbage here, because there is no security guard," he said, adding that he had complained about the issue for nearly five years now.

Tulagawathy Nagapalan, 43, meanwhile, said she was not keen on paying her maintenance fees because of the inconsistent garbage collection and clean-up work.

"I don't see why I should pay when the contractor does not even come by to collect the rubbish."

"Also, there are many stray dogs around here and my daughter almost got bitten while on her way to school," she said, adding that multiple complaints to MPSJ and the management of the flats had gone unanswered.

Jalan Sungai Besi Indah 5/1 flats maintenance manager Mohd Firdaus Talib said the garbage issue was a long-standing problem but the overgrown trees could be addressed much sooner.

"We can start cutting the trees next week but we have to wait for MPSJ to decide if the trees are within its boundaries," he said after discussions with MPSJ's environmental department personnel.

Despite opening a collection centre every last Saturday of the month from 9am to 1pm, Jalan Sungai Besi Indah 5/1 flats senior building manager S. Pavan said only 30% of the tenants paid the maintenance fee.

"Those who do not pay the RM25 monthly fee cause others to suffer."

"The best way is for them to set up a JMB, to have more control over their matters and also to have themselves represented when they deal with MPSJ," he said.

"It is the responsibility of the residents to pay the monthly fees in order to maintain the cleanliness of their own blocks," he said.

MPSJ councillor Loka Ng said cooperation between the residents and the management was necessary in order to ensure the problem did not continue.

"Residents here have to separate their rubbish between domestic waste and bulk waste."

The best way is for them to set up a JMB, to have more control over their matters and also to have themselves represented when they deal with MPSJ.

Loka Ng

"They should also call MPSJ to remove their bulk waste at RM300 per tonne instead of just dumping it here, because the contractor can take up domestic waste," he said.

Ng also encouraged residents to set up a Joint Management Body (JMB) among themselves in order to handle grievances better.

"Their issues are very common in these housing."

"The best way is for them to set up a JMB, to have more control over their problems and also to have themselves represented when they deal with MPSJ," he said.



Kerusi dilempar dari atas bunuh remaja [METROTV]

REMAJA lelaki berusia 15 tahun menemui ajal selepas ditimpa sebuah kerusi dipercayai dicampak dari tingkat atas pangsepuri di Blok 102 Projek Perumahan Rakyat (PPR) Seri Pantai, Pantai Dalam kira-kira jam 8.30 malam tadi.

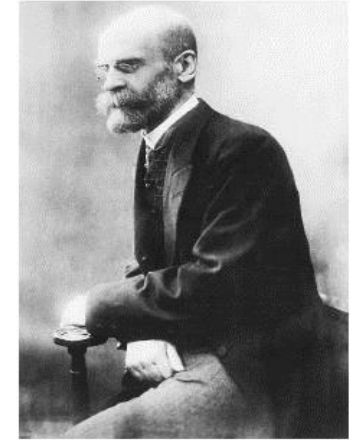
HMETRO.COM.MY



PERUBAHAN SOSIAL

Masyarakat:

- ❑ Ada nilai TERSENDIRI
- ❑ **Hidup yang mudah**  kompleks.
 - ✓ Luar bandar ke bandar
 - ✓ Tradisional ke moden
- ❑ **Perlu menyesuaikan diri dengan persekitaran.**
 - ✓ Tanah ke Bangunan Bertingkat
- ❑ **Peraturan diperlukan untuk menjamin kesejahteraan**
 - ✓ Undang – undang
 - ✓ Bebas – Peraturan(House rules)
- ❑ **Matlamat kumpulan adalah lebih besar dan lebih objektif daripada matlamat individu:**
 - ✓ Contohnya seperti peraturan dalam agama, negara, negeri, persatuan dan juga MC/JMB



**Emile Durkheim
(1892)**

Fields:

Philosophy, Sociology,
Anthropology, Religious
Studies

Institutions, [La Sorbonne](#)

Université de Bordeaux

Known for:

Institutionalizing
Sociology

ISU KRITIKAL

- ▶ **FREE RIDER** (penghuni tak bayar caj)

- ▶ **Free riders** guna **common property** seperti lif, kolam, gym, khidmat pengawal keselamatan secara maksimum tetapi tak bayar caj (enggan berkongsi bersama kos pengurusannya)

- ▶ Tiga (3) prinsip dalam pengurusan harta bersama bagi mengatasi masalah free rider ini:
 - ❑ “*privatization*” (penswastaan) - contoh(sewa bumbung/kolam/bilik serbaguna)

 - ❑ “*polluter pays*” (semua servis perlu dibayar) – contoh(kad untuk penggunaan lif/kolam/gym/boom gate.

 - ❑ “*House Rules*”(peraturan)



**Gareth J. Hardin
(1915 – 2003)**

Professor of
Human Ecology
from 1963 di
University of
California, Santa
Barbara

ISU, STRATEGI & MATLAMAT

ISU STRATA

- PERUNDANGAN
- ORGANISASI
- PELAKSANAAN & PENGUATKUASAAN



STRATEGI

- PENGUKUHAN PERUNDANGAN
- PENGUKUHAN ORGANISASI
- PEMERKASAAN KOMUNITI STRATA

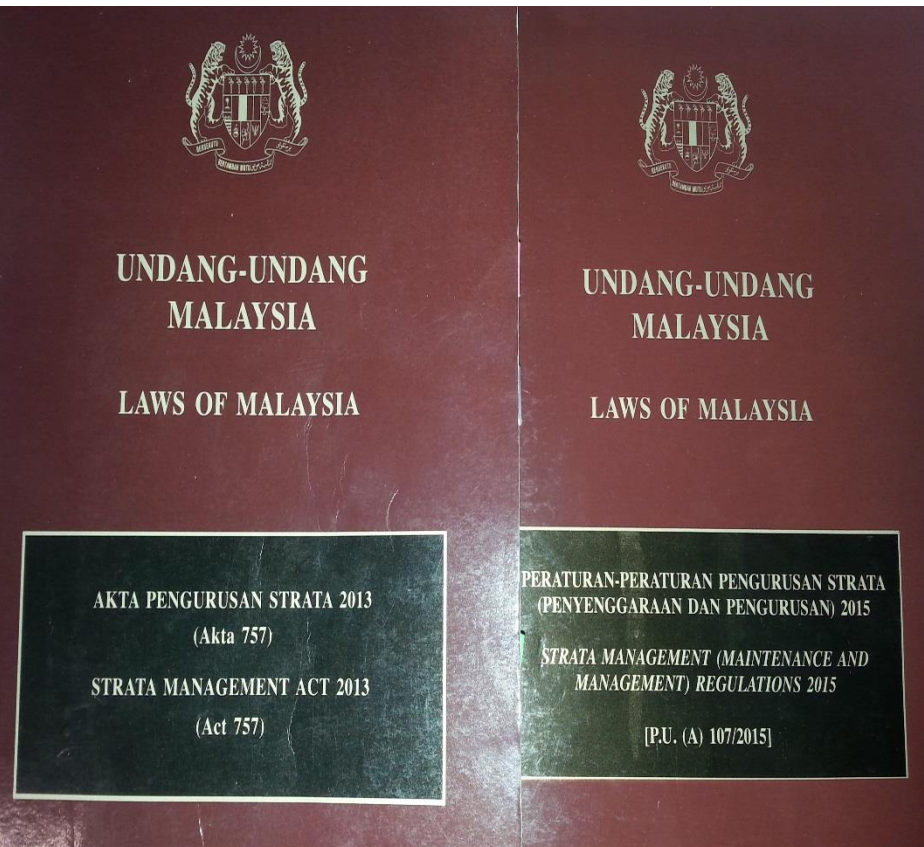


MATLAMAT

- MASYARAKAT SIVIL
- KEHIDUPAN RAKYAT BERKUALITI



1. PENGUKUHAN PERUNDANGAN



- AKTA PENGURUSAN STRATA 2013
- PERATURAN
 - TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA
 - PENGURUSAN DAN PENYELENGGARAAN
 - KOMPAUN

EVOLUSI PENGURUSAN STRATA

TIMELINE



Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)

Sumber **perundangan utama** bagi memastikan keseragaman undang-undang berkenaan pengurusan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama

Menggantikan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663]



UNDANG-UNDANG MALAYSIA

Akta 757

AKTA PENGURUSAN STRATA 2013

- KPKT sebagai custodian kepada Akta 757 (bagi tujuan keseragaman dasar & polisi) manakala Pesuruhjaya Bangunan di PBT sebagai penguatkuasa undang-undang.



8 PRINSIP

PENGURUSAN HARTA BERSAMA

1. SEMPADAN MESTI JELAS.
2. UNDANG-UNDANG YANG SALING MELENGKAPI.
3. KEPUTUSAN:
 - SECARA KOLEKTIF;
 - LEBIH RAMAI, LEBIH BAIK.
4. KURANG PENGLIBATAN PIHAK KETIGA
5. PEMANTAUAN BERKESAN.
6. HUKUMAN KEPADA PESALAH.
7. MEKANISMA PENYELESAIAN MUDAH DAN MURAH.
8. JAWATANKUASA SUBSIDIARI BAGI KAWASAN BESAR.



ELINOR OSTROM

- Professor di Indiana Universiti, USA
- Presiden America Political Science Association.
- Terkenal dengan kajian mengenai “common property resources”.
- Nobel Memorial Prize in Economic Sciences 2009.

AKTA PENGURUSAN STRATA 2013

11

BAHAGIAN

153

SEKSYEN

4

JADUAL

Bil.	ELEMEN	AKTA		CATATAN
		663 (2007)	757 (2013)	
1.	Pengurusan strata	3 Akta • (Akta 663 • Akta 318 • Akta 118,Jadual H)	1 Akta	• Pengurusan strata hanya perlu merujuk kepada satu akta sahaja berbanding sebelum ini. • Mesra pengguna.
2.	Undang-undang yang lebih komprehensif	• 8 Bahagian • 46 Seksyen • 25 Interpretasi • 9 Kesalahan penalti	• 11 Bahagian • 153 Seksyen • 52 Interpretasi • 34 Kesalahan penalti	Pertambahan: • 3 Bahagian • 107 Seksyen. • 27 interpretasi • 25 kesalahan penalti • Bahagian Khusus • Ejen Pengurusan • Tribunal Strata • Penguatkuasaan • Insuran
3.	Jadual Petak difailkan kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB) sebelum kebenaran jualan	X	✓.	• Kawasan dan sempadan lot tanah, petak dan harta bersama ditandakan dan diwarnakan atas Jadual Petak. • Bagi mencegah dan menyelesaikan isu pemilikan dan pertukaran kegunaan dan kawasan harta bersama oleh pemaju.
4.	Jawatan Timbalan Pesuruhjaya Bangunan	X	✓.	Diwujudkan bagi membantu Pesuruhjaya Bangunan bagi memberi tumpuan khusus terhadap kualiti pengurusan strata.

No.	ELEMEN	AKTA		CATATAN
		663 (2007)	757 (2013)	
5.	Kadar penalti sesuai dengan kesalahan	RM500, 10,000/ 20,000/ 100,000 Penjara 3 bulan	RM5000, 10,000/ 100,000/ 250,000/ 500,000 Penjara 3 tahun	Kadar denda yang meningkat bagi menggambarkan keseriusan kesalahan yang melibatkan kepentingan penghuni yang ramai.
6.	Penyeragaman kaedah-kaedah pelaksanaan	(2 kaedah/ 2 akta)	Jadual 2	- Proses pemilihan(undi) - Kuorum Mesyuarat ketetapan/resolusi - Pembukaan dan peralihan tabung penyenggaraan dan <i>sinking fund yang seragam(vested)</i>
7.	Kaedah Mesyuarat	(2 kaedah/ 2 akta)	Interpretasi	Kaedah mendapatkan resolusi secara Resolusi Khas, Resolusi Komprehensif dan Resolusi Sebulat Suara telah diseragamkan dan diperjelaskan.
8.	Kaedah peralihan badan (Pemaju/JMB/MC)	(2 kaedah/ 2 akta)	✓.	Kaedah proses peralihan pihak pengurusan daripada Pemaju kepada JMB dan kepada MC telah diseragamkan.
9.	Formula pengiraan unit syer	X	Jadual 1	Bagi membantu kes skim perumahan lama yang tidak dinyatakan unit syer.
10.	Peruntukan kutipan caj penyenggaraan daripada penyewa	X	Seksyen 35 dan 79.	Bagi memudahkan prosedur mengutip caj penyenggaraan daripada penyewa melalui penolakan sebahagian daripada sewa rumah.

No.	ELEMEN	AKTA		CATATAN
		663 (2007)	757 (2013)	
11.	Peruntukan penguatkuasaan komprehensif.	X	Bhg 10. (16 seksyen)	• Bagi memudahkan tindakan penguatkuasaan dijalankan oleh COB dengan pernyataan mengenai bidang kuasa dan situasi tindakan.
12.	Proviso Menteri untuk pengecualian	X	Seksyen 150	• Menyediakan ruang kepada pemilik strata untuk memohon pengecualian daripada penguatkuasaan Akta 757
13.	Prosedur khusus insuran bangunan	X	Bhg 8. (8 seksyen)	• Bagi memudahkan prosedur insuran bangunan bagi menjamin keselamatan penghuni.
14.	Peruntukan berkaitan pembangunan bercampur (mixed development)	X	(Bhg 5, Bab 4)	• Bagi membolehkan pewujudan sub pengurusan berasingan untuk menangani keperluan pengurusan seperti kos elektrik, air, keselamatan serta privasi yang berbeza untuk ruang komersil, kediaman, pejabat dan lain-lain.
15.	Mekanisma rayuan yang seragam	(2 kaedah/ 2 akta) PBN dan Lembaga Hakmilik Strata)	Tribunal Tuntutan Pengurusan Strata	• Bagi menyediakan perkhidmatan perundangan yang mudah, murah dan cepat kepada penghuni strata.

BAHAGIAN(SEKSYEN)

BAHAGIAN	KETERANGAN
Bhg. I : Permulaan (seksyen 1-3)	• Tajuk-tajuk ringkas, pemakaian, permulaan kuatkuasa Akta, • Definisi dan; • Terminologi yang digunakan.
Bhg. II : Pentadbiran Akta (seksyen 4)	• Lantikan Pesuruhjaya Bangunan • Timbalan Pesuruhjaya Bangunan dan lain-lain pegawai
Bhg III : Urusniaga (seksyen 5 dan 6)	• Urusan Bangunan atau Tanah dicadangkan hakmilik strata. • Jadual petak difailkan kepada Pesuruhjaya sebelum kebenaran jualan
Bhg IV : Bab 1 - 4 Pengurusan dan Penyenggaraan (seksyen 7 – 45).	• Pengurusan dan Penyenggaraan sebelum pengeluaran Hakmilik Strata • Tanggungjawab dan kuasa pemaju(buka akaun, bayar caj) • Penyerahan Pemaju kepada JMB • Baki akaun terletak hak kepada JMB(otomatis) • Mesyuarat pertama JMB • Tugas dan tanggungjawab JMB • Pembubaran JMB • Baki akaun terletak hak kepada MC(otomatis) • Undang-undang kecil • Prosedur kutipan tunggakan

BAHAGIAN	KETERANGAN
Bhg IV : Bab 5 Tempoh Peralihan (seksyen 37 -45)	• Semua rujukan kepada Akta 663 perlu dibaca dan dirujuk sebagai Akta 757. • JMB dan Ejen yang telah dilantik sebelum akta, sah untuk diteruskan. • Akaun sedia wujud boleh diteruskan. • Pesuruhjaya Bangunan dan pegawai yang telah dilantik, boleh diteruskan. • Notis dan arahan masih terpakai. • Rayuan tertangguh, boleh diteruskan/putus seolah Akta 757 tiada lagi. • Peraturan sedia ada terus terpakai sehingga Peraturan 757 dikeluarkan.
Bhg V : Bab 1 – 3 Pengurusan dan Penyenggaraan (seksyen 46 – 62).	• Pengurusan dan Penyenggaraan selepas pengeluaran Hakmilik Strata • Tanggungjawab dan had kuasa Pemaju dalam tempoh peralihan • Penyerahan Pemaju kepada MC • Mesyuarat pertama MC • Tugas dan tanggungjawab MC(buka akaun, bayar caj dll)
Bhg V : Bab 4: Pengurusan Subsidiari (seksyen 63 - 69)	• Pentadbiran • Tanggungjawab dan Kuasa Sub MC (Akaun dan perbelanjaan) • Kesan penghakiman terhad kepada kadar syer yang dimiliki oleh pemilik petak. Contoh: sub- MC menerima perintah Tribunal untuk membayar servis yang telah diguna, penduduk sub MC sahaja akan berkongsi bayaran mengikut syer.

BAHAGIAN	KETERANGAN
Bhg V : Bab 5 : Pelbagai (seksyen 70 – 80)	• Undang-undang kecil (MC dan sub MC) • Salinan undang-undang kecil • Pindaan melalui resolusi Khas • Daftar Strata • Hak pemilik dan bakal pemilik. • Pihak Berkuasa Kadar • Tuntutan tunggakan • Deposit wang dalam akaun kekal
Bhg V : Bab 6: Tempoh Peralihan (seksyen 81 – 85)	• Ejen yang telah dilantik sebelum akta, sah untuk diteruskan. • Akaun sedia wujud boleh diteruskan. • Notis dan arahan masih terpakai. • Peraturan sedia ada terus terpakai sehingga Peraturan 757 dikeluarkan.

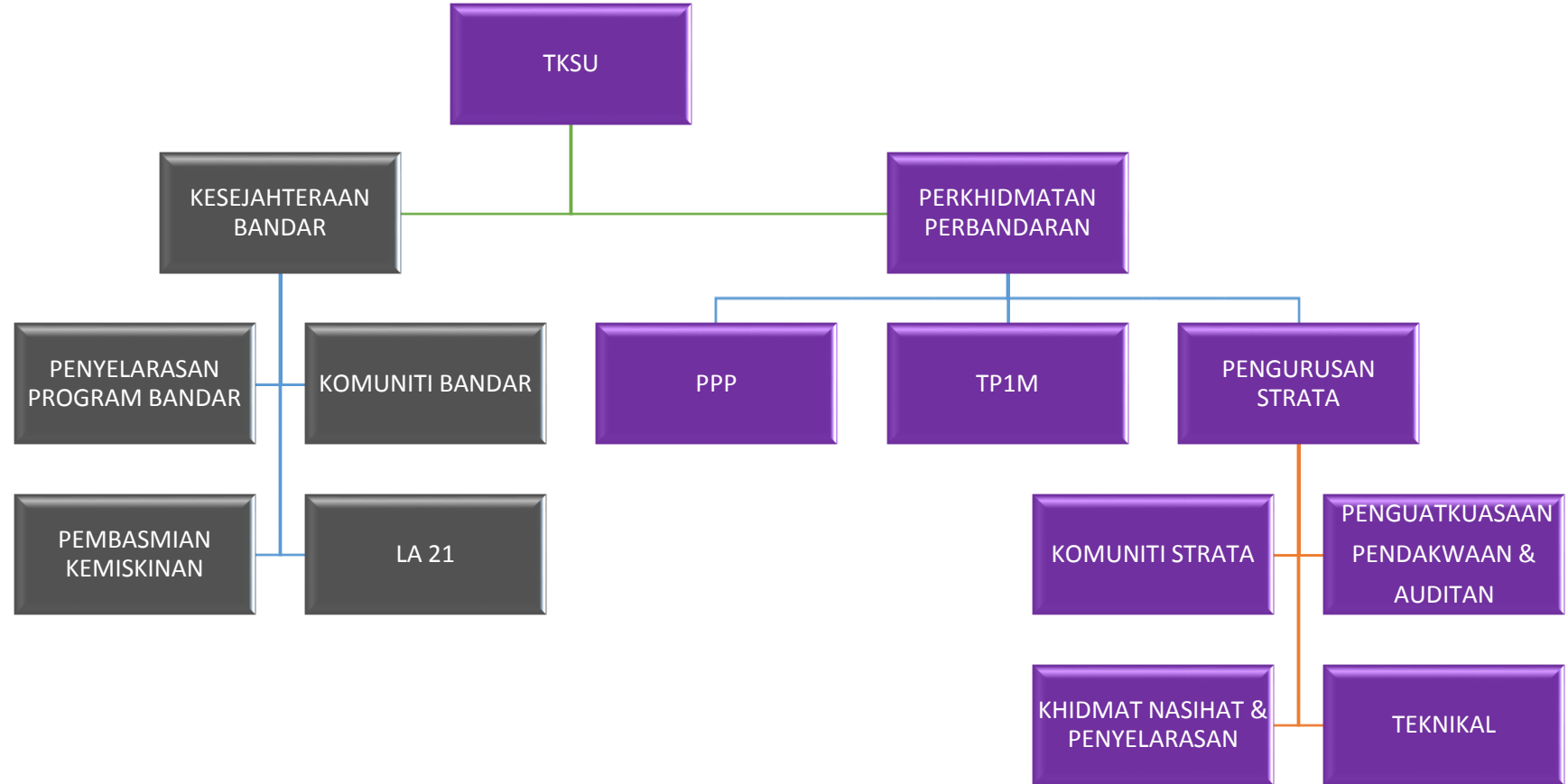
BAHAGIAN	KETERANGAN
Bhg IX :Penubuhan Tribunal Pengurusan Strata (seksyen 101 -124)	• Penubuhan Tribunal Pengurusan Strata • Ahli, Setiausaha, pegawai dan staf • Bidang Kuasa kes-kes pengurusan bangunan strata seperti: (keesahan Mesyuarat Agung, pengurusan Akaun Penyenggaraan, Akaun Penjelaras(Sinking Fund), kes kebocoran antara tingkat , tunggakan caj penyenggaraan dan lain-lain. • Pengecualian Perbicaraan Tribunal. Kes yang sedang dibicarakan dalam Mahkamah lain. • Pihak yang layak • Perbicaraan awam • Penyelesaian melalui Perbincangan • Award Tribunal • Proses(Rujukan, Bantahan) • Kesalahan jenayah ingkar award.
Bhg X :Penguatkuasaan (seksyen 125 -141)	• Bidang kuasa dan kaedah penguatkuasa. • Siasat • Cari dan rampas dengan/tanpa waran. • Capaian kepada data komputer. • Halangan kepada pegawai penguatkuasa.
Bhg XI :Pelbagai (seksyen 142 - 153)	Proviso keterangan Perwakilan dalam perbicaraan Notis Perlindungan kepada pegawai Kontradiksi kontrak terhadap Akta Peraturan Pengecualian Menteri

JADUAL

JADUAL	KETERANGAN
Jadual I:	Formula Pengiraan Unit Syer (bagi petak dan bangunan yang tidak mempunyai unit syer).
Jadual II:	Peruntukan bagi Badan Pengurusan (Mesyuarat, pemilihan agenda, pelantikan AJK dan peraturan mesyuarat).
Jadual III:	Waran Penahanan, notis dan inventori.
Jadual IV:	Bidang kuasa Tribunal dan perintah Tribunal

2. PENGUKUHAN ORGANISASI

CARTA ORGANISASI SEKTOR KESEJAHTERAAN BANDAR



MESYUARAT PENYELARASAN
COB DI PBT

JAWATANKUASA

AUDITAN

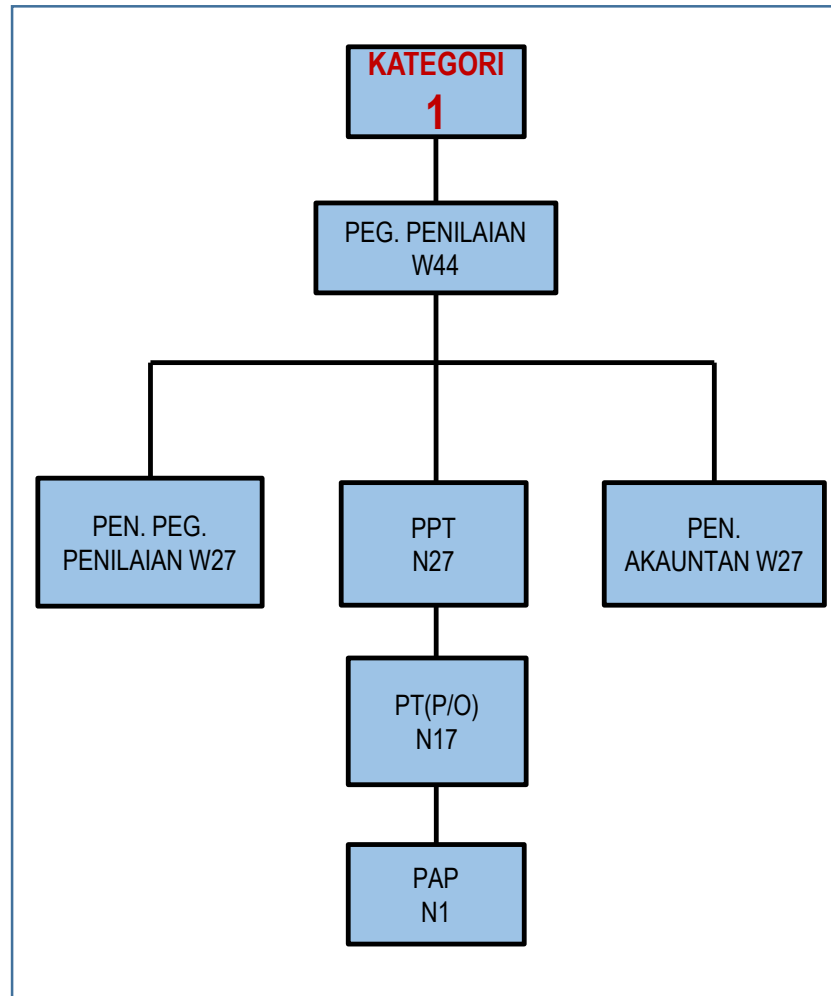
PEMBANGUNAN KOMUNITI STRATA

PERUNDANGAN

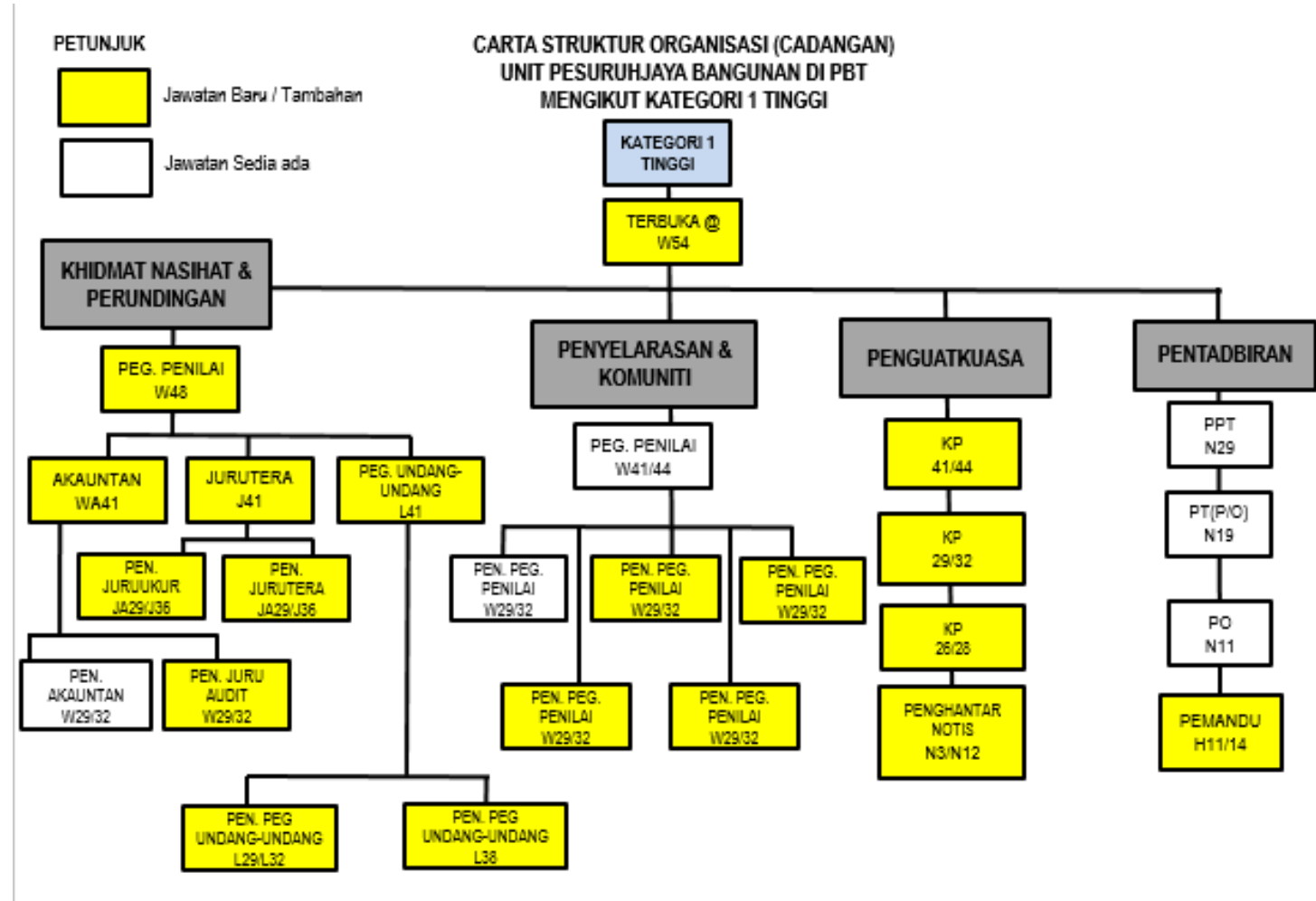
PENYELARASAN

Penstrukturan COB PBT

Sedia ada



Cadangan baru



3. PEMERKASAAN KOMUNITI

INTERVENSI KERAJAAN

- Program Penyenggaraan Perumahan Kos Rendah dan Sederhana Rendah Awam dan Swasta
- Geran Badan Pengurusan JMB/MC; dan
- Program Pendidikan dan Kesedaran Komuniti Strata
- Pembelaan Komuniti Strata

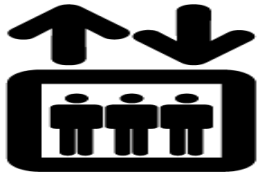
PENYENGGAARAAN RUMAH KOS RENDAH SWASTA DAN AWAM

PROGRAM PENYENGGAARAAN HARTA BERSAMA BAGI SKIM PEMAJUAN BERSTRATA

1. Projek Penyenggaraan Perumahan (PPP)	Rumah Kos Rendah Awam
2. Tabung Penyenggaraan 1 Malaysia (TP1M)	Rumah Kos Rendah & Sederhana Rendah Swasta
3. My Beautiful Neighborhood (MYBN)	Kuarters

PENYENGGARAAN RUMAH KOS RENDAH AWAM & SWASTA

SKOP KERJA



Lif



Tangki air & retikulasi



Paip sanitari



Bumbung



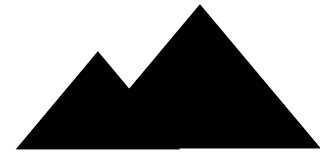
Tangga & handrail



Mengecat semula



Pendawaian semula



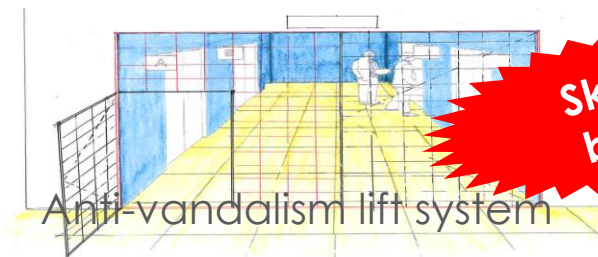
cerun



Pagar



Harta bersama



Anti-vandalism lift system



Infrastruktur & kemudahan awam

PEMBERIAN GERAN KEPADA JMB/MC

PROGRAM KERJASAMA KPKT & ROS (2017)

Geran Badan Pengurusan JMB/MC merupakan program kerjasama NBOS antara KPKT dengan ROS,KDN pada tahun 2017 di mana Geran Persatuan Penduduk dipanjangkan kepada Badan Pengurusan yang terdiri daripada JMB/MC berdasarkan keputusan Mesyuarat Kabinet pada 1 Mac 2017.

Objektif Geran:

- **Membantu badan pengurusan di skim pembangunan berstrata menguruskan skim masing-masing samada urusan penyenggaraan harta bersama atau mengadakan program-program kemasyarakatan;**
- **Membiayai peralatan kawalan keselamatan, pembersihan dan penyenggaraan kawasan kejiranan; dan**
- **Menggalakkan penyertaan penduduk dalam melaksanakan program-program untuk mempertingkatkan kualiti dan kesejahteraan hidup rakyat**



PERMOHONAN GERAN BADAN PENGURUSAN JMB/MC

TARIKH TUTUP 20 OKT 2017

KLIK
UNTUK MUAT TURUN BORANG

SILA HUBUNGI CAWANGAN PENGURUSAN STRATA BAHAGIAN PERKHIDMATAN PERBANDARAN

- Permohonan oleh JMB/MC
- Lengkapkan borang & patuhi syarat-syarat
- Laksanakan program kesejahteraan rakyat
- Simpan resit untuk pemeriksaan
- Hantar laporan kepada COB



PERMOHONAN GERAN BADAN PENGURUSAN JMB/MC

OBJEKTIF

- BANTU BADAN PENGURUSAN mengurus dan menenggara skim pembangunan berstrata dengan berkesan.
- GALAK PENYERTAAN PENDUDUK dalam melaksanakan program-program berkaitan kebersihan, keselamatan, kemasyarakatan dan kesedaran untuk mempertingkatkan kualiti dan kesejahteraan hidup rakyat bandar.

SYARAT-SYARAT PERMOHONAN

- Permohonan **TERBUKA** kepada Badan Pengurusan (JMB/MC).
- Had permohonan tidak melebihi RM10,000.
- Borang yang lengkap.
- Pengesahan dengan Pemimpin Tempatan Persekutuan (PTP) dan COB di PBT.
- JMB/MC yang aktif dan bersih dan kes aduan yang serius.
- Badan Pengurusan (JMB/MC) hendaklah mengemukakan laporan (aktiviti & perbelanjaan) kepada COB di PBT.

TARIKH TUTUP PERMOHONAN

- 19 Mei 2017 - Fasa Pertama
- 16 Jun 2017 - Fasa Kedua
- 28 Julai 2017 - Fasa Ketiga
- 20 Oktober 2017 - Fasa Keempat

PROSES PERMOHONAN

TINDAKAN SEBELUM

- Dapatkan Borang Permohonan di COB di PBT / website KPKT di www.kpkt.gov.my
- Dapatkan pengesahan Pemimpin Tempatan Persekutuan (PTP) & COB di PBT.
- Kemuka Permohonan kepada COB di PBT.
- Terima makluman kelulusan geran.

TINDAKAN SELEPAS

- Laksanakan aktiviti/program
- Simpan resit untuk pemeriksaan
- Kemukakan Laporan (aktiviti & perbelanjaan) kepada COB di PBT.

NBQS   **NEGARAKU**

PROGRAM PENDIDIKAN & KESEDARAN KOMUNITI STRATA

PEMERKASAAN KOMUNITI STRATA

1. SEMINAR BADAN PENGURUSAN

Pelaksanaan oleh COB di PBT

2. KONVENSYEN JMB/MC

Penglibatan langsung Badan Pengurusan

3. BAHAN PROMOSI

Handbook/ Brosur/ Iklan dll

4. BOOTH PAMERAN

Menyertai program anjuran COB/Agensi/Komuniti Strata

SEMINAR BADAN PENGURUSAN



KONVENSYEN JMB/MC PERINGKAT KEBANGSAAN 2017



HANDBOOK AKTA 757

HANDBOOK PENGURUSAN STRATA



PROSEDUR PEMERIKSAAN & TUNTUTAN

1. PEMBELI/PEMILIK BERI NOTIS KEPADA PEMAJU/JMB/MC
2. PEMAJU/JMB/MC PERIKSA PETAK DALAM TEMPON 7 HARI DARI TARIKH NOTIS
3. PEMAJU/JMB/MC TENTUKAN PUNCA KESBORAN DAN PIHAK BERTANGGUNGJAWAB
4. PEMAJU/JMB/MC KELUAR PERAKUAN PEMERIKSAAN (BORANG PBT) DALAM TEMPON 5 HARI SELEPAS PEMERIKSAAN
5. PIHAK BERTANGGUNGJAWAB PERLU MEMBAKULI DALAM TEMPON 7 HARI SELEPAS MENERIMA BORANG PBT
6. TIDAK PERLU NOTIS BERTULIS UNTUK AKSES KE DALAM PETAK UNTUK MENJALANKAN PEMERIKSAAN DALAM KEADAAN KECEMASAN

ELEMEN SKIM STRATA

HARTA BERSAMA

Barang yang akan dimiliki bersama oleh semua pemilik petak. Contoh: lif, bumbung, taman permainan, laluan kenderaan dan sebagainya.

PETAK AKSESORI

Petak aksesori digunakan secara bertepatan dengan petak dan digunakan secara eksklusif oleh pemilik/pemilik petak. Petak aksesori juga tidak boleh dijual secara berasingan. Contoh: petak parkir.

PETAK

Petak merupakan unit individu dalam sebuah skim strata. Petak tanah pula merupakan unit individu lot tanah yang mempunyai bangunan tidak melebihi 4 tingkat dalam sebuah skim strata.

KEWAJIPAN JMB/MC

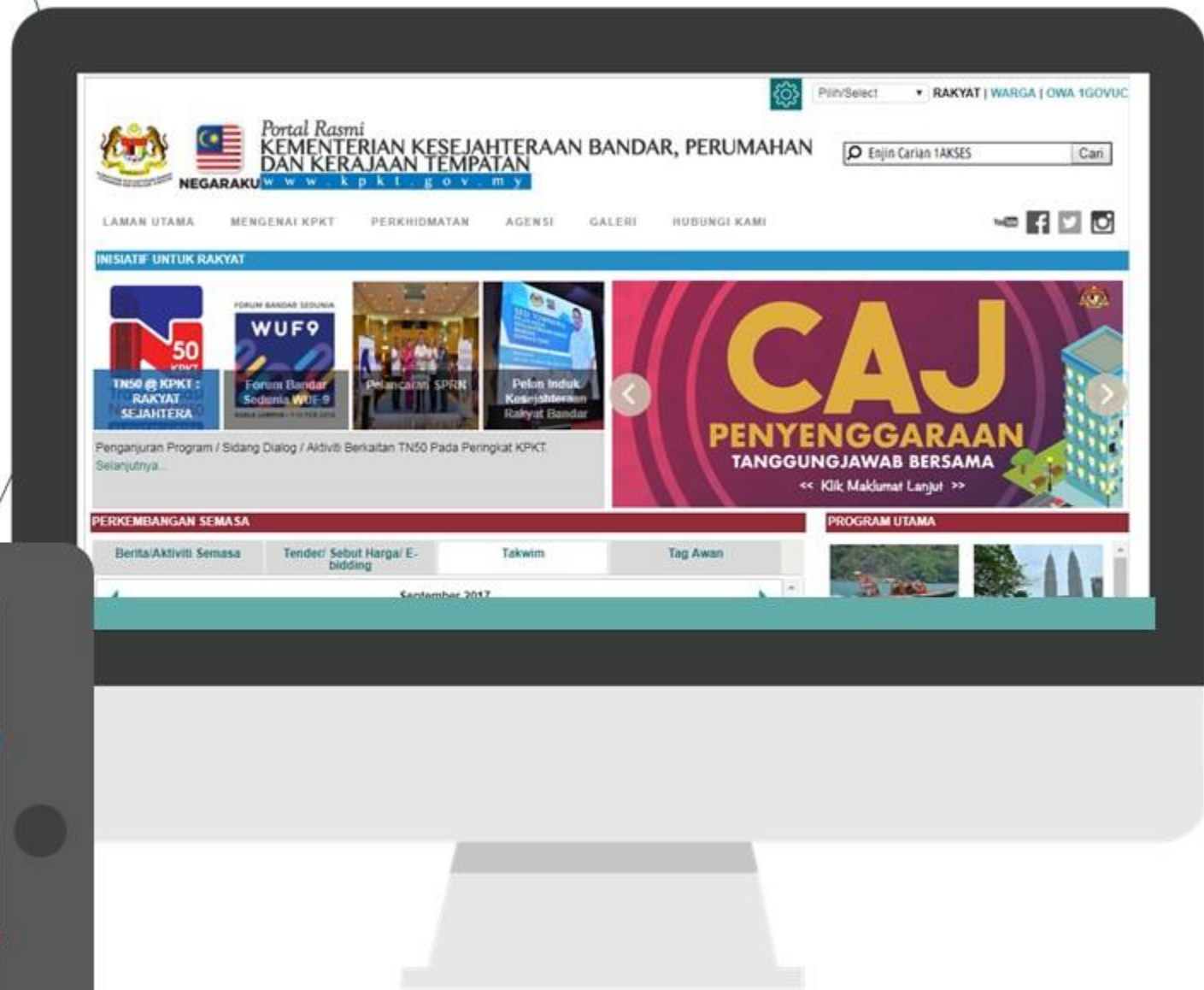
- ✓ Membuka akaun penyenggaraan dan akaun sinking fund
- ✓ Menentukan kadar caj dan sinking fund
- ✓ Mengambil insurans
- ✓ Menyedia dan menyenggara daftar namanya petak
- ✓ Mematuhi notis dan arahan PBT / pihak berkuasa awam
- ✓ Audit dan menyenggara akaun
- ✓ Mengemukakan undang-undang kead

BAGAIMANA HENDAK
MEWUJUDKAN DAN
MENGEKALKAN
KEHARMONIAN SKIM STRATA

RISALAH AKTA 757



HEBAHAN WEB BANNER



BILLBOARD

Liputan
91,158
orang



LDP KM1.6
PENCHALA TOLL TOWARDS DAMANSARA

ANDA PENDUDUK KEDIAMAN STRATA?

CAJ

**PENYENGGAHAAN
TANGGUNGJAWAB BERSAMA**

Caj Penyenggaraan digunakan untuk
mengurus dan menyenggara harta bersama

PEMBAYARAN
BIL UTILITI



PERKHIDMATAN
KESELAMATAN



PENYENGGAHAAN
UP



PERKHIDMATAN
PEMBERSIHAN



KEMENTERIAN KESEJAHTERAAN BANDAR, PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
www.kkmp.gov.my

IN-TRAIN PANEL

Liputan
12.2j
orang



AMPANG LINE
TREN 3016, 3126 & 3191

IN-TRAIN PANEL

Liputan
12.2j
orang



KELANA JAYA LINE
TREN 17, 23 & 28



IKLAN CAJ PENYENGGAHAN DI SALURAN RTM,
MEDIA PRIMA & ASTRO MELALUI PSA KKMM
[https://www.youtube.com/results?search_query=IKLAN
N+PENGURUSAN+STRATA](https://www.youtube.com/results?search_query=IKLAN+PENGURUSAN+STRATA)

video



v
i
d
e
o

PEMBELAAN KOMUNITI STRATA

PEMERKASAAN KOMUNITI STRATA

1. TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA (TPS)

Ditubuhkan di bawah Akta 757

2. PESURUHJAYA BANGUNAN (COB) DI PBT

Mengawalselia skim strata di PBT mengikut Akta 757

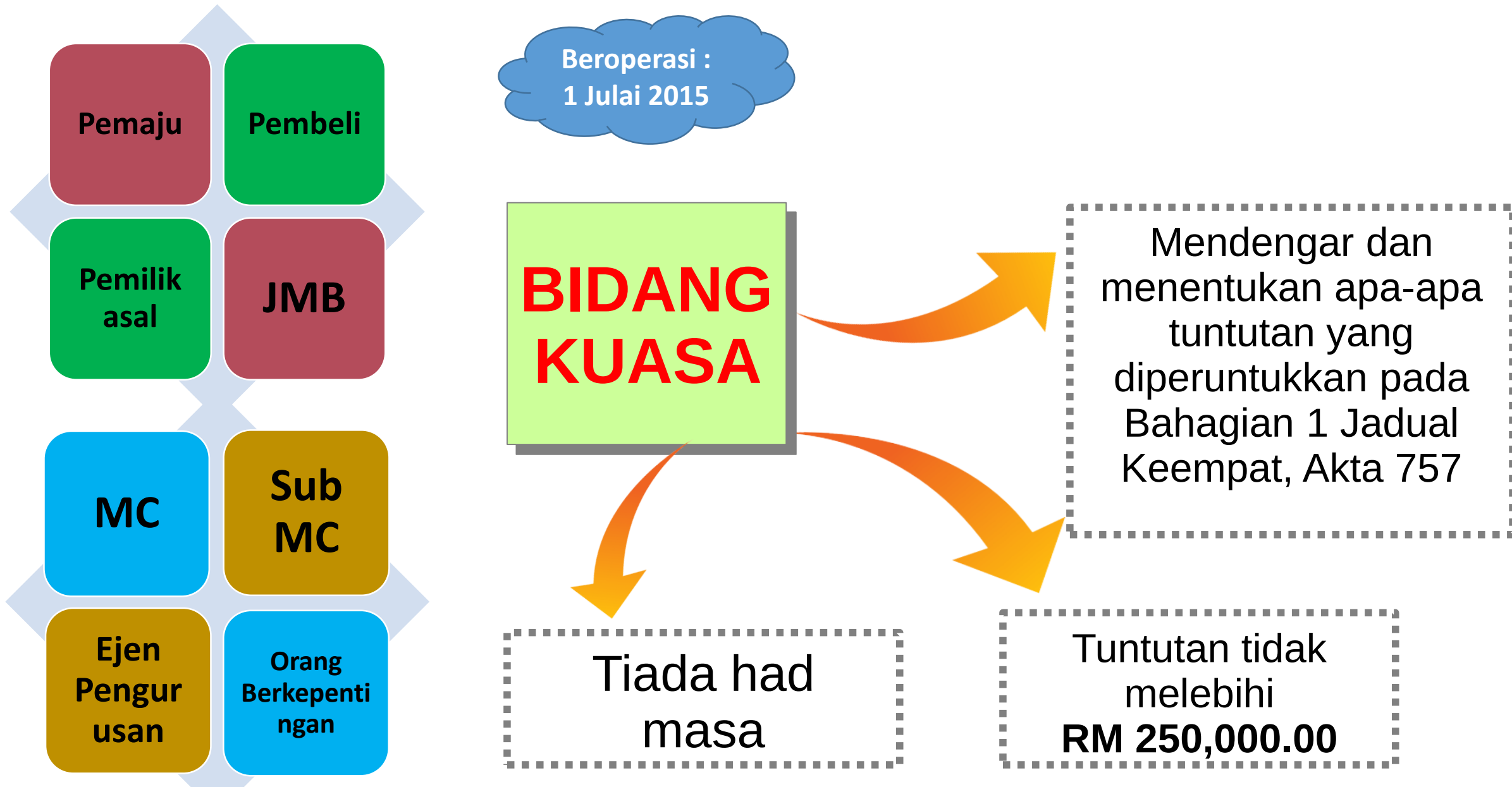
3. PENGWUJUDAN UNIT KUATKUASA KPKT

Membantu COB PBT membuat penguatkuasaan & menjalankan siasatan

PERANAN

TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA

TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA



PERANAN

COB di PBT

PERANAN & TANGGUNGJAWAB COB di PBT

TAFSIRAN “PESURUHJAYA”

Akta Pengurusan Strata 2013

“Pesuruhjaya” ertinya 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 oleh Pesuruhjaya;

PERANAN & TANGGUNGJAWAB COB di PBT

PELANTIKAN PESURUHJAYA DLL.

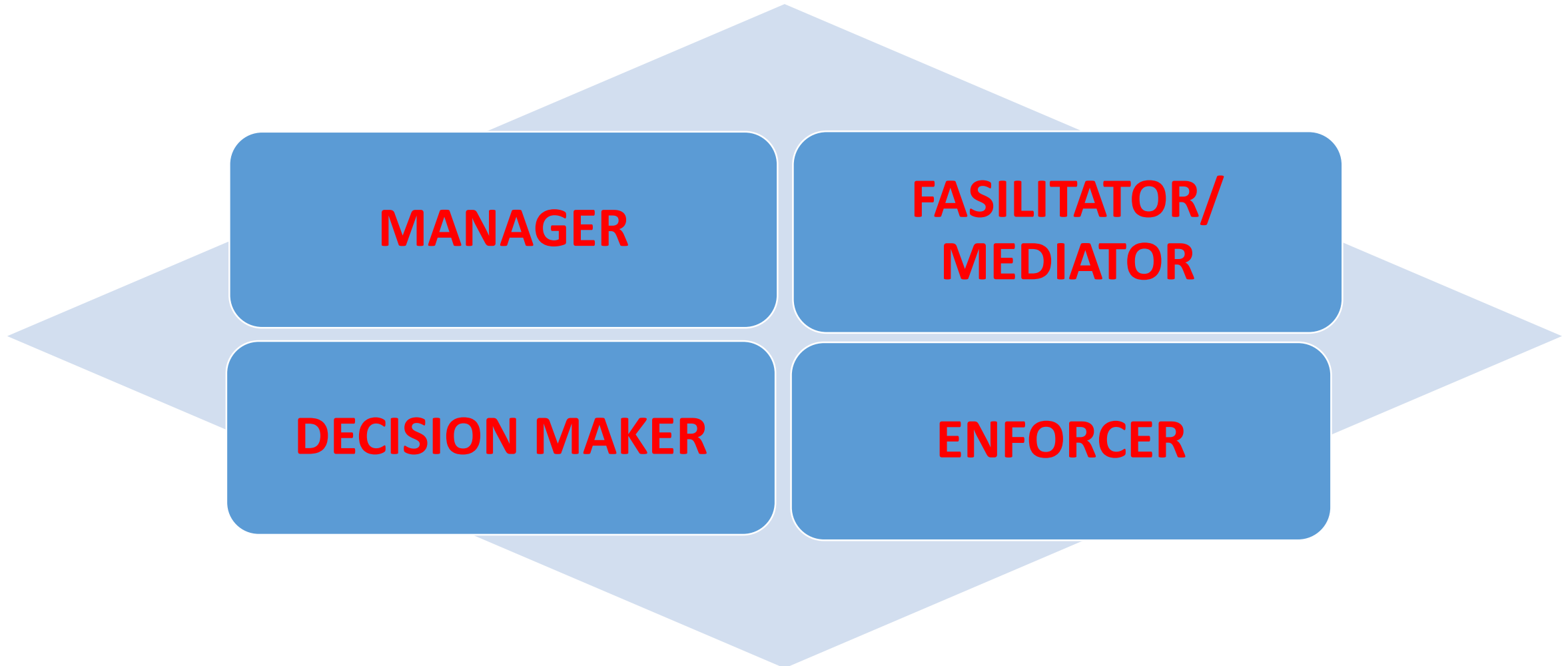
Subseksyen 4(1) Akta 757

Pihak Berkuasa Negeri boleh, berkenaan dengan sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan atau mana-mana kawasan lain, melantik seorang pegawai yang hendaklah dikenali sebagai Pesuruhjaya Bangunan dan pegawai lain yang perlu bagi maksud mentadbirkan dan menjalankan peruntukan Akta ini.

Subseksyen 4(2) Akta 757

Pelantikan Pesuruhjaya Bangunan dan mana-mana Timbalan Pesuruhjaya Bangunan dan pegawai lain dibawah subseksyen (1) hendaklah dibuat melalui pemberitahuan dalam Warta.

PERANAN & TANGGUNGJAWAB COB di PBT



PERANAN

**UNIT PENGUATKUASAAN
KPKT**

PERANAN & TANGGUNGJAWAB Unit Penguatkuasaan KPKT



Membantu COB PBT
menguatkuasakan undang-undang

Memberi khidmat nasihat
kepada COB dalam aspek
penguatkuasaan dan
siasatan

Membantu COB menjalan
serbuan, pemeriksaan,
pengawasan

Membantu COB dalam
penyediaan Kertas Siasatan
(IP)

TINDAKAN PENGUATKUASAAN BERSAMA COB PBT



COB KLANG

Tarikh: 16 November 2016

Tempat: Yonlian Reality

Kesalahan: Sek. 15 APS (Pemaju gagal membuat penyerahan pengurusan)

TINDAKAN PENGUATKUASAAN BERSAMA COB PBT



COB NILAI

Tarikh: 28 November 2016

Tempat: JMB Sri Palma Villa, Nilai

Kesalahan: Sek. 26(1)(d) Akses bagi mendapatkan dokumen



TINDAKAN PENGUATKUASAAN BERSAMA COB PBT



TINDAKAN PENGUATKUASAAN BERSAMA COB PBT



COB PETALING JAYA

Tarikh: 27 Januari 2017

Tempat: JMB Taman Sri

Aman, P. Jaya

Kesalahan: Sek. 133 APS
(Halangan)

TINDAKAN PENGUATKUASAAN BERSAMA COB PBT



COB AMPANG JAYA

Tarikh: 14 Februari 2017

Tempat: JMB Astria & Ayers Tower

Kesalahan: Sek. 26(1)(d) Akses bagi mendapatkan dokumen

TINDAKAN PENGUATKUASAAN BERSAMA COB PBT



COB MPKJ

Tarikh: 21 Mei 2017

Tempat: MC Vista Sri Putra Bangi

Kesalahan: Sek. 79 Penahanan Harta Alih



TINDAKAN PENGUATKUASAAN BERSAMA COB PBT



COB MPPD

Tarikh: 4 April 2018

Tempat: MC Kondominium Marina View Villa PD

Kesalahan: Sek. 127 Penggeledahan dan Penyitaan Tanpa Waran

Pengurusan kondo seleweng?

Pelbagai aduan penduduk diterima sejak Julai 2016

SARINAH MAT KASIM

PORT DICKSON

Sebuah badan pengurusan di kondominium terkenal di Batu 7 di sini, disyaki melakukan penyelewengan wang dianggarkan sebanyak RM135,000.

Perbuatan itu terbongkar selepas Majlis Perbandaran Port Dickson (MPPD) dengan kerjasama Unit Penguatkuasaan Bahagian Perkhidmatan Perbandaran Kementerian Kesihatan Bandat. Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)

melakukan serbuan pemeriksaan di kondominium tersebut, semalam.

Yang Dipertua MPPD, Zamri Mat Kasim berkata, pihaknya melakukan pemeriksaan dokumen selepas menerima aduan daripada pengadu yang mengesyaki terdapat berlakunya unsur penyelewengan di bahagian pengurusan kondominium berkenaan.

Menurutnya, pelbagai aduan diterima daripada penduduk dari segi salah laku pengurusan dan penyelewengan di skim perumahan tersebut sejak Julai 2016.

"Melalui Ops Akta 757 yang dilaksanakan terhadap pengurusan dan penyelewengan ahli jawatankuasa perbandaran pengurusan ini, kita syak terdapat unsur-unsur penyelewengan berlaku dengan anggaran sebanyak RM135,000.

"Selatan lanjut sedang dijalankan dari kita masih lagi



Zamri semasa melihat pemeriksaan dokumen yang dilaksanakan oleh kakitangan di sebuah kondominium semalam.

menjalankan serbuan pemeriksaan bersama KPKT untuk mendapatkan maklumat yang lebih lengkap.

"Hasil serbuan kita merampas beberapa dokumen seperti pernyataan bank, buku

cek, invois, resit, penyata kewangan terkini, minit mesyuarat dan lain-lain berkaitan," katanya pada sidang media, semalam.

Hadir sama, Pengarah Bahagian Pesuruhjaya

Bangunan MPPD, Se Jayanthi Kupusamy.

Tambahnya, sekiranya didapati bersalah, pihaknya akan melaporkan kepada polis supaya tindakan boleh diambil di bawah Kanun

Keseksaan.

Katanya, Ops Akta 757 ini dilakukan bagi memberi kesedaran kepada orang ramai terutama pemilik kediaman strata tentang penyelewengan yang berlaku di kawasan kediaman mereka.

Jika disabit kesalahan, boleh dikenakan denda tidak melebihi RM250,000 atau penjara tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya sekali.

"Ops Akta 757 yang pertama dilakukan di daerah ini diharap dapat memberi kesedaran kepada masyarakat supaya mengetahui bahawa ada aka yang melindungi hak mereka walaupun berada di kediaman strata.

"Akta ini akan dapat menyelesaikan banyak masalah terutama dari sudut memberi kesedaran dan tanggungjawab berhubung pihak pengurusan komuniti strata serta penyenggaraan bangunan berstrata," katanya.

**BAHAGIAN PERKHIDMATAN PERBANDARAN,
KEMENTERIAN KESEJAHTERAAN BANDAR, PERUMAHAN & KERAJAAN TEMPATAN,
ARAS 27, NO. 51, PERSIARAN PERDANA, PRISINT 4,
PUSAT PENTADBIRAN KERAJAAN PERSEKUTUAN,
62100, PUTRAJAYA,
MALAYSIA**

**TEL : 03-8891 4305
FAX : 03-8891 4332**

TERIMA KASIH

