



Perkongasian Amalan
Baik
Perbadanan
Pengurusan (MC)
Strata



Pengenalan Perbadanan Pengurusan (MC)

- ✘ Perbadanan Pengurusan (MC) ditubuhkan di bawah Seksyen 39 Akta Hakmilik Strata (Akta 318)
- ✘ Terdiri daripada pemilik petak
- ✘ Wujud apabila Buku Daftar Strata dibuka
- ✘ Nama MC sama dengan nama dalam Buku Daftar Strata
- ✘ MC boleh mohon perakuan (sijil) di Pejabat Tanah dan Galian
- ✘ Perlu memilih ahli jawatankuasa yang terdiri daripada pemilik (tidak kurang daripada 3 orang dan tidak melebihi 14 orang)

OBJEKTIF PENUBUHAN MC

- Menyediakan peluang kepada Pemilik Petak melalui MC untuk **menyenggara dan mengurus** bangunan dan harta bersama
- MC boleh **berkongsi pengalaman** dalam soal penyenggaraan dan pengurusan serta menjalin hubungan rapat dengan pemaju
- Memastikan kepentingan harta bersama dapat diurus dan di selenggara dengan lebih efektif dan teratur
- Bekerjasama dalam komuniti yang besar bagi memastikan keharmonian dan perpaduan di sesuatu skim pemajuan berstrata

PENYERAHAN / PERALIHAN KUASA PENGURUSAN

Seksyen 15, Akta 757 - PEMAJU kepada JMB

Seksyen 27, Akta 757 - JMB kepada MC

Seksyen 55, Akta 757 - PEMAJU kepada MC

lanya bagi memastikan kerja – kerja berkenaan pengurusan dan penyenggaraan harta bersama dapat dilaksanakan dengan teratur dan lebih baik setelah tamat sesuatu tempoh pengurusan.





PERBADANAN PENGURUSAN (MANAGEMENT COORPORATION)

Penubuhan Perbadanan Pengurusan (MC) merupakan **Keperluan** di dalam semua pemajuan berstrata bagi memastikan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama dapat diuruskan dengan sewajarnya.

Ianya adalah diperuntukkan di bawah **Seksyen 57 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)** dan **Seksyen 17A Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (A1450)**.

Perbadanan Pengurusan atau Management Corporation (MC) merupakan **pemilik harta bersama** dan **sebagai penjaga (custodian) dokumen hak milik keluaran bagi tanah** di mana skim strata tersebut didirikan.



PERBADANAN PENGURUSAN (MANAGEMENT COORPORATION)

Perbadanan Pengurusan adalah sebuah badan korporat yang boleh mendakwa dan didakwa. Ia wujud di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 dan tidak perlu didaftarkan dengan Suruhanjaya Syarikat Malaysia(SSM) atau Pendaftar Pertubuhan(ROS). Ia mempunyai hak turun-temurun (perpetual succession).



CARTA ALIR PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN

Buku Strata dibuka

Pengurusan dan Penyenggaraan dibawah tanggungjawab
Pemaju / Pemilik Asal



Mesyuarat Agung Tahunan Yang Pertama

Selepas $\frac{1}{4}$ agregat unit syer dipindahmilik



Perbadanan Pengurusan

Diwakili oleh Pemilik



JAWATANKUASA PENGURUSAN

Jawatankuasa Perbadanan Pengurusan yang dipilih di bawah seksyen 56, Akta 757 dan Jadual Kedua, Subseksyen 2 & 3 adalah terpakai





PERUNDANGAN YANG MENGAWAL SELIA PENGURUSAN BANGUNAN BERSTRATA DAN HARTA BERSAMA

Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757]

Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan P.U (A) 107

Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Tribunal Pengurusan Strata) 2015 – P.U (A) 103

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta A1450]

Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318]

TANGGUNGJAWAB PERBADANAN PENGURUSAN(MC)

- Mengurus & menyenggara dengan sempurna bangunan & harta bersama**
- Menentukan & mengenakan caj serta caruman**
- Mengambil insurans**
- Mematuhi notis atau perintah yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa atau pihak berkuasa awam**
- Menyediakan & menyenggara daftar pemunya / pemilik petak**



TANGGUNGJAWAB PERBADANAN PENGURUSAN(MC)

- **Menyenggara & menyedia penyata kewangan teraudit**
- **Menguatkuasakan undang-undang kecil**
- **Melaksanakan perkara yang perlu atau bagi suai manfaat ke atas bangunan dan harta bersama**

KUASA

PERBADANAN PENGURUSAN(MC)

- ❑ **Memungut caj mengikut kadar unit syer**
- ❑ **Memungut caruman bagi kumpulan wang penjelas**
- ❑ **Membenarkan perbelanjaan bagi penyenggaraan & pengurusan bangunan dan harta bersama**
- ❑ **Mendapatkan jumlah wang yang dibelanjakan oleh pihak pengurusan bagi memenuhi notis / perintah yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa atau pihak berkuasa awam**

KUASA

PERBADANAN PENGURUSAN(MC)

- ❑ **Membeli , menyewa atau memperoleh harta alih bagi kegunaan pemunya / pemilik bagi menikmati harta bersama**
- ❑ **Mengambil perkhidmatan orang atau ejen untuk mengurus dan menyenggara bangunan dan harta bersama**
- ❑ **Membuat undang-undang kecil tambahan**



TANGGUNGJAWAB PEMILIK

1. Bertanggungjawab membayar:

- ❑ **Caj (Akaun Penyenggaraan)**
- ❑ **Premium Insurans**
- ❑ **Caruman (Kumpulan Wang Penjelas)**
- ❑ **Cukai Tanah (*Quit Rent*)**
- ❑ **Cukai Taksiran (*Assessment*)**

2. Membayar Caj Penyenggaraan dan lain-lain caj bagi tujuan pengurusan dan penyenggaraan harta bersama

3. Penglibatan dalam Perbadanan Pengurusan:-

- **Hadir/Mengundi dalam Mesyuarat Agung**
- **Pemantauan terhadap MC untuk pastikan MC menjalankan tanggungjawab**

5. Mematuhi undang-undang kecil (by-laws) yang telah ditetapkan.

Dari Aspek Pengurusan :-

- * Mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan / Mesyuarat Agung Luar Biasa di bawah Akta 757.
- * **Menyedia & menyenggara daftar pemunya petak kawasan pemajuan berstrata oleh pemaju (Borang 9)**
- * Menyelaras, mengendali dan mengambil **tindakan penyelesaian pertikaian di bawah Akta 757**
- * **Menguatkuasakan peruntukan undang – undang kecil selaras dengan Akta 757**

AMALAN BAIK

- * **Pengurusan Pentadbiran dapat diuruskan dengan baik (dokumen & inventori /aset MC)**
- * **Menguruskan pendakwaan dan penguatkuasaan bagi kesalahan-kesalahan di bawah Akta 757.**
- * **Pemilik boleh membuat aduan samada secara online/ bersurat/ hadir sendiri ke pejabat pengurusan**
- * **Melaksanakan arahan-arahan lain yang dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan / agensi kerajaan.**

AMALAN BAIK

Dari Aspek Penyenggaraan :-

- * Pihak pengurusan tersendiri iaitu pemilik mengurus & menyenggara harta mereka sendiri.
- * Mengawalselia dan memastikan kesempurnaan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama
- * Menguruskan dan mengambil tindakan yang sewajarnya berhubung aduan-aduan dan masalah-masalah berkaitan kerosakan dan penyenggaraan harta bersama.
- * Membuat perlantikan atau mengawalselia ejen pengurusan / penyedia perkhidmatan bagi penyenggaraan harta bersama

Dari Aspek Kewangan :-

- * Mengurus dan mengambil tindakan yang sewajarnya berkaitan masalah-masalah Akaun penyenggaraan bangunan / sinking fund dan **mencadangkan tindakan penyelesaian.**
- * **Memastikan pengawalan & penyediaan akaun penyenggaraan bangunan berstrata yang selaras dengan peruntukan Akta 757**
- * **Menilai dan mengawal perbelanjaan**
- * Mengemukakan akaun beraudit setiap tahun kepada **COB**

AMALAN BAIK

Dari Aspek Kewangan :-

- * **Menentukan caj penyenggaraan atau melantik pengurus harta berdaftar untuk mengesyorkan jumlah caj.**
- * **MC boleh memohon kadar elaun ahli jawatankuasa kepada COB untuk kelulusan**



'TOOLS' YANG DIGUNAKAN

- ✘ Minit Mesyuarat Agung Tahunan / Mesyuarat Agung Luar Biasa
- ✘ Minit Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan
- ✘ Laporan Kewangan Bulanan
- ✘ Laporan Kewangan Tahunan Beraudit
- ✘ Laporan Audit Bangunan (Seksyen 85A, Akta 133)
- ✘ Salinan Polisi Insurans
- ✘ Surat Perjanjian Pelantikan Ejen Pengurusan
- ✘ Perjanjian Pembekal/Perkhidmatan
- ✘ Senarai Pemilik Petak / Daftar Strata (Borang 18)
- ✘ Tambahan Undang-undang kecil
- ✘ Surat ikrar integriti Jawatankuasa

REAL CASE STUDY

ISU	SELEPAS PERBADANAN PENGURUSAN
MASALAH 'DEFAULTERS'	<u>Berjaya Mengutip Tunggakan (RM430,000/-)</u>
MASALAH PENYELENGGARAAN	<u>Swimming pool rectification and repainting work</u>
AGM	<u>Daripada Pelikudasi kpd JMB / MC</u>
PENYELEWENGAN WANG	<u>Dapat struktur semula ahli jawatankuasa melalui AGM atau EGM</u>

REAL CASE STUDY (SAMB.)

ISU	SELEPAS PERBADANAN PENGURUSAN
<p>PERBALAHAN ANTARA AHLI JAWATANKUASA</p>	<p>MEMBENTUK SEMULA AHLI JAWATANKUASA MELALUI AGM ATAU EGM</p>
<p>'OPERATOR' ATAU PEMAJU - LIKUDASI</p>	<p><u>PERMOHONAN SEMULA</u></p>
<p>RAMPASAN TANAH (Cukai Tanah)</p>	<p>BERKERJASAMA DENGAN PELIKUDASI</p>

REAL CASE STUDY (SAMB.)

ISU	SELEPAS PERBADANAN PENGURUSAN
'BULK METER' KE 'INDIVIDUAL METER'	PERMOHONAN 'INDIVIDUAL METER'
PEMBINAAN BANGUNAN MELEBIHI SEMPADAN	PERMOHONAN TANAH (Pemberimilikan Tanah)
MONOPOLI - SYER MAJORITI - PETAK AKSESORI	PERBINCANGAN -Car Park- -Swimming Pool-

Thank You



**Sr JAYANTHI KUPUSAMY
PENGARAH
BAHAGIAN PESURUHJAYA BANGUNAN
MAJLIS PERBANDARAN PORT DICKSON
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS**