

**MESYUARAT PERTAMA PENGGAL KETIGA
DEWAN UNDANGAN NEGERI PULAU PINANG
YANG KEEMPAT BELAS
17 APRIL 2020**

PERKARA : 5(B)(XVIII)20

**SOALAN BERTULIS OLEH AHLI KAWASAN TELOK BAHANG
YB. ZOLKIFLY BIN MD. LAZIM**

20. Badan Pengurusan Bersama (JMB).
- (a) Apakah tindakan dan solusi yang diambil oleh Kerajaan Negeri bagi mengatasi permasalahan yang timbul di kawasan yang tidak mempunyai Badan Pengurusan Bersama?
 - (b) Statistik jumlah yang tidak mempunyai JMB di Pulau Pinang.

**YB. JAGDEEP SINGH DEO A/L KARPAL SINGH
MENJAWAB BAGI PIHAK Y.A.B. KETUA MENTERI**

20. (a) Tindakan dan solusi yang diambil oleh Kerajaan Negeri melalui Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) di kedua-dua Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bagi mengatasi permasalahan yang timbul di kawasan yang tidak mempunyai Badan Pengurusan Bersama (JMB) adalah seperti berikut:

(i) **Membuat Pelantikan Ejen Pengurusan**

Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) menyatakan bahawa Pesuruhjaya melalui Jabatan Pesuruhjaya Bangunan boleh melantik ejen pengurusan bagi skim-skim yang tidak diselenggara dan diuruskan dengan sewajarnya. Merujuk kepada Sekyen 86 (1)(b) Akta 757, selepas siasatan sewajarnya dijalankan oleh Pesuruhjaya atau seseorang yang dilantik olehnya berdasarkan suatu aduan yang dibuat kepada Pesuruhjaya oleh

seseorang pembeli atau pemilik atau mana-mana orang atau badan yang lain yang mempunyai kepentingan dalam suatu petak, Pesuruhjaya berpuas hati bahawa penyenggaraan dan pengurusan sesuatu bangunan dan harta bersama tidak dijalankan dengan memuaskan oleh pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan, Pesuruhjaya boleh melantik melalui pemberitahuan bertulis, seorang atau lebih untuk bertindak sebagai ejen pengurusan untuk menyelenggarakan dan menguruskan bangunan itu dan harta bersama bagi suatu tempoh yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya. Manakala Seksyen 86 (3) Akta 757 pula menyatakan ejen pengurusan adalah berhak untuk dibayar apa-apa saraan atau fi sebagaimana yang dipersetujui antara ejen pengurusan dengan pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan, dengan persetujuan Pesuruhjaya, dan saraan atau fi itu hendaklah dipertanggungjawabkan pada akaun penyenggaraan skim perumahan berkenaan.

(ii) **Mengambil Tindakan Perundangan**

Tindakan perundangan boleh diambil terhadap pihak pemaju sekiranya gagal untuk mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama bagi penubuhan badan pengurusan bersama (JMB) dalam tempoh ditetapkan seperti dinyatakan pada Seksyen 18(1) Akta 757. Seksyen 18 (2) Akta 757 menyatakan mana-mana pemaju yang gagal mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama penubuhan JMB melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga (3) tahun atau kedua-duanya. Sekiranya terdapat kesalahan tersebut, Jabatan Pesuruhjaya Bangunan kedua-dua PBT akan membuka kertas siasatan bagi mengambil tindakan

perundangan terhadap mana-mana pemaju yang terlibat.

(iii) **Mengadakan Program Pendidikan di Skim Perumahan Berstrata**

Jabatan Pesuruhjaya Bangunan kedua-dua PBT akan menganjurkan program pendidikan seperti taklimat, seminar dan kursus kepada penduduk di skim perumahan berstrata yang tiada JMB. Objektif bagi Program Pendidikan di skim perumahan berstrata ini ialah untuk meningkatkan kefahaman dan rasa tanggungjawab pemilik petak terhadap pentingnya penubuhan JMB di skim perumahan berstrata supaya pengurusan dan penyenggaraan bangunan serta harta bersama di skim tersebut dapat dilaksanakan dengan sebaiknya. Selain daripada itu, Jabatan Pesuruhjaya Bangunan kedua-dua PBT juga akan bekerjasama dengan YB ADUN kawasan dan Ahli Majlis untuk memahami permasalahan serta memberi penerangan kepada penduduk tentang kepentingan penubuhan JMB di setiap skim perumahan berstrata selaras dengan Akta 757.

- (b) Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) kedua-dua PBT memfokuskan kepada skim perumahan berstrata yang mempunyai bilangan petak lebih daripada 10 petak bagi setiap skim. Sehingga 31 Disember 2019, jumlah bilangan skim yang tiada penubuhan JMB adalah sebanyak 196 skim (12.3%) bagi Negeri Pulau Pinang seperti di **Lampiran A**.

LAMPIRAN A

STATISTIK STATUS PENUBUHAN JMB/MC DI NEGERI PULAU PINANG SEHINGGA 31 DISEMBER 2019

| BIL. | PERKARA | MBPP | MBSP | JUMLAH | % |
|------|--|--------------|------------|--------------|--------------|
| 1 | Tiada penubuhan Badan Pengurusan Bersama (JMB) | 106 | 90 | 196 | 12.3 |
| 2 | Telah menubuhkan Badan Pengurusan Bersama (JMB) | 318 | 175 | 493 | 30.9 |
| 3 | Telah menubuhkan Perbadanan Pengurusan (MC) | 675 | 231 | 906 | 56.8 |
| | JUMLAH KESELURUHAN | 1,099 | 496 | 1,595 | 100.0 |

Sehingga 31 Disember 2019, jumlah bilangan skim yang tiada penubuhan JMB adalah sebanyak 196 skim (12.3%) daripada 1,595 skim perumahan di Negeri Pulau Pinang

Nota: Data menunjukkan skim perumahan berstrata yang mempunyai 11 petak ke atas bagi setiap skim perumahan