

5) KUTIPAN JMB

Adun : Y.B. Tuan Syed Ahmad Bin Abdul Rahman Alhadad (Lembah Jaya)

Kategori : Bertulis

Sesi : 1 (2024)

Sub soalan :

- a) Bagaimana usaha Kerajaan Negeri membantu kutipan JMB yang rendah di kalangan bangunan strata swasta?**

Seksyen 25 dan 52 Akta 757, Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) adalah jelas menyatakan peranan pembeli dan pemilik petak untuk membayar yuran penyelenggaraan kepada Badan Pengurusan JMB / MC. Manakala, JMB / MC bertanggungjawab menyelenggara dan membaikpulih sesuatu pembangunan serta mewujudkan peraturan-peraturan (*house rules*) untuk melicinkan pentadbiran sesuatu kawasan. Ini termasuk memungut yuran dari pemilik-pemilik kediaman untuk membiayai kos menyelenggara sesuatu kawasan pembangunan yang dinamakan yuran penyelenggaraan (*maintenance fees*).

Dalam perkara ini, Kerajaan Negeri melalui Pesuruhjaya Bangunan (COB) akan memberi khidmat nasihat dan membantu mana-mana JMB untuk mengambil tindakan terhadap pemilik unit yang gagal menjelaskan yuran penyelenggaraan. Sekiranya pemilik unit gagal membuat bayaran di dalam tempoh yang telah ditetapkan, beliau akan dianggap sebagai Pemungkir atau defaulter mengikut Jadual Ketiga, maka Akta 757 memperuntukkan bahawa Badan Pengurusan boleh:

- i. Memfailkan saman di Mahkamah atau membuat tuntutan di hadapan Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata; dan
- ii. Mengenakan faedah kelewatan pada kadar 10% setahun atau ditetapkan oleh Badan Pengurusan.

Seksyen 25 secara khususnya memberikan hak kepada JMB untuk memfailkan tindakan di Mahkamah sekiranya ia memilih untuk berbuat demikian.

Namun demikian, usaha-usaha selain menggunakan saluran perundangan turut dilakukan oleh Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) bersama COB dengan mengadakan program kesedaran kepada pemilik-pemilik unit kediaman berstrata berkenaan kepentingan

membayar yuran penyelenggaraan kepada badan pengurusan. Latihan juga diberi kepada JMB yang mempunyai kutipan yuran yang rendah untuk mengurus dan menyelenggara dengan bangunan dengan baik mengikut kemampuan kewangan badan pengurusan.

Kerajaan Negeri juga telah mewajibkan JMB/MC di Negeri Selangor menggunakan sistem E-COB supaya pemantauan kutipan yuran penyelenggaraan dapat dilakukan sama ada di peringkat COB dan LPHS. Melalui sistem ini, JMB / MC perlu mengemukakan laporan kewangan dan pencapaian kutipan kepada COB dalam memastikan kediaman berstrata diuruskan dengan baik dan mengikut Akta 757.

Di peringkat Pihak Berkuasa Tempatan (COB) di bawah penilaian penarafan bintang (*star rating*) turut memberi penghargaan kepada badan pengurusan JMB / MC yang menunjukkan prestasi cemerlang dalam menguruskan kutipan yuran penyelenggaraan. Ini dapat memberi motivasi kepada JMB / MC untuk mengutip yuran penyelenggaraan dengan lebih efisien dan mengurus dengan baik pangsapuri mereka.