PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR BILANGAN 2 TAHUN 2018

DASAR RUMAH SELANGORKU BERKAITAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN PENJAWAT AWAM 1 MALAYSIA (PPA1M)

(Pindaan 2018)

1.0 **TUJUAN**

1.1 Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada semua agensi kerajaan dan swasta seperti Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Jabatan-Jabatan Teknikal, Pejabat Tanah Daerah (PTD), pemaju dan mereka yang berkepentingan di dalam pembangunan projek Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia (PPA1M).

1.2 Dasar Pembangunan Perumahan bagi pembangunan PPA1M di Negeri Selangor secara dasarnya telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Ke 26/2017 yang diadakan pada 09 Ogos 2017 dan telah diluluskan oleh MMKN Ke 27/2017 pada 16 Ogos 2017.

1.3 Pindaan tahun 2018 dibuat berdasarkan kepada penguatkuasaan Dasar Rumah Selangorku 2.0 yang telah diluluskan dan disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 6/2018

bertarikh 28 Februari 2018 bagi menggantikan Dasar Rumah Selangorku terdahulu.

2.0 LATAR BELAKANG

2.1 Program Perumahan Penjawat Awam 1 Malaysia (PPA1M) merupakan satu usaha kerajaan bagi membantu penjawat awam memiliki kediaman yang berkualiti di lokasi yang strategik pada harga yang lebih murah daripada harga pasaran.

2.2 Harga jualan bagi rumah PPA1M adalah tidak melebihi RM300,000.00 dengan keluasan di antara 1,000 hingga 1,200 kaki persegi kepada semua anggota perkhidmatan awam yang layak.

2.3 Kerajaan Persekutuan melalui Unit Perumahan Penjawat Awam Malaysia, Jabatan Perdana Menteri telah mensasarkan untuk membina 100,000 unit rumah PPA1M menjelang tahun 2018.

2.4 Sehingga kini tiada dasar yang jelas berhubung pelaksanaan pembangunan projek PPA1M di Negeri Selangor yang mana menyukarkan PBT untuk memproses permohonan-permohonan yang dikemukakan.

2.5 Oleh itu, kajian semula dasar ini dibuat berdasarkan permintaan pembinaan PPA1M yang tinggi terutamanya di Negeri Selangor.

3.0 PENGENAAN SYARAT RUMAH SELANGORKU

3.1 Pihak pemaju / pemohon dikehendaki untuk mendapatkan kebenaran bagi menaikkan kepadatan (densiti) pembangunan daripada densiti sedia ada / yang telah diwartakan di dalam

Rancangan Tempatan kepada densiti yang lebih tinggi seperti densiti yang dibenarkan untuk pembangunan Rumah Selangorku.

3.1.1 Kenaikan kepadatan (densiti) pembangunan merupakan salah satu insentif yang ditawarkan oleh Kerajaan Negeri sebagai galakan untuk membina lebih banyak Rumah Selangorku.

3.1.2 Densiti pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada zon pembangunan dan tertakluk kepada PBT dengan mengambilkira kesesuaian lokasi / tapak cadangan, kemudahan infrastruktur seperti jalan keluar masuk (keperluan Laporan "Traffic Impact Assessement" (TIA) dan keperluan mematuhi syarat teknikal yang ditetapkan oleh PBT.

3.1.3 Densiti pembangunan yang dibenarkan mengikut zon adalah seperti berikut :-

- Zon 1 = 120 unit per ekar
- Zon 2 = 100 unit per ekar
- Zon 3 = 90 unit per ekar

* *Perletakan zon pembangunan berdasarkan Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor (Rumah Selangorku) sebagaimana di Lampiran 1.*

3.2 Pihak pemaju / pemohon perlu menyatakan hasrat untuk pembangunan PPA1M di tanah pajakan / bebas dan rizab Melayu.

3.3 Pembelian projek Rumah Selangorku yang telah diluluskan sebagai PPA1M.

4.0 KAEDAH PELAKSANAAN

4.1 Tanah Pajakan / Bebas

4.1.1 Tertakluk kepada dasar-dasar lain yang telah ditetapkan dan dikuatkuasakan oleh Kerajaan Negeri termasuklah seperti syarat penyediaan Rumah Selangorku, syarat Kuota Jualan Bumiputera, Dasar Penawaran dan Pemilikan Rumah Mampu Milik/Rumah Selangorku dan lain-lain dasar dan arahan yang terpakai dan dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.

4.1.2 Pembangunan PPA1M diambilkira sebagai kuota rumah harga bebas manakala peratusan penyediaan Rumah Selangorku adalah tertakluk kepada Dasar Perumahan Mampu Milik (Rumah Selangorku) Negeri Selangor sekiranya tiada kenaikan densiti.

4.1.3 Sekiranya pihak pemaju / pemohon memohon untuk menaikkan densiti bagi pembangunan PPA1M, maka penyediaan 20% hingga 40% Rumah Selangorku perlu disediakan.

4.1.4 Perincian penyediaan komponen Rumah Selangorku seperti di Jadual 1 berikut :-

Jadual 1 : Perincian Penyediaan Komponen Rumah Selangorku

ZON	KELUASAN (EKAR) / PERATUSAN (%) PENYEDIAAN RUMAH SELANGORKU											
	≤10 EKAR				>10 – 25 EKAR				> 25 EKAR			
ZON 1	20%				30%				40%			
	JENIS				JENIS				JENIS			
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
	10%		10%		15%		15%		20%		20%	
ZON 2	20%				30%				40%			
	JENIS				JENIS				JENIS			
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
	-	-	10%	10%	10%		20%		20%		20%	
ZON 3	-				30%				40%			
					JENIS				JENIS			
					A	B	C	D	A	B	C	D
					-	10%	20%		-	20%	20%	

* *Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku boleh menentukan peratusan yang berbeza sekiranya mendapati ianya wajar dibuat setelah mengambilkira faktor penawaran dan permintaan, perletakan lokasi projek, GDC / GDV projek dan aliran kewangan syarikat.*

4.2 Tanah Rizab Melayu

4.2.1 Penyediaan RUMAH SELANGORKU di dalam Tanah Rizab Melayu tidak dikenakan syarat.

4.2.2 Walau bagaimanapun, penyediaan PPA1M di dalam kawasan Tanah Rizab Melayu yang memohon peningkatan kepadatan (densiti) perlu menyediakan RUMAH SELANGORKU di antara 20% hingga 40% dan bergantung kepada keluasan tanah.

4.2.3 Pengagihan pembinaan RUMAH SELANGORKU dan PPA1M diseimbangkan mengikut peratusan penyediaan rumah berdasarkan kepada keluasan tanah.

4.2.4 Perincian penyediaan komponen Rumah Selangorku seperti di Jadual 2.

Jadual 2 : Perincian Penyediaan Komponen Rumah Selangorku

Keluasan	PPA1M (%)	Rumah Selangorku (%)	Komponen	
			Jenis C (%)	Jenis D (%)
≤10 Ekar	80	20	10	10
>10 – 25 Ekar	70	30	15	15
>25 Ekar	60	40	20	20

4.2.5 Harga jualan Rumah Selangorku di antara RM150,000.00 hingga RM200,000.00 berkeluasan di antara 800 – 900 kaki persegi.

4.2.6 Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku boleh menentukan peratusan yang berbeza sekiranya mendapati ianya wajar dibuat setelah mengambilkira faktor penawaran dan permintaan, perletakan lokasi projek, GDC / GDV projek dan aliran kewangan syarikat.

4.3 Projek Rumah Selangorku Yang Dibeli Oleh PPA1M

4.3.1 Projek-projek yang mempunyai kelulusan Rumah Selangorku tetapi dibeli oleh PPA1M dikehendaki mematuhi syarat-syarat seperti berikut :

a) Syarat-syarat yang telah diluluskan oleh MMKN adalah kekal seperti harga jualan Rumah Selangorku, komponen penyediaan Rumah Selangorku dan keluasan binaan Rumah Selangorku.

b) Nama projek perlu dinyatakan dan dinamakan sebagai Selangorku PPA1M memandangkan projek ini pada asalnya adalah projek Rumah Selangorku yang tertakluk dengan Pekeliling Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor (Rumah Selangorku) dan ianya dibeli oleh PPA1M.

c) Senarai nama pembeli adalah terdiri daripada 50% senarai LPHS dan 50% senarai PPA1M (50% : 50%).

4.3.2 Peringkat Pelepasan Nama Bagi Tujuan Jualan

a) Peringkat 1 – Pelepasan Kuota Jualan Kepada PPA1M 50% di LPHS. Kuota jualan sebanyak 50% diberikan kepada PPA1M dan bakinya sebanyak 50% lagi ditawarkan melalui penawaran di LPHS.

b) Peringkat 2 – Pelepasan 30% Daripada Kuota LPHS.
Mestilah selepas tiga (3) bulan daripada penawaran pertama dibuat oleh Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan Negeri Selangor atau sekurang-kurangnya tiga (3) kali penawaran telah dibuat.

c) Peringkat 3 – Baki Sedia Ada
Mestilah selepas tiga (3) bulan daripada pelepasan nama di peringkat 2 dibuat oleh Jawatankuasa Pemilihan Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan.

* *Permohonan rayuan pelepasan nama peringkat 2 dan peringkat 3 perlu dibawa ke Jawatankuasa Pemilihan Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan untuk perakuan.*

5.0 SYARAT-SYARAT KELAYAKAN PEMBELI

5.1 Warganegara Malaysia.

5.2 Berumur 18 tahun keatas.

5.3 Pendapatan gaji pokok isi rumah hingga RM10,000.00 sebulan

5.4 Pemohon (suami / isteri) tidak mempunyai sebarang jenis rumah kediaman di Selangor.

5.5 Pemohon yang telah memiliki Rumah Kos Rendah selama lima (5) tahun ke atas boleh memohon rumah PPA1M.

5.6 Pemohon bujang yang berumur 25 tahun ke atas juga diberi keutamaan.

5.7 Pindahmilik (sub-sale) hanya dibenarkan selepas 5 tahun.

5.8 Berdaftar di Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS).

* *Kerajaan Negeri tiada halangan untuk menawarkan kesemua unit Rumah Selangorku kepada pejawat awam dengan syarat pemaju perlu mendapatkan surat persetujuan daripada Unit PPA1M, Jabatan Perdana Menteri.*

6.0 PROSES / PERMOHONAN BAGI PEMBANGUNAN PPA1M YANG MELIBATKAN PENINGKATAN DENSITI PEMBANGUNAN

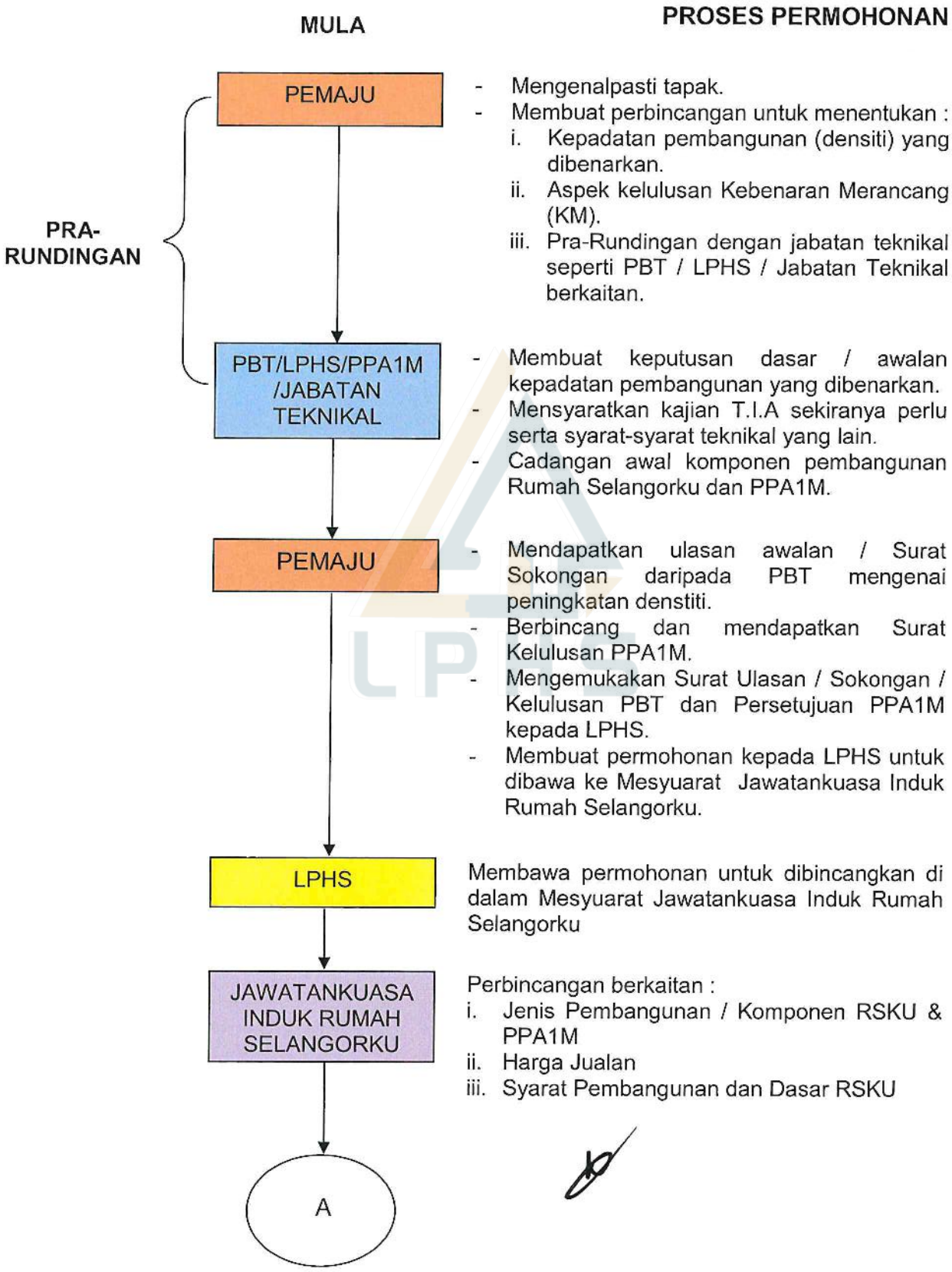
6.1 Pihak pemaju / pemohon perlu merujuk kepada PBT dan Jabatan Teknikal terlebih dahulu mengenai peningkatan densiti sebelum memuktamadkan cadangan pembangunan.

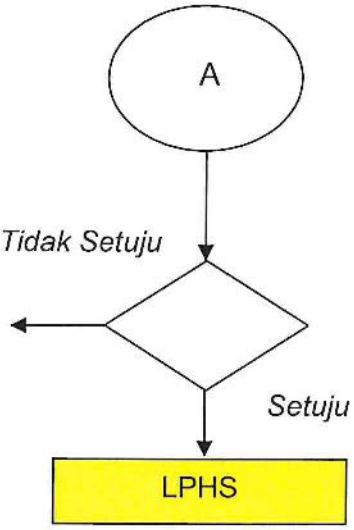
6.2 Pihak pemaju / pemohon perlu mendapatkan ulasan awalan / surat daripada PBT sebagai dokumen sokongan.

6.3 Pihak pemaju / pemohon perlu mendapatkan surat pengesahan / persetujuan / tawaran daripada PPA1M.

6.4 Peningkatan densiti hanya terpakai bagi pembangunan Rumah Selangorku dan PPA1M sahaja dan tidak terpakai untuk pembangunan harga bebas.

7.0 CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN PEMBINAAN PPA1M NEGERI SELANGOR

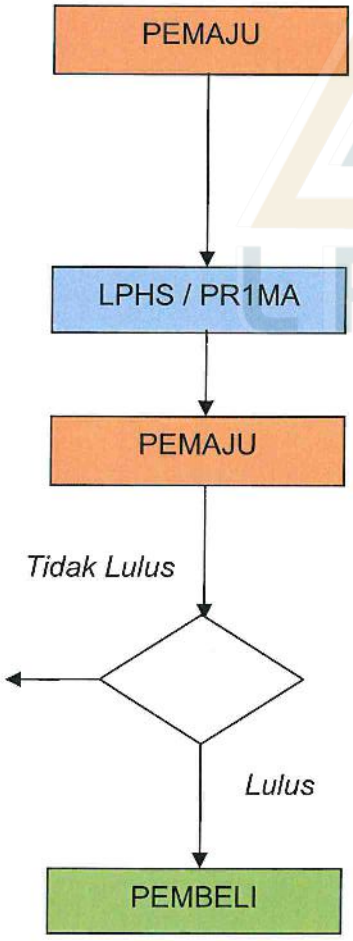




Pemaju diminta mengemukakan semula cadangan / maklumbalas keputusan mesyuarat kepada LPHS

Membuat Kertas Pertimbangan MMKN dan Surat Keputusan diedarkan kepada pemaju

PROSES PENAWARAN



- Memohon Kelulusan Kebenaran Merancang, Pelan Bangunan sehingga CF / CCC di PBT
- Mendapatkan Lesen Pemajuan Perumahan & Permit Iklan dan Jualan daripada KPKT
- Memohon Senarai Nama Pembeli daripada LPHS

Penawaran unit kepada pembeli unit Rumah Selangorku & PPA1M

Menguruskan urusan jual beli Rumah Selangorku & PPA1M

Pemaju diminta untuk memohon nama lain bagi penawaran unit Rumah Selangorku berdasarkan keputusan Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama Pembeli

Pembeli ditawarkan unit Rumah Selangorku atau PPA1M

8.0 KAWALAN PEMBANGUNAN RUMAH SELANGORKU

8.1 Rumah Selangorku hendaklah dibangunkan di fasa pertama / awal pembangunan atau serentak dengan pembangunan PPA1M.

8.2 Pemohon perlu memulakan pembinaan Rumah Selangorku dalam masa 2 tahun daripada tarikh kelulusan MMKN diperolehi.

8.3 Kegagalan pihak pemaju / pemohon mematuhi tempoh tersebut akan menyebabkan keputusan kelulusan akan ditarik balik dan pemohon dikehendaki mematuhi syarat kelulusan sebelumnya.

8.4 PBT akan mengeluarkan arahan 'stop work order' kepada pihak pemaju / pemohon bagi pembangunan ini atau lain-lain pembangunan pemohon sekiranya syarat tersebut tidak dilaksanakan.

8.5 Semua projek Rumah Selangorku perlu dinamakan sebagai Pangsapuri Selangorku@nama tempat atau nama projek.
Contoh 1 : Pangsapuri Selangorku@Cyberjaya (nama tempat)
Contoh 2 : Pangsapuri Selangorku@De' Qiara (nama projek)
PBT hendaklah memastikan nama-nama tersebut dikuatkuasakan / digunapakai di kawasan PBT masing-masing.

9.0 KAWALAN PEMILIKAN RUMAH SELANGORKU

9.1 Kawalan pemilikan Rumah Selangorku perlu merujuk kepada Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor Bilangan 1 Tahun 2018 Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor (Rumah Selangorku 2.0)

10.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

10.1 Perlaksanaan arahan dalam Pekeliling ini berkuatkuasa bermula **02 April 2018.** Bagi permohonan yang diluluskan sebelum tarikh penguatkuasaan ini, syarat yang dikenakan adalah kekal. Walau bagaimanapun, pemaju boleh merayu kepada LPHS untuk menggunapakai Dasar ini.

10.2 Dengan berkuat kuasanya Pekeliling ini, maka Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor Bilangan 1 Tahun 2017 adalah dibatalkan.

.....

(NORZATON AINI BINTI MOHD KASSIM) S.M.S., B.P.C., P.P.T
Pengarah Eksekutif
Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor
Bertarikh : 26 MAR 2018