

2) ISU KESUKARAN PENUBUHAN PENGURUSAN JMB DAN MC PANGSAPURI KOS RENDAH DAN SEDERHANA

Adun : Y.B. Puan Wong Siew Ki (N28 Seri Kembangan)

Kategori : Lisan

Sesi : 1 (2024)

Sub soalan :

- a) Apakah bantuan yang diberi kepada pangsapuri kos rendah dan sederhana memandangkan kebanyakan mereka tidak mempunyai JMB yang berfungsi?**

Badan Pengurusan Bersama atau *Joint Management Bodies* (JMB) merupakan sebuah badan yang ditubuhkan bagi menyediakan satu mekanisme bagi pemaju dan pembeli bangunan berstrata (atau dikenali sebagai pemilik petak) yang bersama-sama bertanggungjawab dalam menguruskan dan menyelenggara kawasan pemajuan bangunan berstrata sebelum diserahkan kepada Badan Pengurusan atau *Management Bodies* (MC) yang seluruhnya akan dianggotai dan dikendalikan oleh pemilik petak. Di bawah Seksyen 17(1) Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], Badan Pengurusan Bersama (JMB) perlu ditubuhkan apabila mesyuarat pertama diadakan tidak lewat daripada 12 bulan dari tarikh penyerahan milikan kosong (*vacant possession*) kepada pembeli / pemilik petak. Secara ringkasnya, ia bermaksud, Badan Pengurusan Bersama (JMB) perlu ditubuhkan dalam masa satu tahun daripada tarikh serahan milikan kosong kepada pemilik petak.

Program-program yang telah dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri melalui LPHS dan Pesuruhjaya Bangunan (COB) di semua PBT dalam membantu JMB yang tidak aktif adalah seperti berikut :-

- i. Penyediaan pelan tindakan khusus kepada COB melantik ejen pengurusan untuk menyenggara dan mengurus pangsapuri yang melibatkan JMB tidak aktif. Program ini mengambil kira peranan Pesuruhjaya Bangunan (COB), di Pihak Berkuasa Tempatan yang mempunyai kuasa untuk melantik ejen pengurusan di bawah Seksyen 86 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] untuk mengambil alih pangsapuri yang bermasalah tersebut. Namun demikian, pelan tindakan ini sukar dibuat kepada skim kos rendah yang daif berikutan tiada ejen pengurusan yang berminat untuk menguruskan bangunan memandangkan melibatkan

kos penyenggaraan yang tinggi. Oleh demikian, LPHS bersama COB sedang menilai semula modus operandi program skim Pemerdayaan Komuniti atau K-Squad dengan penyediaan dana kepada COB bagi melantik agen-agen pengurusan untuk menyenggara dan mengurus pangsapuri yang tiada JMB.

Ejen pengurusan di bawah Program K-Squad perlu mematuhi *Standard Operasi Prosedur* (SOP) yang telah disediakan supaya pengurusan yang dilaksanakan oleh ejen berkenaan mencapai objektif membantu komuniti pangsapuri yang tiada badan pengurusan. Jangkaan *output* yang akan diperolehi daripada Program K-Squad adalah pangsapuri kos rendah yang bermasalah dapat diuruskan secara teratur terutama melibatkan pengurusan kewangan selain memberi pendidikan kepada pemilik tentang budaya kehidupan strata yang berterusan agar memudahkan pengurusan pangsapuri diambilalih oleh JMB / MC selepas 1 – 3 tahun.

- ii. Mengambil inisiatif bersama-sama COB dengan memberikan khidmat nasihat, bimbingan dan tunjuk ajar kepada penduduk-penduduk yang dikenal pasti boleh menerajui JMB berkenaan kepentingan adanya badan pengurusan. Mereka akan diberi bimbingan di bawah Kursus Pemantapan Pengurusan Bangunan Dan Kediaman Berstrata atau C-SMART yang dianjurkan oleh COB mengikut PBT masing-masing.
 - iii. Bantuan kerosakan infrastruktur di pangsapuri kos rendah yang dikenalpasti berpotensi untuk menubuhkan badan pengurusan melalui skim bantuan sedia ada seperti baik pulih bumbung dan mengecat. Kebanyakan kerosakan di pangsapuri yang JMB tidak aktif adalah agak teruk dan memerlukan kos yang besar untuk tujuan baik pulih. Oleh demikian, pelan tindakan jangka panjang perlu diteliti bagi memulihkan bangunan-bangunan uzur akibat badan pengurusan tidak berfungsi.
- b) Selain dari pada bantuan yang secara "one off", adakah kerajaan berhasrat untuk mengambil alih kuasa pengurusan untuk membantu pangsapuri-pangsapuri yang tiada JMB?**

Secara dasarnya Kerajaan Negeri belum berhasrat mengambil alih semua pengurusan bangunan pangsapuri yang tiada badan pengurusan. Ini disebabkan perlu dibuat kajian teliti memandangkan adanya implikasi kos yang tinggi untuk sekiranya tindakan diambil alih oleh Kerajaan Negeri. Cadangan pengambilalihan perlu mengambilkira kos keseluruhan baik pulih, kos penyenggaraan termasuk fi ejen pengurusan, insurans dan sebagainya serta hutang-hutang utiliti pangsapuri tersebut. Selain itu, sebarang cadangan

pengambilalihan perlu diteliti dari sudut peraturan dan undang-undang sedia ada seperti Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] dan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318]. Berdasarkan analisis yang dibuat kepada JMB / MC pangsapuri-pangsapuri yang berjaya, faktor utama yang mendorong kepada penyelesaian isu-isu di pangsapuri adalah kemahuan, komitmen dan kerjasama sesebuah komuniti pangsapuri itu sendiri untuk membuat perubahan menjadikan pangsapuri mereka kepada pangsapuri “Bersih, Ceria Dan Harmoni”. Malahan, Kerajaan Negeri mendapati, pengurusan bangunan yang dilaksanakan oleh jawatankuasa JMB / MC adalah lebih baik kerana kos pengurusan yang lebih optimum.