

6) LANTIKAN AGEN PENGURUSAN

Adun : Y.B. Tuan Rajiv A/L Rishyakaran (Bukit Gasing)

Kategori : Lisan

Sesi : 2 (2024)

Sub soalan :

- a) **Berapakah pembangunan strata di Negeri Selangor yang tidak mempunyai JMB atau MC yang aktif?**

Jumlah pembangunan strata bagi kategori kediaman di Negeri Selangor yang tidak mempunyai Jawatankuasa Pengurusan Bersama (JMB) atau Badan Pengurusan Bersama (MC) yang aktif adalah seperti berikut:

BIL.	PIHAK BERKUASA TEMPATAN	JUMLAH SKIM JMB/MC TIDAK AKTIF
1.	Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA)	67
2.	Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ)	102
3.	Majlis Bandaraya Subang Jaya (MBSJ)	192
4.	Majlis Bandaraya Diraja Klang (MBDK)	166
5.	Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ)	119
6.	Majlis Perbandaran Selayang (MPS)	260
7.	Majlis Perbandaran Kajang (MPKj)	1,060
8.	Majlis Perbandaran Sepang (MPSp)	18
9.	Majlis Perbandaran Kuala Langat (MPKL)	320
10.	Majlis Perbandaran Kuala Selangor (MPKS)	285
11.	Majlis Perbandaran Hulu Selangor (MPHS)	22
12.	Majlis Daerah Sabak Bernam (MDSB)	-
JUMLAH KESELURUHAN		2,611

** Semua data diperolehi dari Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) Negeri Selangor*

- b) **Apakah status lantikan agen pengurusan bagi semua flat kos rendah yang tidak dapat membentuk JMB atau MC?**

Setakat ini, status pelantikan ejen pengurusan bagi pangsapuri kos rendah yang tidak mempunyai badan pengurusan atau tidak aktif di seluruh Negeri Selangor adalah sebanyak 155 skim. Terdapat banyak kekangan yang dihadapi dalam meletakkan ejen pengurusan di kesemua pangsapuri kos rendah ini.

Salah satu kekangan utama adalah keadaan bangunan pangsapuri kos rendah yang kebanyakan sudah usang dan memerlukan banyak pembaikan. Keadaan ini menjadikan syarikat ejen pengurusan kurang berminat untuk mengambil alih pengurusan kerana beban kerja dan kos pembaikan yang tinggi. Selain itu, proses serta prosedur untuk pelantikan ejen pengurusan adalah rumit dan memerlukan masa yang panjang, yang menyukarkan pelantikan dilakukan dengan efisien.

Tambahan lagi, isu bilangan petak di skim pangsapuri yang sedikit menjadikan operasi pengurusan tidak ekonomikal bagi ejen pengurusan. Pendapatan dari caj penyenggaraan tidak mencukupi untuk menampung kos operasi, menyebabkan ejen pengurusan enggan menerima pelantikan. Terdapat juga penolakan dari penduduk pangsapuri sendiri terhadap penubuhan badan pengurusan dan peningkatan caj penyenggaraan. Banyak penduduk enggan membayar caj penyenggaraan yang lebih tinggi, walaupun caj tersebut diperlukan untuk memastikan penyelenggaraan dan pembaikan bangunan dilakukan.

Selain itu, ketiadaan maklumat penduduk yang terkini turut menyukarkan kutipan caj penyenggaraan. Tanpa maklumat yang tepat mengenai penghuni dan pemilik unit, proses kutipan menjadi tidak efisien dan menambahkan lagi cabaran dalam pengurusan pangsapuri kos rendah ini. Kekangan-kekangan ini memerlukan perhatian dan tindakan yang bersepadu dari pihak berkuasa untuk memastikan pengurusan yang lebih baik dan kesejahteraan penduduk dapat dicapai.