

11) PENGURUSAN KAWASAN FLAT / PANGSAPURI

Adun : Y.B. Datuk Wira Johan Bin Abd Aziz (Dusun Tua)

Kategori : Bertulis

Sesi : 1 (2024)

Sub soalan :

- a) **Banyak kediaman flat atau pangsapuri tidak mempunyai badan pengurusan yang boleh mengurus takbir dengan baik menyebabkan keadaan menjadi tidak teratur dan terbiar. Apakah usaha pihak COB dalam menyelesaikan masalah tersebut?**

Usaha-usaha yang telah dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri adalah melalui kerjasama antara Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) dan Pesuruhjaya Bangunan (COB) dalam membantu pangsapuri yang tiada badan pengurusan adalah seperti berikut :-

- i. Penyediaan pelan tindakan khusus kepada COB melantik ejen pengurusan untuk menyenggara dan mengurus pangsapuri yang tiada badan pengurusan JMB / MC. Program ini mengambilkira peranan Pesuruhjaya Bangunan (COB) yang mempunyai kuasa untuk melantik ejen pengurusan di bawah Seksyen 86 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757]. Namun demikian, pelan tindakan ini sukar dibuat kepada skim kos rendah yang daif berikutan tiada ejen pengurusan yang berminat untuk menguruskan bangunan memandangkan implikasi kos penyenggaraan yang tinggi.
- ii. 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 mencapai objektif bangunan diselenggara dengan baik. Jangkaan *output* yang akan diperolehi adalah pangsapuri kos rendah yang bermasalah dapat diuruskan secara teratur terutama yang melibatkan pengurusan kewangan. Program ini turut memberi pendidikan kepada pemilik tentang budaya kehidupan strata yang berterusan agar memudahkan pengurusan pangsapuri diambilalih oleh JMB / MC selepas 1-3 tahun.

- iii. 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.
- iv. 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 tidak mempunyai badan pengurusan adalah agak teruk dan memerlukan kos yang besar untuk tujuan baik pulih. Oleh demikian, kaedah jangka panjang akan diteliti untuk memulihkan bangunan-bangunan uzur akibat tiada badan pengurusan. Sebagai contoh pihak COB Majlis Bandaraya Diraja Klang dan Majlis Perbandaran Selayang berjaya mengubah keadaan pangsapuri Pangsapuri Sri Sementa, Kapar dan Pangsapuri Dadimur, Selayang daripada pangsapuri usang kepada ceria hasil daripada pemberian Skim CERIA dan seterusnya menubuhkan badan pengurusan bagi menguruskan pangsapuri berkenaan.

b) Bagaimana PBT menyelesaikan masalah kemudahan bersama yang tidak diselenggara dan rosak di kawasan berstrata?

Tanggungjawab menyelenggara kemudahan harta bersama adalah di bawah tanggungjawab badan pengurusan pangsapuri. Namun demikian, akibat kutipan caj yang rendah maka badan pengurusan tidak dapat menanggung kos baik pulih harta bersama. Pada masa ini terdapat 2 kaedah yang digunakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bagi membaik pulih harta bersama iaitu melalui Skim *Caring Government for Residential's Improvement Aid* (CERIA) yang dimohon terus oleh badan pengurusan kepada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS). Disamping itu, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) juga boleh mendapatkan bantuan daripada Kerajaan Persekutuan melalui Tabung Penyelenggaran Perumahan Malaysia (TPPM) bagi tujuan baik pulih harta bersama.