



UNDANG-UNDANG MALAYSIA

Akta 757

AKTA PENGURUSAN STRATA 2013

Tarikh Perkenan Diraja 5 Februari 2013

Tarikh penyiaran dalam *Warta* 8 Februari 2013

Hakcipta Pencetak (H)

PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BERHAD

Semua Hak Terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan di dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau disiarkan dalam sebarang bentuk dengan apa jua cara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman dan/atau sebaliknya tanpa mendapat izin daripada **Percetakan Nasional Malaysia Berhad (Pencetak kepada Kerajaan Malaysia yang dilantik)**.

UNDANG-UNDANG MALAYSIA

Akta 757

AKTA PENGURUSAN STRATA 2013

SUSUNAN SEKSYEN

BAHAGIAN I

PERMULAAN

Seksyen

1. Tajuk ringkas, pemakaian dan permulaan kuat kuasa
2. Tafsiran
3. Pentafsiran Akta

BAHAGIAN II

PENTADBIRAN AKTA

4. Pelantikan Pesuruhjaya Bangunan, timbalan dan pegawai lain

BAHAGIAN III

URUSAN DI DALAM BANGUNAN ATAU TANAH YANG DICADANGKAN UNTUK DIPECAH BAHAGI KEPADA PETAK-PETAK

5. Pemakaian Bahagian ini
6. Jadual petak hendaklah difailkan dengan Pesuruhjaya sebelum penjualan mana-mana petak

BAHAGIAN IV

PENGURUSAN STRATA SEBELUM KEWUJUDAN PERBADANAN PENGURUSAN

Bab 1

Am

7. Pemakaian Bahagian ini
8. Unit syer yang diumpukkan

Bab 2

Pengurusan oleh pemaju sebelum badan pengurusan bersama ditubuhkan

9. Kewajipan dan kuasa pemaju semasa tempoh pengurusan pemaju
10. Pemaju hendaklah menubuhkan akaun penyenggaraan

Seksyen

11. Pemaju hendaklah menubuhkan akaun kumpulan wang penjelas
12. Pembeli dan pemaju hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas
13. Larangan pemungutan wang sebelum akaun dibuka
14. Kewajipan pemaju berhubung dengan akaun
15. Penyerahan oleh pemaju kepada badan pengurusan bersama
16. Baki yang tidak dipindahkan hendaklah terletak hak pada badan pengurusan bersama

Bab 3

Pengurusan oleh badan pengurusan bersama

17. Penubuhan badan pengurusan bersama
18. Kewajipan pemaju untuk mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama
19. Mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama
20. Kewajipan badan pengurusan bersama untuk memaklumkan namanya kepada Pesuruhjaya
21. Kewajipan dan kuasa badan pengurusan bersama
22. Jawatankuasa pengurusan bersama
23. Badan pengurusan bersama hendaklah menubuhkan akaun penyenggaraan
24. Badan pengurusan bersama hendaklah menubuhkan akaun kumpulan wang penjelas
25. Pemunya petak hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, kepada badan pengurusan bersama
26. Kewajipan badan pengurusan bersama berhubung dengan akaun
27. Pembubaran badan pengurusan bersama
28. Baki yang tidak dipindahkan hendaklah terletak hak pada perbadanan pengurusan

Bab 4

Peruntukan pelbagai yang terpakai bagi Bahagian ini

29. Kewajipan pemaju berkenaan dengan Caj bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak yang disediakan sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini
30. Daftar pemunya petak

Seksyen

31. Hak pemunya petak atau bakal pembeli
32. Undang-undang kecil bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak
33. Mendapatkan jumlah wang sebagai hutang yang kena dibayar kepada badan pengurusan bersama
34. Tatacara mendapatkan jumlah wang yang kena dibayar
35. Mendapatkan jumlah wang melalui penahanan harta alih
36. Wang yang tidak dikehendaki untuk kegunaan segera

Bab 5

Peruntukan peralihan dan kecualian yang disebabkan oleh pemansuhan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007

37. Sebutan mengenai Akta yang dimansuhkan dan peruntukan kecualian
38. Badan dan jawatankuasa yang sedia ada
39. Ejen pengurusan yang sedia ada
40. Akaun atau kumpulan wang yang sedia ada
41. Pesuruhjaya Bangunan dan pegawai lain yang sedia ada
42. Notis, perintah, dsb., yang sedia ada
43. Permohonan, dsb., yang belum selesai
44. Rayuan yang belum selesai
45. Peraturan-peraturan yang sedia ada

BAHAGIAN V

PENGURUSAN STRATA SELEPAS KEWUJUDAN PERBADANAN PENGURUSAN

Bab 1

Am

46. Pemakaian Bahagian ini

Bab 2

Pengurusan oleh pemaju sebelum mesyuarat agung tahunan pertama perbadanan pengurusan

47. Pemakaian
48. Kewajipan dan kuasa pemaju untuk menyenggara dan mengurus

Seksyen

49. Sekatan semasa tempoh pengurusan permulaan
50. Pemaju hendaklah menubuhkan akaun penyenggaraan atas nama perbadanan pengurusan
51. Pemaju hendaklah menubuhkan akaun kumpulan wang penjelas atas nama perbadanan pengurusan
52. Pemilik hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas
53. Larangan pemungutan wang bagi penyenggaraan daripada pemilik
54. Kewajipan pemaju berhubung dengan akaun
55. Penyerahan kawalan kepada perbadanan pengurusan

Bab 3

Pengurusan selepas mesyuarat agung tahunan pertama perbadanan pengurusan

56. Jawatankuasa pengurusan
57. Kewajipan pemaju untuk mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama
58. Mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan
59. Kewajipan dan kuasa perbadanan pengurusan
60. Akaun penyenggaraan perbadanan pengurusan
61. Akaun kumpulan wang penjelas perbadanan pengurusan
62. Kewajipan perbadanan pengurusan berhubung dengan akaun

Bab 4

Perbadanan pengurusan subsidiari dan harta bersama terhad

63. Pentadbiran perbadanan pengurusan subsidiari
64. Kewajipan dan kuasa perbadanan pengurusan subsidiari
65. Perbelanjaan perbadanan pengurusan subsidiari
66. Akaun penyenggaraan perbadanan pengurusan subsidiari
67. Akaun kumpulan wang penjelas perbadanan pengurusan subsidiari
68. Pemilik hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, kepada perbadanan pengurusan subsidiari
69. Penghakiman terhadap perbadanan pengurusan yang berhubungan dengan harta bersama terhad

Bab 5

Peruntukan pelbagai yang terpakai bagi Bahagian ini

Seksyen

70. Undang-undang kecil bagi mengawal selia bangunan atau tanah yang dipecah bahagi
71. Undang-undang kecil bagi harta bersama terhad
72. Daftar strata
73. Hak pemilik atau bakal pemilik
74. Pemerolehan tanah tambahan, pemberian dan penerimaan isemen, dsb.
75. Perkadaran
76. Pelantikan pentadbir bagi perbadanan pengurusan
77. Mendapatkan jumlah wang sebagai hutang yang kena dibayar kepada perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari
78. Tatacara mendapatkan jumlah wang yang kena dibayar
79. Mendapatkan jumlah wang melalui penahanan harta alih
80. Wang yang tidak dikehendaki untuk kegunaan segera

Bab 6

Peruntukan peralihan dan kecualian yang disebabkan oleh pindaan berbangkit kepada Akta Hakmilik Strata 1985

81. Ejen pengurusan yang sedia ada
82. Kumpulan wang penyenggaraan atau akaun khas yang sedia ada
83. Notis, perintah, dsb. yang sedia ada
84. Permohonan, dsb. yang belum selesai
85. Kaedah-kaedah yang sedia ada

BAHAGIAN VI

EJEN PENGURUSAN

86. Pelantikan ejen pengurusan oleh Pesuruhjaya
87. Kebebasan ejen pengurusan
88. Ejen pengurusan hendaklah menyerahkan simpanan
89. Kuasa dan kewajipan ejen pengurusan
90. Pemaju tidak dilepaskan daripada obligasinya untuk menjalankan pembaikan, dsb.
91. Penamatan perjanjian pengurusan

BAHAGIAN VII

DEPOSIT UNTUK MEMBAIKI KECACATAN

Seksyen

92. Pemaju hendaklah membayar deposit untuk membaiki kecacatan pada harta bersama

BAHAGIAN VIII

INSURANS

93. Kewajipan untuk menginsuranskan bangunan
94. Jumlah yang perlu diinsuranskan
95. Insurans jika kawasan tidak boleh diasingkan daripada premis utama bangunan
96. Insurans jika kawasan boleh diasingkan daripada premis utama bangunan
97. Petak tanah
98. Insurans lain
99. Kepentingan yang boleh diinsuranskan
100. Obligasi untuk membina semula

BAHAGIAN IX

PERTIKAIAN DAN TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA

Bab 1

Am

101. Tafsiran

Bab 2

Penubuhan dan organisasi

102. Penubuhan Tribunal
103. Anggota, tempoh jawatan dan elaun
104. Setiausaha, pegawai dan kakitangan

Bab 3

Bidang kuasa Tribunal

105. Bidang kuasa Tribunal
106. Pengecualian bidang kuasa mahkamah
107. Orang yang berhak untuk memfailkan suatu tuntutan

Bab 4

Penjalanan prosiding

Seksyen

108. Tuntutan hendaklah dalam borang yang ditetapkan
109. Persidangan Tribunal
110. Hak untuk hadir pada pendengaran
111. Prosiding hendaklah terbuka
112. Rundingan penyelesaian
113. Layanan sama rata kepada pihak-pihak
114. Penentuan kaedah-kaedah dan tatacara
115. Pendengaran
116. Pelantikan pakar oleh Tribunal

Bab 5

Award Tribunal

117. Award Tribunal
118. Rujukan kepada Hakim Mahkamah Tinggi mengenai persoalan undang-undang
119. Award dan penyelesaian hendaklah direkodkan secara bertulis
120. Keputusan Tribunal adalah muktamad
121. Mencabar award atas alasan ketidakteraturan yang serius
122. Pelupusan dokumen, dsb.

Bab 6

Peruntukan pelbagai yang terpakai bagi Bahagian ini

123. Penalti jenayah kerana kegagalan untuk mematuhi award
124. Peraturan-peraturan berkenaan dengan Tribunal

BAHAGIAN X
PENGUATKUASAAN

125. Kuasa penyiasatan
126. Penggeledahan dan penyitaan dengan waran
127. Penggeledahan dan penyitaan tanpa waran

Seksyen

128. Capaian kepada data berkomputer
129. Senarai benda yang disita
130. Pelepasan benda yang disita
131. Kuasa untuk menghendaki kehadiran orang yang mempunyai pengetahuan tentang kes
132. Pemeriksaan orang yang mempunyai pengetahuan tentang kes
133. Halangan
134. Kehendak supaya menyediakan terjemahan
135. Pengkompaunan kesalahan
136. Pendakwaan
137. Bidang kuasa Mahkamah Majistret
138. Percantuman kesalahan
139. Perlindungan pemberi maklumat
140. Kesalahan oleh pertubuhan perbadanan
141. Kesalahan berterusan

BAHAGIAN XI

PELBAGAI

142. Peruntukan keterangan
143. Perwakilan dalam prosiding
144. Penyampaian notis atau perintah
145. Perlindungan terhadap guaman dan prosiding undang-undang
146. Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948
147. Pekhidmat awam
148. Ketidapkakaian undang-undang bertulis lain, kontrak dan surat ikatan
149. Berkontrak keluar dilarang
150. Peraturan-peraturan
151. Kuasa untuk mengecualikan
152. Pindaan Jadual
153. Pemansuhan

JADUAL PERTAMA

JADUAL KEDUA

JADUAL KETIGA

JADUAL KEEMPAT

UNDANG-UNDANG MALAYSIA

Akta 757

AKTA PENGURUSAN STRATA 2013

Suatu Akta untuk mengadakan peruntukan bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama yang sepatutnya, dan bagi perkara yang berkaitan.

[]

BAHAWASANYA adalah suai manfaat hanya bagi maksud memastikan keseragaman undang-undang dan dasar berkenaan dengan kerajaan tempatan untuk membuat undang-undang yang berhubungan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama di dalam Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan:

MAKA, OLEH YANG DEMIKIAN, menurut Fasal (4) Perkara 76 Perlembagaan Persekutuan, **DIPERBUAT** oleh Parlimen Malaysia seperti yang berikut:

BAHAGIAN I

PERMULAAN

Tajuk ringkas, pemakaian dan permulaan kuat kuasa

1. (1) Akta ini bolehlah dinamakan Akta Pengurusan Strata 2013.

(2) Akta ini hanya terpakai bagi Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan.

(3) Akta ini hendaklah mula berkuat kuasa di setiap Negeri pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri, selepas berunding dengan Pihak Berkuasa Negeri bagi Negeri itu, melalui pemberitahuan dalam *Warta*, dan Menteri boleh, selepas berunding dengan Pihak Berkuasa Negeri, menetapkan tarikh yang berlainan—

- (a) bagi permulaan kuat kuasa Akta ini di kawasan pihak berkuasa tempatan atau bahagian-bahagian kawasan pihak berkuasa tempatan yang berlainan; dan
- (b) bagi permulaan kuat kuasa peruntukan-peruntukan yang berlainan dalam Akta ini di kawasan pihak berkuasa tempatan atau bahagian-bahagian kawasan pihak berkuasa tempatan yang berlainan.

(4) Akta ini hendaklah mula berkuat kuasa di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Labuan dan Wilayah Persekutuan Putrajaya pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri yang bertanggungjawab bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Labuan dan Wilayah Persekutuan Putrajaya melalui pemberitahuan dalam *Warta*.

(5) Walau apa pun subseksyen (3), Pihak Berkuasa Negeri boleh, melalui pemberitahuan dalam *Warta*, memperluas mana-mana peruntukan Akta ini supaya terpakai bagi keseluruhan atau mana-mana bahagian mana-mana kawasan di dalam Negeri itu yang tidak berada di bawah mana-mana kawasan pihak berkuasa tempatan, dan boleh membuat apa-apa ubah suaian, pindaan atau perubahan kepada peruntukan Akta ini sebagaimana yang perlu bagi maksud pemakaiannya bagi kawasan itu.

(6) Walau apa pun subseksyen (3), Pihak Berkuasa Negeri boleh, melalui pemberitahuan dalam *Warta*, mengecualikan mana-mana bahagian mana-mana kawasan pihak berkuasa tempatan daripada mana-mana atau kesemua peruntukan Akta ini atau mana-mana peraturan yang dibuat di bawah Akta ini.

(7) Pihak Berkuasa Negeri boleh, jika pada pendapatnya ia tidak akan berlawanan dengan kepentingan awam dan kepentingan pembeli untuk berbuat demikian, menggantung kuat kuasa Akta ini atau mana-mana peruntukan Akta ini di dalam mana-mana kawasan pihak berkuasa tempatan atau mana-mana bahagian mana-mana kawasan pihak berkuasa tempatan atau mana-mana kawasan lain selama apa-apa tempoh yang difikirkannya patut.

(8) Dalam Akta ini, sebutan mengenai Pihak Berkuasa Negeri berhubung dengan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Labuan dan Wilayah Persekutuan Putrajaya hendaklah ditafsirkan sebagai sebutan mengenai Menteri yang bertanggungjawab bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Labuan dan Wilayah Persekutuan Putrajaya.

Tafsiran

2. Dalam Akta ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain—

“akaun kumpulan wang penjelas” ertinya suatu akaun yang dikehendaki untuk dibuka dan disenggarakan oleh pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari di bawah seksyen 11, 24, 51, 61 atau 67, mengikut mana-mana yang berkenaan;

“akaun penyenggaraan” ertinya suatu akaun yang dikehendaki untuk dibuka dan disenggarakan oleh pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari di bawah seksyen 10, 23, 50, 60 atau 66, mengikut mana-mana yang berkenaan;

“Akta yang dimansuhkan” ertinya Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [*Akta 663*];

“badan pengurusan bersama” ertinya badan yang ditubuhkan di bawah seksyen 17;

“bangunan” termasuklah sebahagian daripada sesuatu bangunan;

“bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak” ertinya—

- (a) mana-mana bangunan atau bangunan-bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih di dalam suatu kawasan pemajuan dan dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak, dan mana-mana tanah atas lot yang sama yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak yang akan dipegang di bawah suatu hakmilik strata yang berasingan; atau

- (b) mana-mana kawasan pemajuan yang mempunyai dua bangunan atau lebih yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak tanah sebagaimana yang ditakrifkan dalam Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*];

“bangunan atau tanah yang dipecah bahagi” ertinya suatu bangunan atau tanah sebagaimana yang dipecah bahagi di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;

“bank atau institusi kewangan” ertinya suatu bank atau institusi kewangan yang dilesenkan di bawah Akta Bank dan Institusi-Institusi Kewangan 1989 [*Akta 372*] atau Akta Bank Islam 1983 [*Akta 276*], atau dikawal selia oleh Bank Negara di bawah mana-mana undang-undang bertulis;

“Bank Negara” ertinya Bank Negara Malaysia yang disebut dalam Akta Bank Negara Malaysia 2009 [*Akta 701*];

“blok sementara” mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985;

“Caj” ertinya apa-apa wang yang dipungut untuk didepositkan ke dalam akaun penyenggaraan;

“ejen pengurusan” ertinya seorang yang dilantik oleh Pesuruhjaya di bawah seksyen 86;

“harta bersama”—

- (a) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak, ertinya sebahagian daripada kawasan pemajuan—
- (i) yang tidak terkandung dalam mana-mana petak atau petak yang dicadangkan; dan
 - (ii) yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua atau lebih petak atau petak yang dicadangkan; atau
- (b) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, ertinya sebahagian daripada lot—
- (i) yang tidak terkandung dalam mana-mana petak, termasuk mana-mana petak aksesori, atau mana-mana blok sementara yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakui; dan

- (ii) yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua petak atau lebih;

“harta bersama terhad” ertinya mana-mana bahagian harta bersama dalam suatu lot—

- (a) yang dikhaskan dalam suatu ketetapan komprehensif yang disebut dalam seksyen 17A Akta Hakmilik Strata 1985 untuk manfaat eksklusif pemilik dua petak atau lebih, tetapi bukan semua petak; dan
- (b) yang baginya suatu perakuan telah dikeluarkan oleh Pengarah yang memperakui bahawa perbadanan pengurusan subsidiari telah ditubuhkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;

“jawatankuasa pengurusan”, berhubung dengan suatu perbadanan pengurusan, ertinya jawatankuasa perbadanan pengurusan yang dipilih di bawah seksyen 56;

“jawatankuasa pengurusan bersama”, berhubung dengan suatu badan pengurusan bersama, ertinya jawatankuasa badan pengurusan bersama yang dipilih di bawah seksyen 22;

“jawatankuasa pengurusan subsidiari”, berhubung dengan suatu perbadanan pengurusan subsidiari, ertinya jawatankuasa perbadanan pengurusan subsidiari yang dipilih di bawah seksyen 63;

“juruaudit syarikat yang diluluskan” mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam Akta Syarikat 1965 [*Akta 125*];

“juruukur tanah berlesen” ertinya seseorang juruukur yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [*Akta 458*];

“kawasan pemajuan”—

- (a) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak, ertinya mana-mana tanah yang di atasnya bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak itu dimajukan atau sedang dalam pemajuan atau dicadangkan untuk dimajukan; dan

- (b) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, ertinya mana-mana tanah beri hakmilik yang dipegang sebagai satu lot di bawah hakmilik muktamad (sama ada hakmilik Pejabat Pendaftar atau Pejabat Tanah) yang di atasnya bangunan atau tanah yang dipecah bahagi itu dimajukan;

“kawasan pihak berkuasa tempatan” ertinya mana-mana kawasan di dalam suatu Negeri yang diisytiharkan oleh Pihak Berkuasa Negeri sebagai kawasan pihak berkuasa tempatan mengikut seksyen 3 Akta Kerajaan Tempatan 1976 [*Akta 171*];

“Kerajaan” ertinya Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri;

“ketetapan khas” ertinya suatu ketetapan yang diluluskan dalam suatu mesyuarat agung yang diadakan dengan sewajarnya yang mengenainya notis sekurang-kurangnya dua puluh satu hari yang menyatakan ketetapan yang dicadangkan itu telah diberikan, dan diputuskan oleh suatu majoriti yang terdiri daripada tidak kurang daripada tiga perempat daripada undi yang sah yang dibuat pada mesyuarat agung itu secara mengangkat tangan, atau sekiranya suatu pengundian dituntut dan diambil, oleh suatu majoriti yang terdiri daripada tidak kurang daripada tiga perempat undi yang sah yang dibuang pada pengundian itu;

“ketetapan komprehensif” ertinya suatu ketetapan yang—

- (a) dipertimbangkan dalam suatu mesyuarat agung perbadanan pengurusan yang diadakan dengan sewajarnya yang mengenainya notis sekurang-kurangnya tiga puluh hari yang menyatakan ketetapan itu telah diberikan; dan
- (b) pada akhir tempoh enam puluh hari selepas mesyuarat agung dalam perenggan (a) itu diadakan, pada suatu pengundian, jumlah unit syer bagi petak yang baginya undi yang sah dikira untuk ketetapan itu adalah sekurang-kurangnya dua pertiga daripada unit syer agregat petak-petak semua pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan itu pada akhir tempoh itu;

“ketetapan sebulat suara” ertinya suatu ketetapan yang diluluskan dalam suatu mesyuarat agung yang diadakan dengan sewajarnya yang mengenainya notis sekurang-kurangnya dua puluh satu hari yang menyatakan ketetapan yang dicadangkan itu telah diberikan, dan diputuskan oleh tiap-tiap undi yang sah yang dibuat pada mesyuarat agung itu secara mengangkat tangan, atau sekiranya suatu pengundian dituntut dan diambil, oleh tiap-tiap undi yang dibuang pada pengundian itu;

“manfaat eksklusif”, berhubung dengan suatu harta bersama terhad, termasuklah tetapi tidak terhad kepada penggunaan atau penikmatan eksklusif, dan hak caruman dan pendapatan berkenaan dengan, harta bersama terhad itu tetapi tidak termasuk mana-mana kepentingan ketuanpunyaan;

“Menteri” ertinya Menteri yang dipertanggungjawabkan dengan tanggungjawab bagi kerajaan tempatan;

“pelan strata yang diperakui” mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985;

“pemaju”—

- (a) berhubung dengan suatu kawasan pemajuan, ertinya mana-mana orang atau kumpulan orang, dengan apa jua nama yang diperihalkan, yang memajukan mana-mana tanah bagi maksud kegunaan kediaman, komersial atau perindustrian, atau suatu kombinasi bagi kegunaan-kegunaan itu; dan
- (b) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, termasuk pemilik asal lot itu sebelum pecah bahagi itu,

dan termasuk wasi, pentadbir dan pengganti dalam hakmilik dan pemegang serah hak yang dibenarkan orang atau kumpulan orang itu, dan dalam hal jika orang atau kumpulan orang itu sedang dilikuidasikan, termasuk mana-mana orang atau badan yang dilantik oleh mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa untuk menjadi pelikuidasi sementara atau pelikuidasi;

“pembeli” ertinya pembeli sesuatu petak dan termasuk mana-mana orang atau badan yang telah memperoleh suatu kepentingan sebagai pembeli dalam petak itu atau mana-mana orang atau badan yang pada masa itu didaftarkan sebagai pemunya petak dalam daftar pemunya petak di bawah subseksyen 30(1);

“pemilik” mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985;

“pemilik asal” mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985;

“pemunya petak” ertinya pembeli atau pemaju berkenaan dengan petak di dalam kawasan pemajuan yang belum dijual oleh pemaju itu;

“Pendaftar” mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985;

“Pengarah” mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985;

“penghuni” ertinya orang yang sebenarnya menduduki atau mengawal petak atau petak tanah, tetapi, dalam hal premis bagi maksud penginapan, tidak termasuk penginap;

“pengurus harta berdaftar” ertinya seseorang pengurus harta yang didaftarkan di bawah Akta Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah 1981 [*Akta 242*];

“perbadanan pengurusan” ertinya perbadanan pengurusan yang wujud di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;

“perbadanan pengurusan subsidiari” ertinya perbadanan pengurusan subsidiari yang diwujudkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;

“Pesuruhjaya” ertinya Pesuruhjaya Bangunan yang dilantik di bawah subseksyen 4(1), dan termasuk mana-mana Timbalan Pesuruhjaya dan pegawai lain yang dilantik di bawah subseksyen 4(1) untuk menjalankan kuasa atau melaksanakan kewajipan yang dikenakan ke atas Pesuruhjaya;

“petak”—

- (a) berhubung dengan suatu bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu yang terkandung di dalam bangunan itu, yang (kecuali dalam hal suatu petak aksesori) akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan;
- (b) berhubung dengan suatu tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu petak tanah yang akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan;

- (c) berhubung dengan suatu bangunan yang dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu yang terkandung di dalam bangunan itu, yang (kecuali dalam hal suatu petak aksesori) dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan; dan
- (d) berhubung dengan suatu tanah yang dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu petak tanah yang dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan;

“petak aksesori” mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985;

“petak tanah” mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985;

“pihak berkuasa tempatan”—

- (a) ertinya mana-mana pihak berkuasa tempatan yang ditubuhkan atau disifatkan telah ditubuhkan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976;
- (b) berhubung dengan Wilayah Persekutuan Putrajaya, ertinya Perbadanan Putrajaya yang ditubuhkan di bawah Akta Perbadanan Putrajaya 1995 [*Akta 536*];
- (c) berhubung dengan Wilayah Persekutuan Labuan, ertinya Perbadanan Labuan yang ditubuhkan di bawah Akta Perbadanan Labuan 2001 [*Akta 609*];
- (d) berhubung dengan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, ertinya Datuk Bandar Kuala Lumpur yang dilantik di bawah seksyen 4 Akta Ibu Kota Persekutuan 1960 [*Akta 190*]; dan
- (e) termasuk mana-mana orang atau kumpulan orang yang dilantik atau diberi kuasa di bawah mana-mana undang-undang bertulis untuk menjalankan dan melaksanakan kuasa dan fungsi yang diberikan dan dikenakan ke atas pihak berkuasa tempatan di bawah mana-mana undang-undang bertulis;

“Tribunal” ertinya Tribunal Pengurusan Strata yang ditubuhkan di bawah Bahagian IX;

“undang-undang kecil” ertinya undang-undang kecil yang berkuat kuasa berkenaan dengan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak atau bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, dan harta bersama sebagaimana yang—

- (a) ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah seksyen 150 bagi mengawal selia kawalan, pengurusan, pentadbiran, penggunaan dan penikmatan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak atau bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, dan harta bersama; atau
- (b) diperuntukkan dalam mana-mana undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah seksyen 32, 70 atau 71;

“unit syer” mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985;

“unit syer agregat” ertinya—

- (a) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak, jumlah unit syer yang diumpukkan bagi petak-petak atau petak-petak yang dicadangkan, termasuk suatu blok sementara, di dalam suatu kawasan pemajuan; atau
- (b) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, jumlah unit syer bagi petak-petak, termasuk suatu blok sementara, sebagaimana yang ditunjukkan dalam daftar strata yang disediakan dan disenggarakan oleh Pendaftar di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;

“unit syer sementara” mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985;

“unit syer yang diumpukkan” ertinya unit syer yang diuntukkan kepada setiap petak yang dicadangkan untuk dipecah bahagi oleh juruukur tanah berlesen pemaju atau dalam hal apabila unit syer tidak diuntukkan sedemikian, ertinya unit syer yang diuntukkan di bawah seksyen 8.

Pentafsiran Akta

3. Akta ini hendaklah dibaca dan ditafsirkan dengan Akta Hakmilik Strata 1985 dan perundangan subsidiari yang dibuat di bawah Akta itu setakat yang Akta dan perundangan subsidiari itu selaras dengan peruntukan-peruntukan Akta ini atau peraturan-peraturan yang dibuat di bawah Akta ini.

BAHAGIAN II

PENTADBIRAN AKTA

Pelantikan Pesuruhjaya Bangunan, timbalan dan pegawai lain

4. (1) Pihak Berkuasa Negeri boleh, berkenaan dengan sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan atau mana-mana kawasan lain, melantik seorang pegawai yang hendaklah dikenali sebagai Pesuruhjaya Bangunan dan apa-apa bilangan Timbalan Pesuruhjaya Bangunan dan pegawai lain yang perlu bagi maksud mentadbirkan dan menjalankan peruntukan Akta ini.

(2) Pelantikan Pesuruhjaya Bangunan, mana-mana Timbalan Pesuruhjaya Bangunan dan pegawai lain di bawah subseksyen (1) hendaklah dibuat melalui pemberitahuan dalam *Warta*.

(3) Tertakluk kepada apa-apa arahan am atau khas Pihak Berkuasa Negeri yang selaras dengan peruntukan Akta ini, Pesuruhjaya hendaklah menjaga pentadbiran Akta ini dan boleh melaksanakan apa-apa kewajipan yang dikenakan dan boleh menjalankan apa-apa kuasa yang diberikan kepadanya oleh Akta ini atau mana-mana undang-undang bertulis yang lain.

(4) Tertakluk kepada apa-apa arahan am atau khas Pesuruhjaya yang selaras dengan peruntukan Akta ini, apa-apa kuasa yang diberikan dan kewajipan yang akan dilaksanakan oleh Pesuruhjaya di bawah Akta ini atau mana-mana undang-undang bertulis yang lain boleh dijalankan atau dilaksanakan oleh mana-mana Timbalan Pesuruhjaya atau pegawai lain yang dilantik di bawah subseksyen (1).

(5) Pesuruhjaya boleh, berhubung dengan apa-apa perkara tertentu, mewakilkan secara bertulis semua atau mana-mana kuasanya atau fungsinya di bawah Akta ini, kecuali kuasa pewartannya, kepada mana-mana pegawai awam atau pegawai mana-mana pihak berkuasa tempatan.

(6) Mana-mana perwakilan di bawah subseksyen (5) boleh dibatalkan pada bila-bila masa oleh Pesuruhjaya dan tidak boleh menghalang Pesuruhjaya daripada menjalankan kuasa atau melaksanakan fungsi yang diwakilkan itu.

BAHAGIAN III

URUSAN DI DALAM BANGUNAN ATAU TANAH YANG DICADANGKAN UNTUK DIPECAH BAHAGI KEPADA PETAK-PETAK

Pemakaian Bahagian ini

5. (1) Bahagian ini hendaklah terpakai bagi mana-mana penjualan sesuatu petak oleh pemaju pada atau selepas permulaan kuat kuasa Akta ini.

(2) Bagi maksud Bahagian ini, pemaju hendaklah disifatkan telah menjual sesuatu petak atau petak yang dicadangkan di dalam suatu kawasan pemajuan jika melalui suatu perjanjian secara bertulis atau melalui apa-apa surat ikatan atau surat cara, bersyarat atau selainnya, pemaju itu telah bersetuju untuk menjual, memindahhakkan, memindahkan hakmilik, menyerahhakkan atau selainnya melupuskan kepentingannya dalam petak atau petak yang dicadangkan itu kepada seseorang yang lain untuk balasan berharga atau selainnya.

Jadual petak hendaklah difailkan dengan Pesuruhjaya sebelum penjualan mana-mana petak

6. (1) Pemaju mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak di dalam suatu kawasan pemajuan tidak boleh menjual mana-mana petak atau petak yang dicadangkan melainkan jika—

- (a) suatu jadual petak yang menunjukkan unit syer yang dicadangkan bagi setiap petak atau petak yang dicadangkan dan jumlah unit syer bagi semua petak telah difailkan dengan Pesuruhjaya di bawah Bahagian ini; dan
- (b) dalam hal mana-mana pemajuan berperingkat, jadual petak yang difailkan dengan Pesuruhjaya menunjukkan kuantum yang dicadangkan bagi unit syer sementara bagi setiap blok sementara.

(2) Dalam hal mana-mana pemajuan berperingkat, pemaju juga tidak boleh menjual mana-mana petak atau petak yang dicadangkan di dalam mana-mana blok sementara melainkan jika pemaju itu telah memfailkan dengan Pesuruhjaya suatu jadual petak yang dipinda yang menunjukkan pengumpulan yang dicadangkan bagi unit syer sementara di kalangan petak baru dalam blok sementara itu.

(3) Suatu jadual petak yang difailkan di bawah subseksyen (1) atau jadual petak yang dipinda yang difailkan di bawah subseksyen (2) hendaklah—

- (a) mengandungi suatu pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan yang disebut dalam seksyen 8A Akta Hakmilik Strata 1985;
- (b) menunjukkan petunjuk bagi semua petak, semua harta bersama dan semua petak aksesori, dan dalam hal petak aksesori, menyatakan dalam petunjuk itu petak yang petak aksesori itu telah dihubungkan;
- (c) mengandungi suatu perakuan oleh juruukur tanah berlesen pemaju bahawa bangunan atau petak tanah yang ditunjukkan dalam jadual petak atau jadual petak yang dipinda, mengikut mana-mana yang berkenaan, boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985;
- (d) mengandungi suatu perakuan oleh arkitek atau jurutera pemaju bahawa bangunan atau petak tanah yang akan dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang diluluskan dan mana-mana pindaan kepada pelan dan spesifikasi di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu, yang disediakan oleh arkitek atau jurutera pemaju, boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985; dan
- (e) mengandungi apa-apa butiran lain sebagaimana yang ditentukan oleh Pesuruhjaya.

(4) Unit syer yang dicadangkan bagi setiap petak atau petak yang dicadangkan yang ditunjukkan dalam jadual petak yang difailkan dengan Pesuruhjaya di bawah subseksyen (1), dan pengumpulan

yang dicadangkan bagi unit syer sementara di kalangan petak dalam suatu blok sementara yang ditunjukkan dalam jadual petak yang dipinda yang difailkan dengan Pesuruhjaya di bawah subseksyen (2) hendaklah disifatkan sebagai unit syer yang diumpukkan yang diuntukkan kepada setiap petak bagi maksud Bahagian IV Akta ini, sehinggalah unit syer bagi setiap petak diluluskan oleh Pengarah menurut seksyen 18 Akta Hakmilik Strata 1985.

(5) Suatu salinan jadual petak atau jadual petak yang dipinda, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang difailkan dengan Pesuruhjaya di bawah Bahagian ini hendaklah—

- (a) dipamerkan pada setiap masa di suatu kedudukan yang mudah dilihat di dalam mana-mana pejabat dan cawangan pejabat pemaju dan di mana-mana tempat sesuatu penjualan petak dijalankan; dan
- (b) dikemukakan kepada Pengarah dalam apa-apa permohonan bagi pecah bahagi bangunan atau tanah di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985.

(6) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1), (2) atau (5) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi lima ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi lima tahun atau kedua-duanya.

(7) Mana-mana orang yang—

- (a) dengan diketahuinya membuat atau menghasilkan atau menyebabkan dibuat atau dihasilkan apa-apa perakuan palsu atau fraud yang berupa sebagai mematuhi kehendak perenggan (3)(c) atau (d); atau
- (b) secara cuai membuat atau menghasilkan atau menyebabkan dibuat atau dihasilkan apa-apa perakuan palsu yang berupa sebagai mematuhi kehendak perenggan (3)(c) atau (d),

melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau kedua-duanya.

BAHAGIAN IV

PENGURUSAN STRATA SEBELUM KEWUJUDAN
PERBADANAN PENGURUSAN

Bab 1

Am

Pemakaian Bahagian ini

7. (1) Tertakluk kepada Bahagian V, Bahagian ini hendaklah terpakai bagi suatu kawasan pemajuan jika sebelum atau selepas permulaan kuat kuasa Akta ini—

- (a) milikan kosong bagi sesuatu petak di dalam bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak telah diserahkan oleh pemaju kepada seseorang pembeli; dan
- (b) pada masa serahan milikan kosong petak itu, perbadanan pengurusan belum wujud.

(2) Dalam Bahagian ini, “tempoh pengurusan pemaju” ertinya tempoh yang bermula dari tarikh penyerahan milikan kosong sesuatu petak kepada seseorang pembeli oleh pemaju sehingga satu bulan selepas penubuhan badan pengurusan bersama atau apa-apa masa lain sebagaimana yang dilanjutkan oleh Pesuruhjaya.

Unit syer yang diumpukkan

8. (1) Jika penjualan sesuatu petak oleh pemaju telah dibuat sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini dan tiada unit syer diuntukkan kepada setiap petak oleh juruukur tanah berlesen pemaju, unit syer bagi setiap petak hendaklah diuntukkan oleh mana-mana orang atau badan yang mempunyai kewajipan atau bertanggungjawab di bawah Bahagian ini untuk menyenggarakan dan menguruskan mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama mengikut formula yang dinyatakan dalam Jadual Pertama, dan penguntukan itu hendaklah disifatkan sebagai unit syer yang diumpukkan bagi setiap petak apabila penguntukan itu difailkan dengan Pesuruhjaya.

(2) Unit syer yang diumpukkan yang diuntukkan kepada setiap petak oleh juruukur tanah berlesen pemaju atau unit syer bagi setiap petak yang diuntukkan menurut subseksyen (1) hendaklah disifatkan sebagai unit syer yang diumpukkan yang diuntukkan kepada setiap petak bagi maksud Bahagian ini sehinggalah unit syer bagi setiap petak diluluskan oleh Pengarah menurut seksyen 18 Akta Hakmilik Strata 1985.

Bab 2

*Pengurusan oleh pemaju sebelum badan pengurusan
bersama ditubuhkan*

Kewajipan dan kuasa pemaju semasa tempoh pengurusan pemaju

9. (1) Tertakluk kepada peruntukan Akta ini, pemaju hendaklah, semasa tempoh pengurusan pemaju, bertanggungjawab untuk menyenggara dan menguruskan dengan sepatutnya mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama.

(2) Tanpa menjejaskan keluasan subseksyen (1), kewajipan pemaju semasa tempoh pengurusan pemaju adalah seperti yang berikut:

- (a) untuk menentukan dan mengenakan Caj yang hendaklah didepositkan ke dalam akaun penyenggaraan;
- (b) untuk menentukan dan mengenakan caruman kepada kumpulan wang penjelas yang hendaklah didepositkan ke dalam akaun kumpulan wang penjelas;
- (c) untuk mengambil insurans mengikut Akta ini;
- (d) untuk mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberikan atau dibuat oleh pihak berkuasa tempatan atau mana-mana pihak berkuasa awam yang berwajib yang menghendaki pemberhentian apa-apa kacau ganggu ke atas harta bersama, atau memerintahkan pembaikan atau kerja lain yang hendaklah dilakukan berkenaan dengan harta bersama itu atau penambahbaikan lain kepada harta bersama itu;

- (e) untuk menyediakan dan menyenggarakan suatu daftar bagi kesemua pemunya petak bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak;
- (f) untuk memastikan akaun-akaun yang dikehendaki untuk disenggarakan oleh pemaju di bawah Akta ini diaudit dan untuk menyediakan penyata kewangan teraudit bagi makluman kepada semua pembeli;
- (g) untuk menguatkuasakan undang-undang kecil; dan
- (h) untuk melakukan apa-apa benda lain yang suai manfaat atau perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama.

(3) Kuasa pemaju semasa tempoh pengurusan pemaju adalah seperti yang berikut:

- (a) untuk memungut Caj daripada pemunya petak mengikut kadar unit syer yang diumpukkan bagi petak mereka masing-masing;
- (b) untuk memungut caruman kepada kumpulan wang penjelas daripada pemunya petak;
- (c) untuk membenarkan perbelanjaan bagi menjalankan penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama;
- (d) untuk mendapatkan daripada mana-mana pemunya petak apa-apa jumlah wang yang dibelanjakan oleh pemaju berkenaan dengan petak itu dalam mematuhi apa-apa notis atau perintah yang disebut di bawah perenggan (2)(d); dan
- (e) untuk melakukan segala perkara yang semunasabahnya perlu bagi melaksanakan kewajipannya di bawah Akta ini.

(4) Semasa tempoh pengurusan pemaju—

- (a) pemaju hendaklah memastikan bahawa suatu kawasan yang berasingan dan berlainan dikhaskan daripada harta bersama kawasan pemajuan itu semata-mata bagi maksud suatu pejabat pentadbiran untuk menjalankan kewajipan pemaju di bawah Akta ini; dan

- (b) pemaju tidak boleh membuat apa-apa kontrak yang berhubungan dengan penyenggaraan dan pengurusan sesuatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama di dalam kawasan pemajuan itu bagi apa-apa tempoh selepas habisnya tempoh pengurusan pemaju.

(5) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1), (2) atau (4) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Pemaju hendaklah menubuhkan akaun penyenggaraan

10. (1) Pemaju hendaklah membuka satu akaun penyenggaraan berkenaan dengan setiap kawasan pemajuan dengan suatu bank atau institusi kewangan—

- (a) jika milikan kosong sesuatu petak telah diserahkan sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini, pada tarikh permulaan kuat kuasa Akta ini; atau
- (b) jika milikan kosong sesuatu petak diserahkan selepas permulaan kuat kuasa Akta ini, pada bila-bila masa sebelum penyerahan milikan kosong,

tetapi dalam mana-mana hal, sebelum Caj dipungut daripada pembeli bagi mana-mana petak di dalam kawasan pemajuan itu.

(2) Setiap akaun penyenggaraan hendaklah dikendalikan dan disenggarakan oleh pemaju sehingga habis tempoh pengurusan pemaju.

(3) Pemaju hendaklah mendepositkan ke dalam akaun penyenggaraan—

- (a) Caj yang diterima oleh pemaju daripada pembeli di dalam kawasan pemajuan; dan
- (b) Caj yang hendaklah dibayar oleh pemaju berkenaan dengan petak di dalam kawasan pemajuan itu yang belum dijual,

dan semua wang itu hendaklah didepositkan ke dalam akaun penyenggaraan dalam masa tiga hari bekerja daripada penerimaan wang itu.

(4) Walau apa pun mana-mana undang-undang bertulis lain yang berlawanan, semua wang dalam akaun penyenggaraan hendaklah—

- (a) tidak menjadi sebahagian daripada harta pemaju;
- (b) dipegang dalam amanah bagi pembeli; dan
- (c) hanya digunakan oleh pemaju semata-mata bagi maksud membayar perbelanjaan am atau lazim yang sebenar atau yang dijangkakan yang perlu berkenaan dengan perkara yang berikut:
 - (i) menyenggarakan harta bersama dalam keadaan yang baik secara hari ke hari;
 - (ii) membayar perbelanjaan yang dilakukan dalam menyediakan perkhidmatan pembersihan bagi harta bersama, perkhidmatan keselamatan dan kemudahan bagi penghuni bangunan;
 - (iii) membayar apa-apa premium bagi insurans yang diambil di bawah Akta ini;
 - (iv) mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberikan atau dibuat oleh pihak berkuasa tempatan berkenaan dengan pemeriksaan berkala bagi mana-mana bangunan di dalam kawasan pemajuan mengikut cara yang dinyatakan dalam Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974;
 - (v) kerja pengecatan yang kecil pada premis harta bersama;
 - (vi) menjalankan pemeriksaan bagi semua sistem pendawaian elektrik bagi harta bersama dan menggantikan atau membaiki mana-mana sistem pendawaian yang rosak, jika ada;
 - (vii) menjalankan pemeriksaan, penyenggaraan dan pembaikan tangki air utama;
 - (viii) membayar sewa dan kadar, jika ada;

- (ix) membayar apa-apa fi yang dilakukan bagi pengauditan akaun yang dikehendaki untuk disenggarakan oleh pemaju di bawah Akta ini;
- (x) membayar semua caj yang semunasabahnya dilakukan bagi pentadbiran akaun yang dikehendaki untuk disenggarakan oleh pemaju di bawah Akta ini sebagaimana yang ditentukan oleh Pesuruhjaya;
- (xi) membayar saraan atau fi bagi ejen pengurusan yang dilantik di bawah Bahagian VI;
- (xii) membayar apa-apa belanja, kos atau perbelanjaan berhubung dengan pemerolehan perkhidmatan, termasuk pengambilan khidmat pakar runding, fi atau kos guaman dan fi dan kos lain, yang dilakukan dengan sepatutnya atau diterima oleh pemaju dalam pelaksanaan fungsinya dan penjalanan kuasanya di bawah Akta ini; atau
- (xiii) membayar perbelanjaan lain yang bersifat am atau lazim yang berhubung dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama.

(5) Sekiranya—

- (a) pemaju membuat apa-apa komposisi atau perkiraan dengan pemiutangnya atau mempunyai perintah penerimaan atau perintah penghukuman yang dibuat terhadapnya; atau
- (b) pemaju, sebagai suatu syarikat, dilikuidasikan secara sukarela atau wajib,

wang dalam akaun penyenggaraan hendaklah terletak hak pada pentadbir, pegawai penerima, pemegang amanah dalam kebangkrapan atau pelikuidasi, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah digunakan bagi semua atau mana-mana maksud yang baginya wang dalam akaun penyenggaraan itu dibenarkan untuk digunakan di bawah Akta ini.

(6) Apa-apa wang yang masih berada dalam akaun penyenggaraan, selepas semua pembayaran telah dibuat dengan sepatutnya di bawah Akta ini, hendaklah dipegang oleh pentadbir, pegawai penerima, pemegang amanah dalam kebangkrapan atau pelikuidasi, mengikut mana-mana yang berkenaan, dan hendaklah dipindahkan ke dalam akaun penyenggaraan atas nama badan pengurusan bersama.

(7) Mana-mana orang yang tidak mematuhi subseksyen (1), (2), (3), (4), (5) atau (6) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Pemaju hendaklah menubuhkan akaun kumpulan wang penjelas

11. (1) Pemaju hendaklah membuka satu akaun kumpulan wang penjelas berkenaan dengan setiap kawasan pemajuan dengan suatu bank atau institusi kewangan—

- (a) jika milikan kosong sesuatu petak telah diserahkan sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini, pada tarikh permulaan kuat kuasa Akta ini; atau
- (b) jika milikan kosong sesuatu petak diserahkan selepas permulaan kuat kuasa Akta ini, pada bila-bila masa sebelum penyerahan milikan kosong,

tetapi dalam mana-mana hal, sebelum caruman kepada kumpulan wang penjelas dipungut daripada pembeli bagi mana-mana petak di dalam kawasan pemajuan itu.

(2) Setiap akaun kumpulan wang penjelas hendaklah dikendalikan dan disenggarakan oleh pemaju sehingga habis tempoh pengurusan pemaju.

(3) Pemaju hendaklah mendepositkan ke dalam akaun kumpulan wang penjelas—

- (a) caruman kepada kumpulan wang penjelas yang diterima oleh pemaju daripada pembeli di dalam kawasan pemajuan; dan
- (b) caruman kepada kumpulan wang penjelas yang hendaklah dibayar oleh pemaju berkenaan dengan petak di dalam kawasan pemajuan yang belum dijual oleh pemaju itu,

dan semua wang itu hendaklah didepositkan ke dalam akaun kumpulan wang penjelas dalam masa tiga hari bekerja daripada penerimaan wang itu.

(4) Walau apa pun mana-mana undang-undang bertulis lain yang berlawanan, semua wang dalam akaun kumpulan wang penjelas hendaklah—

- (a) tidak menjadi sebahagian daripada harta pemaju;
- (b) dipegang dalam amanah bagi pembeli; dan
- (c) digunakan oleh pemaju semata-mata bagi maksud membayar perbelanjaan modal yang sebenar atau yang dijangkakan yang perlu berkenaan dengan perkara yang berikut:
 - (i) pengecatan atau pengecatan semula mana-mana bahagian harta bersama;
 - (ii) pemerolehan apa-apa harta alih bagi kegunaan berhubung dengan harta bersama; atau
 - (iii) pembaharuan atau penggantian apa-apa lekapan atau lengkapan yang terdapat di dalam mana-mana harta bersama.

(5) Sekiranya—

- (a) pemaju membuat apa-apa komposisi atau perkiraan dengan pemiutangnya atau mempunyai perintah penerimaan atau perintah penghukuman yang dibuat terhadapnya; atau
- (b) pemaju itu, sebagai suatu syarikat, dilikuidasikan secara sukarela atau wajib,

wang dalam akaun kumpulan wang penjelas hendaklah terletak hak pada pentadbir, pegawai penerima, pemegang amanah dalam kebangkrutan atau pelikuidasi, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah digunakan bagi semua atau mana-mana maksud yang baginya wang dalam akaun kumpulan wang penjelas itu dibenarkan untuk digunakan di bawah Akta ini.

(6) Apa-apa wang yang masih berada dalam akaun kumpulan wang penjelas, selepas semua pembayaran telah dibuat dengan sepatutnya di bawah Akta ini, hendaklah dipegang oleh pentadbir, pegawai penerima, pemegang amanah dalam kebangkrutan atau pelikuidasi, mengikut mana-mana yang berkenaan, dan hendaklah dipindahkan ke dalam akaun kumpulan wang penjelas atas nama badan pengurusan bersama.

(7) Mana-mana orang yang tidak mematuhi subseksyen (1), (2), (3), (4), (5) atau (6) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Pembeli dan pemaju hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas

12. (1) Setiap pembeli hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, berkenaan dengan petaknya kepada pemaju bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama di dalam suatu kawasan pemajuan.

(2) Pemaju hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, berkenaan dengan petak di dalam kawasan pemajuan yang belum dijual, yang merupakan suatu jumlah wang yang bersamaan dengan Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, yang kena dibayar oleh pembeli kepada pemaju sekiranya petak itu telah dijual.

(3) Jumlah Caj yang kena dibayar di bawah subseksyen (1) dan (2) hendaklah ditentukan oleh pemaju mengikut kadar unit syer yang diumpukkan kepada setiap petak.

(4) Jumlah caruman kepada kumpulan wang penjelas yang kena dibayar di bawah subseksyen (1) dan (2) hendaklah suatu jumlah wang yang bersamaan dengan sepuluh peratus daripada Caj.

(5) Pembeli hendaklah, dalam masa empat belas hari dari penerimaan notis daripada pemaju, membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, kepada pemaju dan jika apa-apa jumlah wang masih tidak dibayar oleh pembeli itu berkenaan dengan petaknya apabila habis tempoh empat belas hari itu, pemaju boleh mendapatkan jumlah wang itu mengikut cara yang dinyatakan dalam seksyen 34.

(6) Jika apa-apa jumlah wang masih tidak dibayar oleh pembeli berkenaan dengan petaknya apabila habis tempoh empat belas hari yang dinyatakan dalam subseksyen (5), pembeli itu hendaklah membayar bunga pada kadar sepuluh peratus setahun atas dasar harian.

(7) Mana-mana pembeli yang tidak berpuas hati dengan jumlah wang yang ditentukan oleh pemaju di bawah subseksyen (3) atau (4) boleh memohon kepada Pesuruhjaya untuk suatu kajian semula dan Pesuruhjaya boleh—

- (a) menentukan jumlah wang yang kena dibayar sebagai Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas itu; atau
- (b) mengarahkan pemaju untuk melantik, atas kos dan perbelanjaan pemaju sendiri, seorang pengurus harta berdaftar untuk mengesyorkan jumlah wang yang kena dibayar sebagai Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, dan mengemukakan suatu salinan laporan pengurus harta berdaftar itu kepada Pesuruhjaya.

(8) Apabila menerima laporan di bawah perenggan (7)(b), Pesuruhjaya hendaklah menentukan jumlah wang yang kena dibayar sebagaimana yang difikirkannya adil dan munasabah, dan apa-apa jumlah wang yang ditentukan oleh Pesuruhjaya sedemikian hendaklah disifatkan sebagai jumlah wang yang kena dibayar sebagai Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas.

(9) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (2) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya dan, dalam hal suatu kesalahan berterusan, didenda selanjutnya tidak melebihi lima ribu ringgit bagi tiap-tiap hari atau sebahagiannya kesalahan itu berterusan selepas disabitkan.

Larangan pemungutan wang sebelum akaun dibuka

13. (1) Tiada seorang pun boleh pada bila-bila masa memungut apa-apa Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas daripada mana-mana pembeli bagi penyenggaraan dan pengurusan mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama melainkan jika—

- (a) suatu akaun penyenggaraan dan suatu akaun kumpulan wang penjelas telah dibuka berkenaan dengan kawasan pemajuan itu; dan
- (b) milikan kosong petak yang dibeli oleh pembeli telah diserahkan kepada pembeli itu.

(2) Walau apa pun subseksyen (1), mana-mana pemaju sesuatu kawasan pemajuan yang telah disiapkan pada atau sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini dan telah, sebaik sebelum tarikh itu, memungut wang daripada pembeli bagi penyenggaraan dan pengurusan mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama yang terdapat di dalam kawasan pemajuan itu, boleh terus berbuat demikian sehingga badan pengurusan bersama ditubuhkan, dengan syarat bahawa semua wang hendaklah dipungut dan diuruskan oleh pemaju mengikut Akta ini.

(3) Mana-mana orang yang tidak mematuhi subseksyen (1) atau (2) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Kewajipan pemaju berhubung dengan akaun

14. (1) Pemaju hendaklah, berkenaan dengan akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas—

- (a) menyebabkan apa-apa akaun dan rekod akaun disediakan yang akan menjelaskan transaksi akaun dengan secukupnya dan membolehkan kunci kira-kira, penyata pendapatan dan perbelanjaan dan penyata untung rugi yang benar dan adil disediakan bagi tempoh bermula dari permulaan tempoh pengurusan pemaju;
- (b) melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan untuk menjalankan audit ke atas akaun pada setiap tahun dan akaun itu hendaklah—
 - (i) dalam hal jika wang dipindahkan di bawah perenggan 15(1)(a), diaudit sehingga tarikh pemindahan yang sebenar; dan
 - (ii) dalam hal jika akaun itu dibentangkan pada mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama, diaudit sehingga suatu tarikh yang tidak lebih awal daripada tiga bulan sebelum mesyuarat itu;

- (c) memfailkan dengan Pesuruhjaya suatu salinan akaun teraudit yang diperakui benar bersama dengan laporan juruaudit dalam masa empat belas hari dari pengauditan akaun itu; dan
- (d) membenarkan Pesuruhjaya atau mana-mana orang yang diberi kuasa oleh Pesuruhjaya secara bertulis untuk bertindak bagi pihaknya akses yang penuh dan bebas kepada akaun dan rekod akaun dan untuk membuat salinan atau cabutan bagi akaun dan rekod akaun itu.

(2) Walau apa pun subseksyen (1), Pesuruhjaya hendaklah mempunyai, pada bila-bila masa, hak untuk melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan untuk menyiasat akaun dan rekod akaun yang dinyatakan dalam subseksyen (1), dan pemaju hendaklah membayar semua perbelanjaan yang dilakukan bagi maksud itu.

(3) Pemaju hendaklah memberi Pesuruhjaya atau mana-mana pihak berkuasa awam apa-apa penyata, laporan, akaun dan maklumat berkenaan dengan aktiviti dan kewangannya sebagaimana yang dikehendaki atau diarahkan oleh Pesuruhjaya dari semasa ke semasa.

(4) Penyata, laporan, akaun dan maklumat yang disebut dalam subseksyen (3) hendaklah dalam apa-apa bentuk yang ditentukan oleh Pesuruhjaya dari semasa ke semasa.

(5) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1), (2), (3) atau (4) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Penyerahan oleh pemaju kepada badan pengurusan bersama

15. (1) Pemaju hendaklah, sebelum habis tempoh pengurusan pemaju—

- (a) memindahkan semua baki wang dalam akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas, selepas pembayaran semua perbelanjaan yang telah dipertanggungkan pada akaun itu dengan sepatutnya, kepada badan pengurusan bersama;

- (b) menyerahkan kepada badan pengurusan bersama—
- (i) pejabat pentadbiran yang ditubuhkan oleh pemaju di bawah perenggan 9(4)(a);
 - (ii) akaun teraudit bagi akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas atau, jika akaun itu belum diaudit, akaun yang belum diaudit itu;
 - (iii) semua aset bagi kawasan pemajuan itu;
 - (iv) semua rekod yang berhubungan dengan dan perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama bagi kawasan pemajuan itu; dan
 - (v) semua invois, resit dan baucer pembayaran berkenaan dengan akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas.

(2) Jika hanya akaun yang belum diaudit telah diserahkan di bawah subperenggan (1)(b)(ii), pemaju hendaklah, tidak lebih daripada tiga bulan selepas habis tempoh pengurusan pemaju, menyerahkan kepada badan pengurusan bersama itu akaun teraudit sehingga tarikh pemindahan baki wang yang disebut dalam perenggan (1)(a).

(3) Tanpa menjejaskan keluasan subperenggan (1)(b)(iv), pemaju hendaklah menyerahkan kepada badan pengurusan bersama salinan bagi semua dokumen yang berikut:

- (a) semua pelan yang diluluskan bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak yang berhubungan dengan kawasan pemajuan;
- (b) apa-apa dokumen dalam milikan pemaju yang menunjukkan, setakat yang dapat dilaksanakan, lokasi sebenar apa-apa paip, wayar, kabel, pelongsor, saluran atau kemudahan lain bagi laluan atau penyediaan sistem atau perkhidmatan, jika pemaju itu mempunyai sebab untuk mempercayai bahawa paip, wayar, kabel, pelongsor, saluran atau kemudahan lain itu tidak terletak sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan yang diluluskan atau pelan dipinda yang diluluskan;

- (c) semua kontrak yang dibuat oleh pemaju berkenaan dengan penyenggaraan atau pengurusan mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama yang terdapat di dalam kawasan pemajuan;
- (d) suatu salinan jadual petak atau jadual petak yang dipinda yang difailkan dengan Pesuruhjaya di bawah subseksyen 6(1) atau (2), jika terpakai, atau suatu salinan pelan strata yang dicadangkan yang difailkan dengan Pengarah di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985, jika ada;
- (e) nama dan alamat mana-mana kontraktor, subkontraktor dan orang yang membekalkan tenaga kerja atau bahan-bahan bagi kawasan pemajuan semasa pembinaan mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama yang terdapat di dalam kawasan pemajuan;
- (f) semua waranti, manual, lukisan skematik, arahan operasi, panduan perkhidmatan, dokumentasi pembuat dan maklumat serupa yang lain berkenaan dengan pembinaan, pemasangan, pengendalian, penyenggaraan, pembaikan dan servis mana-mana harta bersama, termasuk apa-apa waranti atau maklumat yang diberikan kepada pemaju oleh mana-mana orang yang disebut dalam perenggan (e);
- (g) daftar semua pemunya petak bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak; dan
- (h) salinan asal semua polisi insurans yang diambil di bawah Akta ini.

(4) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1), (2) atau (3) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya dan, dalam hal suatu kesalahan berterusan, didenda selanjutnya tidak melebihi lima ribu ringgit bagi tiap-tiap hari atau sebahagiannya kesalahan itu berterusan selepas disabitkan.

Baki yang tidak dipindahkan hendaklah terletak hak pada badan pengurusan bersama

16. (1) Jika apa-apa baki wang dalam akaun penyenggaraan dan dalam akaun kumpulan wang penjelas tidak dipindahkan oleh pemaju di bawah perenggan 15(1)(a), wang itu hendaklah terletak hak pada badan pengurusan bersama pada tarikh habis tempoh pengurusan pemaju.

(2) Apa-apa hak, kuasa atau remedi yang diberikan kepada pemaju di bawah Bahagian ini berkenaan dengan Caj, caruman kepada kumpulan wang penjelas, dan apa-apa aset lain bagi akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas, hendaklah terletak hak pada badan pengurusan bersama pada tarikh habis tempoh pengurusan pemaju, dan badan pengurusan bersama itu hendaklah mempunyai hak, kuasa dan remedi yang sama seolah-olah ia telah pada setiap masa menjadi suatu hak, kuasa atau remedi badan pengurusan bersama itu, termasuk hak berkenaan dengan apa-apa prosiding undang-undang atau permohonan kepada mana-mana pihak berkuasa oleh pemaju yang belum selesai sebaik sebelum habis tempoh pengurusan pemaju.

(3) Apa-apa penghakiman atau award mana-mana timbang tara atau tribunal lain yang diperoleh oleh pemaju berkenaan dengan Caj, caruman kepada kumpulan wang penjelas dan apa-apa aset lain bagi akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas, dan tidak dilaksanakan dengan sepenuhnya sebelum habis tempoh pengurusan pemaju boleh dikuatkuasakan oleh badan pengurusan bersama.

Bab 3

Pengurusan oleh badan pengurusan bersama

Penubuhan badan pengurusan bersama

17. (1) Suatu badan pengurusan bersama hendaklah ditubuhkan apabila mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama itu diadakan—

(a) jika milikan kosong telah diserahkan sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini, tidak lewat daripada dua belas bulan dari permulaan kuat kuasa Akta ini; atau

(b) jika milikan kosong diserahkan selepas permulaan kuat kuasa Akta ini, tidak lewat daripada dua belas bulan dari tarikh penyerahan milikan kosong sesuatu petak kepada pembeli.

(2) Badan pengurusan bersama yang ditubuhkan di bawah subseksyen (1) hendaklah merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang kekal turun-temurun dan mempunyai meterai perbadanan.

(3) Badan pengurusan bersama boleh membawa guaman dan dibawa guaman terhadapnya atas namanya.

(4) Badan pengurusan bersama hendaklah terdiri daripada pemaju dan pembeli.

(5) Jika perbadanan pengurusan wujud sebelum mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama yang dinyatakan dalam subseksyen (1) diadakan—

- (a) mesyuarat agung tahunan pertama itu tidak dikehendaki untuk diadakan dan tiada badan pengurusan bersama hendaklah ditubuhkan bagi kawasan pemajuan itu; dan
- (b) peruntukan dalam Bahagian V Akta ini hendaklah terpakai bagi kawasan pemajuan itu.

Kewajipan pemaju untuk mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama

18. (1) Hendaklah menjadi kewajipan pemaju untuk mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama dalam tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen 17(1).

(2) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

(3) Pemaju hendaklah memberikan suatu notis bertulis mengenai mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama itu kepada semua pembeli tidak kurang daripada empat belas hari sebelum mesyuarat itu, dan suatu salinan notis bertulis itu hendaklah dipamerkan di suatu bahagian kawasan pemajuan itu yang mudah dilihat.

(4) Pemaju hendaklah menyediakan dan membentangkan dalam mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama untuk pertimbangan suatu belanjawan tahunan yang menyatakan dengan secukupnya perbelanjaan yang dijangkakan dan dianggarkan yang dikehendaki untuk menyenggarakan dan menguruskan dengan sepatutnya bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama yang hendaklah bagi suatu tempoh selama dua belas bulan bermula dari hari pertama bagi bulan berikutan tarikh mesyuarat agung tahunan pertama itu.

(5) Jika pemaju tidak mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama dalam tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen 17(1), Pesuruhjaya boleh melantik mana-mana orang untuk mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama itu dalam masa sebagaimana yang ditentukan oleh Pesuruhjaya, dan pemaju hendaklah membayar semua belanja yang dilakukan bagi maksud itu.

Mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama

19. (1) Agenda bagi mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama hendaklah termasuk perkara yang berikut:

- (a) untuk menentukan bilangan anggota jawatankuasa pengurusan bersama dan untuk memilih anggota jawatankuasa pengurusan bersama;
- (b) untuk menimbangkan belanjawan tahunan yang disediakan oleh pemaju di bawah subseksyen 18(4);
- (c) tertakluk kepada subseksyen 25(2) dan (3), untuk menentukan jumlah yang kena dibayar oleh pemunya petak sebagai Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas;
- (d) untuk menentukan kadar bunga yang kena dibayar oleh seseorang pemunya petak berkenaan dengan apa-apa pembayaran lewat bagi Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, oleh pemunya petak itu;
- (e) untuk menimbangkan akaun teraudit yang dinyatakan dalam subperenggan 14(1)(b)(ii);

- (f) untuk mengesahkan pengambilalihan insurans yang diambil oleh pemaju di bawah Akta ini oleh badan pengurusan bersama;
- (g) untuk membuat undang-undang kecil tambahan; dan
- (h) untuk menimbangkan apa-apa perkara lain yang berkaitan dengan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak.

(2) Jika dalam masa setengah jam selepas masa yang ditetapkan untuk mesyuarat itu tiada pembeli yang berhak untuk mengundi hadir atau semua pembeli yang hadir, atas apa-apa sebab, enggan menjadi anggota jawatankuasa pengurusan bersama, pemaju atau orang yang dilantik oleh Pesuruhjaya untuk mengadakan mesyuarat itu hendaklah, dalam masa tujuh hari dari tarikh mesyuarat itu memaklumkan kepada Pesuruhjaya mengenai hakikat itu dan Pesuruhjaya boleh—

- (a) menetapkan suatu tarikh baru bagi pemilihan jawatankuasa pengurusan bersama itu; atau
- (b) melantik seorang ejen pengurusan di bawah Bahagian VI untuk menyenggarakan atau menguruskan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama yang terdapat di dalam kawasan pemajuan itu.

Kewajipan badan pengurusan bersama untuk memaklumkan namanya kepada Pesuruhjaya

20. (1) Badan pengurusan bersama hendaklah memaklumkan dan mendaftarkan nama badan pengurusan bersama itu dengan Pesuruhjaya dalam masa tiga puluh hari dari tarikh mesyuarat agung tahunan pertama.

(2) Pesuruhjaya boleh, apabila dipohon oleh badan pengurusan bersama, mengeluarkan suatu perakuan yang memperakui bahawa badan pengurusan bersama itu telah ditubuhkan dengan sewajarnya di bawah Akta ini pada hari apabila mesyuarat agung tahunan pertama diadakan.

(3) Penubuhan badan pengurusan bersama di bawah Akta ini tidak terjejas sekiranya mesyuarat agung tahunan pertama itu kemudiannya menjadi tidak sah atau peruntukan subseksyen 19(1) tidak dipatuhi atau keadaan di bawah subseksyen 19(2) berlaku.

Kewajipan dan kuasa badan pengurusan bersama

21. (1) Kewajipan badan pengurusan bersama adalah seperti yang berikut:

- (a) untuk menyenggarakan dan menguruskan dengan sepatutnya bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama, dan menjaganya dalam keadaan yang baik dan pembaikan yang dapat digunakan;
- (b) untuk menentukan dan mengenakan Caj yang kena didepositkan ke dalam akaun penyenggaraan bagi maksud penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama;
- (c) untuk menentukan dan mengenakan caruman kepada kumpulan wang penjelas yang kena didepositkan ke dalam akaun kumpulan wang penjelas bagi maksud membayar perbelanjaan yang sebenar atau yang dijangkakan yang dinyatakan di bawah subseksyen 24(2);
- (d) untuk mengambil insurans mengikut Akta ini atau menginsuranskan terhadap apa-apa risiko lain sebagaimana yang diarahkan oleh pemunya petak melalui ketetapan khas;
- (e) untuk mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberikan atau dibuat oleh pihak berkuasa tempatan atau mana-mana pihak berkuasa awam yang berwajib yang menghendaki pemberhentian apa-apa kacau ganggu ke atas harta bersama, atau yang memerintahkan pembaikan atau kerja lain yang hendaklah dilakukan berkenaan dengan harta bersama itu atau penambahbaikan lain kepada harta bersama itu;
- (f) untuk menyediakan dan menyenggarakan suatu daftar bagi kesemua pemunya petak bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-

petak;

- (g) untuk memastikan bahawa akaun yang dikehendaki untuk disenggarakan oleh badan pengurusan bersama di bawah Akta ini diaudit dan untuk menyediakan penyata kewangan teraudit bagi makluman kepada anggotanya;
- (h) untuk menguatkuasakan undang-undang kecil; dan
- (i) untuk melakukan apa-apa benda lain yang suai manfaat atau perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama.

(2) Kuasa badan pengurusan bersama adalah seperti yang berikut:

- (a) untuk memungut Caj daripada pemunya petak mengikut kadar unit syer yang diumpukkan bagi petak mereka masing-masing;
- (b) untuk memungut caruman kepada kumpulan wang penjelas daripada pemunya petak;
- (c) untuk membenarkan perbelanjaan bagi menjalankan penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama;
- (d) untuk mendapatkan daripada mana-mana pemunya petak apa-apa jumlah wang yang dibelanjakan oleh badan pengurusan bersama berkenaan dengan petak itu dalam mematuhi apa-apa notis atau perintah yang disebut dalam perenggan (1)(e);
- (e) untuk membeli, menyewa atau selainnya memperoleh harta alih bagi kegunaan pemunya petak yang berkaitan dengan penikmatan harta bersama mereka;
- (f) untuk mengambil atau mengatur dan mendapatkan perkhidmatan mana-mana orang atau ejen untuk mengusahakan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak;

- (g) tertakluk kepada subseksyen 32(3), untuk membuat undang-undang kecil tambahan bagi penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama; dan
- (h) untuk melakukan segala perkara yang semunasabahnya perlu bagi pelaksanaan kewajipannya di bawah Akta ini dan bagi penguatkuasaan undang-undang kecil.

(3) Walau apa pun mana-mana peruntukan lain dalam Akta ini, badan pengurusan bersama tidak boleh membuat apa-apa kontrak yang berhubungan dengan penyenggaraan dan pengurusan mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama di dalam kawasan pemajuan itu bagi apa-apa tempoh yang melebihi dua belas bulan.

(4) Jika—

- (a) badan pengurusan bersama melakukan apa-apa perbelanjaan atau melaksanakan apa-apa pembaikan, kerja atau perbuatan yang badan pengurusan bersama itu dikehendaki atau dibenarkan oleh atau di bawah Bahagian ini atau oleh atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis lain untuk melaksanakan, tanpa mengira sama ada atau tidak perbelanjaan itu dilakukan atau pembaikan, kerja atau perbuatan itu dilaksanakan berikutan daripada penyampaian apa-apa notis atau perintah kepadanya oleh mana-mana Kerajaan atau pihak berkuasa berkanun; dan
- (b) perbelanjaan atau pembaikan, kerja atau perbuatan yang disebut dalam perenggan (a) dijadikan perlu oleh sebab apa-apa perbuatan yang sengaja atau cuai atau peninggalan oleh pihak, atau pelanggaran mana-mana peruntukan undang-undang kecilnya oleh, mana-mana pemunya petak atau penyewanya, penerima pajak, pemegang lesen atau jemputan,

jumlah perbelanjaan apa-apa wang yang dibelanjakan oleh badan pengurusan bersama itu dalam melaksanakan pembaikan, kerja atau perbuatan itu boleh didapatkan olehnya daripada pemunya petak itu sebagai suatu hutang melalui suatu tindakan dalam mana-mana mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa atau di hadapan Tribunal.

(5) Keluasan seksyen ini tidak boleh dijejaskan oleh mana-mana peruntukan lain dalam Bahagian ini yang memberikan kuasa kepada atau mengenakan kewajipan ke atas badan pengurusan bersama.

Jawatankuasa pengurusan bersama

22. (1) Badan pengurusan bersama hendaklah memilih jawatankuasa pengurusan bersama yang hendaklah, tertakluk kepada apa-apa sekatan yang dikenakan atau arahan yang diberikan oleh badan pengurusan bersama itu pada mesyuarat agung, melaksanakan kewajipan badan pengurusan bersama itu dan menjalankan urusan badan pengurusan bersama itu bagi pihaknya, dan boleh bagi maksud itu menjalankan apa-apa kuasa badan pengurusan bersama itu.

(2) Peruntukan Jadual Kedua hendaklah terpakai bagi badan pengurusan bersama dan jawatankuasa pengurusan bersama dengan ubah suaian, termasuklah yang berikut:

- (a) sebutan mengenai “perbadanan pengurusan” hendaklah ditafsirkan sebagai sebutan mengenai badan pengurusan bersama itu;
- (b) sebutan mengenai “jawatankuasa pengurusan” hendaklah ditafsirkan sebagai sebutan mengenai jawatankuasa pengurusan bersama;
- (c) sebutan mengenai “pemilik” hendaklah ditafsirkan sebagai sebutan mengenai pemunya petak;
- (d) sebutan mengenai “unit syer” hendaklah ditafsirkan sebagai sebutan mengenai unit syer yang diumpukkan;
- (e) penubuhan badan pengurusan bersama dan jawatankuasa pengurusan bersama hendaklah termasuk pemaju;
- (f) pada mana-mana mesyuarat agung, termasuk mesyuarat agung tahunan pertama, dan bagi maksud menentukan kuorum, pemaju hendaklah dikira sebagai satu orang, tanpa mengira bilangan petak di dalam kawasan pemajuan yang belum dijual; dan

- (g) pada mana-mana mesyuarat agung, termasuk mesyuarat agung tahunan pertama, dan bagi maksud menentukan hak mengundi, pemaju, berkenaan dengan petak di dalam kawasan pemajuan yang belum dijual, hendaklah mempunyai hak mengundi yang sama sebagaimana hak mengundi seseorang pembeli.

Badan pengurusan bersama hendaklah menubuhkan akaun penyenggaraan

23. (1) Badan pengurusan bersama hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu akaun penyenggaraan dengan suatu bank atau institusi kewangan bagi maksud yang dinyatakan dalam subseksyen (3).

(2) Akaun penyenggaraan hendaklah ditadbirkan dan dikawal oleh badan pengurusan bersama dan hendaklah terdiri daripada—

- (a) semua baki wang dalam akaun penyenggaraan yang dipindahkan oleh pemaju kepada badan pengurusan bersama itu di bawah perenggan 15(1)(a);
- (b) semua atau mana-mana bahagian Caj yang dikenakan oleh atau kena dibayar kepada badan pengurusan bersama itu di bawah Akta ini;
- (c) semua wang yang diperoleh daripada pajakan, sewa atau penggunaan mana-mana harta yang boleh dicaj dengan sah oleh badan pengurusan bersama itu;
- (d) semua wang dan harta lain yang boleh mengikut apa-apa cara menjadi kena dibayar kepada atau terletak hak pada badan pengurusan bersama itu berkenaan dengan apa-apa perkara yang bersampingan dengan fungsi dan kuasanya; dan
- (e) semua wang lain yang diterima dengan sah oleh badan pengurusan bersama itu, termasuk bunga, derma dan amanah.

(3) Akaun penyenggaraan yang disebut dalam subseksyen (1) hendaklah digunakan semata-mata bagi maksud membayar perbelanjaan am atau lazim yang sebenar atau yang dijangkakan yang perlu berkenaan dengan perkara yang berikut:

- (a) menyenggarakan harta bersama dalam keadaan yang baik secara hari ke hari;

- (b) membayar perbelanjaan yang dilakukan dalam menyediakan perkhidmatan pembersihan bagi harta bersama, perkhidmatan keselamatan dan kemudahan bagi penghuni bangunan;
- (c) membayar apa-apa premium bagi insurans yang diambil di bawah Akta ini atau apa-apa insurans lain yang diluluskan oleh suatu ketetapan khas pada mesyuarat agung;
- (d) mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberikan atau dibuat oleh pihak berkuasa tempatan berkenaan dengan pemeriksaan berkala bagi mana-mana bangunan di dalam kawasan pemajuan mengikut cara yang dinyatakan dalam Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974;
- (e) kerja pengecatan yang kecil pada premis harta bersama;
- (f) menjalankan pemeriksaan bagi semua sistem pendawaian elektrik harta bersama itu dan menggantikan atau membaiki mana-mana sistem pendawaian yang rosak, jika ada;
- (g) menjalankan pemeriksaan, penyenggaraan dan pembaikan tangki air utama;
- (h) membayar sewa dan kadar, jika ada;
- (i) membayar apa-apa fi yang dilakukan bagi pengauditan akaun yang dikehendaki untuk disenggarakan oleh badan pengurusan bersama di bawah Akta ini;
- (j) membayar semua caj yang semunasabahnya dilakukan bagi pentadbiran akaun yang dikehendaki untuk disenggarakan oleh badan pengurusan bersama di bawah Akta ini sebagaimana yang ditentukan oleh Pesuruhjaya;
- (k) membayar saraan atau fi bagi ejen pengurusan yang dilantik di bawah Bahagian VI;
- (l) membayar elaun dan belanja lain bagi anggota badan pengurusan bersama dan anggota jawatankuasa pengurusan bersama mengikut apa-apa kadar yang diluluskan oleh Pesuruhjaya;
- (m) membayar apa-apa belanja, kos atau perbelanjaan berhubung dengan pemerolehan perkhidmatan, termasuk pengambilan khidmat pakar runding, fi atau kos guaman dan fi dan kos lain, yang dilakukan dengan sepatutnya atau diterima oleh badan pengurusan bersama dalam pelaksanaan fungsinya dan perjalanan kuasanya di bawah Akta ini; atau

- (n) membayar perbelanjaan lain yang bersifat am atau lazim yang berhubungan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama.

Badan pengurusan bersama hendaklah menubuhkan akaun kumpulan wang penjelas

24. (1) Badan pengurusan bersama hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu akaun kumpulan wang penjelas dengan suatu bank atau institusi kewangan, yang ke dalamnya hendaklah didepositkan semua baki wang dalam akaun kumpulan wang penjelas yang dipindahkan oleh pemaju kepada badan pengurusan bersama itu di bawah perenggan 15(1)(a), dan semua caruman kepada kumpulan wang penjelas yang dibayar oleh pemunya petak kepada badan pengurusan bersama itu.

(2) Akaun kumpulan wang penjelas hendaklah digunakan semata-mata bagi maksud membayar perbelanjaan modal yang sebenar atau yang dijangkakan berkenaan dengan perkara yang berikut:

- (a) pengecatan atau pengecatan semula mana-mana bahagian harta bersama;
- (b) pemerolehan apa-apa harta alih bagi kegunaan yang berhubungan dengan harta bersama;
- (c) pembaharuan atau penggantian apa-apa lekapan atau lengkapan yang terdapat dalam mana-mana harta bersama;
- (d) menaik taraf dan mengelokkan harta bersama; atau
- (e) apa-apa perbelanjaan modal lain sebagaimana yang difikirkan perlu oleh badan pengurusan bersama.

Pemunya petak hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, kepada badan pengurusan bersama

25. (1) Setiap pembeli hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, berkenaan dengan petaknya kepada badan pengurusan bersama bagi penyenggaraan dan pengurusan

bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama di dalam suatu kawasan pemajuan.

(2) Pemaju hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, kepada badan pengurusan bersama berkenaan dengan petak di dalam kawasan pemajuan yang belum dijual, yang merupakan suatu jumlah wang yang bersamaan dengan Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, yang kena dibayar oleh pembeli kepada badan pengurusan bersama itu sekiranya petak itu dijual.

(3) Jumlah Caj yang kena dibayar di bawah subseksyen (1) dan (2) hendaklah ditentukan oleh badan pengurusan bersama dari semasa ke semasa mengikut kadar unit syer yang diumpukkan bagi setiap petak.

(4) Jumlah caruman kepada kumpulan wang penjelas yang kena dibayar di bawah subseksyen (1) dan (2) hendaklah suatu jumlah wang yang bersamaan dengan sepuluh peratus daripada Caj melainkan jika ditentukan selainnya oleh badan pengurusan bersama dari semasa ke semasa pada suatu mesyuarat agung yang tidak boleh kurang daripada sepuluh peratus daripada Caj.

(5) Pemunya petak hendaklah, dalam masa empat belas hari daripada penerimaan notis daripada badan pengurusan bersama, membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, kepada badan pengurusan bersama itu.

(6) Jika apa-apa jumlah wang itu masih tidak dibayar oleh pemunya petak berkenaan dengan petaknya apabila habis tempoh empat belas hari yang dinyatakan dalam subseksyen (5)—

(a) badan pengurusan bersama itu boleh mendapatkan jumlah wang itu mengikut cara yang dinyatakan dalam seksyen 34; dan

(b) pemunya petak itu hendaklah membayar bunga pada kadar yang ditentukan oleh badan pengurusan bersama itu di bawah perenggan 19(1)(d) tetapi bunga itu tidak boleh melebihi sepuluh peratus setahun.

Kewajipan badan pengurusan bersama berhubung dengan akaun

26. (1) Badan pengurusan bersama hendaklah berkenaan dengan akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas—

- (a) menyebabkan apa-apa akaun dan rekod akaun disediakan yang akan menjelaskan transaksi akaun dengan secukupnya dan membolehkan kunci kira-kira, penyata pendapatan dan perbelanjaan dan penyata untung rugi yang benar dan adil disediakan bagi tempoh bermula dari mesyuarat agung tahunan pertamanya;
- (b) melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan untuk menjalankan audit ke atas akaun pada setiap tahun dan akaun itu hendaklah—
 - (i) dalam hal jika wang dipindahkan di bawah perenggan 27(2)(a), diaudit sehingga tarikh pemindahan yang sebenar; dan
 - (ii) dalam hal jika akaun itu dibentangkan pada mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan, diaudit sehingga suatu tarikh yang tidak lebih awal daripada tiga bulan sebelum mesyuarat itu;
- (c) memfailkan dengan Pesuruhjaya suatu salinan akaun teraudit yang diperakui benar bersama dengan laporan juruaudit dalam masa empat belas hari daripada pengauditan akaun itu; dan
- (d) membenarkan Pesuruhjaya atau mana-mana orang yang diberi kuasa oleh Pesuruhjaya secara bertulis untuk bertindak bagi pihaknya akses yang penuh dan bebas kepada akaun dan rekod akaun dan untuk membuat salinan atau cabutan bagi akaun dan rekod akaun itu.

(2) Walau apa pun subseksyen (1), Pesuruhjaya hendaklah mempunyai, pada bila-bila masa, hak untuk melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan untuk menyiasat akaun dan rekod akaun yang dinyatakan dalam subseksyen (1), dan badan pengurusan bersama hendaklah membayar semua perbelanjaan yang dilakukan bagi maksud itu.

(3) Badan pengurusan bersama hendaklah memberi Pesuruhjaya atau mana-mana pihak berkuasa awam apa-apa penyata, laporan, akaun dan maklumat berkenaan dengan aktiviti dan kewangannya sebagaimana yang dikehendaki atau diarahkan oleh Pesuruhjaya dari semasa ke semasa.

(4) Penyata, laporan, akaun dan maklumat yang disebut dalam subseksyen (3) hendaklah dalam apa-apa bentuk sebagaimana yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya dari semasa ke semasa.

(5) Jika badan pengurusan bersama tidak mematuhi subseksyen (1), (2), (3) atau (4), tiap-tiap anggota jawatankuasa pengurusan bersama melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau keduanya.

(6) Dalam prosiding terhadap anggota jawatankuasa pengurusan bersama bagi suatu kesalahan di bawah subseksyen (5), adalah menjadi suatu pembelaan jika anggota itu membuktikan bahawa—

- (a) kesalahan itu telah dilakukan tanpa pengetahuannya, persetujuannya atau pembiarannya; dan
- (b) dia telah mengambil segala langkah yang munasabah dan telah menjalankan segala usaha yang wajar untuk mencegah pelakuan kesalahan itu.

Pembubaran badan pengurusan bersama

27. (1) Badan pengurusan bersama hendaklah terbubar tiga bulan dari tarikh mesyuarat agung tahunan pertama perbadanan pengurusan bagi kawasan pemajuan itu.

(2) Badan pengurusan bersama hendaklah, tidak lebih daripada satu bulan dari tarikh mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan—

- (a) memindahkan semua baki wang dalam akaun penyenggaraan dan dalam akaun kumpulan wang penjelas, selepas pembayaran semua perbelanjaan yang dipertanggungjawabkan dengan sepatutnya pada akaun itu, kepada perbadanan pengurusan;

- (b) menyerahkan kepada perbadanan pengurusan—
- (i) apa-apa undang-undang kecil tambahan;
 - (ii) akaun teraudit bagi akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas atau, jika akaun itu belum diaudit, akaun yang belum diaudit;
 - (iii) semua aset dan liabiliti badan pengurusan bersama itu;
 - (iv) semua dokumen yang diserahkan oleh pemaju kepada badan pengurusan bersama itu di bawah subseksyen 15(3); dan
 - (v) semua rekod yang berhubungan dengan dan perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama.

(3) Jika hanya akaun yang belum diaudit diserahkan di bawah subperenggan (2)(b)(ii), badan pengurusan bersama itu hendaklah menyerahkan kepada perbadanan pengurusan akaun teraudit badan pengurusan bersama itu tidak lebih daripada tiga bulan dari tarikh mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan itu.

(4) Jika badan pengurusan bersama tidak mematuhi subseksyen (2) atau (3), tiap-tiap anggota jawatankuasa pengurusan bersama melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

(5) Dalam prosiding terhadap anggota jawatankuasa pengurusan bersama bagi suatu kesalahan di bawah subseksyen (4), adalah menjadi suatu pembelaan jika anggota itu membuktikan bahawa—

- (a) kesalahan itu telah dilakukan tanpa pengetahuannya, persetujuannya atau pembiarannya; dan
- (b) dia telah mengambil segala langkah yang munasabah dan telah menjalankan segala usaha yang wajar untuk mencegah pelakuan kesalahan itu.

Baki yang tidak dipindahkan hendaklah terletak hak pada perbadanan pengurusan

28. (1) Jika apa-apa baki wang dalam akaun penyenggaraan dan dalam akaun kumpulan wang penjas tidak dipindahkan oleh badan pengurusan bersama di bawah perenggan 27(2)(a), wang itu hendaklah terletak hak pada perbadanan pengurusan pada tarikh habisnya tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen 27(2).

(2) Apa-apa hak, kuasa atau remedi yang diberikan kepada, atau apa-apa liabiliti yang dikenakan ke atas, badan pengurusan bersama di bawah Bahagian ini berkenaan dengan kawasan pemajuan, termasuk Caj, caruman kepada kumpulan wang penjas, dan apa-apa aset lain bagi akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjas, hendaklah terletak hak pada perbadanan pengurusan pada tarikh habisnya tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen 27(2), dan perbadanan pengurusan itu hendaklah mempunyai hak, kuasa, remedi atau liabiliti yang sama seolah-olah ia telah pada setiap masa menjadi suatu hak, kuasa, remedi atau liabiliti perbadanan pengurusan itu, termasuklah hak yang berkenaan dengan apa-apa prosiding undang-undang atau permohonan kepada mana-mana pihak berkuasa oleh atau terhadap badan pengurusan bersama itu yang belum selesai sebaik sebelum tarikh habisnya tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen 27(2).

(3) Apa-apa penghakiman atau award mana-mana timbang tara atau tribunal lain yang diperoleh oleh badan pengurusan bersama berkenaan dengan kawasan pemajuan, termasuklah Caj, caruman kepada kumpulan wang penjas dan apa-apa aset lain bagi akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjas, dan tidak dilaksanakan dengan sepenuhnya sebelum habisnya tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen 27(2), boleh dikuatkuasakan oleh perbadanan pengurusan.

Bab 4*Peruntukan pelbagai yang terpakai bagi Bahagian ini***Kewajipan pemaju berkenaan dengan Caj bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak yang disediakan sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini**

29. (1) Mana-mana pemaju bagi sesuatu kawasan pemajuan yang telah disediakan sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini, tetapi yang baginya suatu perbadanan pengurusan belum ditubuhkan hendaklah, tidak lewat daripada enam bulan berikutan daripada

penubuhan badan pengurusan bersama, mengemukakan kepada Pesuruhjaya suatu akaun yang diaudit oleh juruaudit syarikat yang diluluskan mengenai segala wang yang dipungut dan dibelanjakan bagi maksud penyenggaraan dan pengurusan harta bersama dan kumpulan wang penjelas, sebelum penubuhan badan pengurusan bersama itu.

(2) Pesuruhjaya boleh, apabila diminta oleh pemaju sesuatu kawasan pemajuan, melanjutkan tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen (1) bagi suatu tempoh lain yang tidak melebihi tiga bulan.

(3) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Daftar pemunya petak

30. (1) Pemaju, semasa tempoh pengurusan pemaju, atau badan pengurusan bersama, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah menyediakan dan menyenggarakan suatu daftar dalam apa-apa bentuk sebagaimana yang dikehendaki oleh Pesuruhjaya, yang mengandungi butiran yang berikut berkenaan dengan semua petak di dalam kawasan pemajuan:

- (a) unit syer yang diumpukkan yang diuntukkan kepada setiap petak;
- (b) luas lantai petak yang disebut dalam perenggan (a);
- (c) nama dan alamat tiap-tiap pemunya petak dan jika pemunya petak itu bukan seorang pemastautin Malaysia, alamat di Malaysia yang pada alamat itu notis boleh disampaikan kepada pemunya petak itu; dan
- (d) nama dan alamat peguam cara yang bertindak bagi pemunya petak dalam penjualan dan pembelian petak itu, jika ada.

(2) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi sepuluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

(3) Jika badan pengurusan bersama tidak mematuhi subseksyen (1), tiap-tiap anggota jawatankuasa pengurusan bersama melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi sepuluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

(4) Dalam prosiding terhadap anggota jawatankuasa pengurusan bersama bagi suatu kesalahan di bawah subseksyen (3), adalah menjadi suatu pembelaan jika anggota itu membuktikan bahawa—

- (a) kesalahan itu telah dilakukan tanpa pengetahuannya, persetujuannya atau pembiarannya; dan
- (b) dia telah mengambil segala langkah yang munasabah dan telah menjalankan segala usaha yang wajar untuk mencegah pelakuan kesalahan itu.

Hak pemunya petak atau bakal pembeli

31. Tertakluk kepada pembayaran suatu fi yang tidak melebihi lima puluh ringgit, atas permohonan oleh atau bagi pihak seseorang yang merupakan pemunya petak, atau oleh atau bagi pihak seseorang yang merupakan bakal pembeli, pemaju atau badan pengurusan bersama, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah mengeluarkan kepada orang itu suatu perakuan yang memperakui—

- (a) jumlah Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, yang kena dibayar oleh pemunya petak;
- (b) masa dan cara pembayaran jumlah apa-apa Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas;
- (c) jumlah, jika ada, tunggakan apa-apa Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, berkenaan dengan petak itu;
- (d) jumlah wang yang terdapat dalam kredit akaun penyenggaraan dan jumlah wang dalam akaun itu yang telah dikomitkan atau dirizabkan bagi belanja yang telah dilakukan oleh pemaju atau badan pengurusan bersama, mengikut mana-mana yang berkenaan;

- (e) jumlah wang yang terdapat dalam kredit akaun kumpulan wang penjas dan jumlah wang dalam akaun itu yang telah dikomitkan atau dirizabkan bagi belanja yang telah dilakukan oleh pemaju atau badan pengurusan bersama, mengikut mana-mana yang berkenaan; dan
- (f) jenis pembaikan dan perbelanjaan yang dianggarkan, jika ada, jika pemaju atau badan pengurusan bersama, mengikut mana-mana yang berkenaan, telah melakukan apa-apa perbelanjaan atau hampir melaksanakan apa-apa pembaikan, kerja atau perbuatan yang berkenaan dengannya suatu liabiliti mungkin ditanggung oleh pemunya petak bagi petak itu di bawah mana-mana peruntukan Akta ini.

Undang-undang kecil bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak

32. (1) Apa-apa undang-undang kecil yang ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah seksyen 150 hendaklah mempunyai kuat kuasa berhubung dengan tiap-tiap bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama.

(2) Pemaju semasa tempoh pengurusan pemaju boleh membuat undang-undang kecil tambahan atau membuat pindaan kepada undang-undang kecil tambahan itu, yang selaras dengan undang-undang kecil yang ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah seksyen 150, dengan kelulusan Pesuruhjaya.

(3) Badan pengurusan bersama boleh, melalui suatu ketetapan khas, membuat undang-undang kecil tambahan atau membuat pindaan kepada undang-undang kecil tambahan itu, yang selaras dengan undang-undang kecil yang ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah seksyen 150, bagi mengawal selia kawalan, pengurusan, pentadbiran, penggunaan dan penikmatan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama, termasuk kesemua atau mana-mana perkara yang berikut:

- (a) langkah-langkah keselamatan dan perlindungan;
- (b) butiran bagi mana-mana harta bersama yang penggunaannya dihadkan;

- (c) pemeliharaan binatang peliharaan;
- (d) tempat letak kereta;
- (e) penutup lantai;
- (f) kawalan sampah;
- (g) tingkah laku;
- (h) garis panduan seni bina dan landskap yang hendaklah dipatuhi oleh semua pemunya petak; dan
- (i) pengenaan denda yang tidak melebihi dua ratus ringgit terhadap mana-mana pemunya petak, penghuni atau jemputan yang melanggar mana-mana undang-undang kecil.

(4) Undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah subseksyen (2) atau (3) hendaklah mengikat pemaju atau badan pengurusan bersama itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, dan pemunya petak, dan mana-mana pemegang gadaian atau pemegang serah hak, penerima pajak, penyewa atau penghuni sesuatu petak pada takat yang sama seolah-olah undang-undang kecil tambahan itu—

- (a) telah ditandatangani atau dimeterai oleh pemaju atau badan pengurusan bersama itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, dan setiap pemunya petak dan setiap pemegang gadaian atau pemegang serah hak, penerima pajak, penyewa atau penghuni itu, masing-masing; dan
- (b) mengandungi waad bersama untuk memerhati, mematuhi dan melaksanakan semua peruntukan undang-undang kecil tambahan itu.

(5) Pemaju atau badan pengurusan bersama, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah—

- (a) menyimpan suatu rekod bagi undang-undang kecil tambahan yang berkuat kuasa dari semasa ke semasa;
- (b) apabila menerima permohonan secara bertulis yang dibuat oleh pemunya petak atau seseorang yang diberi kuasa dengan sewajarnya untuk memohon bagi pihak pemunya petak suatu salinan undang-undang kecil tambahan yang berkuat kuasa, membekalkan kepada pemunya petak itu atau orang yang diberi kuasa dengan sewajarnya oleh pemunya petak itu, dengan kos yang munasabah, suatu salinan undang-undang kecil tambahan itu; dan

- (c) atas permohonan mana-mana orang yang memuaskan hati pemaju atau badan pengurusan bersama itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, bahawa dia mempunyai kepentingan yang sepatutnya untuk membuat permohonan sedemikian, menjadikan undang-undang kecil tambahan itu tersedia untuk pemeriksaan.

(6) Suatu salinan mana-mana undang-undang kecil tambahan yang dibuat oleh pemaju atau badan pengurusan bersama, mengikut mana-mana yang berkenaan, dan apa-apa pindaan bagi mana-mana undang-undang kecil tambahan itu yang sedang berkuat kuasa, yang diperakui sebagai suatu salinan benar di bawah meterai pemaju atau badan pengurusan bersama itu, hendaklah difailkan oleh pemaju atau badan pengurusan bersama itu dengan Pesuruhjaya—

- (a) dalam hal sekiranya undang-undang kecil tambahan itu dibuat oleh pemaju, dalam masa empat belas hari dari tarikh kelulusan Pesuruhjaya; dan
- (b) dalam hal sekiranya undang-undang kecil tambahan itu dibuat oleh badan pengurusan bersama, dalam masa empat belas hari dari tarikh ketetapan khas diluluskan oleh badan pengurusan bersama yang meluluskan undang-undang kecil tambahan itu.

(7) Pemaju atau badan pengurusan bersama, mengikut mana-mana yang berkenaan, atau mana-mana pemunya petak adalah berhak untuk memohon kepada mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa atau Tribunal—

- (a) bagi suatu perintah untuk menguatkuasakan pelaksanaan atau mencegah pelanggaran terhadap, mana-mana undang-undang kecil oleh; atau
- (b) untuk mendapatkan ganti rugi bagi apa-apa kerugian atau kecederaan kepada mana-mana orang atau harta yang timbul daripada pelanggaran mana-mana undang-undang kecil daripada,

mana-mana orang yang terikat untuk mematuhi undang-undang kecil itu.

Mendapatkan jumlah wang sebagai hutang yang kena dibayar kepada badan pengurusan bersama

33. (1) Pembayaran apa-apa jumlah wang yang ditanggung dengan sah oleh badan pengurusan bersama dalam perjalanan mana-mana kuasanya atau fungsinya atau menjalankan kewajipan atau obligasinya hendaklah menurut kuasa seksyen ini dijamin oleh pemunya petak yang pada masa itu membentuk badan pengurusan bersama itu.

(2) Setiap pemunya petak hendaklah bertanggung di bawah jaminan yang disebut di bawah subseksyen (1) hanya bagi apa-apa kadar wang yang dibayar sedemikian sebagai unit syer yang diumpukkan bagi petaknya yang dibandingkan dengan unit syer agregat.

(3) Jika mana-mana pemunya petak belum melepaskan atau melepaskan dengan sepenuhnya liabilitinya bagi maksud subseksyen (1), badan pengurusan bersama adalah berhak untuk mendapatkan daripada pemunya petak itu dalam mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa atau di hadapan Tribunal sebagai hutang yang kena dibayar kepadanya.

(4) Jika atas sebab ketidakcukupan dana untuk memenuhi jumlah wang yang dijamin di bawah subseksyen (1), badan pengurusan bersama boleh, pada mesyuarat agung tahunan atau pada mesyuarat agung luar biasa, menentukan jumlah yang hendaklah dicarumkan oleh setiap pemunya petak dan memutuskan apa-apa isu atau perkara lain yang berhubungan dengan penyelesaian bagi jumlah wang itu.

Tatacara mendapatkan jumlah wang yang kena dibayar

34. (1) Jika suatu jumlah wang menjadi boleh didapatkan oleh pemaju daripada pembeli berkenaan dengan petaknya menurut kuasa subseksyen 12(5), atau oleh badan pengurusan bersama daripada pemunya petak berkenaan dengan petaknya menurut kuasa subseksyen 25(6) atau 33(3), pemaju atau badan pengurusan bersama itu boleh menyampaikan kepada pembeli atau pemunya petak, mengikut mana-mana yang berkenaan, suatu notis bertulis yang menuntut pembayaran jumlah wang itu yang kena dibayar dalam tempoh yang dinyatakan dalam notis itu yang tidak boleh kurang daripada empat belas hari dari tarikh penyampaian notis itu.

(2) Jika mana-mana jumlah wang masih tidak dibayar oleh pembeli atau pemunya petak pada akhir tempoh yang dinyatakan dalam notis di bawah subseksyen (1), pemaju atau badan pengurusan bersama, mengikut mana-mana yang berkenaan, boleh memfailkan suatu saman atau tuntutan dalam suatu mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa atau di hadapan Tribunal untuk mendapatkan jumlah wang itu atau sebagai alternatif kepada mendapatkan wang di bawah seksyen ini, menggunakan cara mendapatkan wang di bawah seksyen 35.

(3) Mana-mana pembeli atau pemunya petak yang, tanpa alasan yang munasabah, tidak mematuhi notis yang disebut dalam subseksyen (1) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi lima ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya, dan dalam hal suatu kesalahan berterusan, didenda selanjutnya tidak melebihi lima puluh ringgit bagi tiap-tiap hari atau sebahagiannya kesalahan itu berterusan selepas disabitkan.

Mendapatkan jumlah wang melalui penahanan harta alih

35. (1) Pesuruhjaya boleh, apabila permohonan bersumpah secara bertulis dibuat oleh pemaju atau mana-mana anggota jawatankuasa pengurusan bersama, mengeluarkan suatu waran penahanan dalam Borang A Jadual Ketiga yang memberi kuasa bagi penahanan apa-apa harta alih yang dipunyai oleh pemunya petak yang ingkar yang boleh dijumpai di dalam bangunan atau di tempat lain di dalam Negeri itu.

(2) Waran penahanan di bawah subseksyen (1) hendaklah dilaksanakan oleh pemaju atau seseorang anggota jawatankuasa pengurusan bersama atau oleh seseorang yang diambil bekerja secara khusus oleh pemaju atau badan pengurusan bersama untuk melaksanakan waran sedemikian, di hadapan Pesuruhjaya atau seorang pegawai daripada pejabat Pesuruhjaya.

(3) Jika pemaju atau anggota jawatankuasa pengurusan bersama atau orang yang disebut dalam subseksyen (2) menghadapi kesukaran dalam melaksanakan waran itu, pemaju, anggota atau orang itu boleh mendapatkan bantuan Pesuruhjaya, dan dalam memberikan bantuan itu, Pesuruhjaya boleh meminta bantuan pegawai polis yang berpangkat tidak rendah daripada Inspektor.

(4) Seseorang yang melaksanakan waran itu—

- (a) boleh, pada waktu siang, masuk dengan cara kekerasan ke dalam mana-mana rumah atau bangunan atau mana-mana bahagian rumah atau bangunan itu bagi maksud melaksanakan waran itu; dan
- (b) hendaklah, sebaik selepas penahanan itu, membuat suatu inventori bagi harta yang ditahan di bawah waran itu dan menyampaikan suatu notis dalam Borang B Jadual Ketiga kepada orang yang, pada masa penahanan itu, memiliki atau didapati memiliki harta itu.

(5) Mana-mana penyewa, penyewa kecil atau penghuni yang, untuk mengelakkan penahanan atau penjualan harta alih kerana apa-apa jumlah wang yang kena dibayar kepada pemaju atau badan pengurusan bersama tidak dibayar oleh pemunya petak, membayar jumlah wang itu boleh—

- (a) jika tiada apa-apa perjanjian bertulis yang berlawanan, menolak jumlah yang telah dibayar sedemikian olehnya daripada sewa yang kena dibayar atau menjadi kena dibayar olehnya kepada pemunya petak itu; dan
- (b) memegang milikan harta itu sehingga jumlah yang telah dibayar sedemikian olehnya dibayar balik sepenuhnya kepadanya sama ada dengan cara penolakan daripada sewa atau selainnya.

(6) Resit yang dikeluarkan oleh pemaju atau badan pengurusan bersama bagi apa-apa jumlah yang dibayar sedemikian oleh mana-mana penyewa, penyewa kecil atau penghuni itu di bawah subseksyen (5) hendaklah disifatkan sebagai pelepasan penuh bagi jumlah yang sama dengan sewa itu.

(7) Jika mana-mana orang yang hartanya ditahan mempertikaikan kesahan penahanan itu, dia boleh, dalam masa empat belas hari dari tarikh penahanan itu, memohon kepada Mahkamah Majistret yang mempunyai bidang kuasa di tempat penahanan itu bagi suatu perintah bagi pelepasan harta itu, dan Mahkamah Majistret, selepas membuat apa-apa siasatan yang perlu, hendaklah membenarkan atau enggan membenarkan perintah itu.

(8) Jika jumlah wang yang kena dibayar itu tidak dibayar dalam masa empat belas hari dari tarikh penahanan itu, harta yang ditahan itu atau mana-mana bahagian harta yang ditahan itu yang mencukupi untuk menghasilkan jumlah wang itu hendaklah dijual

secara lelong yang dijalankan oleh pemaju atau badan pengurusan bersama di bawah penyeliaan Pesuruhjaya melainkan jika dalam tempoh itu suatu permohonan dibuat di bawah subseksyen (7), yang dalam hal itu, harta itu hendaklah dipegang sementara menunggu keputusan Mahkamah Majistret dan hendaklah kemudiannya diuruskan sebagaimana yang diperintahkan oleh Mahkamah Majistret.

(9) Jika Mahkamah Majistret enggan membenarkan suatu perintah untuk pelepasan harta itu, dan keputusan Mahkamah Majistret itu dicapai dalam masa empat belas hari dari tarikh penahanan, harta itu tidak boleh dijual sebelum habisnya tempoh itu.

(10) Walau apa pun subseksyen (8) dan (9), jika harta itu adalah jenis mudah musnah, ia boleh dijual dengan segera, dan dalam hal itu, hasil jualan hendaklah dipegang sementara menunggu keputusan Mahkamah Majistret dan hendaklah kemudiannya diuruskan sebagaimana yang diperintahkan oleh Mahkamah Majistret.

(11) Dalam mana-mana hal lain, hasil jualan hendaklah digunakan untuk menjelaskan jumlah wang yang kena dibayar bersama-sama dengan kos penahanan dan penjualan itu, dan apa-apa lebihan dan apa-apa harta yang tidak dijual hendaklah dibayar atau dikembalikan kepada orang yang, pada masa penahanan itu, memiliki atau didapati memiliki harta itu.

(12) Kos penahanan hendaklah termasuk perbelanjaan penyenggaraan ternakan dan penjagaan harta alih.

(13) Jika apa-apa harta dijual menurut kuasa subseksyen (10) sebelum habis tempoh empat belas hari dari tarikh penahanan, sebutan dalam subseksyen (7) mengenai suatu “perintah bagi pelepasan harta itu” hendaklah ditafsirkan sebagai suatu sebutan mengenai suatu perintah bagi pelepasan hasil jualan harta itu.

Wang yang tidak dikehendaki untuk kegunaan segera

36. Semua wang dalam akaun yang dikehendaki untuk dibuka dan disenggarakan di bawah Bahagian ini yang melebihi lima ribu ringgit dan yang tidak dikehendaki untuk kegunaan segera, hendaklah diletakkan atau didepositkan oleh pemaju atau badan pengurusan bersama, mengikut mana-mana yang berkenaan, ke dalam suatu akaun deposit yang membawa pendapatan dengan suatu bank atau institusi kewangan.

Bab 5

Peruntukan peralihan dan kecualian yang disebabkan oleh pemansuhan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007

Sebutan mengenai Akta yang dimansuhkan dan peruntukan kecualian

37. (1) Semua sebutan mengenai Akta yang dimansuhkan dalam mana-mana undang-undang bertulis atau dokumen hendaklah, apabila Akta ini mula berkuat kuasa, ditafsirkan sebagai sebutan mengenai Akta ini.

(2) Tiada apa-apa jua dalam Akta ini boleh menyentuh perjalanan kuat kuasa yang dahulu, atau apa-apa jua yang dilakukan di bawah Akta yang dimansuhkan sebelum tarikh permulaan kuat kuasa Akta ini.

Badan dan jawatankuasa yang sedia ada

38. Suatu Badan Pengurusan Bersama yang ditubuhkan atau suatu Jawatankuasa Pengurusan Bersama yang dipilih di bawah Akta yang dimansuhkan hendaklah disifatkan telah ditubuhkan atau dipilih di bawah Akta ini kecuali bahawa selepas permulaan kuat kuasa Akta ini peruntukan Akta ini hendaklah terpakai bagi Badan atau Jawatankuasa itu.

Ejen pengurusan yang sedia ada

39. Mana-mana orang yang, sebaik sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini, merupakan seorang ejen pengurusan yang dilantik oleh Pesuruhjaya Bangunan di bawah seksyen 25 Akta yang dimansuhkan hendaklah terus menjadi ejen pengurusan sedemikian seolah-olah dia telah dilantik di bawah seksyen 86 Akta ini.

Akaun atau kumpulan wang yang sedia ada

40. Tiap-tiap akaun atau kumpulan wang yang ditubuhkan oleh pemaju atau Badan Pengurusan Bersama di bawah Akta yang dimansuhkan sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini hendaklah terus dan disifatkan telah ditubuhkan di bawah Akta ini.

Pesuruhjaya Bangunan dan pegawai lain yang sedia ada

41. Seseorang yang, sebaik sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini, merupakan—

- (a) Pesuruhjaya Bangunan; atau
- (b) seorang pegawai yang dilantik di bawah subseksyen 3(1) Akta yang dimansuhkan,

hendaklah terus memegang jawatan itu seolah-olah dia telah dilantik di bawah subseksyen 4(1) Akta ini.

Notis, perintah, dsb., yang sedia ada

42. (1) Apa-apa notis, perintah, tindakan, arahan atau dokumen lain yang disediakan, dikeluarkan atau dibuat oleh Pesuruhjaya di bawah Akta yang dimansuhkan hendaklah, setakat mana ia selaras dengan peruntukan Akta ini, terus dan disifatkan telah disediakan, dikeluarkan atau dibuat di bawah peruntukan yang bersamaan dalam Akta ini.

(2) Apa-apa keputusan yang dibuat oleh Pesuruhjaya di bawah Akta yang dimansuhkan hendaklah, setakat mana ia selaras dengan peruntukan Akta ini, terus dan disifatkan telah dibuat di bawah peruntukan yang bersamaan dalam Akta ini.

Permohonan, dsb., yang belum selesai

43. (1) Apa-apa permohonan atau dokumen lain yang difailkan untuk kelulusan di bawah Akta yang dimansuhkan sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini dan tidak diluluskan sebelum tarikh itu hendaklah, jika terpakai, disifatkan menjadi suatu permohonan atau dokumen yang difailkan untuk kelulusan di bawah peruntukan yang bersamaan dalam Akta ini.

(2) Jika apa-apa jua telah dimulakan oleh atau bagi pihak Pesuruhjaya sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini, perkara itu boleh dijalankan oleh atau di bawah kuasa Pesuruhjaya di bawah peruntukan yang bersamaan dalam Akta ini.

Rayuan yang belum selesai

44. Jika suatu rayuan telah dibuat kepada Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen 41 Akta yang dimansuhkan dan rayuan itu belum diuruskan atau diselesaikan sebaik sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini, rayuan itu boleh diuruskan mengikut seksyen yang dimansuhkan itu seolah-olah Akta ini tidak dibuat.

Peraturan-peraturan yang sedia ada

45. Apa-apa peraturan yang dibuat di bawah Akta yang dimansuhkan dan berkuat kuasa sebaik sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini hendaklah, setakat mana ia selaras dengan peruntukan Akta ini, terus berkuat kuasa seolah-olah peraturan-peraturan itu dibuat di bawah Akta ini sehinggalah peraturan-peraturan itu dibatalkan atau dimansuhkan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah Akta ini.

BAHAGIAN V

PENGURUSAN STRATA SELEPAS KEWUJUDAN
PERBADANAN PENGURUSAN

Bab 1

*Am***Pemakaian Bahagian ini**

46. (1) Bahagian ini hendaklah terpakai bagi suatu kawasan pemajuan, jika sebelum atau selepas permulaan kuat kuasa Akta ini—

- (a) milikan kosong bagi sesuatu petak di dalam suatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak atau di dalam suatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi telah diserahkan oleh pemaju kepada pembeli; dan
- (b) perbadanan pengurusan telah wujud di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985.

(2) Dalam Bahagian ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain—

“pemaju” termasuklah pemilik asal lot tanah yang berhubungan dengan kawasan pemajuan;

“tempoh pengurusan permulaan” ertinya tempoh yang bermula dari tarikh penyerahan milikan kosong suatu petak kepada seseorang pembeli oleh pemaju sehingga satu bulan selepas mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan;

“tempoh permulaan”, berhubung dengan suatu perbadanan pengurusan, ertinya tempoh yang bermula pada hari perbadanan pengurusan itu diwujudkan dan berakhir pada hari terdapatnya pemilik, tidak termasuk pemilik asal lot tanah atau pemaju yang didaftarkan sebagai pemilik petak atau petak-petak atau blok atau blok-blok sementara, yang jumlah unit syernya itu sekurang-kurangnya satu perempat daripada unit syer agregat.

Bab 2

Pengurusan oleh pemaju sebelum mesyuarat agung tahunan pertama perbadanan pengurusan

Pemakaian

47. Bab ini hendaklah terpakai bagi suatu kawasan pemajuan yang dinyatakan dalam subseksyen 46(1) jika tiada badan pengurusan bersama ditubuhkan di bawah subseksyen 17(1) bagi kawasan pemajuan itu.

Kewajipan dan kuasa pemaju untuk menyenggara dan mengurus

48. (1) Pemaju hendaklah, semasa tempoh pengurusan permulaan dan tertakluk kepada peruntukan Akta ini, bertanggungjawab untuk menyenggarakan dan menguruskan dengan sepatutnya bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, dan harta bersama.

(2) Pemaju hendaklah menjalankan kuasa dan melaksanakan kewajipan jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan dari masa perbadanan pengurusan itu mula wujud sehingga habis tempoh pengurusan permulaan.

(3) Semasa tempoh pengurusan permulaan, pemaju hendaklah memastikan bahawa suatu kawasan yang berasingan dan berlainan dikhaskan daripada harta bersama bagi kawasan pemajuan itu bagi maksud semata-mata sebagai pejabat pentadbiran bagi menjalankan kewajipan pemaju di bawah Akta ini.

(4) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1) atau (3) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Sekatan semasa tempoh pengurusan permulaan

49. (1) Walau apa pun mana-mana peruntukan lain Akta ini, pemaju tidak boleh, semasa tempoh pengurusan permulaan—

- (a) meminjam wang atau memberikan sekuriti; atau
- (b) membuat apa-apa kontrak yang berhubungan dengan penyenggaraan dan pengurusan mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama di dalam kawasan pemajuan bagi apa-apa tempoh yang melampaui habisnya tempoh pengurusan permulaan itu.

(2) Tanpa menjejaskan apa-apa remedi lain yang boleh didapati terhadap pemaju, jika mana-mana pemaju tidak mematuhi subseksyen (1), pemaju hendaklah bertanggung ke atas apa-apa kerugian atau kerosakan yang dialami oleh perbadanan pengurusan atau mana-mana pemilik yang disebabkan oleh pelanggaran itu, dan perbadanan pengurusan atau mana-mana pemilik boleh mendapatkan daripada pemaju, sebagai ganti rugi bagi pelanggaran kewajipan statutori, apa-apa kerugian yang dialami oleh perbadanan pengurusan atau pemilik itu berbangkit daripada pelanggaran itu.

(3) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Pemaju hendaklah menubuhkan akaun penyenggaraan atas nama perbadanan pengurusan

50. (1) Pemaju hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu akaun penyenggaraan berkenaan dengan kawasan pemajuan atas nama perbadanan pengurusan dengan suatu bank atau institusi kewangan—

- (a) jika milikan kosong sesuatu petak telah diserahkan sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini, pada tarikh permulaan kuat kuasa Akta ini;
- (b) jika milikan kosong sesuatu petak diserahkan selepas permulaan kuat kuasa Akta ini dan selepas wujudnya perbadanan pengurusan, pada bila-bila masa sebelum penyerahan milikan kosong itu; atau
- (c) jika milikan kosong sesuatu petak diserahkan selepas permulaan kuat kuasa Akta ini dan sebelum wujudnya perbadanan pengurusan dan jika tiada badan pengurusan bersama ditubuhkan di bawah subseksyen 17(1), dalam tempoh empat belas hari dari tarikh wujudnya perbadanan pengurusan,

tetapi dalam mana-mana hal, sebelum Caj dipungut daripada pemilik mana-mana petak di dalam kawasan pemajuan itu.

(2) Akaun penyenggaraan hendaklah terdiri daripada—

- (a) semua Caj yang dibayar oleh pemilik kepada perbadanan pengurusan;
- (b) semua atau mana-mana bahagian Caj yang dikenakan oleh atau kena dibayar kepada perbadanan pengurusan di bawah Akta ini;
- (c) semua wang yang didapati daripada penjualan, pelupusan, pajakan atau sewa, atau apa-apa urusan lain dengan apa-apa harta, gadai janji, gadaian, atau debentur yang terletak hak pada atau diperoleh oleh perbadanan pengurusan;
- (d) semua wang dan harta lain yang boleh mengikut apa-apa cara menjadi kena dibayar kepada atau terletak hak pada perbadanan pengurusan berkenaan dengan apa-apa perkara yang bersampingan dengan fungsi dan kuasanya; dan
- (e) semua wang lain yang diterima dengan sah oleh perbadanan pengurusan, termasuk bunga, derma dan amanah.

(3) Akaun penyenggaraan hendaklah digunakan semata-mata bagi maksud membayar perbelanjaan am atau lazim yang sebenar atau yang dijangkakan yang perlu berkenaan dengan perkara yang berikut:

- (a) menyenggarakan harta bersama dalam keadaan yang baik secara hari ke hari;
- (b) membayar perbelanjaan yang dilakukan dalam menyediakan perkhidmatan pembersihan bagi harta bersama, perkhidmatan keselamatan dan kemudahan bagi penghuni bangunan;
- (c) membayar apa-apa premium bagi insurans yang diambil di bawah Akta ini atau apa-apa insurans lain yang diluluskan oleh ketetapan khas dalam mesyuarat agung;
- (d) mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberikan atau dibuat oleh pihak berkuasa tempatan berkenaan dengan pemeriksaan berkala bagi mana-mana bangunan di dalam kawasan pemajuan mengikut cara yang dinyatakan dalam Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974;
- (e) kerja pengecatan yang kecil pada premis harta bersama;
- (f) menjalankan pemeriksaan bagi semua sistem pendawaian elektrik bagi harta bersama itu dan menggantikan atau membaiki mana-mana sistem pendawaian yang rosak, jika ada;
- (g) menjalankan pemeriksaan, penyenggaraan dan pembaikan tangki air utama;
- (h) membayar sewa dan kadar, jika ada;
- (i) membayar apa-apa fi yang dilakukan bagi pengauditan akaun yang dikehendaki untuk disenggarakan oleh perbadanan pengurusan di bawah Akta ini;
- (j) membayar semua caj yang semunasabahnya dilakukan bagi pentadbiran akaun yang dikehendaki untuk disenggarakan oleh perbadanan pengurusan di bawah Akta ini sebagaimana yang ditentukan oleh Pesuruhjaya;
- (k) membayar saraan atau fi bagi ejen pengurusan yang dilantik di bawah Bahagian VI;

- (l) membayar elaun dan perbelanjaan lain bagi anggota jawatankuasa pengurusan mengikut apa-apa kadar yang diluluskan oleh Pesuruhjaya;
- (m) membayar apa-apa belanja, kos atau perbelanjaan berhubung dengan pemerolehan perkhidmatan, termasuk pengambilan khidmat pakar runding, fi atau kos guaman dan fi dan kos lain, yang dilakukan dengan sepatutnya atau diterima oleh perbadanan pengurusan dalam pelaksanaan fungsi dan perjalanan kuasanya di bawah Akta ini; atau
- (n) membayar perbelanjaan lain yang bersifat am atau lazim yang berhubungan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama.

(4) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1) atau (3) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Pemaju hendaklah menubuhkan akaun kumpulan wang penjelas atas nama perbadanan pengurusan

51. (1) Pada masa yang sama apabila pemaju dikehendaki untuk membuka dan menyenggarakan akaun penyenggaraan di bawah subseksyen 50(1), pemaju hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu akaun kumpulan wang penjelas atas nama perbadanan pengurusan, dengan suatu bank atau institusi kewangan, yang ke dalamnya hendaklah didepositkan caruman kepada kumpulan wang penjelas yang dibayar oleh pemilik.

(2) Akaun kumpulan wang penjelas hendaklah digunakan semata-mata bagi maksud membayar perbelanjaan modal yang sebenar atau yang dijangkakan yang perlu berkenaan dengan perkara yang berikut:

- (a) pengecatan atau pengecatan semula mana-mana bahagian harta bersama yang merupakan suatu bangunan atau struktur lain;
- (b) pemerolehan apa-apa harta alih bagi kegunaan berhubung dengan harta bersama;

- (c) pembaharuan atau penggantian apa-apa lekapan atau lengkapan yang terdapat di dalam mana-mana harta bersama dan mana-mana harta alih yang terletak hak pada perbadanan pengurusan;
- (d) menaik taraf dan mengelokkan harta bersama; dan
- (e) apa-apa perbelanjaan modal lain sebagaimana yang disifatkan perlu oleh perbadanan pengurusan.

(3) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1) atau (2) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Pemilik hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas

52. (1) Setiap pemilik hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, kepada perbadanan pengurusan bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama di dalam suatu kawasan pemajuan.

(2) Semasa tempoh pengurusan permulaan, jumlah Caj yang kena dibayar di bawah subseksyen (1) hendaklah ditentukan oleh pemaju mengikut kadar unit syer yang diuntukkan kepada setiap petak.

(3) Jumlah caruman kepada kumpulan wang penjelas yang kena dibayar di bawah subseksyen (1) hendaklah suatu jumlah wang yang bersamaan dengan sepuluh peratus daripada Caj.

(4) Pemilik hendaklah, dalam masa empat belas hari daripada penerimaan notis daripada pemaju, membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, kepada perbadanan pengurusan dan jika apa-apa jumlah wang itu masih tidak dibayar oleh pemilik itu apabila habis tempoh empat belas hari itu, pemaju boleh atas nama perbadanan pengurusan mendapatkan jumlah wang itu mengikut cara yang dinyatakan dalam seksyen 78.

(5) Jika apa-apa jumlah wang masih tidak dibayar oleh pemilik apabila habis tempoh empat belas hari yang dinyatakan dalam subseksyen (4), pemilik itu hendaklah membayar bunga pada kadar sepuluh peratus bagi setiap tahun atas dasar harian.

(6) Mana-mana pemilik yang tidak berpuas hati dengan jumlah wang yang ditentukan oleh pemaju di bawah subseksyen (2) atau (3) boleh memohon kepada Pesuruhjaya untuk suatu kajian semula dan Pesuruhjaya boleh—

- (a) menentukan jumlah wang yang kena dibayar sebagai Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas itu; atau
- (b) mengarahkan pemaju untuk melantik, atas kos dan perbelanjaan pemaju sendiri, seorang pengurus harta berdaftar untuk mengesyorkan jumlah wang yang kena dibayar sebagai Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, dan mengemukakan suatu salinan laporan pengurus harta berdaftar itu kepada Pesuruhjaya.

(7) Apabila menerima laporan di bawah perenggan (6)(b), Pesuruhjaya hendaklah menentukan jumlah wang yang kena dibayar sebagaimana yang difikirkannya adil dan munasabah, dan apa-apa jumlah wang yang ditentukan sedemikian oleh Pesuruhjaya hendaklah disifatkan sebagai jumlah wang yang kena dibayar sebagai Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas.

(8) Bagi maksud seksyen ini, “pemilik” termasuklah—

- (a) orang yang pada masa itu menerima sewa bagi petak, sama ada sebagai seorang ejen atau pemegang amanah atau penerima, dan yang akan menerima sewa jika petak itu disewakan kepada seorang penyewa;
- (b) pembeli yang akan didaftarkan dengan sewajarnya sebagai seorang pemilik; atau
- (c) pemaju berkenaan dengan petak di dalam kawasan pemajuan yang belum dijual.

Larangan pemungutan wang bagi penyenggaraan daripada pemilik

53. (1) Tiada seorang pun boleh pada bila-bila masa memungut apa-apa Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, daripada mana-mana pemilik bagi penyenggaraan dan pengurusan mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama melainkan jika—

- (a) suatu akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas telah dibuka atas nama perbadanan pengurusan; dan

(b) milikan kosong bagi petak telah diserahkan kepada pemilik.

(2) Walau apa pun subseksyen (1), mana-mana pemaju sesuatu kawasan pemajuan yang telah disiapkan pada atau sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini dan telah, sebaik sebelum tarikh itu, memungut wang daripada pemilik bagi penyenggaraan dan pengurusan mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama yang terdapat di dalam kawasan pemajuan itu, boleh terus berbuat demikian sehingga habis tempoh pengurusan permulaan, dengan syarat bahawa semua wang hendaklah dipungut dan diuruskan oleh pemaju mengikut Akta ini.

(3) Mana-mana orang yang tidak mematuhi subseksyen (1) atau (2) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit.

Kewajipan pemaju berhubung dengan akaun

54. (1) Semasa tempoh pengurusan permulaan, pemaju hendaklah, berkenaan dengan akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas—

(a) menyebabkan apa-apa akaun dan rekod akaun disediakan yang akan menjelaskan transaksi akaun dengan secukupnya dan membolehkan kunci kira-kira, penyata pendapatan dan perbelanjaan dan penyata untung rugi yang benar dan adil disediakan bagi tempoh yang bermula dari permulaan tempoh pengurusan permulaan;

(b) melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan untuk menjalankan audit ke atas akaun pada setiap tahun dan akaun itu hendaklah diaudit—

(i) dalam hal jika kawalan bagi semua baki wang dalam akaun penyenggaraan dan dalam akaun kumpulan wang penjelas dipindahkan di bawah perenggan 55(1)(a), sehingga tarikh pemindahan kawalan yang sebenar; atau

(ii) dalam hal jika akaun dibentangkan pada mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan, sehingga tarikh yang tidak lebih awal daripada tiga bulan sebelum mesyuarat itu;

- (c) memfailkan dengan Pesuruhjaya suatu salinan akaun teraudit yang diperakui benar bersama dengan laporan juruaudit dalam masa empat belas hari daripada pengauditan akaun itu; dan
- (d) membenarkan Pesuruhjaya atau mana-mana orang yang diberi kuasa oleh Pesuruhjaya secara bertulis untuk bertindak bagi pihaknya akses yang penuh dan bebas kepada akaun dan rekod akaun dan untuk membuat salinan atau cabutan bagi akaun dan rekod akaun itu.

(2) Walau apa pun subseksyen (1), Pesuruhjaya hendaklah mempunyai, pada bila-bila masa, hak untuk melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan untuk menyiasat akaun dan rekod akaun yang dinyatakan dalam subseksyen (1), dan pemaju hendaklah membayar semua perbelanjaan yang dilakukan bagi maksud itu.

(3) Pemaju hendaklah memberi Pesuruhjaya atau mana-mana pihak berkuasa awam apa-apa penyata, laporan, akaun dan maklumat berkenaan dengan aktiviti dan kewangan akaun masing-masing, sebagaimana yang dikehendaki atau diarahkan oleh Pesuruhjaya dari semasa ke semasa.

(4) Penyata, laporan, akaun dan maklumat yang disebut dalam subseksyen (3) hendaklah dalam apa-apa bentuk yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya dari semasa ke semasa.

(5) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1), (2), (3) atau (4) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Penyerahan kawalan kepada perbadanan pengurusan

55. (1) Pemaju hendaklah, tidak lewat daripada tarikh habis tempoh pengurusan permulaan—

- (a) memindahkan kawalan bagi semua baki wang dalam akaun penyenggaraan dan dalam akaun kumpulan wang penjelas kepada jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan; dan

- (b) menyerahkan kepada jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan—
- (i) pejabat pentadbiran yang ditubuhkan oleh pemaju di bawah subseksyen 48(3);
 - (ii) akaun teraudit bagi akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas atau, jika akaun itu belum diaudit, akaun yang belum diaudit itu;
 - (iii) semua aset bagi perbadanan pengurusan; dan
 - (iv) semua rekod yang berhubungan dengan dan perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama bagi kawasan pemajuan itu.

(2) Jika hanya akaun yang belum diaudit telah diserahkan di bawah subperenggan (1)(b)(ii), pemaju hendaklah menyerahkan kepada jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan itu akaun teraudit sehingga tarikh pemindahan kawalan bagi semua baki wang dalam akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas tidak lewat daripada tiga bulan selepas habis tempoh pengurusan permulaan.

(3) Tanpa menjejaskan keluasan subperenggan (1)(b)(iv), pemaju hendaklah menyerahkan kepada jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan salinan bagi semua dokumen yang berikut:

- (a) semua pelan yang diluluskan bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi yang berhubungan dengan kawasan pemajuan;
- (b) apa-apa dokumen dalam milikan pemaju yang menunjukkan, setakat yang dapat dilaksanakan, lokasi sebenar mana-mana paip, wayar, kabel, pelongsor, saluran atau kemudahan lain bagi laluan atau penyediaan sistem atau perkhidmatan, jika pemaju itu mempunyai sebab untuk mempercayai bahawa paip, wayar, kabel, pelongsor, saluran atau kemudahan lain itu tidak terletak sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan yang diluluskan atau pelan yang dipinda yang diluluskan;
- (c) semua kontrak yang dibuat oleh pemaju berkenaan dengan penyenggaraan atau pengurusan mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama yang terdapat di dalam kawasan pemajuan;

- (d) suatu salinan jadual petak atau jadual petak yang dipinda yang difailkan dengan Pesuruhjaya di bawah subseksyen 6(1) atau (2), jika terpakai, atau pelan strata yang diperakui yang difailkan oleh Pengarah Ukur di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985;
- (e) nama dan alamat mana-mana kontraktor, subkontraktor dan orang yang membekalkan tenaga kerja atau bahan-bahan bagi kawasan pemajuan semasa pembinaan mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama yang terdapat di dalam kawasan pemajuan itu; dan
- (f) semua waranti, manual, lukisan skematik, arahan operasi, panduan perkhidmatan, dokumentasi pembuat dan maklumat serupa lain berkenaan dengan pembinaan, pemasangan, pengendalian, penyenggaraan, pembaikan dan servis mana-mana harta bersama, termasuk apa-apa waranti atau maklumat yang diberikan kepada pemaju oleh mana-mana orang yang disebut dalam perenggan (e).

(4) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1), (2) atau (3) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya dan, dalam hal suatu kesalahan berterusan, didenda selanjutnya tidak melebihi lima ribu ringgit bagi tiap-tiap hari atau sebahagiannya kesalahan itu berterusan selepas disabitkan.

Bab 3

Pengurusan selepas mesyuarat agung tahunan pertama perbadanan pengurusan

Jawatankuasa pengurusan

56. (1) Tertakluk kepada subseksyen 63(4), perbadanan pengurusan hendaklah memilih suatu jawatankuasa pengurusan yang, tertakluk kepada apa-apa sekatan yang dikenakan atau arahan yang diberikan oleh perbadanan pengurusan pada mesyuarat agung, hendaklah melaksanakan kewajipan perbadanan pengurusan dan menjalankan urusan perbadanan pengurusan bagi pihaknya, dan boleh bagi maksud itu menjalankan apa-apa kuasa perbadanan pengurusan itu.

(2) Peruntukan Jadual Kedua hendaklah terpakai bagi perbadanan pengurusan dan jawatankuasa pengurusan.

Kewajipan pemaju untuk mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama

57. (1) Hendaklah menjadi kewajipan pemaju untuk mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan dalam masa satu bulan selepas habis tempoh permulaan.

(2) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

(3) Pemaju hendaklah memberikan notis bertulis mengenai mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan kepada semua pemilik tidak kurang daripada empat belas hari sebelum mesyuarat itu, dan suatu salinan notis bertulis itu hendaklah dipamerkan di suatu bahagian yang mudah dilihat di dalam kawasan pemajuan itu.

(4) Pemaju hendaklah menyediakan dan membentangkan dalam mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan untuk pertimbangan suatu belanjawan tahunan yang menyatakan dengan secukupnya perbelanjaan yang dijangkakan dan dianggarkan yang dikehendaki untuk menyenggarakan dan menguruskan dengan sepatutnya bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama yang hendaklah bagi suatu tempoh selama dua belas bulan bermula dari hari pertama bagi bulan berikutan tarikh mesyuarat agung tahunan pertama itu.

(5) Jika pemaju tidak mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama dalam tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen (1), Pesuruhjaya boleh, atas permohonan seseorang pemilik, melantik seseorang untuk mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan itu dalam masa yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya, dan pemaju hendaklah membayar semua belanja yang dilakukan bagi maksud itu.

Mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan

58. Agenda bagi mesyuarat agung tahunan pertama bagi perbadanan pengurusan hendaklah termasuk perkara yang berikut:

- (a) untuk menentukan bilangan anggota jawatankuasa pengurusan dan untuk memilih jawatankuasa pengurusan jika terdapat lebih daripada tiga orang pemilik;
- (b) untuk menimbangkan belanjawan yang disediakan oleh pemaju di bawah subseksyen 57(4);
- (c) untuk memutuskan sama ada untuk mengesahkan atau mengubah apa-apa jumlah yang ditentukan sebagai Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas;
- (d) untuk menentukan kadar bunga yang kena dibayar oleh seseorang pemilik berkenaan dengan caj pembayaran lewat;
- (e) untuk menimbangkan akaun teraudit perbadanan pengurusan yang dinyatakan dalam subperenggan 55(1)(b)(ii);
- (f) untuk memutuskan sama ada untuk mengesahkan, mengubah atau melanjutkan insurans yang diambil oleh pemaju bagi perbadanan pengurusan di bawah Akta ini;
- (g) untuk membuat undang-undang kecil tambahan; dan
- (h) untuk menimbangkan apa-apa perkara yang berkaitan dengan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi.

Kewajipan dan kuasa perbadanan pengurusan

59. (1) Kewajipan perbadanan pengurusan adalah seperti yang berikut:

- (a) untuk menyenggarakan dan menguruskan dengan sepatutnya bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama dan menjaganya dalam keadaan yang baik dan pembaikan yang dapat digunakan;
- (b) untuk menentukan dan mengenakan Caj yang hendaklah didepositkan ke dalam akaun penyenggaraan bagi maksud penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama;

- (c) untuk menentukan dan mengenakan caruman kepada kumpulan wang penjelas yang hendaklah didepositkan ke dalam akaun kumpulan wang penjelas bagi maksud membayar perbelanjaan yang sebenar atau yang dijangkakan yang dinyatakan di bawah subseksyen 51(2);
- (d) untuk mengambil insurans mengikut Akta ini atau menginsuranskan terhadap apa-apa risiko lain sebagaimana yang diarahkan oleh pemilik melalui ketetapan khas;
- (e) untuk mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberikan atau dibuat oleh pihak berkuasa tempatan atau mana-mana pihak berkuasa awam yang berwajib yang menghendaki pemberhentian apa-apa kacau ganggu ke atas harta bersama, atau memerintahkan pembaikan atau kerja lain yang hendaklah dilakukan berkenaan dengan harta bersama atau penambahbaikan lain kepada harta bersama itu;
- (f) untuk menyediakan dan menyenggarakan suatu daftar strata bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi;
- (g) untuk memastikan bahawa akaun yang dikehendaki untuk disenggarakan oleh perbadanan pengurusan di bawah Akta ini diaudit dan untuk menyediakan penyata kewangan teraudit bagi makluman kepada anggotanya;
- (h) untuk menguatkuasakan undang-undang kecil; dan
- (i) untuk melakukan apa-apa benda lain yang suai manfaat atau perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama.

(2) Kuasa perbadanan pengurusan adalah seperti yang berikut:

- (a) untuk memungut Caj daripada pemilik mengikut kadar unit syer atau unit syer sementara bagi petak atau blok sementara mereka masing-masing;
- (b) untuk memungut caruman kepada kumpulan wang penjelas daripada pemilik suatu jumlah yang bersamaan dengan sepuluh peratus daripada Caj;
- (c) untuk membenarkan perbelanjaan bagi menjalankan penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama;

- (d) untuk mendapatkan daripada mana-mana pemilik apa-apa jumlah wang yang dibelanjakan oleh perbadanan pengurusan berkenaan dengan petak pemilik itu dalam mematuhi apa-apa notis atau perintah yang disebut dalam perenggan (1)(e);
- (e) untuk membeli, menyewa atau selainnya memperoleh harta alih bagi kegunaan oleh pemilik yang berkaitan dengan penggunaan dan penikmatan harta bersama mereka;
- (f) untuk mengambil atau mengatur dan mendapatkan perkhidmatan mana-mana orang atau ejen untuk mengusahakan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi;
- (g) tertakluk kepada subseksyen 70(2), untuk membuat undang-undang kecil tambahan bagi penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama;
- (h) untuk meminjam wang yang dikehendaki oleh perbadanan pengurusan dalam menjalankan kuasanya atau melaksanakan kewajipannya;
- (i) untuk menjamin pembayaran balik wang yang dipinjam olehnya dan pembayaran bunga ke atasnya melalui surat cara boleh niaga atau melalui suatu caj bagi Caj yang tidak dibayar kepada akaun penyenggaraan (sama ada telah dikenakan atau tidak), atau melalui gadaian mana-mana harta yang terletak hak padanya atau melalui suatu kombinasi mana-mana cara itu; dan
- (j) untuk melakukan segala perkara yang semunasabahnya perlu bagi pelaksanaan kewajipannya di bawah Akta ini dan bagi penguatkuasaan undang-undang kecil.

(3) Jika perbadanan pengurusan melaksanakan apa-apa pembaikan, kerja atau perbuatan yang dikehendaki atau dibenarkan oleh atau di bawah Bahagian ini atau oleh atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang lain untuk melaksanakan, sama ada atau tidak pembaikan, kerja atau perbuatan itu telah dilaksanakan berikutan daripada penyampaian apa-apa notis atau perintah kepadanya oleh mana-mana Kerajaan atau pihak berkuasa berkanun,

tetapi pembaikan, kerja atau perbuatan itu adalah keseluruhannya atau sebahagian besarnya menjadi liabiliti atau tanggungjawab pemilik sesuatu petak sahaja, atau keseluruhannya atau sebahagian besarnya bagi manfaat beberapa petak sahaja, apa-apa wang yang dibelanjakan oleh perbadanan pengurusan dalam menjalankan pembaikan, kerja atau perbuatan itu hendaklah—

(a) dalam hal jika pembaikan, kerja atau perbuatan itu adalah keseluruhannya atau sebahagian besarnya menjadi liabiliti atau tanggungjawab pemilik sesuatu petak sahaja, boleh didapatkan oleh perbadanan pengurusan itu melalui suatu tindakan dalam mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa atau di hadapan Tribunal sebagai hutang yang kena dibayar kepadanya secara bersesama dan berasingan daripada—

(i) pemilik petak yang berkaitan pada masa apabila pembaikan, kerja atau perbuatan itu dilaksanakan; dan

(ii) pemilik petak yang berkaitan pada masa apabila tindakan itu dimulakan; atau

(b) dalam hal jika pembaikan, kerja atau perbuatan itu adalah keseluruhannya atau sebahagian besarnya bagi manfaat beberapa petak sahaja, atau keseluruhannya atau sebahagian besarnya menjadi liabiliti atau tanggungjawab pemilik beberapa petak sahaja, boleh didapatkan oleh perbadanan pengurusan itu melalui suatu tindakan dalam mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa atau di hadapan Tribunal sebagai hutang yang kena dibayar kepadanya bersesama dan berasingan daripada—

(i) pemilik setiap petak yang berkaitan pada masa apabila pembaikan, kerja atau perbuatan itu dilaksanakan; dan

(ii) pemilik setiap petak yang berkaitan pada masa apabila tindakan itu dimulakan.

(4) Jumlah yang kena dibayar oleh mana-mana pemilik dan bekas pemilik di bawah subseksyen (3) berkenaan dengan mana-mana petak tidak boleh melebihi kadar hutang unit syer petak itu yang dibandingkan dengan bilangan unit syer bagi kesemua petak.

(5) Seseorang pemilik sesuatu petak yang bukan pemilik petak itu pada masa pembaikan, kerja atau perbuatan yang disebut dalam subseksyen (3) dijalankan tidak boleh bertanggungjawab untuk membayar kepada perbadanan pengurusan apa-apa jumlah yang kena dibayar di bawah subseksyen itu jika dia telah, pada bila-bila masa pada atau dalam masa dua puluh satu hari sebelum tarikh dia memperoleh hakmilik atau kepentingan dalam petak itu, membuat rekuisisi secara bertulis kepada perbadanan pengurusan untuk menanyakan jumlah, jika ada, yang boleh didapatkan oleh perbadanan pengurusan di bawah subseksyen itu berkenaan dengan petak itu, dan perbadanan pengurusan itu telah—

- (a) memperakui bahawa tidak ada jumlah yang boleh didapatkan oleh perbadanan pengurusan itu berkenaan dengan petak itu; atau
- (b) tidak memberikan jawapan kepada rekuisisi itu pada bila-bila masa dalam tempoh empat belas hari dari tarikh penyampaian rekuisisi itu.

(6) Jika—

- (a) perbadanan pengurusan melakukan apa-apa perbelanjaan atau melaksanakan apa-apa pembaikan, kerja atau perbuatan yang ia dikehendaki atau dibenarkan oleh atau di bawah Bahagian ini atau oleh atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis lain untuk melaksanakan, tanpa mengira sama ada atau tidak perbelanjaan dilakukan atau pembaikan, kerja atau perbuatan telah dilaksanakan berikutan dengan penyampaian apa-apa notis atau perintah kepadanya oleh mana-mana Kerajaan atau pihak berkuasa berkanun; dan
- (b) perbelanjaan atau pembaikan, kerja atau perbuatan yang disebut dalam perenggan (a) dijadikan perlu oleh sebab apa-apa perbuatan yang sengaja atau cuai atau peninggalan pada pihak, atau pelanggaran mana-mana peruntukan undang-undang kecilnya oleh, mana-mana orang atau penyewanya, penerima pajak, pemegang lesen atau jempunan,

jumlah perbelanjaan apa-apa wang yang dibelanjakan oleh perbadanan pengurusan itu dalam melaksanakan pembaikan, kerja atau perbuatan itu boleh didapatkan oleh perbadanan pengurusan daripada orang itu sebagai hutang melalui suatu tindakan dalam mana-mana mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa atau di hadapan Tribunal.

(7) Keluasan seksyen ini tidak boleh dijejaskan oleh mana-mana peruntukan lain dalam Bahagian ini yang memberikan kuasa kepada atau mengenakan kewajipan ke atas perbadanan pengurusan.

Akaun penyenggaraan perbadanan pengurusan

60. (1) Jika akaun penyenggaraan atas nama perbadanan pengurusan tidak lebih awal ditubuhkan di bawah subseksyen 50(1), perbadanan pengurusan hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu akaun penyenggaraan atas nama perbadanan pengurusan itu, dengan suatu bank atau institusi kewangan.

(2) Akaun penyenggaraan hendaklah terdiri daripada semua wang yang dinyatakan dalam subseksyen 50(2), dan semua wang dalam akaun penyenggaraan itu hendaklah digunakan bagi maksud yang dinyatakan dalam subseksyen 50(3).

(3) Tertakluk kepada seksyen 52, bagi maksud menubuhkan dan menyenggarakan akaun penyenggaraan, perbadanan pengurusan boleh pada suatu mesyuarat agung—

- (a) menentukan dari semasa ke semasa jumlah yang hendak didapatkan bagi maksud yang disebut dalam subseksyen 50(3);
- (b) mendapatkan jumlah yang ditentukan dengan mengenakan Caj pada pemilik mengikut kadar unit syer atau unit syer sementara petak atau blok sementara mereka masing-masing, dan perbadanan pengurusan boleh menentukan kadar Caj yang berlainan yang hendaklah dibayar berkenaan dengan petak yang digunakan bagi maksud yang berbeza dengan ketara dan berkenaan dengan blok sementara itu; dan
- (c) menentukan jumlah bunga yang kena dibayar oleh pemilik berkenaan dengan pembayaran lewat yang tidak boleh melebihi kadar sepuluh peratus bagi setiap tahun.

(4) Apa-apa Caj yang dikenakan di bawah subseksyen (3) berkenaan dengan sesuatu petak hendaklah genap masa dan kena dibayar apabila suatu ketetapan yang memberi kesan sedemikian diluluskan oleh perbadanan pengurusan dan mengikut terma ketetapan itu, dan boleh didapatkan mengikut cara yang dinyatakan

dalam seksyen 78 daripada pemilik petak, atau pengganti dalam hakmilik petaknya itu, atau orang yang pada masa itu menerima sewa bagi petak itu, sama ada sebagai seorang ejen atau pemegang amanah atau penerima, dan yang akan menerima sewa jika petak itu disewakan kepada seorang penyewa.

(5) Apa-apa Caj yang dikenakan di bawah subseksyen (3) berkenaan dengan sesuatu blok sementara hendaklah genap masa dan kena dibayar apabila suatu ketetapan yang memberi kesan sedemikian diluluskan oleh perbadanan pengurusan dan mengikut terma ketetapan itu, dan boleh didapatkan mengikut cara yang dinyatakan dalam seksyen 78 daripada pemilik blok sementara itu atau, jika bangunan yang baginya blok sementara itu adalah berkaitan telah dipecah bahagi, daripada pemilik-pemilik petak di dalam bangunan itu, atau pengganti dalam hakmilik mereka, mengikut kadar unit syer bagi petak mereka masing-masing.

(6) Bagi maksud subseksyen (5), “pemilik” termasuk seseorang pembeli yang akan didaftarkan dengan sewajarnya sebagai seorang pemilik.

Akaun kumpulan wang penjelas perbadanan pengurusan

61. (1) Jika akaun kumpulan wang penjelas atas nama perbadanan pengurusan tidak lebih awal ditubuhkan di bawah subseksyen 51(1), perbadanan pengurusan hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu akaun kumpulan wang penjelas dengan suatu bank atau institusi kewangan, yang ke dalamnya hendaklah didepositkan caruman kepada kumpulan wang penjelas yang dibayar oleh pemilik.

(2) Caruman kepada kumpulan wang penjelas hendaklah digunakan semata-mata bagi maksud yang dinyatakan dalam subseksyen 51(2).

(3) Tertakluk kepada seksyen 52, bagi maksud menubuhkan dan menyenggarakan akaun kumpulan wang penjelas, jumlah yang kena dibayar oleh pemilik petak atau blok sementara hendaklah suatu jumlah yang bersamaan dengan sepuluh peratus daripada Caj yang dikenakan di bawah subseksyen 60(3), melainkan jika ditentukan selainnya dari semasa ke semasa pada mesyuarat agung bagi perbadanan pengurusan, tetapi caruman kepada kumpulan wang penjelas itu tidak boleh kurang daripada sepuluh peratus daripada Caj.

(4) Apa-apa caruman kepada kumpulan wang penjelas yang dikenakan di bawah subseksyen (3) berkenaan dengan sesuatu petak hendaklah genap masa dan kena dibayar apabila suatu ketetapan yang memberi kesan sedemikian diluluskan oleh perbadanan pengurusan dan mengikut terma ketetapan itu, dan boleh didapatkan mengikut cara yang dinyatakan dalam seksyen 78 daripada pemilik petak, atau pengganti dalam hakmilik petaknya itu, atau orang yang pada masa itu menerima sewa bagi petak itu, sama ada sebagai seorang ejen atau pemegang amanah atau penerima, dan yang akan menerima sewa jika petak itu disewakan kepada seorang penyewa.

(5) Apa-apa caruman kepada kumpulan wang penjelas yang dikenakan di bawah subseksyen (3) berkenaan dengan sesuatu blok sementara hendaklah genap masa dan kena dibayar apabila suatu ketetapan yang memberi kesan sedemikian diluluskan oleh perbadanan pengurusan dan mengikut terma ketetapan itu, dan boleh didapatkan mengikut cara yang dinyatakan dalam seksyen 78 daripada pemilik blok sementara atau, jika bangunan yang baginya blok sementara itu adalah berkaitan telah dipecah bahagi, daripada pemilik-pemilik petak di dalam bangunan itu, atau pengganti dalam hakmilik mereka, mengikut kadar unit syer bagi petak mereka masing-masing.

(6) Bagi maksud subseksyen (5), “pemilik” termasuklah seorang pembeli yang akan didaftarkan dengan sewajarnya sebagai seorang pemilik.

Kewajipan perbadanan pengurusan berhubung dengan akaun

62. (1) Perbadanan pengurusan hendaklah berkenaan dengan akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas—

- (a) menyebabkan apa-apa akaun dan rekod akaun disediakan yang akan menjelaskan transaksi akaun dengan secukupnya dan membolehkan kunci kira-kira, penyata pendapatan dan perbelanjaan dan penyata untung rugi yang benar dan adil disediakan bagi tempoh bermula dari permulaan tempoh pengurusan permulaan;
- (b) melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan untuk menjalankan audit bagi akaun pada setiap tahun;

- (c) memfailkan dengan Pesuruhjaya suatu salinan akaun teraudit yang diperakui benar bersama dengan laporan juruaudit dalam masa empat belas hari daripada pengauditan akaun itu; dan
- (d) membenarkan Pesuruhjaya atau mana-mana orang yang diberi kuasa oleh Pesuruhjaya secara bertulis untuk bertindak bagi pihaknya akses yang penuh dan bebas kepada akaun dan rekod akaun dan untuk membuat salinan atau cabutan bagi akaun dan rekod akaun itu.

(2) Walau apa pun subseksyen (1), Pesuruhjaya hendaklah mempunyai hak untuk melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan untuk menyiasat akaun dan rekod akaun yang dinyatakan dalam subseksyen (1), dan perbadanan pengurusan hendaklah membayar semua perbelanjaan yang dilakukan bagi maksud itu.

(3) Perbadanan pengurusan hendaklah memberi Pesuruhjaya atau mana-mana pihak berkuasa awam apa-apa penyata, laporan, akaun dan maklumat berkenaan dengan aktiviti dan kewangannya, sebagaimana yang dikehendaki atau diarahkan oleh Pesuruhjaya dari semasa ke semasa.

(4) Penyata, laporan, akaun dan maklumat yang disebut dalam subseksyen (3) hendaklah dalam apa-apa bentuk sebagaimana yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya dari semasa ke semasa.

(5) Jika perbadanan pengurusan tidak mematuhi subseksyen (1), (2), (3) atau (4), setiap anggota jawatankuasa pengurusan melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

(6) Dalam prosiding terhadap anggota jawatankuasa pengurusan bagi suatu kesalahan di bawah subseksyen (5), adalah menjadi suatu pembelaan jika anggota itu membuktikan bahawa—

- (a) kesalahan itu telah dilakukan tanpa pengetahuannya, persetujuannya atau pembiarannya; dan
- (b) dia telah mengambil segala langkah yang munasabah dan telah menjalankan segala usaha yang wajar untuk mencegah pelakuan kesalahan itu.

Bab 4

*Perbadanan pengurusan subsidiari dan harta bersama terhad***Pentadbiran perbadanan pengurusan subsidiari**

63. (1) Suatu perbadanan pengurusan subsidiari hendaklah memilih suatu jawatankuasa pengurusan subsidiari yang, tertakluk kepada apa-apa sekatan yang dikenakan atau arahan yang diberikan oleh perbadanan pengurusan subsidiari pada suatu mesyuarat agung, hendaklah melaksanakan kewajipan dan menjalankan urusan perbadanan pengurusan subsidiari itu bagi pihaknya, dan boleh bagi maksud itu menjalankan apa-apa kuasa perbadanan pengurusan subsidiari itu.

(2) Perbadanan pengurusan subsidiari hendaklah terdiri daripada semua pemilik bagi semua petak yang terdapat di dalam kawasan pemajuan yang bagi mereka manfaat eksklusif harta bersama terhad dikhaskan.

(3) Pemilik yang membentuk suatu perbadanan pengurusan subsidiari boleh memanggil dan mengadakan mesyuarat dan meluluskan ketetapan mengikut cara yang sama sebagaimana pemilik yang membentuk suatu perbadanan pengurusan.

(4) Sekurang-kurangnya seorang anggota jawatankuasa pengurusan subsidiari perbadanan pengurusan subsidiari hendaklah menjadi anggota jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan.

(5) Peruntukan Jadual Kedua hendaklah terpakai bagi perbadanan pengurusan subsidiari dan jawatankuasa pengurusan subsidiari, dengan ubah suaian yang perlu, termasuk—

- (a) suatu sebutan mengenai “perbadanan pengurusan” hendaklah ditafsirkan sebagai sebutan mengenai perbadanan pengurusan subsidiari; dan
- (b) suatu sebutan mengenai “jawatankuasa pengurusan” hendaklah ditafsirkan sebagai sebutan mengenai jawatankuasa pengurusan subsidiari.

Kewajipan dan kuasa perbadanan pengurusan subsidiari

64. (1) Tertakluk kepada subseksyen (2), perbadanan pengurusan subsidiari hendaklah mempunyai kuasa dan kewajipan yang sama seperti perbadanan pengurusan berkenaan dengan apa-apa perkara yang berkaitan semata-mata dengan harta bersama terhad yang dikhaskan untuk manfaat eksklusif bagi semua pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan subsidiari itu, dan melainkan jika diperuntukkan selainnya secara nyata, peruntukan Bab 3 hendaklah terpakai, dengan ubah suaian yang perlu, bagi perbadanan pengurusan subsidiari sebagaimana peruntukan itu terpakai bagi perbadanan pengurusan.

(2) Selepas penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari bagi harta bersama terhad, perbadanan pengurusan hendaklah mengekalkan kuasanya dan kewajibannya dalam perkara yang berkenaan dengan harta bersama bagi kawasan pemajuan yang tidak dikhaskan sebagai harta bersama terhad.

(3) Tanpa menjejaskan keluasan subseksyen (1), perbadanan pengurusan subsidiari hendaklah—

- (a) tertakluk kepada seksyen 66 dan 67, menubuhkan akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelasnya sendiri bagi perbelanjaan bersama harta bersama terhadnya, termasuk perbelanjaan yang berhubung dengan harta bersama terhadnya;
- (b) menghendaki pemilik petak di bawah perbadanan pengurusan subsidiari untuk membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas;
- (c) menguatkuasakan undang-undang kecil yang berhubung dengan harta bersama terhadnya; dan
- (d) selainnya mempunyai kawalan, pengurusan dan pentadbiran bagi harta bersama terhadnya.

(4) Suatu perbadanan pengurusan subsidiari tidak boleh membuat apa-apa kontrak atau membawa guaman atas nama perbadanan pengurusan dan perbadanan pengurusan tidak mempunyai apa-apa liabiliti bagi kontrak yang dibuat atau hutang atau kos guaman yang ditanggung oleh perbadanan pengurusan subsidiari itu.

(5) Suatu perbadanan pengurusan subsidiari boleh mendapatkan insurans hanya—

- (a) terhadap risiko yang tidak diinsuranskan oleh perbadanan pengurusan; atau
- (b) bagi jumlah yang melebihi jumlah yang diinsuranskan oleh perbadanan pengurusan.

(6) Bagi maksud subseksyen (5), perbadanan pengurusan subsidiari hendaklah mempunyai kepentingan yang boleh diinsuranskan yang sama dalam harta bersama terhadapnya sebagaimana yang dipunyai oleh perbadanan pengurusan dalam harta bersama.

(7) Walau apa pun mana-mana peruntukan lain Akta ini, perbadanan pengurusan subsidiari bagi mana-mana harta bersama terhad yang terdapat di dalam kawasan pemajuan boleh menguruskan dan menyenggarakan—

- (a) mana-mana harta bersama di dalam kawasan pemajuan yang sama; atau
- (b) apa-apa harta bersama terhad yang lain bagi perbadanan pengurusan subsidiari yang lain di dalam kawasan pemajuan itu,

atas terma dan syarat sebagaimana yang dipersetujui antara perbadanan pengurusan subsidiari itu dengan perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari yang lain, mengikut mana-mana yang berkenaan.

Perbelanjaan perbadanan pengurusan subsidiari

65. Perbelanjaan bagi suatu perbadanan pengurusan subsidiari yang berhubung semata-mata dengan harta bersama terhadapnya hendaklah dikongsi, dari semasa ke semasa, oleh pemilik semua petak yang berhak di bawah Bab ini kepada manfaat eksklusif bagi harta bersama terhad itu, dan setiap bahagian caruman petak hendaklah dikira seperti yang berikut:

$$\frac{A}{B} \times C$$

Iaitu—

A ialah unit syer suatu petak;

- B ialah unit syer agregat semua petak yang berhak kepada manfaat eksklusif bagi harta bersama terhad; dan
- C ialah jumlah caruman keseluruhan yang ditentukan oleh perbadanan pengurusan subsidiari sebagai kena dibayar oleh pemilik semua petak yang berhak kepada manfaat eksklusif bagi harta bersama terhad.

Akaun penyenggaraan perbadanan pengurusan subsidiari

66. (1) Perbadanan pengurusan subsidiari hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu akaun penyenggaraan dengan suatu bank atau institusi kewangan, yang ke dalamnya hendaklah didepositkan semua Caj yang dibayar oleh pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan subsidiari itu.

(2) Akaun penyenggaraan hendaklah terdiri daripada wang yang dinyatakan dalam subseksyen 50(2) dan boleh digunakan hanya bagi maksud yang dinyatakan dalam subseksyen 50(3).

Akaun kumpulan wang penjelas perbadanan pengurusan subsidiari

67. (1) Perbadanan pengurusan subsidiari hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu akaun kumpulan wang penjelas dengan suatu bank atau institusi kewangan, yang ke dalamnya hendaklah didepositkan semua caruman kepada kumpulan wang penjelas yang dibayar oleh pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan subsidiari itu.

(2) Akaun kumpulan wang penjelas boleh digunakan hanya bagi maksud yang dinyatakan dalam subseksyen 51(2).

Pemilik hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, kepada perbadanan pengurusan subsidiari

68. (1) Setiap pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan subsidiari hendaklah membayar Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, kepada perbadanan pengurusan subsidiari bagi perbelanjaan yang berhubungan dengan harta bersama terhadnya.

(2) Jumlah Caj yang kena dibayar di bawah subseksyen (1) hendaklah ditentukan oleh perbadanan pengurusan subsidiari dari semasa ke semasa mengikut kadar unit syer bagi setiap petak.

(3) Jumlah caruman kepada kumpulan wang penjelas yang kena dibayar di bawah subseksyen (1) hendaklah suatu jumlah wang yang bersamaan dengan sepuluh peratus daripada Caj melainkan jika ditentukan selainnya oleh perbadanan pengurusan subsidiari dari semasa ke semasa pada suatu mesyuarat agung, tetapi caruman kepada kumpulan wang penjelas itu tidak boleh kurang daripada sepuluh peratus daripada Caj.

(4) Apa-apa Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, yang dikenakan di bawah subseksyen (2) atau (3) berkenaan dengan suatu petak hendaklah genap masa dan kena dibayar apabila suatu ketetapan yang memberi kesan sedemikian diluluskan oleh perbadanan pengurusan subsidiari dan mengikut terma ketetapan itu, dan boleh didapatkan mengikut cara yang dinyatakan dalam seksyen 78 daripada pemilik petak atau pengganti dalam hakmilik petaknya itu.

Penghakiman terhadap perbadanan pengurusan yang berhubungan dengan harta bersama terhad

69. (1) Jika sesuatu penghakiman terhadap suatu perbadanan pengurusan adalah berhubung semata-mata dengan petak yang pemiliknya membentuk suatu perbadanan pengurusan subsidiari, penghakiman itu hendaklah hanya terhadap pemilik petak itu.

(2) Bahagian penghakiman sesuatu petak yang disebut dalam subseksyen (1) hendaklah dikira mengikut seksyen 65 seolah-olah jumlah penghakiman itu adalah suatu Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, dan liabiliti seseorang pemilik hendaklah terhad kepada bahagian penghakiman yang berpadanan.

Bab 5

Peruntukan pelbagai yang terpakai bagi Bahagian ini

Undang-undang kecil bagi mengawal selia bangunan atau tanah yang dipecah bahagi

70. (1) Mana-mana undang-undang kecil yang ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah seksyen 150 hendaklah mempunyai kuat kuasa berhubung dengan tiap-tiap bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama.

(2) Perbadanan pengurusan boleh, melalui suatu ketetapan khas, membuat undang-undang kecil tambahan atau membuat pindaan kepada undang-undang kecil tambahan itu, yang selaras dengan undang-undang kecil yang ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah seksyen 150, bagi mengawal selia kawalan, pengurusan, pentadbiran, penggunaan dan penikmatan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama, termasuk semua atau mana-mana perkara yang berikut:

- (a) langkah-langkah keselamatan dan perlindungan;
- (b) butiran bagi mana-mana harta bersama yang penggunaannya dihadkan;
- (c) pemeliharaan binatang peliharaan;
- (d) tempat letak kereta;
- (e) penutup lantai;
- (f) kawalan sampah;
- (g) tingkah laku;
- (h) garis panduan seni bina dan landskap yang hendaklah dipatuhi oleh semua pemilik; dan
- (i) pengenaan denda yang tidak melebihi dua ratus ringgit terhadap mana-mana pemilik, penghuni atau jemputan yang melanggar mana-mana undang-undang kecil.

(3) Undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah subseksyen (2) hendaklah mengikat perbadanan pengurusan dan pemilik, dan mana-mana pemegang gadaian, penerima pajak, penyewa atau penghuni sesuatu petak pada takat yang sama seolah-olah undang-undang kecil tambahan itu—

- (a) telah ditandatangani atau dimeterai oleh perbadanan pengurusan itu, dan setiap pemilik dan setiap pemegang gadaian, penerima pajak, penyewa atau penghuni itu, masing-masing; dan
- (b) mengandungi waad bersama untuk memerhati, mematuhi dan melaksanakan semua peruntukan undang-undang kecil tambahan itu.

(4) Perbadanan pengurusan hendaklah—

- (a) menyimpan suatu rekod bagi undang-undang kecil tambahan yang berkuat kuasa dari semasa ke semasa;
- (b) apabila menerima permohonan secara bertulis yang dibuat oleh pemilik atau seseorang yang diberi kuasa dengan sewajarnya untuk memohon bagi pihak pemilik suatu salinan undang-undang kecil tambahan yang berkuat kuasa, membekalkan kepada pemilik atau orang yang diberi kuasa dengan sewajarnya itu, pada kos yang munasabah, suatu salinan undang-undang kecil tambahan itu; dan
- (c) atas permohonan mana-mana orang yang memuaskan hati perbadanan pengurusan bahawa dia mempunyai kepentingan yang sepatutnya untuk membuat permohonan sedemikian, menjadikan undang-undang kecil tambahan itu tersedia untuk pemeriksaan.

(5) Tiada undang-undang kecil tambahan boleh berkuat kuasa—

- (a) untuk melarang atau mengehadkan pemindahan, pemajakan atau gadaian, atau apa-apa urusan lain dengan mana-mana petak sesuatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi; dan
- (b) untuk menghapuskan atau mengubah suai apa-apa isemen yang diwujudkan secara nyata atau tersirat oleh atau di bawah Akta Hakmilik Strata 1985.

(6) Suatu salinan mana-mana undang-undang kecil tambahan yang dibuat oleh perbadanan pengurusan di bawah subseksyen (2) dan mana-mana pindaan undang-undang kecil tambahan itu yang sedang berkuat kuasa, yang diperakui sebagai suatu salinan benar di bawah meterai perbadanan pengurusan itu, hendaklah difailkan oleh perbadanan pengurusan itu dengan Pesuruhjaya dalam masa tiga puluh hari dari kelulusan ketetapan khas oleh perbadanan pengurusan yang meluluskan undang-undang kecil tambahan itu.

(7) Perbadanan pengurusan atau mana-mana pemilik berhak untuk memohon kepada Tribunal atau mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa—

- (a) bagi suatu perintah untuk menguatkuasakan pelaksanaan, atau mencegah pelanggaran, mana-mana undang-undang kecil oleh; atau

- (b) untuk mendapatkan ganti rugi bagi apa-apa kerugian atau kecederaan kepada mana-mana orang atau harta yang timbul daripada pelanggaran mana-mana undang-undang kecil daripada,

mana-mana orang yang terikat untuk mematuhi undang-undang kecil itu.

Undang-undang kecil bagi harta bersama terhad

71. (1) Undang-undang kecil perbadanan pengurusan hendaklah terpakai bagi harta bersama terhad yang diuruskan dan disenggarakan oleh perbadanan pengurusan subsidiari melainkan jika undang-undang kecil itu telah selainnya dipinda secara nyata—

- (a) oleh perbadanan pengurusan subsidiari menurut suatu ketetapan khas yang diluluskan pada mesyuarat agung perbadanan pengurusan subsidiari itu; dan
- (b) berkenaan dengan apa-apa perkara yang berhubung sematamata dengan harta bersama terhad itu atau perbadanan pengurusan subsidiari itu.

(2) Suatu perbadanan pengurusan subsidiari boleh, melalui ketetapan khas, membuat undang-undang kecil tambahan atau membuat pindaan kepada undang-undang kecil tambahan itu, yang selaras dengan undang-undang kecil yang ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah seksyen 150, yang berhubung dengan harta bersama terhad yang dikhaskan bagi manfaat eksklusif semua petak di bawah perbadanan pengurusan subsidiari itu.

(3) Undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah subseksyen (2) hendaklah mengikat perbadanan pengurusan subsidiari dan pemilik petak yang membentuk perbadanan pengurusan subsidiari itu, dan mana-mana pemegang gadaian, penerima pajak, penyewa atau penghuni petak itu pada takat yang sama seolah-olah undang-undang kecil tambahan itu—

- (a) telah ditandatangani atau dimeterai oleh perbadanan pengurusan subsidiari, dan setiap pemilik dan setiap pemegang gadaian, penerima pajak, penyewa atau penghuni itu, masing-masing; dan

- (b) mengandungi waad bersama untuk memerhati, mematuhi dan melaksanakan semua peruntukan undang-undang kecil tambahan itu.

(4) Suatu salinan mana-mana undang-undang kecil tambahan yang dibuat oleh perbadanan pengurusan subsidiari di bawah subseksyen (2) dan mana-mana pindaan undang-undang kecil tambahan itu yang sedang berkuat kuasa, yang diperakui sebagai suatu salinan benar di bawah meterai perbadanan pengurusan subsidiari itu, hendaklah difailkan oleh perbadanan pengurusan subsidiari itu dengan Pesuruhjaya dalam masa tiga puluh hari dari kelulusan ketetapan khas oleh perbadanan pengurusan subsidiari yang meluluskan undang-undang kecil tambahan itu.

(5) Perbadanan pengurusan subsidiari atau mana-mana pemilik petak yang membentuk perbadanan pengurusan subsidiari itu berhak untuk memohon kepada Tribunal atau mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa—

- (a) bagi suatu perintah untuk menguatkuasakan pelaksanaan, atau mencegah pelanggaran, mana-mana undang-undang kecil oleh; atau
- (b) untuk mendapatkan ganti rugi bagi apa-apa kerugian atau kecederaan kepada mana-mana orang atau harta yang timbul daripada pelanggaran terhadap mana-mana undang-undang kecil daripada,

mana-mana orang yang terikat untuk mematuhi undang-undang kecil itu.

Daftar strata

72. (1) Pemaju, semasa tempoh pengurusan permulaan, atau perbadanan pengurusan, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah menyediakan dan menyenggarakan suatu daftar strata dalam apa-apa bentuk sebagaimana yang dikehendaki oleh Pesuruhjaya, yang mengandungi butiran yang berikut berkenaan dengan semua petak di dalam kawasan pemajuan:

- (a) unit syer bagi setiap petak;
- (b) keluasan lantai bagi setiap petak;

- (c) nama dan alamat tiap-tiap pemilik, dan jika pemilik itu bukan seorang pemastautin Malaysia, alamat di Malaysia yang pada alamat itu notis boleh disampaikan kepada pemilik itu; dan
- (d) nama dan alamat peguam cara yang bertindak bagi pemilik dalam penjualan dan pembelian petak itu, jika ada.

(2) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi sepuluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

(3) Jika perbadanan pengurusan tidak mematuhi subseksyen (1), tiap-tiap anggota jawatankuasa pengurusan melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi sepuluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

(4) Dalam prosiding terhadap anggota jawatankuasa pengurusan bagi suatu kesalahan di bawah subseksyen (3), adalah menjadi suatu pembelaan jika anggota itu membuktikan bahawa—

- (a) kesalahan itu telah dilakukan tanpa pengetahuannya, persetujuannya atau pembiarannya; dan
- (b) dia telah mengambil segala langkah yang munasabah dan telah menjalankan segala usaha yang wajar untuk mencegah pelakuan kesalahan itu.

Hak pemilik atau bakal pemilik

73. Tertakluk kepada suatu pembayaran fi yang tidak melebihi lima puluh ringgit, atas permohonan oleh atau bagi pihak seseorang yang merupakan pemilik, atau oleh atau bagi pihak seseorang yang merupakan bakal pemilik, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah mengeluarkan kepada orang itu suatu perakuan yang memperakui—

- (a) jumlah Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, yang kena dibayar oleh seseorang pemilik kepada perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan;

- (b) masa dan cara pembayaran jumlah apa-apa Caj dan caruman itu;
- (c) jumlah, jika ada, tunggakan Caj, dan caruman kepada kumpulan wang penjelas, berkenaan dengan petak itu;
- (d) jumlah wang yang terdapat dalam kredit akaun penyenggaraan dan jumlah wang dalam akaun itu yang telah dikomitkan atau dirizabkan bagi perbelanjaan yang telah dilakukan oleh perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan;
- (e) jumlah wang yang terdapat dalam kredit akaun kumpulan wang penjelas dan jumlah wang dalam akaun itu yang telah dikomitkan atau dirizabkan bagi perbelanjaan yang telah dilakukan oleh perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan; dan
- (f) jenis pembaikan dan perbelanjaan yang dianggarkan, jika ada, jika perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan, telah melakukan apa-apa perbelanjaan atau hampir melaksanakan apa-apa pembaikan, kerja atau perbuatan yang berkenaan dengannya suatu liabiliti mungkin ditanggung oleh pemilik bagi petak itu di bawah mana-mana peruntukan Akta ini.

Pemerolehan tanah tambahan, pemberian dan penerimaan isemen, dsb.

74. (1) Perbadanan pengurusan, jika dibenarkan oleh suatu ketetapan sebulat suara, boleh—

- (a) memperoleh tanah di luar lot untuk digunakan bagi maksud yang berkaitan dengan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi;
- (b) memberi atau menerima beban isemen yang dikenakan ke atas lot itu bagi manfaat beberapa tanah lain; atau
- (c) menerima manfaat isemen yang dikenakan yang memihak kepada lot itu ke atas beberapa tanah lain.

(2) Tanah di luar lot yang diperoleh di bawah perenggan (1)(a)—

- (a) hendaklah dianggap dan diuruskan seolah-olah ia adalah sebahagian daripada harta bersama; dan
- (b) hendaklah dipegang atas hakmilik berasingan dan tidak boleh disatukan dengan lot itu.

(3) Jika sesuatu surat cara disempurnakan oleh perbadanan pengurusan dalam menjalankan kuasanya di bawah subseksyen (1)—

- (a) surat cara itu adalah sah dan berkuat kuasa tanpa penyempurnaan oleh mana-mana pemilik atau orang atau badan lain yang mempunyai kepentingan atas tanah itu;
- (b) resit perbadanan pengurusan bagi apa-apa wang yang kena dibayar kepada perbadanan pengurusan di bawah surat cara itu hendaklah menjadi pelepasan yang baik dan mencukupi yang melepaskan orang atau badan yang membayar wang itu daripada tanggungjawab bagi penggunaan wang itu; dan
- (c) jika surat cara itu difailkan untuk pendaftaran, ia hendaklah diendors atau disertai dengan suatu perakuan di bawah meterai perbadanan pengurusan itu yang menyatakan bahawa—
 - (i) ketetapan yang mengarahkan transaksi yang baginya surat cara itu adalah berkaitan telah diluluskan dengan sewajarnya; dan
 - (ii) transaksi itu menepati terma-terma ketetapan itu.

(4) Suatu perakuan yang diberikan di bawah perenggan (3)(c) hendaklah, memihak kepada Pesuruhjaya atau suatu pihak kepada transaksi itu selain perbadanan pengurusan, menjadi keterangan muktamad mengenai fakta yang diperakui.

Perkadaran

75. (1) Perbadanan pengurusan hendaklah—

- (a) dalam masa satu bulan selepas penubuhannya, atau dalam apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh pihak berkuasa perkadaran, membekalkan kepada

pihak berkuasa perkadaran dua salinan pelan strata yang diperakui berkenaan dengan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi itu dan dengan nama dan alamat anggota jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan itu; dan

- (b) sentiasa memaklumkan pihak berkuasa perkadaran mengenai apa-apa perubahan dalam pelan, nama dan alamat yang dibekalkan di bawah perenggan (a).

(2) Jika suatu kadar dikenakan atas harta bersama, perbadanan pengurusan hendaklah bertanggung untuk membayar kadar itu.

(3) Bagi maksud seksyen ini, “pihak berkuasa perkadaran”, berhubung dengan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, ertinya mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa oleh undang-undang untuk mengenakan kadar.

Pelantikan pentadbir bagi perbadanan pengurusan

76. (1) Mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa atas permohonan perbadanan pengurusan, seseorang pemilik atau mana-mana orang atau badan lain yang mempunyai kepentingan berdaftar dalam sesuatu petak boleh melantik seorang pentadbir bagi perbadanan pengurusan itu selama suatu tempoh yang tetap atau tidak ditetapkan dan atas apa-apa terma dan syarat mengenai saraan atau selainnya yang difikirkan patut oleh mahkamah.

(2) Saraan dan perbelanjaan bagi pentadbir hendaklah dipertanggung pada akaun penyenggaraan perbadanan pengurusan.

(3) Pentadbir hendaklah, sehingga mengetepikan perbadanan pengurusan, mempunyai kuasa dan menjalankan kewajipan perbadanan pengurusan itu, atau mana-mana kuasa atau kewajipan itu sebagaimana yang diarahkan oleh mahkamah.

(4) Walau apa pun subseksyen (3), perbadanan pengurusan boleh memohon di bawah subseksyen (6) bagi pemecatan atau penggantian pentadbir itu.

(5) Seseorang pentadbir apabila dilantik hendaklah dengan serta-merta memfailkan dengan Pesuruhjaya suatu salinan pejabat bagi perintah mahkamah yang membuat pelantikannya itu.

(6) Mahkamah boleh, atas permohonan perbadanan pengurusan atau mana-mana orang atau badan yang berhak membuat permohonan di bawah subseksyen (1), memecat atau menggantikan pentadbir itu.

(7) Jika suatu perintah mahkamah bagi pemecatan atau penggantian seseorang pentadbir telah diberikan kepada mana-mana orang, orang itu hendaklah dengan serta-merta memfailkan dengan Pesuruhjaya suatu salinan pejabat bagi perintah itu.

(8) Atas apa-apa permohonan yang dibuat di bawah seksyen ini, mahkamah boleh membuat apa-apa perintah bagi pembayaran kos sebagaimana yang difikirkannya patut.

Mendapatkan jumlah wang sebagai hutang yang kena dibayar kepada perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari

77. (1) Pembayaran apa-apa jumlah yang ditanggung dengan sah oleh perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari dalam perjalanan mana-mana kuasanya atau fungsinya atau menjalankan kewajipan atau obligasinya hendaklah menurut kuasa seksyen ini dijamin oleh pemilik yang pada masa itu membentuk perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari itu.

(2) Setiap pemilik hendaklah bertanggung di bawah jaminan yang disebut dalam subseksyen (1) hanya bagi apa-apa perkadaran wang yang ditanggung sebagai unit syer bagi petaknya atau unit syer sementara bagi blok semmentaranya yang dibandingkan dengan unit syer agregat.

(3) Jika mana-mana pemilik belum melepaskan atau melepaskan dengan sepenuhnya liabilitinya bagi maksud subseksyen (1), perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari adalah berhak untuk mendapatkan daripada pemilik itu dalam mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa atau di hadapan Tribunal sebagai hutang yang kena dibayar kepadanya.

(4) Jika atas sebab ketidakcukupan dana untuk memenuhi jumlah wang yang dijamin di bawah subseksyen (1), perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari boleh pada mesyuarat agung tahunan atau pada mesyuarat agung luar biasa

menentukan jumlah yang hendak dicarumkan oleh setiap pemilik dan memutuskan apa-apa isu atau perkara lain yang berhubungan dengan penyelesaian jumlah wang itu.

Tatacara mendapatkan jumlah wang yang kena dibayar

78. (1) Jika suatu jumlah wang menjadi boleh didapatkan oleh perbadanan pengurusan menurut kuasa subseksyen 52(4), 60(4), 60(5), 61(4), 61(5) atau 77(3), atau oleh perbadanan pengurusan subsidiari menurut kuasa subseksyen 68(4), daripada seorang pemilik di bawah Akta ini, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, boleh menyampaikan suatu notis bertulis kepada pemilik yang menuntut pembayaran jumlah wang yang kena dibayar itu dalam tempoh yang dinyatakan dalam notis itu yang tidak boleh kurang daripada dua minggu dari tarikh penyampaian notis itu.

(2) Jika mana-mana jumlah wang itu masih tidak dibayar oleh pemilik pada akhir tempoh yang dinyatakan dalam notis di bawah subseksyen (1), perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan, boleh memfailkan suatu saman atau tuntutan dalam mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa atau di hadapan Tribunal untuk mendapatkan wang itu atau, sebagai alternatif kepada mendapatkan wang di bawah seksyen ini, menggunakan cara mendapatkan wang di bawah seksyen 79.

(3) Mana-mana pemilik yang, tanpa alasan yang munasabah, tidak mematuhi notis bertulis di bawah subseksyen (1) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi lima ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya, dan dalam hal suatu kesalahan yang berterusan, didenda selanjutnya tidak melebihi lima puluh ringgit bagi tiap-tiap hari atau sebahagiannya kesalahan itu berterusan selepas disabitkan.

Mendapatkan jumlah wang melalui penahanan harta alih

79. (1) Pesuruhjaya boleh, atas permohonan bersumpah secara bertulis yang dibuat oleh mana-mana anggota jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan atau jawatankuasa pengurusan subsidiari perbadanan pengurusan subsidiari, mengeluarkan suatu

waran penahanan dalam Borang A Jadual Ketiga yang memberi kuasa penahanan bagi apa-apa harta alih kepunyaan pemilik yang ingkar yang boleh dijumpai di dalam bangunan atau di tempat lain di dalam Negeri itu.

(2) Waran penahanan di bawah subseksyen (1) hendaklah dilaksanakan oleh seorang anggota jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan atau jawatankuasa pengurusan subsidiari perbadanan pengurusan subsidiari atau oleh seseorang yang diambil bekerja secara khusus oleh jawatankuasa pengurusan atau jawatankuasa pengurusan subsidiari untuk melaksanakan waran sedemikian, di hadapan Pesuruhjaya atau seseorang pegawai daripada pejabat Pesuruhjaya.

(3) Jika anggota jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan atau jawatankuasa pengurusan subsidiari perbadanan pengurusan subsidiari atau orang yang disebut dalam subseksyen (2) menghadapi masalah dalam melaksanakan waran itu, dia boleh mendapatkan bantuan Pesuruhjaya, dan dalam memberikan bantuan itu, Pesuruhjaya boleh meminta bantuan pegawai polis yang berpangkat tidak rendah daripada Inspektor.

(4) Seseorang yang melaksanakan waran penahanan itu—

(a) boleh, pada waktu siang, masuk dengan cara kekerasan ke dalam mana-mana rumah atau bangunan atau mana-mana bahagian rumah atau bangunan itu bagi maksud melaksanakan waran itu; dan

(b) hendaklah, sebaik selepas penahanan itu, membuat suatu inventori bagi harta yang ditahan di bawah waran itu dan menyampaikan suatu notis dalam Borang B Jadual Ketiga kepada orang yang, pada masa penahanan itu, memiliki atau didapati memiliki harta itu.

(5) Mana-mana penyewa, penyewa kecil, atau penghuni yang, untuk mengelakkan penahanan atau penjualan harta alih kerana apa-apa jumlah wang yang kena dibayar kepada perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari tidak dibayar oleh pemilik, membayar jumlah wang itu boleh selepas itu, jika tiada apa-apa perjanjian bertulis yang berlawanan, menolak jumlah yang telah dibayar sedemikian olehnya daripada sewa yang kena dibayar atau menjadi kena dibayar olehnya kepada pemilik, dan boleh memegang milikan harta itu sehingga jumlah itu dibayar balik sepenuhnya kepadanya sama ada dengan penolakan daripada sewa atau selainnya.

(6) Resit yang dikeluarkan oleh perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari bagi apa-apa jumlah yang dibayar sedemikian oleh mana-mana penyewa, penyewa kecil atau penghuni itu di bawah subseksyen (5) hendaklah disifatkan sebagai pelepasan penuh bagi jumlah yang sama dengan sewa itu.

(7) Jika mana-mana orang yang hartanya ditahan mempertikaikan kesahan penahanan itu, dia boleh, dalam masa empat belas hari dari tarikh penahanan itu, memohon kepada Mahkamah Majistret yang mempunyai bidang kuasa di tempat penahanan itu suatu perintah bagi pelepasan harta itu, dan Mahkamah Majistret, selepas membuat apa-apa siasatan sebagaimana yang perlu, hendaklah membenarkan atau enggan membenarkan perintah itu.

(8) Jika jumlah wang yang kena dibayar itu tidak dibayar dalam masa empat belas hari dari tarikh penahanan itu, harta yang ditahan itu atau mana-mana bahagian harta yang ditahan itu yang mencukupi untuk menghasilkan jumlah wang itu hendaklah dijual secara lelong yang dijalankan oleh perbadanan pengurusan di bawah penyeliaan Pesuruhjaya, melainkan jika dalam tempoh itu suatu permohonan dibuat di bawah subseksyen (7), yang dalam hal itu harta itu hendaklah dipegang sementara menunggu keputusan Mahkamah Majistret dan hendaklah kemudiannya diuruskan sebagaimana yang diperintahkan oleh Mahkamah Majistret.

(9) Jika Mahkamah Majistret enggan membenarkan suatu perintah untuk pelepasan harta itu, dan keputusan Mahkamah Majistret itu dicapai dalam masa empat belas hari dari tarikh penahanan, harta itu tidak boleh dijual sebelum habisnya tempoh itu.

(10) Walau apa pun subseksyen (8) dan (9), jika harta itu adalah jenis mudah musnah, ia boleh dijual dengan segera, dan dalam hal itu, hasil jualan hendaklah dipegang sementara menunggu keputusan Mahkamah Majistret dan hendaklah kemudiannya diuruskan sebagaimana yang diperintahkan oleh Mahkamah Majistret.

(11) Dalam mana-mana hal lain, hasil jualan hendaklah digunakan untuk menjelaskan jumlah wang yang kena dibayar bersama dengan kos penahanan dan penjualan itu, dan apa-apa lebihan dan apa-apa harta yang tidak dijual hendaklah dibayar atau dikembalikan kepada orang yang, pada masa penahanan itu, memiliki atau didapati memiliki harta itu.

(12) Kos penahanan hendaklah termasuk perbelanjaan bagi penyenggaraan ternakan dan penjagaan harta alih.

(13) Dalam seksyen ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain, “pemilik”, berhubung dengan mendapatkan suatu jumlah wang yang boleh didapatkan menurut kuasa subseksyen (6) atau (8) daripada seseorang pemilik, termasuklah mana-mana pengganti dalam hakmilik kepada pemilik itu.

(14) Jika apa-apa harta dijual menurut kuasa subseksyen (10) sebelum habis tempoh empat belas hari dari tarikh penahanan, sebutan dalam subseksyen (7) mengenai suatu “perintah bagi pelepasan harta itu” hendaklah ditafsirkan sebagai suatu sebutan mengenai suatu perintah bagi pelepasan hasil jualan harta itu.

Wang yang tidak dikehendaki untuk kegunaan segera

80. Semua wang dalam akaun yang dikehendaki untuk dibuka dan disenggarakan di bawah Bahagian ini yang melebihi lima ribu ringgit dan yang tidak dikehendaki untuk kegunaan segera, hendaklah diletakkan atau didepositkan oleh perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan, ke dalam suatu akaun deposit yang membawa pendapatan dengan suatu bank atau institusi kewangan.

Bab 6

Peruntukan peralihan dan kecualian yang disebabkan oleh pindaan berbangkit kepada Akta Hakmilik Strata 1985

Ejen pengurusan yang sedia ada

81. Mana-mana orang yang, sebaik sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini, merupakan seorang ejen pengurusan yang dilantik oleh Pesuruhjaya Bangunan di bawah seksyen 50 Akta Hakmilik Strata 1985, hendaklah terus menjadi ejen pengurusan sedemikian seolah-olah dia telah dilantik di bawah Bahagian VI Akta ini.

Kumpulan wang penyenggaraan atau akaun khas yang sedia ada

82. Tiap-tiap akaun atau kumpulan wang yang ditubuhkan oleh perbadanan pengurusan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini hendaklah terus dan disifatkan telah ditubuhkan di bawah Akta ini.

Notis, perintah, dsb. yang sedia ada

83. (1) Apa-apa notis, perintah atau dokumen lain yang disediakan, dikeluarkan atau dibuat oleh Pesuruhjaya di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 hendaklah, setakat mana ia selaras dengan peruntukan Akta ini, terus dan disifatkan telah disediakan, dikeluarkan atau dibuat di bawah peruntukan yang bersamaan dalam Akta ini.

(2) Apa-apa keputusan yang dibuat oleh Pesuruhjaya di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 hendaklah, setakat yang ia selaras dengan peruntukan Akta ini, terus dan disifatkan telah dibuat di bawah peruntukan yang bersamaan dalam Akta ini.

Permohonan, dsb. yang belum selesai

84. (1) Apa-apa permohonan atau dokumen lain yang difailkan untuk kelulusan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini dan tidak diluluskan sebelum tarikh itu hendaklah, jika terpakai, disifatkan menjadi suatu permohonan atau dokumen yang difailkan untuk kelulusan di bawah peruntukan yang bersamaan dalam Akta ini.

(2) Jika apa-apa jua telah dimulakan oleh atau bagi pihak Pesuruhjaya sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini, perkara itu boleh dijalankan oleh atau di bawah kuasa Pesuruhjaya di bawah peruntukan yang bersamaan dalam Akta ini.

Kaedah-kaedah yang sedia ada

85. Apa-apa kaedah yang dibuat di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 dan berkuat kuasa sebaik sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini hendaklah, setakat yang ia selaras dengan peruntukan Akta ini, terus berkuat kuasa seolah-olah kaedah-kaedah itu dibuat di bawah Akta ini sehingga ia dibatalkan atau dimansuhkan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah Akta ini.

BAHAGIAN VI

EJEN PENGURUSAN

Pelantikan ejen pengurusan oleh Pesuruhjaya

86. (1) Jika—

- (a) suatu keadaan di bawah perenggan 19(2)(b) berlaku; atau

- (b) selepas siasatan sewajarnya dijalankan oleh Pesuruhjaya atau seseorang yang dilantik olehnya berdasarkan suatu aduan yang dibuat kepada Pesuruhjaya oleh seseorang pembeli atau pemilik atau mana-mana orang atau badan yang lain yang mempunyai kepentingan dalam suatu petak, yang berdaftar atau selainnya, Pesuruhjaya berpuas hati bahawa penyenggaraan dan pengurusan sesuatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak atau mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama tidak dijalankan dengan memuaskan oleh pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan,

Pesuruhjaya boleh melantik, melalui pemberitahuan bertulis, seorang atau lebih untuk bertindak sebagai ejen pengurusan untuk menyenggarakan dan menguruskan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak atau mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama itu bagi suatu tempoh yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya.

(2) Seseorang ejen pengurusan yang dilantik di bawah Bahagian ini hendaklah membuat suatu perjanjian pengurusan dengan pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan, untuk menjalankan kewajipan dan kuasa pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, masing-masing sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Akta ini.

(3) Ejen pengurusan adalah berhak untuk dibayar apa-apa saraan atau fi sebagaimana yang dipersetujui antara ejen pengurusan dengan pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan, dengan persetujuan Pesuruhjaya, dan saraan atau fi itu hendaklah dipertanggungjawabkan pada akaun penyenggaraan.

Kebebasan ejen pengurusan

87. (1) Seseorang tidak boleh dilantik sebagai ejen pengurusan jika dia mempunyai kepentingan profesional atau kewangan di dalam mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak atau mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi.

(2) Seseorang dianggap sebagai mempunyai kepentingan profesional atau kewangan di dalam mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak atau mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi jika—

- (a) dia bertanggungjawab bagi reka bentuk atau pembinaan bangunan itu;
- (b) dia atau mana-mana penama, pegawai atau pekerjanya mempunyai apa-apa kepentingan material di dalam bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak atau mana-mana bahagian bangunan atau tanah itu;
- (c) dia ialah pekongsi atau bekerja dengan seseorang yang mempunyai apa-apa kepentingan material di dalam bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak atau mana-mana bahagian bangunan atau tanah itu; atau
- (d) dia atau keluarganya memegang apa-apa kepentingan di dalam bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak itu atau mana-mana bahagian daripada bangunan atau tanah itu sama ada secara langsung sebagai pemegang amanah atau selainnya.

Ejen pengurusan hendaklah menyerah simpan bon

88. Seseorang tidak boleh bertindak sebagai ejen pengurusan melainkan jika dia telah menyerah simpan dengan Pesuruhjaya suatu bon mengikut bentuk yang diluluskan oleh Pesuruhjaya dan bagi jumlah yang dinyatakan yang diberikan oleh suatu bank, syarikat kewangan atau penanggung insurans dan yang mengikat bank, syarikat kewangan atau pemegang insurans itu untuk membayar apa-apa kerugian yang disebabkan oleh ejen pengurusan itu akibat kegagalannya untuk menjelaskan wang yang diterima atau yang dipegang olehnya.

Kuasa dan kewajipan ejen pengurusan

89. (1) Jika seseorang ejen pengurusan telah dilantik di bawah subseksyen 86(1), ejen pengurusan itu hendaklah mempunyai kawalan ke atas wang dalam akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas.

(2) Tertakluk kepada arahan am Pesuruhjaya, ejen pengurusan yang dilantik hendaklah melaksanakan kewajipan dan menjalankan kuasa berkenaan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan seolah-olah dia bertindak sebagai pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan.

(3) Hendaklah menjadi kewajipan ejen pengurusan itu untuk membayar semua wang yang diterima olehnya atas sifatnya sebagai ejen pengurusan ke dalam akaun yang dinyatakan dalam subseksyen (1) bagi kawasan pemajuan itu dalam masa tiga hari bekerja daripada penerimaan wang itu.

(4) Secepat yang dapat dilaksanakan selepas pelantikannya, tetapi dalam apa-apa hal tidak lebih daripada satu bulan selepas pelantikannya, seseorang ejen pengurusan hendaklah menyediakan dan mengemukakan kepada Pesuruhjaya suatu penyata yang menunjukkan setakat tarikh pelantikannya—

- (a) wang yang terdapat dalam kredit akaun penyenggaraan atau akaun kumpulan wang penjelas;
- (b) jumlah yang kena dibayar dan terhutang oleh pemunya petak atau pemilik yang hendaklah didepositkan ke dalam akaun penyenggaraan atau akaun kumpulan wang penjelas;
- (c) apa-apa pendapatan yang diperoleh daripada harta bersama atau harta bersama terhad yang dicadangkan bagi kawasan pemajuan, yang hendaklah didepositkan ke dalam akaun penyenggaraan atau akaun kumpulan wang penjelas; dan
- (d) apa-apa jumlah wang yang ditanggung bagi penyenggaraan dan pengurusan mana-mana bangunan atau tanah, yang dibenarkan dibayar daripada akaun penyenggaraan atau akaun kumpulan wang penjelas, dan yang masih tidak dibayar.

(5) Mana-mana ejen pengurusan yang tidak mematuhi subseksyen (3) atau (4) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya, dan dalam hal suatu kesalahan berterusan, didenda selanjutnya tidak melebihi lima ribu ringgit bagi tiap-tiap hari atau sebahagiannya kesalahan itu berterusan selepas disabitkan.

Pemaju tidak dilepaskan daripada obligasinya untuk menjalankan pembaikan, dsb.

90. Pelantikan seseorang ejen pengurusan tidak boleh melepaskan pemaju daripada obligasinya—

- (a) terhadap pembeli di dalam kawasan pemajuannya untuk menjalankan pembaikan pada harta bersama atau membaiki apa-apa kecacatan, penyusutan atau kerosakan lain pada harta bersama semasa tempoh liabiliti cacat; dan
- (b) untuk menjalankan pembaikan dan kerja pengubahan dan kerja tambahan untuk memastikan bahawa pemajuan itu dibina mengikut spesifikasi dan pelan yang diluluskan oleh pihak berkuasa berwajib.

Penamatan perjanjian pengurusan

91. (1) Apabila perjanjian pengurusan yang dibuat di bawah subseksyen 86(2) ditamatkan, ejen pengurusan hendaklah—

- (a) tidak lebih daripada satu bulan dari penamatan itu, menyediakan dan mengemukakan kepada Pesuruhjaya akaun yang belum diaudit bagi akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas, dan menyerahkan kepada Pesuruhjaya suatu senarai lengkap aset dan liabiliti bagi akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas itu dan semua rekod yang berkaitan dengan dan perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah itu; dan
- (b) tidak lewat daripada tiga bulan dari penamatan itu, mengemukakan kepada Pesuruhjaya akaun teraudit bagi akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas.

(2) Mana-mana ejen pengurusan yang tidak mematuhi subseksyen (1) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

(3) Sekiranya perjanjian pengurusan ditamatkan, Pesuruhjaya boleh melantik seorang ejen pengurusan yang lain untuk menyenggarakan dan menguruskan bangunan atau tanah itu bagi suatu tempoh yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya.

BAHAGIAN VII

DEPOSIT UNTUK MEMBAIKI KECACATAN

Pemaju hendaklah membayar deposit untuk membaiki kecacatan pada harta bersama

92. (1) Pemaju bagi sesuatu bangunan hendaklah menandatangani wang tunai atau jaminan bank dengan Pesuruhjaya apa-apa jumlah wang sebagaimana yang ditentukan oleh Pesuruhjaya bagi maksud menjalankan apa-apa kerja untuk membaiki apa-apa kecacatan pada harta bersama di dalam kawasan pemajuan selepas harta bersama itu disediakan.

(2) Deposit yang disebut dalam subseksyen (1) hendaklah dibayar kepada Pesuruhjaya apabila milikan kosong diserahkan.

(3) Pesuruhjaya boleh menggunakan deposit bagi maksud menjalankan apa-apa kerja yang perlu untuk membaiki apa-apa kerosakan pada harta bersama di dalam kawasan pemajuan itu.

(4) Jika Pesuruhjaya telah menentukan bahawa deposit itu tidak mencukupi untuk membaiki kecacatan pada harta bersama itu, Pesuruhjaya boleh mengarahkan pemaju supaya menandatangani dalam masa empat belas hari apa-apa jumlah wang selanjutnya sebagaimana yang ditentukan oleh Pesuruhjaya.

(5) Mana-mana deposit yang tidak dibelanjakan hendaklah dibayar balik kepada pemaju apabila habis tempoh liabiliti cacat bagi kawasan pemajuan itu.

(6) Mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi lima ribu ringgit dan didenda selanjutnya tidak melebihi lima puluh ringgit bagi tiap-tiap hari atau sebahagiannya kesalahan itu berterusan selepas disabitkan.

BAHAGIAN VIII

INSURANS

Kewajipan untuk menginsuranskan bangunan

93. (1) Mana-mana orang atau badan yang mempunyai kewajipan atau bertanggungjawab di bawah Akta ini untuk menyenggarakan dan menguruskan mana-mana bangunan hendaklah menginsuranskan bangunan itu di bawah suatu polisi kerosakan dengan penanggung insurans yang berlesen mengikut Bahagian ini.

(2) Suatu polisi kerosakan ertinya suatu kontrak insurans yang memperuntukkan, sekiranya bangunan dimusnahkan atau dirosakkan oleh kebakaran, kilat, letupan, pecahan atau limpahan tangki air atau paip, angin ribut dan apa-apa kejadian lain yang dinyatakan dalam polisi itu, bagi—

- (a) pembinaan semula bangunan itu atau penggantinya oleh suatu bangunan yang serupa sekiranya ia telah musnah supaya tiap-tiap bahagian bangunan yang dibina semula atau bangunan gantian itu berada dalam keadaan yang tidak lebih teruk atau tidak kurang menyeluruh daripada bahagian itu atau keadaannya apabila bahagian itu adalah baharu;
- (b) pembaikan kerosakan kepada, atau pemulihan bahagian bangunan yang rosak sekiranya ia telah rosak tetapi tidak musnah, supaya bahagian yang dibaiki atau dipulihkan itu berada dalam keadaan yang tidak lebih teruk atau tidak kurang menyeluruh daripada bahagian itu atau keadaannya apabila bahagian itu adalah baharu;
- (c) pembayaran perbelanjaan yang dilakukan bagi pembuangan puing; dan
- (d) saraan arkitek dan orang lain yang perkhidmatannya adalah perlu yang bersampingan dengan pembinaan semula, penggantian, pembaikan atau pemulihan.

(3) Suatu polisi kerosakan boleh memperuntukkan bahawa, sebagai gantian kerja dan pembayaran yang dijalankan atau dibuat apabila berlakunya apa-apa kejadian yang dinyatakan dalam subseksyen (2), liabiliti penanggung insurans, apabila berlakunya apa-apa kejadian itu, adalah terhad kepada suatu jumlah yang dinyatakan dalam polisi itu yang tidak kurang daripada penilaian bagi bangunan itu sebagaimana yang ditentukan dalam seksyen 94.

Jumlah yang perlu diinsuranskan

94. (1) Mana-mana bangunan hendaklah diinsuranskan bagi sekurang-kurangnya nilai pemulihan bangunan itu yang ditunjukkan oleh penilaian terakhir yang diperoleh bagi bangunan itu.

(2) Bagi maksud menentukan nilai pemulihan bagi bangunan yang dikehendaki untuk diinsuranskan di bawah Bahagian ini, suatu penilaian pemulihan bagi bangunan itu hendaklah diperoleh daripada seorang penilai berdaftar sekurang-kurangnya sekali setiap lima tahun.

(3) Kos bagi penilaian itu hendaklah dibayar daripada akaun penyenggaraan.

Insurans jika kawasan tidak boleh diasingkan daripada premis utama bangunan

95. (1) Jika mana-mana harta bersama terhad disenggarakan dan diuruskan oleh suatu perbadanan pengurusan subsidiari, dan kawasan yang disenggarakan dan diuruskan oleh perbadanan pengurusan subsidiari itu tidak boleh diasingkan daripada premis utama bangunan yang disenggarakan atau diuruskan oleh perbadanan pengurusan —

(a) perbadanan pengurusan itu hendaklah menginsuranskan bangunan itu di bawah suatu polisi kerosakan; dan

(b) premium yang dibayar bagi insurans itu hendaklah dibahagikan antara perbadanan pengurusan subsidiari dengan perbadanan pengurusan itu mengikut unit syer bagi pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan subsidiari itu terhadap unit syer agregat bagi pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan itu.

(2) Bagi maksud seksyen ini, “tidak boleh diasingkan daripada premis utama bangunan” ertinya bahawa kawasan yang disenggarakan dan diuruskan oleh perbadanan pengurusan subsidiari tidak wujud sebagai suatu struktur yang bebas, dan apa-apa kerosakan kepada struktur itu atau kemudahannya akan menjejaskan secara material kewujudan atau kebolegunaan semua struktur lain di dalam kawasan sekitarnya.

Insurans jika kawasan boleh diasingkan daripada premis utama bangunan

96. (1) Jika mana-mana harta bersama terhad disenggarakan dan diuruskan oleh suatu perbadanan pengurusan subsidiari, dan kawasan yang disenggarakan dan diuruskan oleh perbadanan pengurusan subsidiari itu boleh diasingkan daripada premis utama bangunan yang disenggarakan atau diuruskan oleh perbadanan pengurusan—

- (a) perbadanan pengurusan itu hendaklah menginsuranskan bahagian bangunan yang tidak termasuk kawasan yang diuruskan oleh perbadanan pengurusan subsidiari; dan
- (b) perbadanan pengurusan subsidiari itu hendaklah menginsuranskan bahagian bangunan yang tidak termasuk kawasan yang diuruskan oleh perbadanan pengurusan.

(2) Bagi maksud seksyen ini, “boleh diasingkan daripada premis utama bangunan” ertinya bahawa kawasan yang disenggarakan dan diuruskan oleh perbadanan pengurusan subsidiari wujud sebagai suatu struktur yang bebas, dan apa-apa kerosakan kepada struktur itu atau kemudahannya tidak akan menjejaskan secara material kewujudan atau kebolegunaan semua struktur lain di dalam kawasan sekitarnya.

Petak tanah

97. Insurans yang dikehendaki untuk diambil di bawah Bahagian ini tidak terpakai bagi petak tanah, dan setiap pemunya petak atau pemilik hendaklah bertanggungjawab untuk menginsuranskan bangunannya di atas petak tanah itu.

Insurans lain

98. Badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari boleh, selain insurans yang disebut dalam subseksyen 93(1), menginsurans terhadap apa-apa risiko lain sebagaimana yang diarahkan oleh pemunya petak atau pemilik melalui suatu ketetapan khas.

Kepentingan yang boleh diinsuranskan

99. Badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari hendaklah disifatkan—

- (a) bagi maksud mengambil apa-apa insurans di bawah subseksyen 93(1), mempunyai suatu kepentingan yang boleh diinsuranskan di dalam bangunan yang bersamaan dengan jumlah yang diinsuranskan di bawah subseksyen 94(1); dan
- (b) bagi maksud mengambil apa-apa insurans di bawah seksyen 98, mempunyai kepentingan yang boleh diinsuranskan dalam hal perkara insurans itu.

Obligasi untuk membina semula

100. Tertakluk kepada apa-apa perintah atau ketetapan yang dibuat di bawah Bahagian VIII Akta Hakmilik Strata 1985, semua pembayaran wang daripada penanggung insurans berkenaan dengan kemusnahan atau kerosakan pada suatu bangunan hendaklah dengan segera digunakan dalam pembinaan semula, penggantian, pembaikan atau pemulihan bangunan itu.

BAHAGIAN IX

PERTIKAIAN DAN TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA

Bab 1

Am

Tafsiran

101. (1) Dalam Bahagian ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain—

“award” ertinya suatu keputusan Tribunal mengenai substans pertikaian dan termasuklah apa-apa perintah tentang kos atau bunga tetapi tidak termasuk apa-apa perintah interlokutori;

“mahkamah” ertinya mana-mana mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa di Malaysia;

“perintah interlokutori” ertinya suatu perintah yang—

- (a) dibuat menurut suatu tuntutan kepada Tribunal dalam perjalanan apa-apa prosiding Tribunal; dan
- (b) bersampingan dengan objek utama prosiding itu,

dan termasuklah apa-apa arahan tentang perjalanan prosiding itu, tetapi tidak termasuk apa-apa perintah separa atau interim yang membuat suatu penentuan muktamad berkenaan dengan prosiding itu;

“pihak” ertinya pihak yang menuntut atau responden dan termasuklah mana-mana orang yang digabungkan sebagai pihak ketiga;

“pihak yang menuntut” ertinya seseorang yang memulakan suatu prosiding di hadapan Tribunal supaya sesuatu perkara diuruskan oleh Tribunal;

“responden” ertinya seseorang yang terhadapnya sesuatu prosiding dimulakan oleh pihak yang menuntut;

“Setiausaha” ertinya Setiausaha Tribunal Pengurusan Strata yang dilantik di bawah perenggan 104(1)(a);

“tuntutan” ertinya suatu prosiding di hadapan Tribunal antara pihak yang menuntut dengan responden.

(2) Bagi maksud Bahagian ini, apabila suatu peruntukan Bahagian ini menyebut mengenai suatu tuntutan, ia juga boleh terpakai bagi suatu tuntutan balas, dan jika peruntukan itu menyebut mengenai suatu pembelaan, ia boleh juga terpakai bagi suatu pembelaan kepada tuntutan balas itu.

Bab 2

Penubuhan dan organisasi

Penubuhan Tribunal

102. Suatu tribunal yang dikenali sebagai Tribunal Pengurusan Strata ditubuhkan.

Anggota, tempoh jawatan dan elaun

103. (1) Tribunal hendaklah terdiri daripada anggota yang berikut yang hendaklah dilantik oleh Menteri:

- (a) seorang Pengerusi dan seorang Timbalan Pengerusi yang hendaklah dilantik daripada kalangan anggota Perkhidmatan Kehakiman dan Perundangan; dan
- (b) tidak kurang daripada dua puluh orang anggota lain yang hendaklah dilantik daripada kalangan—
 - (i) orang yang merupakan anggota atau yang pernah memegang jawatan dalam Perkhidmatan Kehakiman dan Perundangan; atau
 - (ii) orang yang diterima masuk sebagai peguam bela dan peguam cara di bawah Akta Profesion Undang-Undang 1976 [*Akta 166*], Ordinan Peguam Bela Sabah [*Sabah Bab 2*] atau Ordinan Peguam Bela Sarawak [*Sarawak Bab 110*], dan yang telah menjalankan amalan tidak kurang daripada tujuh tahun.

(2) Jika Pengerusi atas apa-apa sebab tidak dapat melaksanakan fungsinya atau semasa apa-apa tempoh kekosongan dalam jawatan Pengerusi, Timbalan Pengerusi hendaklah melaksanakan fungsi Pengerusi.

(3) Anggota yang disebut dalam perenggan (1)(b) hendaklah memegang jawatan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun dan layak untuk dilantik semula apabila habis tempoh jawatannya.

(4) Seseorang anggota Tribunal yang dilantik di bawah perenggan (1)(b) boleh pada bila-bila masa meletakkan jawatannya dengan memberikan tiga bulan notis bertulis kepada Menteri.

(5) Menteri boleh pada bila-bila masa membatalkan pelantikan seseorang anggota Tribunal yang disebut dalam perenggan (1)(b) dan mengisi apa-apa kekosongan dalam keanggotaannya.

(6) Pengerusi dan Timbalan Pengerusi hendaklah dibayar apa-apa elaun tetap dan elaun lain sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri.

(7) Anggota Tribunal yang dilantik di bawah perenggan (1)(b) hendaklah dibayar elaun bersidang harian semasa persidangan Tribunal dan apa-apa elaun penginapan, perjalanan dan sara hidup sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri.

Setiausaha, pegawai dan kakitangan

104. (1) Menteri hendaklah melantik—

- (a) seorang Setiausaha Tribunal Pengurusan Strata; dan
- (b) apa-apa bilangan pegawai dan kakitangan Tribunal lain sebagaimana yang perlu untuk menjalankan fungsi Tribunal.

(2) Tertakluk kepada arahan Pengerusi, Setiausaha boleh, berkaitan dengan apa-apa permohonan kepada Tribunal, membuat perintah interlokutori.

Bab 3

Bidang kuasa Tribunal

Bidang kuasa Tribunal

105. (1) Tribunal hendaklah mempunyai bidang kuasa untuk mendengar dan menentukan apa-apa tuntutan yang dinyatakan dalam Bahagian I Jadual Keempat dan jika jumlah keseluruhan yang berkenaan dengannya suatu award Tribunal diminta tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau apa-apa jumlah lain sebagaimana yang ditetapkan untuk menggantikan jumlah keseluruhan itu.

(2) Bagi mengelakkan keraguan, Akta Had Masa 1953 [*Akta 254*] tidak terpakai bagi prosiding Tribunal.

(3) Bidang kuasa Tribunal tidak boleh diluaskan kepada apa-apa tuntutan yang mengenainya hakmilik kepada mana-mana tanah, atau apa-apa estet atau kepentingan dalam tanah, atau apa-apa *français*, dipersoalkan.

Pengecualian bidang kuasa mahkamah

106. (1) Jika sesuatu tuntutan difailkan dengan Tribunal dan tuntutan itu adalah dalam bidang kuasa Tribunal, isu yang dipertikaikan dalam tuntutan itu, sama ada sebagaimana yang ditunjukkan dalam tuntutan permulaan atau yang timbul dalam perjalanan pendengaran itu, tidak boleh menjadi perkara prosiding antara pihak yang sama dalam mana-mana mahkamah melainkan jika—

- (a) prosiding di hadapan mahkamah telah dimulakan sebelum tuntutan itu difailkan dengan Tribunal; atau
- (b) tuntutan di hadapan Tribunal ditarik balik, diabaikan atau dibatalkan.

(2) Jika perenggan (1)(a) terpakai, isu yang dipertikaikan dalam tuntutan yang baginya prosiding itu adalah berkaitan, sama ada sebagaimana yang ditunjukkan dalam tuntutan permulaan atau yang timbul dalam perjalanan pendengaran, tidak boleh menjadi perkara prosiding antara pihak yang sama di hadapan Tribunal melainkan jika tuntutan di hadapan mahkamah telah ditarik balik, diabaikan atau dibatalkan.

(3) Bagi maksud seksyen ini, sesuatu tuntutan hendaklah disifatkan telah dibuat dengan Tribunal apabila seksyen 108 dipatuhi.

Orang yang berhak untuk memfailkan suatu tuntutan

107. Tiada orang selain orang yang berikut berhak untuk memfailkan suatu tuntutan kepada Tribunal:

- (a) seorang pemaju;
- (b) seorang pembeli;
- (c) seorang pemilik, termasuklah pemilik asal;
- (d) suatu badan pengurusan bersama;
- (e) suatu perbadanan pengurusan;
- (f) suatu perbadanan pengurusan subsidiari;
- (g) seorang ejen pengurusan; dan

- (h) mana-mana orang berkepentingan yang lain, dengan kebenaran Tribunal.

Bab 4

Penjalanan prosiding

Tuntutan hendaklah dalam borang yang ditetapkan

108. Suatu tuntutan hendaklah dibuat dalam borang yang ditetapkan bersama dengan fi yang ditetapkan dan mengikut mana-mana peraturan yang dibuat di bawah Bahagian ini.

Persidangan Tribunal

109. (1) Bidang kuasa Tribunal hendaklah dijalankan oleh mana-mana anggota yang berikut yang bersidang sendirian:

- (a) Pengerusi;
- (b) Timbalan Pengerusi; atau
- (c) mana-mana anggota Tribunal yang ditentukan oleh Pengerusi.

(2) Tribunal boleh bersidang dalam satu atau lebih persidangan pada mana-mana hari dan pada bila-bila masa dan di mana-mana tempat sebagaimana yang ditentukan oleh Pengerusi.

(3) Jika anggota yang mempengerusikan apa-apa prosiding berkenaan dengan suatu tuntutan meninggal dunia atau menjadi tidak berupaya, atau atas apa-apa sebab lain tidak dapat menyelesaikan atau melupuskan prosiding itu, tuntutan itu hendaklah didengar semula oleh seorang anggota Tribunal yang lain, melainkan jika pihak-pihak bersetuju bahawa tuntutan itu diteruskan oleh seorang anggota Tribunal yang lain.

(4) Jika tempoh pelantikan mana-mana anggota Tribunal yang dilantik di bawah perenggan 103(1)(b) tamat semasa apa-apa prosiding belum selesai berkenaan dengan sesuatu tuntutan, tempoh pelantikannya hendaklah disifatkan telah dilanjutkan sehingga pelupusan muktamad tuntutan itu.

Hak untuk hadir pada pendengaran

110. (1) Pada pendengaran sesuatu tuntutan, tiap-tiap pihak berhak untuk hadir dan didengar.

(2) Tiada pihak boleh diwakili oleh seorang peguam bela dan peguam cara pada suatu pendengaran melainkan jika, pada pendapat Tribunal, perkara yang dipersoalkan melibatkan isu undang-undang yang kompleks dan satu pihak akan mengalami kesusahan kewangan yang teruk jika dia tidak diwakili oleh seorang peguam bela dan peguam cara.

(3) Jika satu pihak dibenarkan untuk diwakili oleh seorang peguam bela dan peguam cara di bawah subseksyen (2), pihak yang satu lagi juga berhak sedemikian.

(4) Tertakluk kepada subseksyen (2) dan (3)—

(a) suatu perbadanan atau kumpulan orang yang tidak diperbadankan boleh diwakili oleh pekerja perbadanan atau kumpulan orang itu yang bergaji sepenuh masa; dan

(b) orang belum dewasa atau mana-mana orang lain yang tidak berupaya boleh diwakili oleh sahabat wakilnya atau penjaga *ad litem*nya.

(5) Jika suatu pihak diwakili sebagaimana yang dibenarkan di bawah subseksyen (4), Tribunal boleh mengenakan apa-apa syarat sebagaimana yang difikirkannya perlu bagi memastikan bahawa pihak yang satu lagi kepada prosiding itu tidak diletakkan dalam keadaan yang merugikan secara substansial.

Prosiding hendaklah terbuka

111. Semua prosiding di hadapan Tribunal hendaklah terbuka kepada orang awam.

Rundingan penyelesaian

112. (1) Tribunal hendaklah, berkenaan dengan tiap-tiap tuntutan dalam bidang kuasanya, menilai sama ada, dalam semua hal keadaan, sesuai bagi Tribunal untuk membantu pihak-pihak itu untuk merundingkan suatu penyelesaian yang dipersetujui berhubung dengan perkara itu.

(2) Tanpa menghadkan keluasan subseksyen (1), dalam membuat sesuatu penilaian, Tribunal hendaklah mengambil kira apa-apa faktor yang, pada pendapat Tribunal, berkemungkinan akan menjejaskan kemampuan salah satu atau kedua-dua pihak untuk merundingkan suatu penyelesaian yang dipersetujui.

(3) Jika pihak-pihak itu mencapai penyelesaian yang dipersetujui, Tribunal hendaklah meluluskan dan merekodkan penyelesaian itu, dan penyelesaian itu hendaklah kemudiannya berkuat kuasa seolah-olah penyelesaian itu ialah award Tribunal.

(4) Jika—

- (a) ternyata kepada Tribunal bahawa adalah tidak sesuai untuknya membantu pihak-pihak untuk merundingkan suatu penyelesaian yang dipersetujui berhubung dengan perkara itu; atau
- (b) pihak-pihak itu tidak dapat mencapai penyelesaian yang dipersetujui berhubung dengan perkara itu,

Tribunal hendaklah meneruskan untuk menentukan tuntutan itu.

Layanan sama rata kepada pihak-pihak

113. Tribunal hendaklah bertindak secara adil dan saksama antara pihak-pihak itu, dengan memberi setiap pihak suatu peluang yang munasabah untuk mengemukakan kesnya dan menangani kes penentang.

Penentuan kaedah-kaedah dan tatacara

114. (1) Tribunal boleh menjalankan prosiding dalam apa-apa cara sebagaimana yang difikirkannya sesuai, perlu atau suai manfaat bagi maksud menentukan fakta atau undang-undang supaya ia boleh menentukan suatu tuntutan.

(2) Kuasa yang diberikan pada Tribunal di bawah subseksyen (1) hendaklah termasuk yang berikut:

- (a) untuk menentukan bila dan di mana mana-mana bahagian prosiding akan diadakan;

- (b) untuk menentukan bahasa atau bahasa-bahasa yang akan digunakan dalam prosiding dan sama ada terjemahan apa-apa dokumen yang relevan akan dibekalkan;
- (c) untuk membuat perintah interlokutori;
- (d) untuk menentukan kerelevanan, kebolehterimaan dan berat apa-apa keterangan tanpa terikat dengan kaedah-kaedah keterangan di bawah Akta Keterangan 1950 [*Akta 56*];
- (e) untuk menggunakan pengetahuan dan kepakarannya sendiri;
- (f) untuk memerintahkan pemberian butir-butir lanjut dalam suatu pernyataan tuntutan atau pernyataan pembelaan;
- (g) untuk memerintahkan pemberian jaminan bagi kos;
- (h) untuk membuat suatu pemeriksaan di tapak sesuatu bangunan atau tanah yang membentuk hal perkara tuntutan;
- (i) untuk memerintahkan sampel diambil dari, atau apa-apa pemerhatian dibuat atau eksperimen dijalankan pada, mana-mana petak atau harta bersama atau harta bersama terhad yang merupakan atau membentuk sebahagian daripada hal perkara tuntutan;
- (j) untuk memerintahkan penzahiran dan pengemukaan dokumen atau bahan dalam milikan atau kuasa sesuatu pihak;
- (k) untuk memerintahkan pemuliharaan dan jagaan interim apa-apa keterangan bagi maksud prosiding;
- (l) untuk memerintahkan interogatori supaya dijawab;
- (m) untuk memerintahkan supaya apa-apa keterangan diberikan dengan bersumpah atau berikrar; dan
- (n) untuk memanggil pihak-pihak kepada prosiding atau mana-mana orang lain untuk hadir di hadapannya untuk memberi keterangan atau mengemukakan apa-apa dokumen, rekod atau benda lain dalam milikannya atau selainnya untuk membantu Tribunal dalam pertimbangtelitiannya.

(3) Sesuatu saman yang dikeluarkan di bawah perenggan (2)(n) hendaklah disampaikan dan dikuatkuasakan seolah-olah saman itu merupakan suatu saman yang dikeluarkan oleh mahkamah.

Pendengaran

115. (1) Tribunal boleh memutuskan sama ada untuk mengadakan pendengaran secara lisan bagi pengemukaan keterangan atau hujahan lisan, atau sama ada prosiding hendaklah dijalankan berdasarkan dokumen dan bahan lain.

(2) Pihak-pihak itu hendaklah diberikan notis awal yang munasabah mengenai apa-apa pendengaran dan apa-apa mesyuarat Tribunal bagi maksud pemeriksaan dokumen atau harta.

(3) Semua pernyataan, dokumen atau maklumat lain yang dibekalkan kepada Tribunal oleh satu pihak hendaklah dimaklumkan kepada pihak yang lain.

(4) Apa-apa laporan pakar atau dokumen keterangan yang padanya Tribunal boleh bergantung dalam membuat keputusannya hendaklah dimaklumkan kepada pihak-pihak itu.

Pelantikan pakar oleh Tribunal

116. (1) Tribunal boleh—

- (a) melantik seorang atau lebih pakar untuk melaporkan kepadanya mengenai isu tertentu yang hendaklah ditentukan oleh Tribunal; dan
- (b) menghendaki suatu pihak untuk memberikan kepada pakar itu apa-apa maklumat yang berkaitan atau untuk mengemukakan atau untuk memberikan akses kepada mana-mana dokumen atau harta yang berkaitan bagi pemeriksaan oleh pakar itu.

(2) Jika suatu pihak meminta sedemikian atau jika Tribunal menimbangkannya sebagai perlu, pakar itu hendaklah, selepas penghantarserahan suatu laporan bertulis atau lisan, mengambil bahagian dalam pendengaran yang pihak-pihak itu berpeluang untuk mengemukakan soalan kepada pakar itu dan untuk mengemukakan saksi pakar yang lain untuk memberikan keterangan mengenai perkara yang menjadi isu itu.

Bab 5

Award Tribunal

Award Tribunal

117. (1) Tribunal hendaklah membuat awardnya tanpa kelengahan dan, jika dapat dilaksanakan, dalam masa enam puluh hari dari hari pertama pendengaran bermula di hadapan Tribunal.

(2) Tribunal hendaklah dalam semua prosiding memberikan sebab bagi awardnya dalam prosiding itu.

(3) Dalam membuat award di bawah subseksyen (1), Tribunal boleh membuat satu atau lebih perintah yang dinyatakan dalam Bahagian 2 Jadual Keempat, dan boleh memasukkan dalam award itu apa-apa ketetapan dan syarat sebagaimana yang difikirkannya patut dan adil.

(4) Dalam membuat suatu perintah di bawah subseksyen (3), Tribunal hendaklah mengambil kira—

- (a) peruntukan yang berkaitan dalam Akta ini; atau
- (b) kepentingan semua pemunya petak atau pemilik dalam penggunaan dan penikmatan petak mereka atau harta bersama atau harta bersama terhad.

(5) Tribunal boleh, pada bila-bila masa, membaiki atau membetulkan kesilapan sunting dalam apa-apa award atau kekhilafan yang timbul dalam award daripada apa-apa kesilapan atau peninggalan tidak sengaja.

Rujukan kepada Hakim Mahkamah Tinggi mengenai persoalan undang-undang

118. (1) Sebelum Tribunal membuat sesuatu award di bawah seksyen 117, ia boleh, mengikut budi bicaranya, merujuk kepada seorang Hakim Mahkamah Tinggi sesuatu persoalan undang-undang—

- (a) yang timbul dalam perjalanan prosiding;
- (b) yang, pada pendapat Tribunal, adalah cukup penting untuk mewajarkan rujukan itu; atau

- (c) yang penentuannya oleh Tribunal menimbulkan, pada pendapat Tribunal, keraguan yang mencukupi untuk mewajarkan rujukan itu.

(2) Jika Tribunal merujuk apa-apa persoalan undang-undang di bawah subseksyen (1) bagi keputusan Hakim Mahkamah Tinggi, Tribunal hendaklah membuat awardnya dengan menepati keputusan itu.

(3) Bagi maksud seksyen ini, seorang Peguam Persekutuan yang diberi kuasa oleh Peguam Negara boleh hadir bagi pihak Tribunal dalam apa-apa prosiding di hadapan Hakim Mahkamah Tinggi.

Award dan penyelesaian hendaklah direkodkan secara bertulis

119. Tribunal hendaklah membuat atau menyebabkan supaya dibuat suatu rekod bertulis mengenai terma—

- (a) tiap-tiap penyelesaian yang dipersetujui yang dicapai oleh pihak-pihak di bawah subseksyen 112(3); dan
- (b) tiap-tiap award yang dibuat olehnya di bawah seksyen 117.

Keputusan Tribunal adalah muktamad

120. (1) Suatu award yang dibuat di bawah subseksyen 112(3) atau seksyen 117 hendaklah—

- (a) tertakluk kepada seksyen 121, muktamad dan mengikat semua pihak kepada prosiding itu; dan
- (b) disifatkan sebagai suatu perintah mahkamah dan dikuatkuasakan dengan sewajarnya oleh mana-mana pihak kepada prosiding itu.

(2) Bagi maksud perenggan (1)(b), dalam hal jika award yang dibuat oleh Tribunal tidak dipatuhi, Setiausaha hendaklah menghantar suatu salinan award yang dibuat oleh Tribunal kepada mahkamah yang mempunyai bidang kuasa di tempat yang baginya award itu adalah berkaitan atau di tempat award itu dibuat, dan mahkamah hendaklah menyebabkan salinan award itu supaya direkodkan.

Mencabar award atas alasan ketidakteraturan yang serius

121. (1) Suatu pihak kepada prosiding Tribunal boleh, apabila notis diberikan kepada pihak yang lain dan kepada Tribunal, memohon kepada Mahkamah Tinggi untuk mencabar suatu award dalam prosiding atas alasan ketidakteraturan yang serius yang menjejaskan award itu.

(2) Jika terdapat ketidakteraturan yang serius yang menjejaskan award, Mahkamah Tinggi boleh—

(a) mengembalikan award kepada Tribunal, secara keseluruhan atau sebahagian, bagi pertimbangan semula; atau

(b) mengetepikan award secara keseluruhan atau sebahagian.

(3) Bagi maksud seksyen ini, “ketidakteraturan yang serius” ertinya suatu ketidakteraturan mengenai satu atau lebih jenis yang berikut yang mahkamah berpendapat telah menyebabkan ketidakadilan yang substansial kepada pemohon:

(a) kegagalan Tribunal untuk mematuhi seksyen 113;

(b) kegagalan Tribunal untuk menangani semua isu yang berkaitan yang dikemukakan kepadanya; atau

(c) ketidaktentuan atau ketaksaan mengenai kesan award itu.

Pelupusan dokumen, dsb.

122. (1) Tribunal boleh, pada akhir prosiding di hadapannya, memerintahkan supaya apa-apa dokumen, rekod, bahan atau harta lain yang dikemukakan semasa prosiding itu dihantARSERahkan kepada pemunya yang sah atau dilupuskan mengikut apa-apa cara sebagaimana yang difikirkannya patut.

(2) Jika tiada seorang pun menerima penghantARSERahan dokumen, rekod, bahan atau harta lain yang disebut dalam subseksyen (1) selepas tempoh enam bulan, pemunyaan dokumen, rekod, bahan atau harta lain itu hendaklah disifatkan telah berpindah kepada dan menjadi terletak hak pada Kerajaan.

Bab 6

Peruntukan pelbagai yang terpakai bagi Bahagian ini

Penalti jenayah kerana kegagalan untuk mematuhi award

123. Mana-mana orang yang tidak mematuhi suatu award yang dibuat oleh Tribunal melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya, dan dalam hal suatu kesalahan berterusan, didenda selanjutnya tidak melebihi lima ribu ringgit bagi tiap-tiap hari atau sebahagiannya kesalahan itu berterusan selepas disabitkan.

Peraturan-peraturan berkenaan dengan Tribunal

124. (1) Menteri boleh, selepas berunding dengan Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan, membuat apa-apa peraturan sebagaimana yang perlu atau suai manfaat berkenaan dengan Tribunal.

(2) Tanpa menjejaskan keluasan subseksyen (1), peraturan-peraturan boleh dibuat bagi—

- (a) menetapkan kewajipan dan kuasa anggota, Setiausaha, dan pegawai dan kakitangan Tribunal;
- (b) menetapkan had jumlah keseluruhan yang berkenaan dengannya suatu award Tribunal boleh dituntut;
- (c) menetapkan tatacara bagi Tribunal;
- (d) menetapkan borang untuk digunakan dalam prosiding di bawah Bahagian ini;
- (e) menetapkan dan mengenakan fi dan memperuntukkan cara bagi pemungutan dan pembayaran fi itu;
- (f) menetapkan kos atau bunga yang terpakai bagi prosiding dalam Tribunal; dan
- (g) menetapkan apa-apa perkara lain bagi penjalanan peruntukan Bahagian ini yang lebih baik.

BAHAGIAN X

PENGUATKUASAAN

Kuasa penyiataan

125. (1) Pesuruhjaya boleh menyiayat pelakuan mana-mana kesalahan di bawah Akta ini.

(2) Pesuruhjaya boleh memberi kuasa secara bertulis kepada mana-mana pegawai pihak berkuasa tempatan atau pegawai awam untuk menjalankan kuasa penguatkuasaan di bawah Akta ini.

(3) Bilamana pegawai diberi kuasa menjalankan mana-mana kuasa penguatkuasaannya di bawah Akta ini, dia hendaklah apabila diminta menunjukkan kepada orang yang terhadapnya kuasa itu sedang dijalankan kuasa yang dikeluarkan kepadanya di bawah subseksyen (2).

(4) Dalam apa-apa kes yang berhubungan dengan pelakuan suatu kesalahan di bawah Akta ini, Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa yang menjalankan suatu penyiataan boleh menjalankan segala atau mana-mana kuasa seorang pegawai polis tidak kira apa jua pangkat berhubungan dengan penyiataan polis dalam kes boleh tangkap sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Kanun Tatacara Jenayah [*Akta 593*], dan kuasa itu adalah sebagai tambahan kepada kuasa yang diperuntukkan di bawah Bahagian ini dan bukan pengurangan baginya.

Pengeledahan dan penyitaan dengan waran

126. (1) Jika seseorang Majistret mendapati, berdasarkan maklumat bertulis dengan bersumpah daripada Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa dan selepas apa-apa siasatan yang difikirkannya perlu, bahawa terdapat sebab yang munasabah untuk mempercayai bahawa suatu kesalahan di bawah Akta ini atau perundangan subsidiarinya sedang atau telah dilakukan di mana-mana premis, supaya apa-apa keterangan atau benda yang perlu untuk penjalanan sesuatu penyiataan mengenai suatu kesalahan boleh didapati di mana-mana premis, Majistret boleh mengeluarkan suatu waran yang memberi kuasa kepada Pesuruhjaya atau mana-mana pegawai diberi kuasa yang dinamakan dalam waran itu untuk memasuki premis itu pada bila-bila masa yang munasabah sama ada pada waktu siang

atau malam, dengan atau tanpa bantuan, dan jika perlu dengan kekerasan dan di premis itu menggeledah dan menyita apa-apa keterangan atau benda sedemikian, dengan syarat bahawa tiada apa-apa jua boleh memberi kuasa kepada mana-mana mahkamah selain Mahkamah Tinggi untuk memberikan suatu waran untuk menggeledah bagi suatu barang pos, telegram atau dokumen lain yang berada dalam jagaan pihak berkuasa pos atau telegraf.

(2) Tanpa menjejaskan keluasan subseksyen (1), waran yang dikeluarkan oleh Majistret boleh memberi kuasa kepada Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa untuk—

- (a) menggeledah, menyita dan menahan mana-mana buku, daftar, dokumen atau rekod lain;
- (b) memeriksa, membuat salinan, atau mengambil cabutan daripada, mana-mana buku, daftar, dokumen atau rekod lain yang disita dan ditahan;
- (c) mengambil milikan, dan mengalihkan dari premis itu, mana-mana buku, daftar, dokumen atau rekod lain yang disita dan ditahan; atau
- (d) membuat apa-apa siasatan sebagaimana yang perlu untuk menentukan sama ada peruntukan Akta ini telah dipatuhi.

(3) Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa yang menjalankan penggeledahan di bawah subseksyen (1) boleh, bagi maksud menyiasat kesalahan itu, memeriksa mana-mana orang yang berada di dalam atau di premis itu.

(4) Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa yang membuat pemeriksaan seseorang di bawah subseksyen (3) atau seksyen 127 boleh menyita, atau mengambil milikan, dan menyimpan dalam jagaan selamat semua benda selain pakaian yang perlu, yang dijumpai pada orang itu, dan apa-apa benda lain, yang baginya ada sebab untuk mempercayai merupakan peralatan atau keterangan lain bagi kesalahan itu, dan benda itu boleh ditahan sehingga orang itu dilepaskan atau dibebaskan.

(5) Tiada seorang pun boleh diperiksa kecuali oleh seorang lain yang sama jantina, dan pemeriksaan sedemikian hendaklah dijalankan dengan penuh kesopanan.

(6) Jika, oleh sebab sifat, saiz atau jumlahnya, pemindahan apa-apa buku, daftar, dokumen atau rekod lain yang disita di bawah seksyen ini tidak boleh dilaksanakan, pegawai yang menyita hendaklah dengan apa-apa cara mengelak buku, daftar, dokumen atau rekod lain itu di dalam premis atau bekas yang di dalamnya ia dijumpai.

(7) Seseorang yang, tanpa kuasa yang sah, memecahkan, mengganggu atau merosakkan lak yang disebut dalam subseksyen (6) atau memindahkan apa-apa buku, daftar, dokumen atau rekod lain yang dilak atau cuba untuk berbuat demikian melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Pengeledahan dan penyitaan tanpa waran

127. Jika Pesuruhjaya atau seseorang pegawai diberi kuasa berpuas hati atas maklumat yang diterima bahawa dia mempunyai sebab yang munasabah untuk mempercayai bahawa oleh sebab kelengahan dalam memperoleh suatu waran geledah di bawah seksyen 126 penyiasatan akan terjejas atau keterangan mengenai pelakuan suatu kesalahan mungkin diganggu, dipindahkan, dirosakkan atau dimusnahkan, Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa itu boleh memasuki premis itu dan menjalankan di dalam, pada dan berkenaan dengan premis itu semua kuasa yang disebut dalam seksyen 126 dengan cara yang sepenuhnya dan secukupnya seolah-olah dia diberi kuasa untuk berbuat demikian oleh suatu waran yang dikeluarkan di bawah seksyen itu.

Capaian kepada data berkomputer

128. (1) Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa yang menjalankan suatu pengeledahan di bawah seksyen 126 atau 127 hendaklah diberi capaian kepada data berkomputer sama ada yang disimpan dalam suatu komputer atau selainnya.

(2) Bagi maksud seksyen ini, “capaian”—

(a) termasuklah diberi kata laluan, kod penyulitan, kod penyahsulitan, perisian atau perkakasan yang perlu dan apa-apa cara lain yang dikehendaki untuk membolehkan data berkomputer difahami; dan

- (b) mempunyai erti yang diberikan kepadanya dalam subseksyen 2(2) dan (5) Akta Jenayah Komputer 1997 [Akta 563].

Senarai benda yang disita

129. (1) Kecuali sebagaimana yang diperuntukkan dalam subseksyen (2), jika apa-apa buku, daftar, dokumen atau rekod lain disita di bawah Bahagian ini, pegawai yang menyita hendaklah dengan secepat yang dapat dilaksanakan menyediakan suatu senarai benda yang disita dan mengenai tempat di mana buku, daftar, dokumen atau rekod lain itu masing-masing dijumpai dan menyerahkan suatu salinan senarai itu yang ditandatangani olehnya kepada penghuni premis yang telah digeledah, atau kepada ejen atau pekhidmatnya, di premis itu.

(2) Jika premis itu tidak berpenghuni, pegawai yang menyita itu hendaklah bilamana mungkin menampalkan senarai benda yang disita itu di tempat yang mudah dilihat di premis itu.

Pelepasan benda yang disita

130. (1) Jika apa-apa buku, daftar, dokumen atau rekod lain telah disita di bawah Akta ini, Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa yang membuat penyitaan itu, boleh pada bila-bila masa selepas itu melepaskan buku, daftar, dokumen atau rekod lain itu kepada orang yang diputuskan olehnya sebagai berhak secara sah kepada buku, daftar, dokumen atau rekod lain itu jika dia berpuas hati bahawa buku, daftar, dokumen atau rekod lain itu tidak dikehendaki selainnya bagi maksud mana-mana prosiding di bawah Akta ini atau perundangan subsidiarinya, atau bagi maksud apa-apa pendakwaan di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang lain, dan dalam hal sedemikian pegawai yang membuat penyitaan itu, Kerajaan, Pesuruhjaya atau mana-mana orang yang bertindak bagi pihak Kerajaan atau Pesuruhjaya tidak boleh dikenakan apa-apa prosiding oleh mana-mana orang jika penyitaan dan pelepasan buku, daftar, dokumen atau rekod lain itu telah dibuat dengan suci hati.

(2) Suatu rekod bertulis hendaklah dibuat oleh Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa yang membuat pelepasan mana-mana buku, daftar, dokumen atau rekod lain di bawah subseksyen (1) yang menyatakan secara terperinci hal keadaan dan sebab bagi

pelepasan itu dan dia hendaklah menghantarkan suatu salinan rekod itu kepada Pendakwa Raya dan Ketua Polis Negara dalam masa tujuh hari dari pelepasan itu.

Kuasa untuk menghendaki kehadiran orang yang mempunyai pengetahuan tentang kes

131. (1) Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa yang menjalankan suatu penyiasatan di bawah Akta ini atau perundangan subsidiarinya boleh melalui perintah secara bertulis menghendaki kehadiran di hadapannya mana-mana orang yang pada pendapat Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa itu mempunyai pengetahuan tentang fakta dan hal keadaan kes itu, dan orang itu hendaklah hadir sebagaimana yang dikehendaki sedemikian.

(2) Jika mana-mana orang enggan hadir sebagaimana yang dikehendaki sedemikian, Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa itu boleh melaporkan keengganan itu kepada seorang Majistret yang hendaklah mengeluarkan suatu saman untuk memastikan kehadiran orang itu sebagaimana yang dikehendaki oleh perintah yang dibuat di bawah subseksyen (1).

Pemeriksaan orang yang mempunyai pengetahuan tentang kes

132. (1) Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa yang menjalankan suatu penyiasatan di bawah Akta ini atau perundangan subsidiarinya boleh memeriksa secara lisan mana-mana orang yang dikatakan mempunyai pengetahuan tentang fakta dan hal keadaan kes itu.

(2) Orang yang diperiksa di bawah subseksyen (1) itu adalah terikat di sisi undang-undang untuk menjawab semua soalan yang berhubungan dengan kes itu yang diajukan kepadanya oleh Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa itu, tetapi orang itu boleh enggan menjawab mana-mana soalan yang jawapannya berkecenderungan mendedahkannya kepada pertuduhan jenayah atau penalti atau pelucuthakan.

(3) Seseorang yang membuat suatu pernyataan di bawah seksyen ini adalah terikat di sisi undang-undang untuk menyatakan yang benar, sama ada atau tidak pernyataan itu dibuat secara keseluruhannya atau sebahagiannya dalam menjawab soalan.

(4) Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa yang memeriksa seseorang di bawah subseksyen (1) hendaklah terlebih dahulu memaklumkan orang itu mengenai peruntukan subseksyen (2) dan (3).

(5) Suatu pernyataan yang dibuat oleh mana-mana orang di bawah seksyen ini hendaklah, bilamana mungkin, diubah ke dalam bentuk bertulis dan ditandatangani oleh orang yang membuatnya atau dilekatkan cap ibu jarinya, mengikut mana-mana yang berkenaan—

- (a) selepas pernyataan itu dibacakan kepadanya dalam bahasa dia membuatnya; dan
- (b) selepas dia diberi peluang untuk membuat apa-apa pembetulan yang dia mahu.

Halangan

133. Seseorang yang—

- (a) enggan memberikan Pesuruhjaya atau mana-mana pegawai diberi kuasa akses kepada mana-mana premis yang Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa itu berhak kepadanya di bawah Akta ini atau dalam melaksanakan apa-apa kewajipan yang dikenakan atau kuasa yang diberikan oleh Akta ini;
- (b) mengamang, menghalang, menggagalkan atau melengahkan Pesuruhjaya atau mana-mana pegawai diberi kuasa dalam membuat apa-apa kemasukan yang Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa itu berhak membuatnya di bawah Akta ini atau dalam melaksanakan apa-apa kewajipan yang dikenakan atau kuasa yang diberikan oleh Akta ini; atau
- (c) enggan memberi Pesuruhjaya atau mana-mana pegawai diberi kuasa apa-apa maklumat yang berhubungan dengan sesuatu kesalahan atau kesalahan yang disyaki di bawah Akta ini atau perundangan subsidiarinya atau apa-apa maklumat lain yang boleh dikehendaki daripadanya secara munasabah dan yang ada dalam pengetahuannya atau dalam kuasanya untuk memberikannya,

melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Kehendak supaya menyediakan terjemahan

134. (1) Jika Pesuruhjaya atau seseorang pegawai diberi kuasa menjumpai, menyita, menahan, atau mengambil milikan mana-mana buku, daftar, dokumen atau rekod lain dalam menjalankan mana-mana kuasa di bawah Akta ini, dan buku, daftar, dokumen atau rekod lain itu atau sebahagiannya adalah dalam suatu bahasa selain bahasa kebangsaan atau bahasa Inggeris, atau dalam apa-apa isyarat atau kod, Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa boleh secara lisan atau bertulis menghendaki orang yang mempunyai milikan, jagaan atau kawalan terhadap buku, daftar, dokumen atau rekod lain itu supaya memberikan kepada Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa itu suatu terjemahan dalam bahasa kebangsaan bagi buku, daftar, dokumen atau rekod lain itu dalam tempoh, pada pendapat Pesuruhjaya atau pegawai diberi kuasa, yang munasabah dengan mengambil kira panjangnya buku, daftar, dokumen atau rekod lain itu, atau hal keadaan lain yang berhubungan dengannya.

(2) Tiada seorang pun boleh dengan disedarinya memberikan suatu terjemahan di bawah subseksyen (1) yang bukannya suatu terjemahan yang tepat, jujur dan benar, atau dengan disedarinya membuat suatu terjemahan di bawah subseksyen itu yang bukannya tepat, jujur dan benar.

(3) Mana-mana orang yang tidak mematuhi subseksyen (2) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Pengkompaunan kesalahan

135. (1) Menteri boleh, melalui peraturan-peraturan, menetapkan mana-mana kesalahan di bawah Akta ini atau perundangan subsidiarinya sebagai kesalahan boleh kompaun.

(2) Pesuruhjaya boleh, dengan keizinan bertulis Pendakwa Raya, mengkompaunkan mana-mana kesalahan yang dilakukan oleh mana-mana orang di bawah Akta ini atau perundangan subsidiarinya dan yang ditetapkan menjadi kesalahan boleh kompaun dengan membuat suatu tawaran bertulis kepada orang yang disyaki telah melakukan kesalahan itu untuk mengkompaun kesalahan itu apabila dibayar kepada Pesuruhjaya suatu amaun wang yang tidak melebihi lima puluh peratus daripada denda maksimum bagi kesalahan itu dalam masa yang dinyatakan dalam tawaran bertulis itu.

(3) Sesuatu tawaran di bawah subseksyen (2) boleh dibuat pada bila-bila masa selepas kesalahan itu dilakukan tetapi sebelum apa-apa pendakwaan baginya dimulakan, dan jika jumlah yang dinyatakan dalam tawaran itu tidak dibayar dalam masa yang dinyatakan dalam tawaran itu, atau apa-apa lanjutan masa yang diberikan oleh Pesuruhjaya, pendakwaan bagi kesalahan itu boleh dimulakan pada bila-bila masa selepas itu terhadap orang yang kepadanya tawaran itu dibuat.

(4) Jika sesuatu kesalahan telah dikompaun di bawah subseksyen (2), tiada pendakwaan boleh dimulakan berkenaan dengan kesalahan itu terhadap orang yang kepadanya tawaran mengkompaun itu dibuat, dan apa-apa buku, daftar, dokumen atau rekod lain yang disita di bawah Akta ini atau perundangan subsidiarinya yang berkaitan dengan kesalahan itu boleh dilepaskan oleh Pesuruhjaya, tertakluk kepada apa-apa terma dan syarat yang difikirkannya patut untuk dikenakan mengikut syarat kompaun itu.

(5) Semua jumlah wang yang diterima oleh Pesuruhjaya di bawah seksyen ini hendaklah didepositkan ke dalam Kumpulan Wang Disatukan Negeri atau Kumpulan Wang Disatukan Persekutuan, mengikut mana-mana yang berkenaan.

Pendakwaan

136. Tiada pendakwaan boleh dimulakan bagi mana-mana kesalahan di bawah Akta ini atau perundangan subsidiari yang dibuat di bawah Akta ini kecuali oleh atau dengan keizinan bertulis Pendakwa Raya.

Bidang kuasa Mahkamah Majistret

137. Walau apa pun peruntukan mana-mana undang-undang bertulis yang berlawanan, Mahkamah Majistret Kelas Pertama mempunyai bidang kuasa untuk membicarakan secara terus apa-

apa kesalahan di bawah Akta ini atau mana-mana perundangan subsidiarinya dan untuk mengaward hukuman sepenuhnya bagi sesuatu kesalahan itu.

Percantuman kesalahan

138. Walau apa pun apa-apa jua yang terkandung dalam seksyen 164 Kanun Tatacara Jenayah, jika seseorang dituduh atas lebih daripada satu kesalahan di bawah Akta ini atau mana-mana perundangan subsidiarinya, dia boleh dipertuduh dan dibicarakan dalam satu perbicaraan bagi seberapa banyak kesalahan yang dilakukan dalam jarak masa tidak kira apa jua pun tempohnya.

Perlindungan pemberi maklumat

139. (1) Kecuali sebagaimana yang diperuntukkan dalam subseksyen (2) dan (3), tiada saksi dalam mana-mana prosiding sivil atau jenayah di bawah Akta ini boleh diwajibkan atau dibenarkan untuk menzahirkan nama atau alamat mana-mana pemberi maklumat atau kandungan dan jenis maklumat yang diterima daripadanya atau menyatakan apa-apa perkara yang mungkin menyebabkan dia diketahui.

(2) Jika mana-mana buku, daftar, dokumen atau rekod lain yang menjadi keterangan atau yang boleh diperiksa dalam mana-mana jua prosiding sivil atau jenayah mengandungi apa-apa entri yang dalamnya mana-mana pemberi maklumat dinamakan atau diperihalkan atau yang mungkin menyebabkan dia diketahui, mahkamah hendaklah menyebabkan semua entri sedemikian disembunyikan daripada penglihatan atau dipadamkan setakat yang perlu untuk melindungi pemberi maklumat itu daripada diketahui.

(3) Jika dalam sesuatu perbicaraan bagi suatu kesalahan di bawah Akta ini mahkamah, selepas siasatan penuh tentang kes itu, berpendapat bahawa pemberi maklumat itu dengan sengaja membuat dalam aduannya suatu pernyataan material yang dia tahu atau percaya adalah palsu atau tidak percaya adalah benar, atau jika dalam mana-mana prosiding lain mahkamah berpendapat bahawa keadilan tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya antara pihak-pihak kepada prosiding itu tanpa pemberi maklumat itu diketahui, adalah sah di sisi undang-undang bagi mahkamah untuk menghendaki pengemukaan aduan yang asal, jika secara bertulis, dan membenarkan siasatan dan menghendaki penzahiran sepenuhnya tentang pemberi maklumat itu.

Kesalahan oleh pertubuhan perbadanan

140. Jika sesuatu pertubuhan perbadanan melakukan suatu kesalahan di bawah Akta ini atau perundangan subsidiarinya, seseorang yang pada masa pelakuan kesalahan itu ialah seorang pengarah, anggota jawatankuasa pengurusan, anggota jawatankuasa pengurusan subsidiari, anggota jawatankuasa pengurusan bersama, ketua pegawai eksekutif, pengurus, setiausaha atau pegawai lain yang seumpamanya dalam pertubuhan perbadanan itu atau yang berupa bertindak atas mana-mana sifat sedemikian atau yang dengan apa-apa cara atau pada apa-apa takat bertanggungjawab bagi pengurusan apa-apa hal ehwal pertubuhan perbadanan itu atau yang membantu dalam pengurusan sedemikian—

- (a) boleh dipertuduh secara berasingan atau bersejajarnya dalam prosiding yang sama bersekali dengan pertubuhan perbadanan itu; dan
- (b) jika pertubuhan perbadanan itu didapati bersalah melakukan kesalahan itu, hendaklah disifatkan bersalah atas kesalahan itu melainkan jika, dengan mengambil kira jenis fungsinya atas sifat itu dan segala hal keadaan, dia membuktikan—
 - (i) bahawa kesalahan itu telah dilakukan tanpa pengetahuan, persetujuan atau pembiarannya; dan
 - (ii) bahawa dia telah mengambil segala langkah yang munasabah dan menjalankan segala usaha yang wajar untuk mengelak pelakuan kesalahan itu.

Kesalahan berterusan

141. Jika peruntukan dibuat oleh atau di bawah Akta ini bagi pengenaan suatu penalti harian berkenaan dengan suatu kesalahan berterusan—

- (a) mahkamah yang olehnya seseorang itu disabitkan atas kesalahan asal boleh menetapkan suatu tempoh yang munasabah dari tarikh sabitan bagi orang itu untuk mematuhi apa-apa arahan yang diberikan oleh mahkamah; dan
- (b) jika mahkamah telah menetapkan tempoh itu, penalti harian tidak boleh didapatkan berkenaan dengan mana-mana hari sebelum tempoh itu habis.

BAHAGIAN XI

PELBAGAI

Peruntukan keterangan

142. Dalam mana-mana prosiding di mahkamah atau Tribunal di bawah Akta ini berkenaan dengan apa-apa kecacatan yang dikatakan dalam suatu petak atau dalam mana-mana harta bersama atau harta bersama terhad yang terletak betul-betul, sama ada secara keseluruhannya atau sebahagiannya, di atas petak atau mana-mana harta bersama atau harta bersama terhad yang lain, ia hendaklah dianggap, jika tidak ada bukti yang berlawanan, bahawa kecacatan itu adalah dalam petak atau harta bersama atau harta bersama terhad yang mula-mula disebut itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, jika terdapat apa-apa keterangan mengenai kebasahan, kelembapan atau penembusan air—

- (a) pada siling yang membentuk sebahagian daripada bahagian dalaman petak, harta bersama atau harta bersama terhad, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang betul-betul di bawah petak, harta bersama atau harta bersama terhad yang mula-mula disebut itu; atau
- (b) pada mana-mana bahan hiasan, termasuk plaster, panel atau papan gipsum yang dilekatkan, direkatkan, diletakkan atau dipasang pada siling yang membentuk sebahagian daripada bahagian dalaman petak, harta bersama atau harta bersama terhad, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang betul-betul di bawah petak, harta bersama atau harta bersama terhad yang mula-mula disebut itu.

Pewakilan dalam prosiding

143. (1) Walau apa pun mana-mana undang-undang bertulis lain—

- (a) dalam apa-apa prosiding oleh atau terhadap badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari; atau
- (b) dalam apa-apa prosiding lain yang badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari dikehendaki atau dibenarkan oleh mahkamah untuk diwakili, atau didengar, atau selainnya berhak untuk diwakili atau didengar,

mana-mana orang yang diberi kuasa oleh badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari bagi maksud itu boleh, bagi pihak badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari itu, memulakan prosiding itu atau hadir dalam prosiding itu dan boleh membuat semua kehadiran dan permohonan dan melakukan segala tindakan berkenaan dengan prosiding itu bagi pihak badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari itu.

(2) Jika semua atau beberapa pemunya petak atau pemilik bagi petak di dalam suatu kawasan pemajuan—

- (a) adalah bersesama berhak untuk mengambil prosiding bagi atau berkenaan dengan harta bersama di dalam kawasan pemajuan itu terhadap mana-mana orang atau boleh diambil apa-apa prosiding terhadap mereka secara bersesama; atau
- (b) adalah bersesama berhak untuk mengambil prosiding bagi atau berkenaan dengan apa-apa harta bersama terhad di dalam kawasan pemajuan itu terhadap mana-mana orang atau boleh diambil apa-apa prosiding terhadap mereka secara bersesama,

prosiding itu bolehlah diambil—

- (A) dalam hal perenggan (2)(a), oleh atau terhadap badan pengurusan bersama atau perbadanan pengurusan; atau
- (B) dalam hal perenggan (2)(b), perbadanan pengurusan subsidiari yang dibentuk bagi harta bersama terhad itu,

seolah-olah badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, adalah pemunya petak atau pemilik bagi petak yang berkenaan.

(3) Apa-apa penghakiman atau perintah yang diberikan atau dibuat yang memihak kepada atau menentang badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan, dalam mana-mana prosiding yang disebut dalam subseksyen (2) hendaklah mempunyai kuat kuasa seolah-olah ia adalah suatu penghakiman atau perintah yang diberikan atau dibuat yang memihak kepada atau menentang pemunya petak atau pemilik, mengikut mana-mana yang berkenaan.

(4) Jika seseorang pemunya petak atau pemilik adalah bertanggung untuk membuat caruman kepada pemunya petak atau pemilik yang lain, mengikut mana-mana yang berkenaan, berkenaan dengan hutang penghakiman yang timbul di bawah suatu penghakiman yang disebut dalam subseksyen (3), jumlah caruman itu hendaklah dibandingkan dengan hutang penghakiman—

- (a) dalam hal suatu penghakiman atau perintah bagi atau terhadap suatu badan pengurusan bersama atau perbadanan pengurusan, dengan perkadaran yang sama sebagaimana unit syer yang diumpukkan atau unit syer petak bagi pemunya petak atau pemilik yang mula-mula disebut itu yang dibandingkan dengan unit syer agregat; atau
- (b) dalam hal suatu penghakiman atau perintah bagi atau terhadap suatu perbadanan pengurusan subsidiari, dengan perkadaran yang sama sebagaimana yang dikira mengikut seksyen 65.

Penyampaian notis atau perintah

144. Apa-apa notis atau perintah yang dikehendaki disampaikan kepada mana-mana orang di bawah Akta ini boleh disampaikan dan hendaklah disifatkan telah disampaikan kepada orang itu dengan menyampaikan suatu salinan notis atau perintah itu—

- (a) sendiri;
- (b) melalui pos berdaftar yang dialamatkan kepada alamat perniagaan, petak atau kediaman yang akhir diketahui bagi orang yang hendak disampaikan itu; atau
- (c) dengan melekatkan notis atau perintah itu pada bahagian utama di alamat perniagaan, petak atau kediaman yang akhir diketahui bagi orang yang hendak disampaikan itu.

Perlindungan terhadap guaman dan prosiding undang-undang

145. Tiada tindakan, guaman, pendakwaan atau prosiding lain boleh diambil atau dibawa, dimulakan atau dikekalkan dalam mana-mana mahkamah terhadap—

- (a) Pesuruhjaya, Timbalan Pesuruhjaya atau pegawai lain yang dilantik di bawah subseksyen 4(1);

- (b) mana-mana pegawai diberi kuasa yang disebut dalam subseksyen 125(2);
- (c) Tribunal, anggota Tribunal, Setiausaha dan pegawai atau kakitangan Tribunal; atau
- (d) mana-mana orang yang diberi kuasa untuk bertindak untuk atau bagi pihak Tribunal,

berkenaan dengan apa-apa perbuatan, pengabaian atau keingkaran yang dibuat atau dilakukan olehnya, dengan suci hati atau apa-apa peninggalan olehnya dengan suci hati, atas sifat yang sedemikian.

Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948

146. Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 [*Akta 198*] hendaklah terpakai bagi apa-apa tindakan, guaman, pendakwaan atau prosiding terhadap Pesuruhjaya, mana-mana Timbalan Pesuruhjaya atau pegawai lain yang dilantik di bawah subseksyen 4(1), atau mana-mana pegawai diberi kuasa yang disebut dalam subseksyen 125(2) berkenaan dengan apa-apa perbuatan, pengabaian atau keingkaran yang dibuat atau dilakukan olehnya dengan suci hati atau peninggalan yang ditinggalkan olehnya dengan suci hati, atas sifat yang sedemikian.

Pekhidmat awam

147. Pesuruhjaya, mana-mana Timbalan Pesuruhjaya atau pegawai lain yang dilantik di bawah subseksyen 4(1), atau mana-mana pegawai diberi kuasa yang disebut dalam subseksyen 125(1) semasa menunaikan kewajipannya atau melaksanakan fungsinya atau menjalankan kuasanya di bawah Akta ini atas sifat yang sedemikian hendaklah disifatkan sebagai pekhidmat awam mengikut pengertian Kanun Keseksaan [*Akta 574*].

Ketidakpakaian undang-undang bertulis lain, kontrak dan surat ikatan

148. Apabila Akta ini mula berkuat kuasa, di dalam sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan atau sebahagian daripada kawasan pihak berkuasa tempatan atau di dalam mana-mana kawasan

lain, peruntukan mana-mana undang-undang bertulis, kontrak dan surat ikatan yang berhubungan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama setakat yang peruntukan undang-undang kontrak atau surat ikatan itu berlawanan dengan peruntukan Akta ini hendaklah berhenti berkuat kuasa di dalam kawasan pihak berkuasa tempatan atau kawasan lain itu.

Berkontrak keluar dilarang

149. (1) Peruntukan Akta ini hendaklah berkuat kuasa walau apa pun apa-apa ketetapan yang berlawanan dalam mana-mana perjanjian, kontrak atau perkiraan yang dibuat selepas permulaan kuat kuasa Akta ini.

(2) Tiada perjanjian, kontrak atau perkiraan, sama ada secara lisan atau keseluruhannya atau sebahagiannya secara bertulis, yang dibuat selepas permulaan kuat kuasa Akta ini boleh berkuat kuasa untuk membatalkan, mengubah atau mengecualikan mana-mana peruntukan Akta ini.

Peraturan-peraturan

150. (1) Menteri boleh, selepas berunding dengan Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan, membuat apa-apa peraturan sebagaimana yang suai manfaat atau perlu bagi penjalanan peruntukan Akta ini dengan lebih baik.

(2) Tanpa menjejaskan keluasan subseksyen (1), peraturan-peraturan boleh dibuat bagi semua atau mana-mana maksud yang berikut:

- (a) menetapkan apa-apa perkara yang dikehendaki di bawah Akta ini untuk ditetapkan;
- (b) mengadakan peruntukan bagi standard penyenggaraan dan pengurusan yang patut berkenaan dengan bangunan, harta bersama atau harta bersama terhad;
- (c) mengadakan peruntukan bagi pembayaran deposit oleh mana-mana orang yang mendirikan atau membina sesuatu bangunan untuk memastikan penyenggaraan dan pengurusan bangunan itu yang sepatutnya dan bagi pelucuthakan deposit itu;

- (d) menetapkan bahawa apa-apa perbuatan atau peninggalan yang tidak mematuhi mana-mana peraturan adalah merupakan suatu kesalahan dan memperuntukkan penalti bagi kesalahan itu sama ada melalui denda atau pemenjaraan atau kedua-duanya dengan syarat bahawa apa-apa denda yang diperuntukkan sedemikian tidak boleh melebihi lima puluh ribu ringgit dan tempoh pemenjaraan yang diperuntukkan sedemikian tidak boleh melebihi tiga tahun;
- (e) menetapkan kesalahan yang boleh dikompaun dan borang-borang yang hendaklah digunakan dalam, dan kaedah dan tatacara bagi, mengkompaun kesalahan itu; atau
- (f) mengadakan peruntukan pada amnya bagi pelaksanaan fungsi, perjalanan kuasa dan penunaian kewajipan pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari di bawah peruntukan Akta ini.

Kuasa untuk mengecualikan

151. (1) Menteri boleh, selepas berunding dengan Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan, melalui perintah yang disiarkan dalam *Warta*, mengecualikan mana-mana orang atau bangunan atau tanah, atau mana-mana golongan orang atau jenis bangunan atau tanah, daripada semua atau mana-mana peruntukan Akta ini, tertakluk kepada apa-apa terma dan syarat sebagaimana yang dinyatakan dalam perintah itu.

(2) Mana-mana orang yang tidak mematuhi mana-mana terma dan syarat di bawah subseksyen (1) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Pindaan Jadual

152. (1) Menteri boleh dari semasa ke semasa, selepas berunding dengan Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan, melalui perintah yang disiarkan dalam *Warta*, meminda mana-mana Jadual.

(2) Menteri boleh, dalam apa-apa perintah yang dibuat di bawah subseksyen (1), membuat apa-apa peruntukan sampingan, berbangkit atau tambahan sebagaimana yang perlu atau suai manfaat.

Pemansuhan

153. Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [*Akta 663*] dimansuhkan.

JADUAL PERTAMA

[Seksyen 8]

FORMULA BAGI PENGIRAAN UNIT SYER YANG DIUMPUKKAN BAGI PETAK BERHUBUNG DENGAN BANGUNAN ATAU TANAH YANG DICADANGKAN UNTUK DIPECAH BAHAGI KEPADA PETAK-PETAK

Tafsiran

1. Dalam pemakaian Jadual ini—

- (a) “keluasan petak” atau “keluasan petak aksesori” ertinya keluasan bagi petak masing-masing, termasuk petak tanah, sebagaimana yang dinyatakan dalam perjanjian jual dan beli antara pemaju dengan pembeli;
- (b) jika mana-mana keluasan yang disebut dalam subperenggan (a) tidak dinyatakan dalam perjanjian jual dan beli antara pemaju dengan pembeli, keluasan itu hendaklah ditentukan mengikut pelan bangunan yang diluluskan yang berhubungan dengan petak itu atau mengikut apa-apa cara lain yang adil dan saksama;
- (c) untuk mengelakkan keraguan, “keluasan petak” bagi suatu petak tanah adalah keluasan bagi tanah yang terkandung di dalam petak tanah itu; dan
- (d) “petak lantai keseluruhan” ertinya suatu petak yang terdiri daripada sama ada suatu lantai keseluruhan atau suatu blok lantai keseluruhan yang bersebelahan yang merupakan sebahagian daripada suatu bangunan dan terkandung di dalamnya dengan ketara kawasan peredaran yang luas atau teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator).

Formula bagi pengiraan unit syer yang diumpukkan

2. (1) Unit syer yang diumpukkan bagi suatu petak hendaklah dikira sebagaimana yang berikut:

$$\begin{array}{l} \text{Unit syer} \\ \text{yang} \\ \text{diumpukkan} \\ \text{bagi suatu} \\ \text{petak} \end{array} = (\text{keluasan petak} \times FP_1 + \text{keluasan petak} \\ \text{x } FP_2) \quad \text{aksesori} \times FP_3)$$

(2) Dalam formula di atas—

- (a) keluasan adalah dinyatakan dalam meter persegi;
- (b) FP_1 ialah faktor pemberat bagi jenis petak yang dinyatakan dalam Jadual 1;
- (c) FP_2 ialah faktor pemberat bagi petak lantai keseluruhan yang dinyatakan dalam Jadual 2;
- (d) FP_3 ialah faktor pemberat bagi petak aksesori yang dinyatakan dalam Jadual 3;
- (e) jika terdapat lebih daripada satu petak aksesori, komponen formula bagi petak aksesori (keluasan petak aksesori x FP_3) hendaklah terpakai bagi setiap petak aksesori dan kemudiannya hendaklah ditambahkan kepada formula itu; dan
- (f) unit syer hendaklah dinyatakan sebagai suatu nombor bulat dan apa-apa pecahan atau perpuluhan hendaklah dibulatkan kepada nombor bulat yang terdekat.
(Sebagai contoh: 108.4 = 108; 108.5 = 109; 108.7 = 109).

Faktor pemberat (FP_1) bagi jenis petak

3. Jadual 1 menunjukkan faktor pemberat (FP_1) bagi jenis petak yang menggambarkan kekerapan penggunaan dan penyenggaraan am bagi harta bersama seperti yang berikut:

JADUAL 1

Bil.	Jenis petak	Tanpa penghawa dingin kepada kawasan bersama bagi koridor, lobi dan ruang legar		Dengan penghawa dingin kepada kawasan bersama bagi koridor, lobi dan ruang legar	
		FP_1 yang mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama	FP_1 yang tidak mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama	FP_1 yang mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama	FP_1 yang tidak mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama
1.	Pangsapuri/Pejabat Kecil Pejabat Rumah (PKPR)	1.00	0.85	1.30	1.15
2.	Kompleks pejabat/ Institusi (Kolej)	1.00	0.85	1.30	1.15
3.	Kompleks runcit	2.00	1.70	3.20	2.90
4.	Hotel/Kompleks pusat perubatan	2.20	1.90	2.80	2.45

Bil.	Jenis petak	Tanpa penghawa dingin kepada kawasan bersama bagi koridor, lobi dan ruang legar		Dengan penghawa dingin kepada kawasan bersama bagi koridor, lobi dan ruang legar	
		FP_1 yang mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama	FP_1 yang tidak mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama	FP_1 yang mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama	FP_1 yang tidak mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama
5.	Kompleks industri	1.00	0.85	1.45	1.30
6.	Tempat letak kereta (petak lantai keseluruhan)	0.75	0.65	0.85	0.75
7.	Kedai-rumah, kedai-pangsapuri dan kedai-pejabat— (a) petak aras atas (b) petak aras bawah	1.00	0.85	1.30	1.15
		0.85	0.85	1.15	1.15
8.	Petak tanah	Tidak terpakai	Tidak terpakai	Tidak terpakai	Tidak terpakai

Faktor pemberat (FP_2) bagi petak lantai keseluruhan

4. (1) Jadual 2 menunjukkan faktor pemberat (FP_2) bagi petak lantai keseluruhan seperti yang berikut:

JADUAL 2

Bil.	Petak	FP_2	Asas
1.	Petak lantai keseluruhan tidak termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator)	0.85	(a) Untuk menggambarkan suatu kawasan boleh disewa bersih yang setara selepas mengambil kira kawasan peredarannya yang luas sahaja. (b) Dalam suatu kompleks runcit, kawasan peredarannya adalah lebih luas tetapi diimbangi dengan penyewaan apa-apa bahagian kepada kios runcit.
2.	Petak lantai keseluruhan termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator)	0.80	(a) Untuk menggambarkan suatu kawasan boleh disewa bersih yang setara selepas mengambil kira kawasan peredarannya yang luas dan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator)

<i>Bil.</i>	<i>Petak</i>	<i>FP₂</i>	<i>Asas</i>
			(b) Dalam suatu kompleks runcit, kawasan peredarannya adalah lebih besar tetapi diimbangi dengan penyewaan apa-apa bahagian kepada kios runcit.
3.	Bukan petak lantai keseluruhan	1	Tidak terpakai

(2) Contoh petak lantai keseluruhan adalah, tetapi tidak terhad kepada, yang berikut:

- (a) suatu lantai keseluruhan atau suatu blok lantai keseluruhan yang bersebelahan di dalam suatu kompleks pangsapuri;
- (b) suatu lantai keseluruhan atau suatu blok lantai keseluruhan yang bersebelahan di dalam suatu kompleks pejabat;
- (c) suatu lantai keseluruhan atau suatu blok lantai keseluruhan yang bersebelahan di dalam suatu kompleks runcit; dan
- (d) suatu lantai keseluruhan atau suatu blok lantai keseluruhan yang bersebelahan bagi tempat letak kereta di dalam suatu kompleks.

(3) Bagi kesaksamaan kepada petak yang lain yang membetuk majoriti dan terdiri daripada kawasan yang boleh disewa bersih sahaja, suatu petak lantai keseluruhan mestilah dilaraskan kepada kawasan boleh disewa bersihnya yang setara dengan mengambil kira kawasan peredarannya yang luas atau teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator) di dalam petak lantai keseluruhan itu.

(4) Jadual 2 adalah tidak terpakai bagi jenis kedai-rumah, kedai-pangsapuri, kedai-pejabat dan dupleks (setiap petak adalah terletak di dua tingkat).

Faktor pemberat (*FP₃*) bagi petak aksesori

5. (1) Jadual 3 menunjukkan faktor pemberat (*FP₃*) bagi petak aksesori seperti yang berikut:

JADUAL 3

<i>Bil.</i>	<i>Petak aksesori</i>	<i>FP₃</i>	<i>Asas</i>
1.	Di luar bangunan	0.25	Untuk menggambarkan suatu kawasan terbuka atau tertutup yang tidak didiami di luar bangunan.
2.	Di dalam bangunan	0.5	Untuk menggambarkan suatu kawasan terbuka atau tertutup yang tidak didiami di dalam bangunan.

(2) Suatu petak aksesori adalah suatu bahagian terbuka atau tertutup bagi kawasan pemajuan yang telah dijadikan berkaitan dengan suatu petak dan tidak boleh dilupuskan secara berasingan daripada petak itu.

(3) Contoh bagi petak aksesori ialah, tetapi tidak terhad kepada, ruang kereta, kawasan taman, kawasan bumbung dan bilik stor yang terletak di luar petak.

(4) Bagi kesaksamaan sebelum digabungkan ke dalam unit syer yang diumpukkan bagi suatu petak, keluasan bagi suatu petak aksesori mestilah dilaraskan untuk menggambarkan bahawa ia tidak boleh didiami dan secara amnya mempunyai kos pembinaan yang lebih rendah.

(5) Bagi maksud mengenal pasti faktor pemberat dalam petak aksesori, tafsiran yang berikut hendaklah terpakai:

- (a) “di luar bangunan”, berhubung dengan suatu petak aksesori, ertinya petak aksesori itu terletak di dalam suatu bahagian kawasan pemajuan yang berada di luar suatu bangunan dan bukan sebahagian atau disifatkan sebagai sebahagian daripada bangunan itu; dan
- (b) “di dalam bangunan”, berhubung dengan suatu petak aksesori, ertinya petak aksesori itu terletak di dalam suatu bahagian kawasan pemajuan yang berada di dalam suatu bangunan dan membentuk sebahagian atau disifatkan membentuk sebahagian daripada bangunan itu.

JADUAL KEDUA

PERUNTUKAN BAGI PERBADANAN PENGURUSAN

[Subseksyen 22(2), 56(2) dan 63(5)]

Tafsiran

1. Dalam pemakaian Jadual ini bagi mana-mana perbadanan pengurusan—

“mesyuarat agung” ertinya suatu mesyuarat agung perbadanan pengurusan dan termasuklah mesyuarat agung tahunan yang pertama.

Pembentukan jawatankuasa pengurusan

2. (1) Tertakluk kepada peruntukan perenggan ini dan kepada mana-mana peraturan atau undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini, tiap-tiap perbadanan pengurusan hendaklah mempunyai suatu jawatankuasa pengurusan yang hendaklah terdiri daripada apa-apa bilangan orang sebagaimana yang ditentukan oleh perbadanan pengurusan dalam suatu mesyuarat agung, tetapi dalam mana-mana hal tidak kurang daripada tiga dan tidak lebih daripada empat belas orang sebenar (termasuk mana-mana anggota jawatankuasa pengurusan subsidiari sesuatu perbadanan pengurusan subsidiari dalam subseksyen 63(4)).

(2) Walau apa pun subperenggan (1), jika suatu perbadanan pengurusan mempunyai tidak lebih daripada tiga orang pemilik, jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan itu hendaklah terdiri daripada semua pemilik yang merupakan orang sebenar atau dalam hal jika seseorang pemilik merupakan suatu syarikat, pertubuhan, badan berkanun atau mana-mana badan lain, penamanya.

(3) Jika suatu perbadanan pengurusan mempunyai hanya seorang pemilik, pemilik tunggal itu boleh membuat apa-apa keputusan yang boleh dibuat oleh jawatankuasa pengurusan yang bersidang dengan sewajarnya di bawah Akta ini, dan apa-apa keputusan itu hendaklah disifatkan sebagai suatu keputusan jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan itu.

(4) Semua anggota jawatankuasa pengurusan hendaklah dipilih pada setiap mesyuarat agung tahunan perbadanan pengurusan.

(5) Hendaklah terdapat seorang pengerusi, setiausaha dan bendahari, yang semuanya hendaklah merupakan orang sebenar, yang akan dipilih oleh jawatankuasa pengurusan daripada kalangan anggotanya sebaik selepas berakhirnya mesyuarat agung tetapi tiada pengerusi, setiausaha atau bendahari boleh memegang jawatan melebihi dua tahun berturut-turut.

(6) Semua anggota jawatankuasa pengurusan sesuatu perbadanan pengurusan hendaklah bersara daripada jawatan di akhir mesyuarat agung tahunan yang berikutnya. Seseorang anggota jawatankuasa pengurusan yang bersara adalah layak bagi pemilihan semula tetapi tiada anggota jawatankuasa pengurusan boleh memegang jawatan melebihi tiga tempoh berturut-turut.

(7) Seseorang tidak layak bagi pemilihan sebagai seorang anggota jawatankuasa pengurusan sesuatu perbadanan pengurusan melainkan jika dia adalah seorang individu yang sekurang-kurangnya berumur dua puluh satu tahun dan yang—

- (a) merupakan seorang pemilik atau pemilik bersama sesuatu petak;
- (b) dicalonkan bagi pemilihan oleh seorang pemilik sesuatu petak yang merupakan suatu syarikat, pertubuhan, badan berkanun atau mana-mana badan lain; atau
- (c) bukan merupakan seorang pemilik sesuatu petak tetapi adalah seorang anggota keluarga yang terdekat bagi seseorang pemilik yang memiliki dua atau lebih petak dan dicalonkan bagi pemilihan oleh pemilik itu.

(8) Bagi mengelakkan keraguan, seorang proksi yang dilantik oleh seseorang pemilik adalah tidak layak bagi pemilihan.

(9) Walau apa pun subperenggan (7), seorang individu yang disebut dalam subperenggan itu adalah tidak layak bagi pemilihan sebagai seorang anggota jawatankuasa pengurusan sesuatu perbadanan pengurusan jika, pada hari yang ketujuh sebelum tarikh pemilihan—

- (a) jika dia ialah seorang pemilik atau pemilik bersama sesuatu petak, semua atau apa-apa bahagian Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, berkenaan dengan petak itu adalah tertunggak;
- (b) jika dia dicalonkan bagi pemilihan oleh pemilik sesuatu petak yang merupakan suatu syarikat, pertubuhan, badan berkanun atau mana-mana badan lain, semua atau apa-apa bahagian Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, berkenaan dengan petak itu adalah tertunggak; atau

- (c) jika dia ialah seorang anggota keluarga terdekat bagi seorang pemilik yang memiliki dua atau lebih petak dan dicalonkan bagi pemilihan oleh pemilik itu, semua atau apa-apa bahagian Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, berkenaan dengan mana-mana petak itu adalah tertunggak.

(10) Walau apa pun subperenggan (7) dan tanpa menjejaskan subperenggan (9), orang yang berikut juga tidak layak bagi pemilihan sebagai seorang anggota jawatankuasa pengurusan:

- (a) seseorang individu yang merupakan pemilik bersama sesuatu petak dengan seorang atau lebih pemilik bersama yang lain, jika mana-mana pemilik bersama yang lain bagi petak itu juga merupakan seorang calon pada pemilihan itu; dan
- (b) seseorang individu yang dicalonkan bagi pemilihan oleh seorang pemilik yang memiliki dua atau lebih petak jika—
 - (i) pemilik itu bersama dengan mana-mana penamanya—
 - (A) dicalonkan pada pemilihan yang sama; atau
 - (B) dipilih bagi jawatankuasa pengurusan pada pemilihan yang sama atau pemilihan yang lain; atau
 - (ii) penama-penama pemilik itu, melebihi bilangan ambang bagi pemilik itu yang ditentukan mengikut subperenggan (11).

(11) Bagi maksud menentukan kelayakan mana-mana individu yang dicalonkan bagi pemilihan sebagai seorang anggota jawatankuasa pengurusan di bawah subsubperenggan (10)(b), bilangan ambang bagi pemilik itu ialah—

- (a) bilangan anggota jawatankuasa pengurusan yang berkadar dengan unit syer pemilik itu, tanpa mengira apa-apa pecahan; atau
- (b) empat puluh sembilan peratus daripada bilangan anggota jawatankuasa pengurusan yang ditentukan di bawah subperenggan (1), tanpa mengira apa-apa pecahan,

mengikut mana-mana bilangan yang lebih rendah.

(12) Bagi maksud subperenggan (11), perkataan “pemilik” hendaklah termasuk pemilik asal yang memiliki dua atau lebih petak tetapi bilangan petak pemilik asal adalah tidak termasuk mana-mana petak yang telah dijual kepada mana-mana orang yang belum didaftarkan dengan sewajarnya sebagai seorang pemilik.

(13) Seseorang pemilik yang tidak hadir tidak boleh dicalonkan bagi pemilihan sebagai seorang anggota jawatankuasa pengurusan melainkan jika dia telah melantik seorang proksi dan telah memberikan persetujuan bertulisnya untuk dicalonkan dan dipilih sebagai seorang anggota jawatankuasa pengurusan.

Pengosongan jawatan anggota jawatankuasa pengurusan

3. (1) Seseorang yang merupakan pengerusi, setiausaha atau bendahari atau seorang anggota jawatankuasa pengurusan hendaklah mengosongkan atau hendaklah disifatkan telah mengosongkan jawatannya sebagai anggota sedemikian—

- (a) jika dia meletak jawatan;
- (b) jika dia meninggal dunia;
- (c) jika dia menjadi bankrap;
- (d) jika dia bukan lagi seorang pemilik;
- (e) jika dia telah disabitkan atas suatu pertuduhan berkenaan dengan—
 - (i) suatu kesalahan yang melibatkan fraud, kecurangan atau keburukan akhlak;
 - (ii) suatu kesalahan di bawah mana-mana undang-undang yang berhubungan dengan rasuah;
 - (iii) suatu kesalahan di bawah Akta ini; atau
 - (iv) apa-apa kesalahan lain yang boleh dihukum dengan pemenjaraan (sama ada pemenjaraan sahaja atau sebagai tambahan kepada atau sebagai ganti denda) selama lebih daripada dua tahun;
- (f) jika kelakuannya, sama ada berkaitan dengan kewajibannya sebagai seorang anggota jawatankuasa pengurusan atau selainnya, telah mencemarkan nama baik jawatankuasa pengurusan;
- (g) jika dia tidak sempurna akal atau selainnya tidak berupaya untuk menunaikan kewajibannya;
- (h) dalam hal pengerusi, jika dia tidak menghadiri tiga kali berturut-turut mesyuarat jawatankuasa pengurusan yang telah dijadualkan tanpa kebenaran daripada jawatankuasa pengurusan;
- (i) dalam hal seorang anggota jawatankuasa pengurusan selain pengerusi, jika dia tidak menghadiri tiga kali berturut-turut mesyuarat jawatankuasa pengurusan tanpa kebenaran bertulis daripada pengerusi;
- (j) dalam hal jika pemilik petak merupakan suatu syarikat, pertubuhan, badan berkanun atau mana-mana badan lain, mengikut mana-mana yang berkenaan, jika dia melalui ketetapan telah dipecat sebagai wakil syarikat, pertubuhan, badan berkanun atau mana-mana badan lain itu;
- (k) jika dia ingkar dalam pembayaran Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, (termasuk bunga) bagi tempoh tiga bulan yang berterusan; atau
- (l) dalam hal seorang anggota jawatankuasa pengurusan, jika dia melakukan suatu pelanggaran undang-undang kecil yang serius dan tidak meremedikan pelanggaran itu, jika pelanggaran itu boleh diremedikan dalam masa empat belas hari dari tarikh penerimaan notis daripada jawatankuasa pengurusan.

(2) Dalam masa empat belas hari dari berlakunya mana-mana keadaan dalam subperenggan (1) kecuali bagi keadaan di bawah subsubperenggan (1)(k), syarikat, pertubuhan, badan berkanun atau mana-mana badan lain boleh melantik seorang wakil yang lain untuk menggantikan anggota jawatankuasa pengurusan itu dan untuk memegang jawatan yang dikosongkan itu.

(3) Kecuali jika jawatankuasa pengurusan terdiri daripada semua pemilik, perbadanan pengurusan boleh, pada bila-bila masa, melalui ketetapan pada suatu mesyuarat agung luar biasa memecat mana-mana anggota jawatankuasa pengurusan daripada jawatan dan tertakluk kepada subperenggan 2(8) melantik seseorang pemilik yang lain untuk menggantikannya untuk memegang jawatan itu sehingga mesyuarat agung tahunan yang berikutnya.

(4) Seorang anggota jawatankuasa pengurusan boleh meletakkan jawatannya pada bila-bila masa secara bertulis di bawah tandatangannya yang dialamatkan kepada perbadanan pengurusan.

(5) Jika suatu kekosongan dalam keanggotaan jawatankuasa pengurusan berlaku selain melalui kuat kuasa subperenggan (1) atau (3), anggota yang tinggal boleh, tertakluk kepada subperenggan 2(8), melantik seorang pemilik yang lain untuk menjadi seorang anggota sehingga mesyuarat agung tahunan yang berikutnya.

Kuorum bagi mesyuarat jawatankuasa pengurusan

4. Kecuali jika hanya terdapat seorang pemilik, kuorum pada mesyuarat jawatankuasa pengurusan adalah—

- (a) dua, jika terdapat tidak lebih daripada empat orang anggota;
- (b) tiga, jika terdapat lima atau enam orang anggota;
- (c) empat, jika terdapat tujuh atau lapan orang anggota;
- (d) lima, jika terdapat sembilan atau sepuluh orang anggota;
- (e) enam, jika terdapat sebelas atau dua belas orang anggota; dan
- (f) tujuh, jika terdapat tiga belas atau empat belas orang anggota.

Mesyuarat dan prosiding jawatankuasa pengurusan

5. (1) Jawatankuasa pengurusan hendaklah bermesyuarat pada bila-bila masa dan di mana-mana tempat dan pada apa-apa lat tempoh sebagaimana yang diputuskan oleh pengerusi, tetapi pengerusi tidak boleh membenarkan lebih daripada dua bulan luput antara mesyuarat.

(2) Pengerusi hendaklah memanggil suatu mesyuarat jika diminta untuk berbuat demikian oleh Pesuruhjaya atau oleh sekurang-kurangnya dua orang anggota jawatankuasa pengurusan, yang jika gagal Pesuruhjaya boleh melantik mana-mana anggota jawatankuasa pengurusan untuk mengadakan mesyuarat itu.

(3) Notis bagi tiap-tiap mesyuarat hendaklah diberikan kepada semua anggota jawatankuasa pengurusan tidak kurang daripada tujuh hari sebelum tarikh yang ditetapkan bagi mesyuarat itu dan notis itu hendaklah dipamerkan pada papan notis perbadanan pengurusan.

(4) Tiap-tiap mesyuarat jawatankuasa pengurusan hendaklah dipengerusikan oleh pengerusi jawatankuasa pengurusan, dan jika pengerusi tidak hadir, anggota jawatankuasa pengurusan yang hadir itu boleh memilih salah seorang daripada mereka untuk mempengerusikan mesyuarat itu.

(5) Persoalan yang timbul dalam mesyuarat hendaklah diputuskan melalui suatu undi lebih suara, dan jika dalam mana-mana persoalan yang hendak diputuskan oleh jawatankuasa pengurusan terdapat bilangan undi yang sama banyak, pengerusi hendaklah mempunyai suatu undi pemutus.

(6) Tertakluk kepada subperenggan (4), jawatankuasa pengurusan boleh mengawal selia tatacaranya sendiri dalam mesyuarat.

Kuasa untuk mengambil kerja ejen dan pekhidmat

6. Jawatankuasa pengurusan boleh mengambil kerja, untuk dan bagi pihak perbadanan pengurusan, mana-mana ejen dan pekhidmat sebagaimana yang difikirkannya patut secara tahunan, yang berkaitan dengan atau untuk memudahkan penjalanan kuasa dan pelaksanaan kewajipan perbadanan pengurusan itu.

Penyimpanan rekod dan akaun perbadanan pengurusan

7. (1) Jawatankuasa pengurusan hendaklah menyimpan minit semua prosidingnya dan minit mesyuarat agung.

(2) Jawatankuasa pengurusan hendaklah—

(a) menyebabkan suatu salinan minit mesyuarat jawatankuasa pengurusan, yang ditandatangani oleh pengerusi mesyuarat atau setiausaha, dipamerkan pada papan notis dalam masa dua puluh satu hari selepas mesyuarat itu; dan

(b) menyebabkan suatu salinan minit mana-mana ketetapan jawatankuasa pengurusan, atau perbadanan pengurusan yang diluluskan mengikut Akta ini dipamerkan pada papan notis dalam masa dua puluh satu hari selepas ia diluluskan.

(3) Suatu salinan mana-mana minit yang disebut dalam subperenggan (2) hendaklah terus dipamerkan pada papan notis sehingga ia digantikan oleh suatu salinan minit mesyuarat yang berikutnya.

(4) Pesuruhjaya boleh menghendaki jawatankuasa pengurusan untuk memberikan kepada setiap pemilik suatu salinan minit yang disebut dalam subsubperenggan (2)(a) atau (b) dalam tempoh yang dinyatakan dalam subsubperenggan itu.

(5) Minit mesyuarat yang ditandatangani oleh pengerusi mesyuarat atau setiausaha boleh diterima dalam mana-mana prosiding undang-undang sebagai keterangan *prima facie* mengenai fakta yang dinyatakan dalamnya tanpa bukti selanjutnya.

(6) Jawatankuasa pengurusan hendaklah—

- (a) menyebabkan apa-apa akaun dan rekod akaun disediakan yang akan menjelaskan transaksi akaun dengan secukupnya dan membolehkan kunci kira-kira, penyata pendapatan dan perbelanjaan dan penyata untung rugi yang benar dan adil disediakan; dan
- (b) atas permohonan seorang pemilik atau pemegang gadaian sesuatu petak atau pemilik suatu blok sementara (atau mana-mana orang yang diberi kuasa secara bertulis olehnya), menjadikan buku-buku akaun tersedia untuk pemeriksaan semasa waktu pejabat perbadanan pengurusan, pada suatu fi yang tidak melebihi lima puluh ringgit bagi setiap pemeriksaan.

(7) Jawatankuasa pengurusan hendaklah menyediakan bagi setiap mesyuarat agung tahunan, akaun-akaun yang sepatutnya yang berhubungan dengan semua wang perbadanan pengurusan dan pendapatan dan perbelanjaan perbadanan pengurusan itu.

(8) Jawatankuasa pengurusan hendaklah, dalam masa dua puluh lapan hari dari sesuatu mesyuarat agung, memfailkan dengan Pesuruhjaya salinan yang diperakui benar bagi—

- (a) akaun teraudit bagi perbadanan pengurusan dengan laporan juruaudit yang telah dibentangkan pada mesyuarat agung itu;
- (b) ketetapan yang diluluskan pada mesyuarat agung itu; dan
- (c) minit mesyuarat agung itu.

(9) Jawatankuasa pengurusan hendaklah dalam masa dua puluh lapan hari dari sesuatu mesyuarat agung mengemukakan salinan minit mesyuarat kepada semua pemilik atau mempamerkan minit mesyuarat itu pada papan notis perbadanan pengurusan.

(10) Akaun perbadanan pengurusan hendaklah diaudit secara tahunan oleh seorang juruaudit syarikat yang diluluskan yang dilantik oleh jawatankuasa pengurusan.

(11) Jawatankuasa pengurusan hendaklah membenarkan Pesuruhjaya pada setiap masa yang munasabah, akses penuh dan bebas kepada rekod perakaunan dan rekod lain bagi perbadanan pengurusan, dan membenarkan Pesuruhjaya untuk membuat salinan atau membuat cabutan daripada mana-mana rekod perakaunan atau rekod lain itu.

Perbuatan jawatankuasa pengurusan adalah sah walau apa pun kekosongan, dsb.

8. Apa-apa perbuatan atau prosiding suatu jawatankuasa pengurusan yang dilakukan dengan suci hati hendaklah, walaupun pada masa perbuatan atau prosiding itu dilakukan, diambil atau dimulakan terdapat—

- (a) suatu kekosongan dalam jawatan seorang anggota jawatankuasa pengurusan itu; atau
- (b) apa-apa kecacatan dalam pelantikan, atau apa-apa kehilangan kelayakan bagi mana-mana anggota,

menjadi sah seolah-olah kekosongan, kecacatan atau kehilangan kelayakan itu tidak wujud dan jawatankuasa pengurusan itu telah dibentuk dengan sepenuhnya dan sepatutnya.

Ketetapan jawatankuasa pengurusan secara bertulis

9. Suatu ketetapan dianggap telah diluluskan pada mesyuarat suatu jawatankuasa pengurusan jika ketetapan bertulis itu ditandatangani oleh tiap-tiap anggota jawatankuasa pengurusan itu yang menunjukkan persetujuan dengan ketetapan itu, dan jika tiada persetujuan sedemikian oleh tiap-tiap anggota jawatankuasa pengurusan itu, suatu mesyuarat hendaklah diadakan.

Mesyuarat agung tahunan

10. (1) Perbadanan pengurusan hendaklah mengadakan suatu mesyuarat agung tahunan untuk menimbangakan akaun-akaun, pemilihan jawatankuasa pengurusan dan transaksi apa-apa perkara lain yang timbul.

(2) Mesyuarat agung tahunan yang pertama hendaklah diadakan dalam masa satu bulan selepas habisnya tempoh permulaan dan mesyuarat agung tahunan yang berikutnya hendaklah diadakan sekali dalam setiap tahun, dengan syarat bahawa tidak lebih daripada lima belas bulan boleh terlupus antara tarikh satu mesyuarat agung tahunan dengan mesyuarat agung tahunan yang berikutnya.

(3) Apa-apa mesyuarat agung tahunan yang diadakan di luar masa dengan melanggar perenggan ini tidak menjejaskan kesahan mesyuarat agung tahunan itu.

Mesyuarat agung luar biasa

11. (1) Suatu mesyuarat agung perbadanan pengurusan selain mesyuarat agung tahunan hendaklah dikenali sebagai mesyuarat agung luar biasa.

(2) Jawatankuasa pengurusan—

- (a) hendaklah mengadakan suatu mesyuarat agung luar biasa atas permintaan secara bertulis yang dibuat oleh pemilik-pemilik yang bersama-sama berhak ke atas sekurang-kurangnya satu perempat daripada unit syer agregat;

- (b) hendaklah mengadakan suatu mesyuarat agung luar biasa apabila menerima suatu arahan secara bertulis daripada Pesuruhjaya bagi transaksi apa-apa urusan sebagaimana yang diarahkan oleh Pesuruhjaya; dan
- (c) boleh mengadakan suatu mesyuarat agung luar biasa pada bila-bila masa yang lain sebagaimana yang difikirkannya patut.

(3) Permintaan itu hendaklah menyatakan tujuan mesyuarat dan hendaklah ditandatangani oleh peminta dan disimpan di alamat berdaftar perbadanan pengurusan, dan boleh terdiri daripada beberapa dokumen dalam bentuk yang sama yang setiapnya ditandatangani oleh seorang atau lebih peminta.

(4) Mesyuarat agung luar biasa hendaklah diadakan secepat yang boleh dilaksanakan tetapi dalam mana-mana hal tidak lewat daripada enam minggu selepas—

- (a) permintaan telah disimpan di alamat berdaftar perbadanan pengurusan; atau
- (b) menerima suatu arahan secara bertulis daripada Pesuruhjaya di bawah subsubperenggan (2)(b).

(5) Jika—

- (a) Pesuruhjaya berpuas hati bahawa jawatankuasa pengurusan tidak dibentuk dengan sepatutnya; atau
- (b) jawatankuasa pengurusan tidak mengadakan mesyuarat agung luar biasa dalam tempoh masa yang dinyatakan dalam subperenggan (4),

Pesuruhjaya boleh memberi kuasa secara bertulis kepada mana-mana orang untuk mengadakan suatu mesyuarat agung luar biasa bagi apa-apa maksud sebagaimana yang diluluskan oleh Pesuruhjaya.

(6) Dalam hal suatu mesyuarat yang diadakan menurut subsubperenggan (5)(b), semua kos yang ditanggung oleh orang itu dalam mengadakan mesyuarat itu hendaklah dibayar terlebih dahulu oleh perbadanan pengurusan kepada orang itu dan kos itu boleh didapati sebagai suatu hutang yang kena dibayar oleh semua anggota jawatankuasa pengurusan dengan sendiri kepada perbadanan pengurusan itu.

Notis mesyuarat agung

12. (1) Notis yang sekurang-kurangnya empat belas hari bagi mana-mana mesyuarat agung hendaklah diberikan kepada tiap-tiap pemilik.

(2) Tiap-tiap notis bagi suatu mesyuarat agung hendaklah termasuk tetapi tidak terhad kepada yang berikut:

- (a) tempat, tarikh dan masa bagi mesyuarat itu;
- (b) setiap ketetapan yang dicadangkan untuk dipertimbangkan pada mesyuarat itu; dan

- (c) suatu pemberitahuan kepada setiap pemilik mengenai hak mengundinya dan bahawa dia boleh mengundi dengan sendiri atau dengan cara proksi pada mesyuarat itu.
- (3) Dalam hal suatu mesyuarat agung tahunan, notis dalam subperenggan (2) hendaklah juga—
- (a) disertai dengan suatu salinan minit mesyuarat agung tahunan yang terakhir;
 - (b) disertai dengan suatu salinan akaun teraudit bersama dengan laporan juruaudit mengenai akaun perbadanan pengurusan itu; dan
 - (c) menyatakan apa-apa perkara lain untuk dipertimbangkan pada mesyuarat itu.
- (4) Tiada usul boleh dikemukakan dalam suatu mesyuarat agung melainkan jika—
- (a) notis usul itu telah diberikan mengikut perenggan ini; atau
 - (b) usul itu ialah suatu usul untuk meminda suatu usul yang baginya notis telahpun diberikan.

Permintaan bagi usul untuk dimasukkan dalam agenda mesyuarat agung

13. (1) Mana-mana pemilik boleh, dengan notis secara bertulis yang disimpan di pejabat berdaftar perbadanan pengurusan tidak kurang daripada tujuh hari sebelum masa bagi mengadakan mesyuarat, menghendaki suatu usul dimasukkan sebagaimana yang dinyatakan dalam notis itu dalam agenda mesyuarat agung perbadanan pengurusan yang berikutnya.

(2) Apabila menerima notis di bawah subperenggan (1), jawatankuasa pengurusan hendaklah memasukkan usul itu dalam agenda mesyuarat agung yang berikutnya, dan notis mengenai usul itu hendaklah dipamerkan pada papan notis perbadanan pengurusan.

Senarai nama orang yang berhak untuk mengundi

14. Jawatankuasa pengurusan bagi perbadanan pengurusan hendaklah meletakkan suatu senarai nama orang yang berhak untuk mengundi dalam mesyuarat agung pada papan notis sekurang-kurangnya empat puluh lapan jam sebelum mesyuarat agung itu.

Kuorum dalam mesyuarat agung

15. (1) Separuh daripada pemilik yang berhak untuk mengundi yang hadir, sama ada sendiri atau dengan cara proksi, hendaklah membentuk suatu kuorum dalam sesuatu mesyuarat agung.

(2) Jika dalam masa setengah jam selepas masa yang ditetapkan bagi suatu mesyuarat agung, suatu kuorum tidak hadir, pemilik-pemilik yang berhak untuk mengundi yang hadir hendaklah membentuk suatu kuorum.

Pengerusi mesyuarat agung

16. Tiap-tiap mesyuarat agung hendaklah dipengerusikan oleh seorang pengerusi yang hendaklah dipilih oleh pemilik-pemilik yang hadir yang berhak untuk mengundi daripada kalangan pemilik-pemilik itu, dan pengerusi hendaklah mempengerusikan mesyuarat itu sehingga selesai.

Cara memutuskan perkara dalam mesyuarat agung

17. (1) Apa-apa perkara yang menghendaki suatu keputusan dalam suatu mesyuarat agung hendaklah diputuskan secara mengangkat tangan melainkan jika suatu pengundian dituntut oleh seorang pemilik atau proksinya.

(2) Melainkan jika suatu pengundian dituntut, suatu perisytiharan oleh pengerusi bahawa suatu ketetapan telah dijalankan secara mengangkat tangan hendaklah menjadi keterangan muktamad mengenai fakta itu tanpa bukti mengenai bilangan atau perkadaran undi yang direkodkan yang menyokong atau menentang ketetapan itu.

(3) Seseorang proksi adalah berhak untuk mengundi secara mengangkat tangan atau dengan pengundian.

(4) Pemilik atau proksinya yang menuntut pengundian boleh menarik balik tuntutan itu.

(5) Jika suatu pengundian dibuat, ia hendaklah dijalankan dengan apa-apa cara yang difikirkan patut oleh pengerusi, dan keputusan pengundian itu hendaklah disifatkan sebagai ketetapan mesyuarat itu yang padanya pengundian itu dituntut.

(6) Dalam hal undian yang sama banyak, sama ada secara mengangkat tangan atau pengundian, pengerusi berhak untuk memberikan undi pemutus.

Proksi

18. (1) Suatu surat cara yang melantik seorang proksi, yang tidak perlu merupakan seorang pemilik, hendaklah secara bertulis—

(a) yang ditandatangani oleh pemilik yang membuat pelantikan itu atau wakilnya, dan boleh sama ada secara umum atau bagi suatu mesyuarat tertentu; atau

(b) jika pemilik yang melantik proksi ialah suatu syarikat, pertubuhan, badan berkanun atau mana-mana badan lain, sama ada dimeterai atau ditandatangani oleh seorang pegawai atau wakilnya yang diberi kuasa dengan sewajarnya.

(2) Suatu surat cara yang melantik seorang proksi jika ditandatangani oleh seorang wakil hendaklah disertai dengan suatu salinan surat kuasa wakil.

(3) Surat cara yang melantik seorang proksi hendaklah disifatkan sebagai memberi kuasa untuk menuntut atau menyertai dalam menuntut suatu pengundian.

(4) Seseorang boleh bertindak sebagai proksi hanya bagi seorang pemilik pada mana-mana satu mesyuarat agung.

(5) Surat cara yang melantik proksi hendaklah disimpan di alamat berdaftar perbadanan pengurusan tidak kurang daripada empat puluh lapan jam sebelum masa untuk mengadakan mesyuarat atau apa-apa penangguhan mesyuarat yang padanya orang yang dinamakan dalam surat cara itu bercadang untuk mengundi, yang jika gagal proksi itu tidak berhak untuk hadir atau mengundi.

Kuasa proksi

19. (1) Tertakluk kepada subperenggan (2), seseorang yang dilantik dengan sewajarnya sebagai seorang proksi jika berhak untuk mengundi selainnya sebagai seorang proksi, boleh juga mengundi atas haknya sendiri.

(2) Bagi mengelakkan apa-apa keraguan, seorang proksi tidak boleh menggunakan suatu undi berhubung dengan sesuatu perkara jika orang yang melantik proksi itu menggunakan sendiri kuasa untuk mengundi mengenai perkara itu.

Kuasa tidak boleh dibatalkan atas kematian prinsipal, dsb.

20. Suatu undi yang diberi mengikut terma sesuatu surat cara proksi adalah sah walau apa pun kematian atau ketidaksempurnaan akal atau pelikuidasian yang terdahulu prinsipal, atau pembatalan surat cara itu atau kuasa yang di bawahnya surat cara itu disempurnakan, jika tiada notis bertulis mengenai kematian, ketidaksempurnaan akal, pelikuidasian atau pembatalan itu telah diterima oleh perbadanan pengurusan di pejabat berdaftar sebelum permulaan mesyuarat itu atau mesyuarat yang ditangguhkan yang padanya surat cara itu digunakan.

Hak mengundi pemilik

21. (1) Setiap pemilik yang bukan merupakan seorang pemilik bersama hendaklah mempunyai satu undi berkenaan dengan setiap petak secara mengangkat tangan, dan dalam suatu pengundian, hendaklah mempunyai bilangan undi yang bersamaan dengan bilangan unit syer atau unit syer sementara yang diumpukkan kepada petak atau blok sementaranya.

(2) Seseorang pemilik tidak berhak untuk mengundi jika, pada hari yang ketujuh sebelum tarikh mesyuarat, semua atau mana-mana bahagian Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, atau mana-mana wang lain yang terhutang dan kena dibayar kepada perbadanan pengurusan berkenaan dengan petaknya adalah tertunggak.

Hak mengundi pemilik bersama

22. (1) Pemilik bersama boleh mengundi dengan cara suatu proksi yang dilantik bersesama atau dengan melantik salah seorang daripada mereka atau mana-mana orang lain.

(2) Semasa ketiadaan proksi, pemilik bersama tidak berhak untuk mengundi secara mengangkat tangan, kecuali jika suatu ketetapan sebulat suara dikehendaki, dengan syarat bahawa mana-mana seorang pemilik bersama boleh menuntut suatu pengundian.

(3) Pada sesuatu pengundian, setiap pemilik bersama adalah berhak bagi apa-apa bilangan undi yang diumpukkan kepada petak atau blok sementara yang berkadaran dengan kepentingannya dalam petak atau blok sementara itu.

Wakil pemilik

23. Seorang pemilik yang bukan merupakan orang sebenar boleh diwakili dalam mana-mana mesyuarat seperti yang berikut:

- (a) jika pemilik itu ialah suatu syarikat, oleh wakilnya yang diberi kuasa dengan sewajarnya di bawah meterainya atau yang ditandatangani oleh pengarahnya, atau oleh mana-mana wakil yang diberi kuasa dengan sewajarnya atau oleh proksi yang dilantik olehnya;
- (b) jika pemilik itu ialah suatu syarikat yang seorang penerima atau seorang penerima dan pengurus dilantik, oleh penerima atau penerima dan pengurus itu atau seseorang yang diberi kuasa dengan sewajarnya oleh penerima atau penerima dan pengurus itu atau oleh proksi yang dilantik olehnya;
- (c) jika pemilik itu ialah suatu syarikat yang berada dalam pelikuidasian, oleh pelikuidasi atau mana-mana orang yang diberi kuasa dengan sewajarnya oleh pelikuidasi itu atau oleh proksi yang dilantik olehnya;
- (d) jika pemilik itu ialah suatu pertubuhan, oleh salah seorang pemegang jawatannya atau mana-mana orang yang diberi kuasa dengan sewajarnya oleh pertubuhan itu atau oleh proksi yang dilantik olehnya; atau
- (e) jika pemilik itu ialah suatu badan berkanun atau mana-mana badan lain, oleh salah seorang anggotanya atau mana-mana orang lain yang diberi kuasa dengan sewajarnya atau oleh proksi yang dilantik olehnya.

Meterai perbadanan

24. (1) Meterai perbadanan bagi perbadanan pengurusan tidak boleh digunakan kecuali dengan kuasa jawatankuasa pengurusan yang diberikan terlebih dahulu dan di hadapan sekurang-kurangnya dua orang anggota jawatankuasa pengurusan, yang hendaklah menandatangani surat cara yang padanya meterai itu dicapkan.

(2) Walau apa pun subperenggan (1), jika terdapat hanya seorang sahaja anggota perbadanan pengurusan, kehadiran dan tandatangannya adalah mencukupi.

JADUAL KETIGA

BORANG A

[Subseksyen 35(1) dan 79(1)]

WARAN PENAHANAN

No.:

Kepada

beralamat

Bahawasanya ialah *pemunya petak/pemilik bagi petak no. *dalam bangunan no./bagi blok sementara no. di atas

(Perihal tanah)

yang didaftarkan atas nama *...../perbadanan pengurusan dengan nama

Dan bahawasanya melalui suatu notis bertulis di bawah subseksyen *34(1)/78(1) Akta Pengurusan Strata 2013 yang disampaikan kepadanya pada hari bulan 20....., tersebut telah dituntut supaya membayar kepada *pemaju/badan pengurusan bersama/perbadanan pengurusan/perbadanan pengurusan subsidiari tidak lewat dari hari bulan 20..... sejumlah wang sebanyak yang butir-butirnya diberikan di bawah ini:

Dan bahawasanya selanjutnya *jumlah wang itu/jumlah wang sebanyak masih lagi tidak dibayar:

Ini adalah untuk memberi kuasa kepada anda di bawah subseksyen *35(1)/79(1) Akta Pengurusan Strata 2013, di hadapan Pesuruhjaya untuk menahan apa-apa harta alih kepunyaan tersebut, yang cukup untuk menghasilkan jumlah wang yang kena dibayar seperti yang disebut terdahulu dan sebagai kos, yang boleh dijumpai di dalam bangunan tersebut atau di tempat lain di dalam Negeri ini, dan untuk memegang harta itu atau menguruskannya tertakluk kepada dan mengikut peruntukan seksyen *35/79.

Waran ini mestilah dikembalikan kepada saya pada atau sebelum hari bulan 20..... dengan endorsan yang memperakui tarikh apabila dan cara bagaimana ia telah dilaksanakan atau sebab ia tidak dilaksanakan.

Bertarikh pada hari bulan 20.....

.....
Pesuruhjaya Bangunan

Daerah

BUTIR-BUTIR JUMLAH WANG YANG TERHUTANG

*Potong mana-mana yang tidak terpakai.

BORANG B

[Perenggan 35(4)(b) dan 79(4)(b)]

NOTIS DAN INVENTORI

No.:

Kepada

beralamat

Ambil perhatian bahawa saya telah pada hari ini menahan harta yang dinyatakan dalam inventori di bawah ini bagi jumlah wang sebanyak, yang butir-butirnya diberikan di bawah ini, yang terhutang kepada *pemaju/badan pengurusan bersama/perbadanan pengurusan/perbadanan pengurusan subsidiari dengan nama oleh *pemunya petak/pemilik bagi petak no. *di dalam bangunan no./bagi blok sementara no. di atas

(Perihal tanah)

yang didaftarkan atas nama *...../perbadanan pengurusan dengan nama

Ambil perhatian selanjutnya bahawa melainkan jika jumlah yang terhutang itu dibayar dalam masa empat belas hari dari tarikh notis ini, harta itu akan dijual.

Bertarikh pada hari bulan 20.....

.....
Pesuruhjaya Bangunan

Daerah

INVENTORI

Bilangan	Perihal Harta
Barang	

BUTIR-BUTIR JUMLAH WANG YANG TERHUTANG

*Potong mana-mana yang tidak terpakai.

JADUAL KEEMPAT

BAHAGIAN 1

BIDANG KUASA TRIBUNAL

[Subseksyen 105(1)]

1. Suatu pertikaian atau aduan berkenaan dengan suatu penjalanan atau pelaksanaan, atau kegagalan untuk menjalankan atau melaksanakan, suatu fungsi, kewajipan atau kuasa yang diberikan atau dikenakan oleh Akta ini atau perundangan subsidiari yang dibuat di bawah Akta ini, kecuali bagi yang diperuntukkan secara khusus dalam Bahagian ini.
2. Tertakluk kepada subseksyen 16N(2) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [*Akta 118*], suatu pertikaian mengenai kos atau pembaikan berkenaan dengan suatu kecacatan dalam suatu petak, bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak, atau bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, dan harta bersama atau harta bersama terhadnya.
3. Suatu tuntutan bagi mendapatkan Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas, atau apa-apa jumlah yang diisytiharkan oleh peruntukan Akta ini sebagai suatu hutang.
4. Suatu tuntutan bagi suatu perintah untuk mengadakan suatu mesyuarat agung.
5. Suatu tuntutan bagi suatu perintah untuk membatalkan prosiding mesyuarat jika mana-mana peruntukan Akta telah dilanggari.
6. Suatu tuntutan bagi suatu perintah untuk menidaksahkan suatu ketetapan jika hak mengundi telah dinafikan atau jika notis yang sewajarnya telah tidak diberi.
7. Suatu tuntutan bagi suatu perintah untuk menidaksahkan suatu ketetapan yang diluluskan dalam suatu mesyuarat agung.
8. Suatu tuntutan bagi suatu perintah untuk membatalkan pindaan undang-undang kecil dengan mengambil kira kepentingan semua pemunya petak atau pemilik.
9. Suatu tuntutan bagi suatu perintah untuk mengubah kadar bunga yang ditetapkan oleh badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari bagi pembayaran lewat Caj, atau caruman kepada kumpulan wang penjelas.
10. Suatu tuntutan bagi suatu perintah untuk mengubah jumlah insurans yang disediakan.
11. Suatu tuntutan bagi suatu perintah untuk meneruskan suatu tuntutan insurans.

12. Suatu tuntutan bagi memaksa pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari untuk memberikan maklumat atau dokumen.
13. Suatu tuntutan bagi suatu perintah untuk memberikan persetujuan bagi melakukan perubahan kepada mana-mana harta bersama atau harta bersama terhad.
14. Suatu tuntutan bagi suatu perintah untuk mengesahkan, mengubah atau membatalkan keputusan Pesuruhjaya.

BAHAGIAN 2

PERINTAH TRIBUNAL

[Subseksyen 117(3)]

1. Tribunal boleh memerintahkan suatu pihak kepada prosiding untuk membayar sejumlah wang kepada pihak yang lain.
2. Tribunal boleh memerintahkan supaya harga atau balasan lain yang dibayar oleh suatu pihak dibayar balik kepada pihak itu.
3. Tribunal boleh memerintahkan pembayaran pampasan atau ganti rugi bagi apa-apa kerugian atau kerosakan yang ditanggung oleh suatu pihak.
4. Tribunal boleh memerintahkan pembedahan, pengetepian atau pengubahan suatu kontrak atau undang-undang kecil tambahan, secara keseluruhan atau sebahagiannya.
5. Tribunal boleh memerintahkan kos kepada atau terhadap mana-mana pihak untuk dibayar.
6. Tribunal boleh memerintahkan supaya suatu bunga dibayar atas apa-apa jumlah atau award kewangan pada kadar yang tidak melebihi lapan peratus setahun.
7. Tribunal boleh menolak suatu tuntutan yang ia pertimbangkan sebagai remeh atau menyusahkan.
8. Tribunal boleh membuat apa-apa perintah yang mengenainya ia mempunyai bidang kuasa untuk membuatnya di bawah Bahagian 1 Jadual ini atau apa-apa perintah lain sebagaimana yang disifatkannya adil dan suai manfaat.
9. Tribunal boleh membuat apa-apa perintah atau relif sampingan atau berbangkit sebagaimana yang perlu untuk memberi kesan kepada apa-apa perintah yang dibuat oleh Tribunal.