

**Teks Ucapan Aluan**  
Yang Dipertua Majlis Perbandaran Seberang Perai  
Yang Bahagia Dato' Maimunah Mohd Sharif

**SEMINAR PEMAHAMAN TUGAS & TANGGUNGJAWAB JMB/MC  
DAN PEMILIK PETAK TERHADAP KOMUNITI BERSTRATA DI  
MAJLIS PERBANDARAN SEBERANG PERAI**

Tarikh : 18 Oktober 2014 ( Sabtu ) Jam : 8.00 Pagi  
Tempat : Auditorium, MPSP

Terima kasih saudara Pengerusi Majlis,

Yang Berhormat  
YB Tuan Chow Kon Yeow  
Exco Kerajaan Tempatan, Pengurusan Lalulintas dan Tebatan Banjir  
Pulau Pinang

Yang Dihormati  
Ahli Majlis, Majlis Perbandaran Seberang Perai

Yang Berusaha  
Tuan Sr Haji Rozali bin Haji Mohamud  
Setiausaha Perbandaran, Majlis Perbandaran Seberang Perai

Yang Berusaha  
Tuan Sr Hj. Ishak Bin Ismail (Penceramah)  
Pengarah Urusan IM Global Property Consultants Sdn. Bhd

Ketua-Ketua Jabatan MPSP

Pegawai-pegawai MPSP

Rakan – Rakan Media

Seterusnya tuan-tuan dan puan-puan yang saya hormati sekalian

Selamat Pagi dan Salam Sejahtera,

---

- 
1. Terlebih dahulu saya ingin mengucapkan syukur ke hadrat Illahi kerana kita dapat berkumpul dalam dewan auditorium yang indah ini bagi mengikuti sesi Seminar Pemahaman Tugas & Tanggungjawab JMB/MC dan Pemilik Petak terhadap Komuniti Berstrata di Majlis Perbandaran Seberang Perai. Sekalung tahniah diucapkan kepada pihak Urusetia iaitu Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) MPSP kerana telah berjaya menganjurkan seminar yang pastinya penuh dengan ilmu dan panduan kepada kita semua yang hadir pada hari ini. Jabatan COB MPSP bukan sahaja berupaya menjadi jambatan penghubung kepada pemilik petak perumahan strata, Badan Pengurusan Bersama/Perbadanan Pengurusan (JMB/MC), pemaju dan pihak-pihak yang terlibat, malah mewakili MPSP bagi memastikan pemahaman tentang hak dan tanggungjawab pemilik perumahan berstrata dan pemaju dapat diserapkan.
  2. Sektor Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah meletakkan **MPSP sebagai Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di bawah kategori satu (1)** yang mempunyai bilangan petak melebihi 50,000 ke atas iaitu merangkumi **941** kawasan pemajuan berstrata dengan jumlah petak sebanyak **62,267 petak**. Berdasarkan 941 kawasan pemajuan ini, daerah SPU mempunyai bangunan berstrata sebanyak 379 kawasan dengan 21,882 petak, SPT 487 kawasan dengan 35,053 petak, manakala SPS 75 kawasan dengan 5,332 petak.

Dengan anggaran seramai 3 orang mendiami setiap petak tersebut, maka sejumlah hampir 186,801 orang rakyat di Seberang Perai mendiami di bangunan berstrata. Jumlah dan peratusan penduduk di seberang perai ini dijangka akan meningkat dengan pesat lagi berdasarkan kadar pertambahan penduduk, peningkatan kadar urbanisasi, jumlah penawaran tanah yang terhad dikawasan bandar dan faktor migrasi.

3. Setakat September 2014, pretasi JMB/MC bagi kategori 11 petak dan ke atas tanpa mengambil kira kawasan kurang dari 10 petak dan ke bawah, sebanyak 87.24% (335 kawasan pemajuan) di seberang perai telah berjaya menubuhkan JMB/MC. Saya berharap dengan adanya pendedahan melalui seminar ini, para peserta akan menghebahkan kepada pemilik-pemilik komuniti berstrata yang lain untuk menubuhkan JMB/MC. Jumlah ini akan meningkat dari semasa ke semasa.

Tuan-tuan dan Puan-puan sekalian,

4. Saya difahamkan seminar pada hari ini dihadiri oleh banyak pihak yang terlibat secara langsung dan secara tidak langsung yang terdiri daripada pihak Badan Pengurusan Bersama/ Perbadanan Pengurusan (JMB/MC), pemaju-pemaju perumahan, pengurus-pengurus harta, jabatan-jabatan dalaman MPSP dan agensi-agensi luar yang berkaitan. Di harap seminar pada hari ini akan memberi input dan pemahaman yang mendalam kepada semua pihak terlibat dalam pengurusan bangunan berstrata agar berjalan dengan lebih efektif dan efisien.

Tuan-tuan dan Puan-puan,

5. Kehidupan di bangunan berstrata melibatkan perkongsian ramai penghuni dalam jumlah dan jurang profil yang luas berbeza seperti agama, bangsa, budaya, jantina, umur, pekerjaan, pendapatan dan sebagainya. Semua penghuni juga perlu berkongsi semua harta bersama (common property) seperti lif, tangga, koridor, padang permainan, kolam renang, tangki air, bumbung, paip kumbahan, bilik serbaguna dan lain-lain lagi. Hubungan sesama penghuni adalah bersifat simbiotik dimana pelaburan pembeli terikat dengan petak tersebut dan ianya tetap akan bergantung kepada penyelesaian secara kolektif sesama pemilik-pemilik petak yang lain.

Tuan – Tuan dan Puan – Puan hadirin sekalian,

6. Faktor yang paling penting dalam menjamin kualiti kehidupan di bangunan berstrata adalah tahap kesedaran dan keprihatinan setiap penghuni khususnya JMB/MC bangunan berbilang tingkat kepada kebersihan, keselesaan dan keselamatan serta aspek pengurusan dan penyenggaraan bangunan. Kedua, setiap penghuni perlu faham keperluan tanggungjawab mereka untuk menjelaskan caj penyenggaraan dalam tempoh yang ditentukan. Penghuni juga perlu tahu mengamalkan budaya tinggal di bangunan bertingkat dan menjalinkan hubungan baik sesama penghuni agar keharmonian terus terpelihara.

Tuan – Tuan dan Puan – Puan hadirin sekalian,

7. Seminar ini merupakan input tambahan kepada persediaan untuk melaksanakan tugas dan tanggungjawab pihak pengurusan di kawasan pemajuan masing-masing. Sesuai dengan Fokus Keenam (6) MPSP iaitu “Penglibatan Komuniti” yang menekankan peranan COB sebagai jabatan yang bertanggungjawab untuk melaksanakan program seperti ini dengan kerjasama Bahagian Latihan dan Kompetensi, Jabatan Khidmat Pengurusan MPSP, ianya bukan sahaja bertujuan meningkatkan kefahaman pengurusan strata kepada JMB/MC di seluruh Seberang Perai malah ianya menjadi medan ukur bagi Petunjuk Prestasi Utama (*Key Performance Indicators*) kepada COB MPSP dalam memastikan pemahaman dan maklumat dapat disalurkan kepada penduduk di Seberang Perai dengan sewajarnya.
  
8. Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) MPSP yang telah mengambil inisiatif untuk membangunkan Laman Web COB. Ia dibangunkan kerana Majlis menyedari aspek pengurusan dan penyenggaraan bangunan berstrata amat berkait rapat dengan kualiti kehidupan penghuninya. Laman web ini dibangunkan bagi semua pihak yang berkepentingan mengakses bagi memahami peranan dan fungsi COB disamping mendapatkan informasi berkaitan panduan pengurusan strata, perundangan, borang-borang berkaitan, senarai semak serta hebahan program-program dan maklumat semasa. Adalah dimaklumkan bahawa Laman Web COB adalah yang pertama di Malaysia.

Tuan – Tuan dan Puan – Puan hadirin sekalian,

9. Selari dengan dasar kualiti MPSP iaitu “MPSP komited untuk mempertingkatkan keberkesanan sistem pengurusan kualiti secara berterusan melalui perkhidmatan yang cemerlang kepada pelanggan”, seminar ini kelak dapat memberi jaminan kepada masyarakat perumahan berstrata suatu impak positif dalam menyediakan perkhidmatan secara jelas.
  
10. Misi MPSP adalah “Menyediakan pengurusan perbandaran yang lebih selamat, lebih bersih, lebih hijau & lebih sihat yang responsif kepada komuniti Seberang Perai” adalah seiring dengan kepentingan seminar ini. MPSP akan memberikan komitmen dan layanan sewajarnya kepada semua dengan menyediakan penyelesaian terbaik mengikut apa yang dipertanggungjawabkan kepada MPSP. Apabila komitmen yang diberikan MPSP di tahap terbaik dan masyarakat mampu bergerak seiring, maka kemampuan MPSP ke arah mencapai Visi "Seberang Perai yang lebih bersih, indah dan selesa didiami, bekerja serta menjadi tarikan pelaburan dan pelancongan menjelang 2018" dapat direalisasikan.
  
11. Izinkan saya menyingkap kembali kejayaan MPSP pada tahun 2013. MPSP telah mencatat purata peratus pencapaian untuk **Fokus 2013 sebanyak 89.66%**. Justeru itu hasil kajian ini telah menunjukkan MPSP berada di landasan yang betul di dalam menyampaikan perkhidmatan kepada pelanggan.

Tuan-Tuan dan Puan-Puan hadirin sekalian,

12. Sebelum saya mengakhiri ucapan saya, di sini saya ingin menegaskan bahawa keberkesanan pihak komuniti berstrata di kawasan pemajuan masing-masing untuk mengatasi isu dan pemasalahan penyenggaraan dan pengurusan bangunan berstrata bergantung kepada sejauh manakah keberkesanan COB, JMB, MC dan pihak yang berkaitan mendapat kerjasama dan mengamalkan tanggungjawab bersama dengan penghuni/ pemilik/ penyewa.

Akhir sekali saya juga mengambil kesempatan ini mengucapkan penghargaan kepada Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB), MPSP kerana berjaya menganjurkan seminar ini.

Sekian, terima kasih.