



MAJLIS PERBANDARAN SEBERANG PERAI

TEKS UCAPAN

YBHG. DATO' Sr HAJI ROZALI HAJI MOHAMUD

YANG DIPERTUA MPSP

SEMPENA

SEMINAR PENGURUSAN STRATA:

1ST AGM, TANGGUNGJAWAB PEMAJU & PROSEDUR

18 NOVEMBER 2017 (SABTU)

8.00 PAGI

HOTEL IXORA

SEBERANG PERAI

Terima kasih Saudara/Saudari Pengacara Majlis

YBhg. Sr Tuan Hj Nordin Bin Daharom

Ketua Pengarah Penilaian & Perkhidmatan Harta
Kementerian Kewangan Malaysia

Yang Berusaha Puan Ir Hjh Rosnani bt Hj Mahmod

Setiausaha Perbandaran
Majlis Perbandaran Seberang Perai

Encik Sr Adzman Shah Bin Mohd Ariffin

Chief Real Estate Consultant
Exastrata Solutions Sdn Bhd

Puan Sr Norlizawati Binti Sidek

Pengarah
Jabatan Pesuruhjaya Bangunan, MPSP

Ketua-Ketua Jabatan dan Pegawai

Majlis Perbandaran Seberang Perai

Pemaju-pemaju

Ejen – Ejen Pengurusan Harta

Agensi Kerajaan

Pihak Berkuasa Tempatan

Golongan-golongan Profesional

Tuan-Tuan Dan Puan-Puan Yang Dihormati Sekalian

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Selamat pagi dan salam sejahtera,

Alhamdulillah, bersyukur kehadiran Allah S.W.T. kerana dengan izin dan limpah kurnianya dapat kita bersama-sama pada hari ini di dalam Seminar Pengurusan Strata 1st AGM Tanggungjawab Pemaju dan Prosedur.

Terlebih dahulu saya bagi pihak Majlis Perbandaran Seberang Perai ingin merakamkan ucapan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada YBhg. Sr Tn Hj Nordin Bin Baharom, Ketua Pengarah Penilaian & Perkhidmatan Harta, Kementerian Kewangan Malaysia kerana turut sama hadir bagi menjayakan seminar ini. Panel penceramah kita pagi ini iaitu Encik Sr Adzman Shah Bin Mohd Ariffin daripada Exastrata Solutions Sdn Bhd yang merupakan salah seorang penggubal Akta Pengurusan Strata 2013 dan Puan Sr Norlizawati Bt Sidek selaku Pengarah COB yang akan menyampaikan taklimat mengenai peranan dan tanggungjawab pemaju kepada COB. Tidak lupa juga ucapan terima kasih kepada semua yang dapat hadir pada pagi ini.

Tuan-tuan dan puan-puan sekalian,

Seminar ini merupakan usaha berterusan pihak **Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) MPSP** bagi memberi pemahaman kepada semua golongan sasaran iaitu pemaju, penilai, pengurus hartanah, juru ukur tanah dan perunding pembangunan hartanah menerusi penganjuran Seminar Pengurusan Strata: 1st AGM, Tanggungjawab Pemaju dan Prosedur di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Alhamdulillah, program pada hari ini mendapat sambutan sebanyak 195 peserta yang mewakili:-

<u>AGENSI</u>		<u>BILANGAN PESERTA</u>
Pemaju	-	115
Penilai	-	6
Arkitek	-	5
Juruukur	-	7
Firma Guaman	-	5
Ejen Pengurusan	-	11
JMB/MC	-	5
Agensi Kerajaan	-	41
JUMLAH KESELURUHAN PESERTA SEMINAR		<u>195</u>

Objektif utama seminar ini diadakan adalah seperti berikut:-

- a. Memahami dan melancarkan proses sebelum, semasa dan selepas Mesyuarat Agung Tahunan Pertama (MATP);
- b. Mengetahui dan mematuhi segala kewajipan dan tanggungjawab pemaju yang diperuntukan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757);
- c. Memahami dan mengetahui prosedur dan tanggungjawab pemaju kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB) dan tindakan yang boleh diambil oleh COB terhadap pemaju.

Pembangunan berstrata merupakan satu konsep pembangunan perumahan yang berkembang pesat untuk menyediakan kemudahan kediaman bagi semua peringkat *stakeholders*. 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 di mana pelaburan pembeli terikat dengan petak tersebut dan ianya tetap akan bergantung kepada penyelesaian secara kolektif sesama pemilik-pemilik petak yang lain.

Faktor yang paling penting dalam menjamin kualiti kehidupan di bangunan berstrata adalah tahap kesedaran dan keprihatinan setiap penghuni kepada kebersihan, keselesaan dan keselamatan serta aspek pengurusan yang cekap. Setiap penghuni perlu faham tentang kewajipan mereka bagi membayar caj penyenggaraan dalam tempoh yang ditentukan bagi memastikan urusan pentadbiran dan pengurusan dapat dijalankan dengan baik oleh pihak pengurusan.

Kerajaan Negeri Pulau Pinang pada 1 Jun 2016 telah menguatkuasakan Undang-Undang Kecil Pengasingan Sampah Dan Pelesenan Perkhidmatan Pemungutan Sampah Yang Boleh Dikitar Semula (Majlis Perbandaran Seberang Perai) 2016. Penguatkuasaan dasar ini bermula pada 1 September 2017 dan ditumpukan kepada pembangunan strata terlebih dahulu. Kegagalan menyediakan tempat tong pengasingan sampah akan dikenakan kompaun sebanyak RM250 bagi setiap kesalahan yang dilakukan.

Bahagian III Undang-Undang Kecil ini menggariskan fungsi Badan Pengurusan Bersama untuk memberitahu pemunya atau penghuni tentang Undang-Undang Kecil ini dan memastikan pemunya atau penghuni menguruskan sampah yang boleh dikitar semula mengikut cara yang ditetapkan oleh MPSP. Kewajipan Badan Pengurusan Bersama hendaklah menyediakan bekas sampah komunal yang

mencukupi dan kemudahan pengurusan sampah yang boleh dikitar semula pada setiap masa supaya sentiasa berada dalam keadaan bersih dan selamat. Bagi bekas sampah yang rosak, ianya perlu dibaiki atau digantikan dengan segera.

Berdasarkan rekod dalam Sistem COB sehingga Oktober 2017, terdapat 292 Joint Management Body (JMB) / Management Corporation (MC) yang telah ditubuhkan. Sehingga kini, sebanyak hanya 49.6% JMB/MC telah melaksanakan arahan yang ditetapkan dalam UUK tersebut. Dari Julai hingga Oktober 2017, sebanyak 156 Notis telah dikeluarkan oleh MPSP kepada JMB/MC kerana tidak mematuhi arahan yang ditetapkan dalam Undang-undang Kecil Pengasingan Sampah dan Pelesenan Perkhidmatan Pemungutan Sampah Yang Boleh Dikitar Semula (Majlis Perbandaran Seberang Perai) 2016. Ini disusuli dengan 25 kompaun yang dikenakan ke atas JMB/MC yang terus gagal mematuhi arahan ini.

COB akan terus membuat lawat periksa JMB/MC di kawasan pembangunan strata dari semasa ke semasa bagi memastikan JMB/MC patuh dengan dasar ini bagi menjadikan Bandar Seberang Perai sebuah Bandar Raya Rendah Karbon menjelang 2022 melalui pengurangan sampah.

Di kesempatan ini, saya mencadangkan agar semua pemaju yang akan membuat 1st AGM nanti boleh memasukkan agenda ini dalam mesyuarat yang akan diadakan. Pihak COB bersedia untuk memberi taklimat kepada penduduk / pemilik petak berhubung perkara ini.

Pelbagai program yang bersifat *education and awareness* telah dirancang dan dilaksanakan oleh Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB), MPSP sepanjang tahun, antaranya Seminar Pengurusan Strata: 1st AGM, Tanggungjawab Pemaju dan Prosedur yang diadakan hari ini, taklimat kepada skim bermasalah, Program Anak Angkat COB, dan Program *Community Engagement* melalui program *Cleaner, Greener, Safer & Healthier Penang* bersama penduduk & JMB/MC. Kesemua program ini adalah untuk bertujuan untuk meningkatkan pemahaman berkaitan strata kepada seluruh masyarakat Seberang Perai sekaligus dapat memantapkan lagi ilmu bagi mengurus dan mentadbir skim masing – masing. Walau bagaimanapun, kesemua program yang direncanakan ini tidak akan berjaya sekiranya ianya tidak mendapat sokongan dari JMB/MC dan semua pemilik dan penghuni.

Justeru, Seminar Pengurusan Strata: 1st AGM, Tanggungjawab Pemaju & Prosedur ini sangat penting kepada pemaju untuk memahami tanggungjawab dan kewajipannya sepertimana peruntukan Akta 757. Secara tidak langsung ini memberi peluang khususnya kepada

pemaju, pengurus harta dan perunding untuk mengetahui tatacara sebelum, semasa dan selepas mesyuarat agung tahunan pertama diadakan. Dengan ini, pemaju dapat memahami dan mengetahui prosedur dan tanggungjawab kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB) dan tindakan yang boleh diambil oleh COB jika pemaju gagal mematuhi.

Sebelum mengakhiri ucapan, setinggi-tinggi penghargaan dan jutaan terima kasih saya ucapkan kepada Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB), MPSP dan semua yang terlibat dalam Seminar Pengurusan Strata : 1st AGM, Tanggungjawab Pemaju dan Prosedur ini.

Dengan ini, saya dengan sukacitanya merasmikan **Seminar Pengurusan Strata: 1st AGM, Tanggungjawab Pemaju & Prosedur Bagi Kawasan Majlis Perbandaran Seberang Perai.**

Sekian,

Wabillahi Taufik Wal Hidayah, Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Terima Kasih.