

Undang - Undang Kecil

P.U.(A)107

JADUAL KETIGA

AKTA PENGURUSAN STRATA 2013

PERATURAN-PERATURAN PENGURUSAN STRATA

(PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2015

[Peraturan-Peraturan 5 dan 28]

UNDANG-UNDANG KECIL

BAHAGIAN 1

PERMULAAN

1.Pemakaian

(1)Undang-undang kecil yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga ini dan apa-apa undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 ("Akta") hendaklah mengikat badan pengurusan bersama dengan, dan pembeli, pemunya petak atau pemilik, dan mana-mana penerima gadaian atau penyerahhak, penerima pajak, penyewa atau penghuni sesuatu petak pada takat yang sama seolah-olah undang-undang kecil atau undang-undang kecil tambahan itu telah ditandatangani atau dimeterai oleh setiap orang atau badan yang dinyatakan di atas dan mengandungi waad bersama untuk memerhati, mematuhi dan melaksanakan semua peruntukan undang-undang kecil atau undang-undang kecil tambahan itu.

(2)Undang-undang kecil ini hendaklah terpakai kepada mana-mana kawasan pemajuan:

(a)semasa pengurusan oleh pemaju sebelum badan pengurusan bersama ditubuhkan, di bawah Bab 2 Bahagian IV Akta;

(b)semasa pengurusan badan pengurusan bersama, di bawah Bab 3 Bahagian IV Akta;

(c)semasa pengurusan pemaju sebelum mesyuarat agung tahunan pertama perbadanan pengurusan, di bawah Bab 2 Bahagian V Akta;

(d)semasa pengurusan oleh perbadanan pengurusan selepas mesyuarat agung tahunan pertama perbadanan pengurusan, di bawah Bab 3 Bahagian V Akta; dan

(e)semasa pengurusan perbadanan pengurusan subsidiari selepas penubuhannya berkenaan dengan harta bersama terhad di bawah Bab 4 Bahagian V Akta.

2.Tafsiran

(1) Bagi tujuan memberikan kesan kepada subperenggan 1(2) undang-undang kecil ini:

(a) rujukan mengenai “perbadanan pengurusan” hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan mengenai pemaju (semasa tempoh pengurusan pemaju dan semasa tempoh pengurusan permulaan), badan pengurusan bersama atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan dengan

(b) rujukan mengenai “jawatankuasa pengurusan” hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan mengenai jawatankuasa pengurusan bersama atau jawatankuasa pengurusan subsidiari;

(c) rujukan mengenai “pemilik” hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan mengenai pembeli atau pemunya petak; dan

(d) rujukan mengenai “unit syer” hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan mengenai unit syer yang diumpukkan.

(2) Dalam undang-undang kecil ini atau apa-apa undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah Akta, “bangunan” ertinya bangunan-bangunan jika lebih dari sebuah, dan termasuk sebahagian daripada bangunan.

(3) Apa-apa rujukan kepada pembeli, pemunya petak atau pemilik hendaklah termasuk keluarganya atau mana-mana pemegang gadaian, penyerahhak, penerima pajak, penyewa, penghuni atau jemputan petaknya

BAHAGIAN 2

PENGURUSAN BADAN PENGURUSAN BERSAMA

3. Fungsi badan pengurusan bersama

Badan pengurusan bersama hendaklah—

(1) menyenggara dalam keadaan yang baik dan pembaikan yang dapat digunakan, dan, apabila perlu, memperbaharui atau mempertingkatkan, lekapan dan lengkapan, lif, pemasangan, peralatan, alatan dan perkakasan yang sedia wujud dalam kawasan pemajuan dan digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua atau lebih petak;

(2) menyenggara, membaiki dan, apabila perlu, memperbaharui atau mempertingkatkan pemetungan, paip, wayar, kabel dan saluran yang sedia wujud dalam kawasan pemajuan dan digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua atau lebih petak;

(3) jika terpakai, mewujudkan dan menyenggara laman dan taman yang sesuai dalam harta bersama;

(4) jika terpakai, mengurus, menyenggara dan mendapatkan pengendali sesuai untuk mana-mana utiliti, kemudahan dan perkhidmatan bersama dalam harta bersama, seperti dobi layan diri, kedai serbaneka, kafeteria, pusat asuhan dan lain-lain, di tahap keselamatan dan kesihatan yang munasabah untuk kemudahan, keselesaan dan kenikmatan pemilik dan penghuni;

(5)membaharui dan mempertingkatkan harta bersama apabila perlu untuk tujuan mengekal atau menambahkan nilai pasaran petak-petak dalam kawasan pemajuan itu;

(6)atas permintaan bertulis seorang pemilik petak dan atas bayaran fi yang hendaklah tidak melebihi lima puluh ringgit, membekalkan kepada pemilik, atau kepada mana-mana orang yang diberi kuasa secara bertulis oleh pemilik, salinan semua polisi insurans yang diambil di bawah Akta atau diambil terhadap risiko lain seperti diarahkan oleh pemilik melalui suatu ketetapan khas, berserta salinan resit untuk premium terakhir dibayar berkaitan polisi itu;

(7)mengadakan, mengurus dan menyenggara prosedur pemerolehan wajar dan proses tender secara adil dan telus bagi semua pembelian, pemerolehan atau pemberian kontrak berkaitan pengurusan dan penyenggaraan harta bersama;

(8)mengadakan, mengurus dan menyenggara sistem kawalan kredit yang baik dalam pengutipan caj pengurusan dan caruman kepada kumpulan wang penjelas dan apa-apa caj lain yang dikenakan secara sah oleh badan pengurusan bersama;

(9)mentadbir dan menguatkuasa undang-undang kecil ini dan apa-apa undang-undang kecil tambahan yang diperbuat di bawah Akta; dan

(10)tanpa kelengahan memasukkan ke dalam daftar strata apa-apa perubahan atau urusniaga yang dimaklumkan oleh mana-mana pemilik.

4.Harta bersama untuk faedah bersama

Badan pengurusan bersama hendaklah mengawal, mengurus dan mentadbir harta bersama bagi faedah semua pemilik dengan syarat bahawa badan pengurusan bersama boleh, melalui perjanjian bertulis dengan seseorang pemilik tertentu, memberikan kepadanya untuk suatu tempoh masa ditetapkan,penggunaan dan penikmatan eksklusif bagi sebahagian harta bersama itu atau keistimewaan-keistimewaan khas berkenaan dengan harta bersama itu atau sebahagian daripadanya tertakluk kepada terma dan syarat sesuai yang boleh dinyatakan oleh badan pengurusan bersama.

5.Peruntukan kemudahan atau perkhidmatan

Badan pengurusan bersama boleh membuat suatu perjanjian dengan seseorang pemilik tertentu bagi peruntukan kemudahan atau perkhidmatan oleh badan pengurusan bersama kepada atau berkenaan dengan petaknya.

6Pemungkir

(1)Bagi tujuan undang-undang kecil ini -

(a)seorang pemungkir ialah seorang pemilik yang belum membayar sepenuhnya caj pengurusan atau caruman kepada kumpulan wang penjelas berkaitan petaknya atau lain-lain wang yang dikenakan oleh atau kena dibayar kepada badan pengurusan bersama di bawah Akta pada tamat tempoh empat belas hari daripada penerimaan suatu notis daripada badan pengurusan bersama; dan

(b)apa-apa sekatan atau tindakan dikenakan terhadap seorang pemungkir hendaklah termasuk keluarganya atau mana-mana pemegang gadaian, penyerahhak, pengganti dalam hakmilik, penerima pajak, penyewa atau penghuni petaknya

.(2)Jika apa-apa jumlah kekal tidak berbayar pada tamat tempoh empat belas hari seperti dinyatakan dalam subperenggan 6(1)(a) undang-undang kecil ini, pemilik hendaklah membayar faedah pada kadar sepuluh peratus setahun atas kiraan harian atau pada kadar yang akan ditentukan oleh badan pengurusan bersama dalam suatu mesyuarat agung, sehingga tarikh pembayaran sebenar jumlah tertunggak itu

.(3)Badanan pengurusan bersama boleh menyediakan senarai pemungkir menunjukkan nama-nama pemilik yang mungkir, petak mereka masing-masing dan jumlah yang kekal tidak berbayar, dan boleh mempamerkan senarai nama-nama pemungkir pada papan notis di bangunan tertakluk di mana senarai sedemikian hendaklah dikemaskini oleh badan pengurusan bersama pada hujung tiap-tiap bulan kalendar seterusnya

.(4)Badan pengurusan bersama boleh, pada tamat tempoh empat belas hari yang dinyatakan dalam subperenggan 6(1)(a) undang-undang kecil ini, dan tanpa notis terdahulu, menyahaktifkan apa-apa peranti akses elektromagnetik seperti kad, tag atau "transponder", yang dikeluarkan kepada pemungkir sehingga masa di mana apa-apa jumlah yang kekal tidak berbayar berkaitan petaknya telah dibayar sepenuhnya, berserta caj tidak melebihi lima puluh ringgit yang boleh dikenakan oleh badan pengurusan bersama untuk mengaktifkan semula peranti akses elektromagnetiknya. Semasa tempoh pengnyahaktifan peranti akses elektromagnetiknya, badan pengurusan bersama boleh memerlukan pemilik untuk menandatangani dalam buku daftar pemungkir tiap-tiap kali pemungkir memerlukan apa-apa pertolongan untuk masuk atau keluar dari bangunan atau kawasan pemajuan.

(5)Badan pengurusan bersama boleh menahan atau menggantung pemungkir dari menggunakan harta bersama atau perkhidmatan bersama disediakan oleh badan pengurusan bersama, termasuk mana-mana ruang parkir dalam harta bersama yang telah diperuntukkan untuk kegunaan pemungkir

(6)Badan pengurusan bersama boleh memasuki apa-apa skim pembayaran ansuran secara bertulis dengan pemungkir untuk membolehkan pemungkir melangsaikan jumlah tertunggak menurut bilangan ansuran itu atau atas terma dan syarat tertentu yang badan pengurusan bersama anggap sesuai dan wajar, termasuk menahan dari apa-apa tindakan yang dibenarkan bawah subperenggan 6(4) dan 6(5) undang-undang kecil ini.

(7)Badan pengurusan bersama boleh menerima pembayaran untuk apa-apa jumlah yang tertunggak oleh pemungkir yang dibuat oleh pemegang gadaian, penyerahhak, pengganti dalam hakmilik, penerima pajak, penyewa atau penghuninya, dan mana-mana dari orang itu yang telah membuat pembayaran sedemikian hendaklah dianggap tanpa batal telah diberi kuasa oleh pemungkir untuk berbuat demikian.

7.Kuasa-kuasa badan pengurusan untuk mengenakan denda

(1)Badan pengurusan bersama boleh melalui suatu ketetapan dalam mesyuarat agung mengenakan denda pada kadar yang akan ditentukan oleh mesyuarat agung itu terhadap mana mana orang yang melanggar mana-mana undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah Akta.

(2) Semua denda yang dikenakan di bawah subperenggan 7(1) undang-undang kecil ini hendaklah menjadi suatu hutang yang terakru kepada badan pengurusan bersama dan atas pembayaran hendaklah didepositkan dalam akaun penyenggaraan.

BAHAGIAN 3

PEMILIK

8. Kewajipan am pemilik

Pemilik hendaklah—

(1) tepat membayar kepada badan pengurusan bersama caj dan caruman kepada kumpulan wang penjelas berkaitan petaknya, dan lain-lain wang yang dikenakan oleh atau kena dibayar kepada badan pengurusan bersama di bawah Akta;

(2) tepat membayar semua cukai tanah, cukai harta pihak berkuasa tempatan dan lain-lain caj dan perbelanjaan yang kena dibayar berkaitan petaknya;

(3) membenarkan badan pengurusan bersama dan penggaji atau ejennya, pada setiap masa yang munasabah dan dengan notis yang munasabah diberi (kecuali dalam kes kecemasan apabila tiada notis diperlukan), untuk memasuki petaknya untuk tujuan—

(a) menyasat kebocoran atau lain-lain kecacatan bangunan;

(b) menyenggara, membaiki, membaharui atau menaiktaraf paip, wayar, kabel dan saluran yang digunakan atau boleh digunakan, dengan dinikmati oleh mana-mana petak lain atau harta bersama;

(c) menyenggara, membaiki, membaharui atau menaik taraf harta bersama; dan

(d) melaksanakan apa-apa kerja atau melakukan apa-apa tindakan perlu yang munasabah untuk atau berkaitan dengan pelaksanaan kewajipannya di bawah Akta atau peraturan-peraturan di bawahnya, atau untuk atau berkaitan penguatkuasaan undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan melibatkan kawasan pemajuan;

(4) dengan kadar segera menjalankan semua kerja yang diperintahkan oleh mana-mana pihak berkuasa statutori atau awam yang kompeten berkaitan petaknya selain dari kerja untuk manfaat bangunan atau harta bersama;

(5) membaiki dan menyenggara petaknya, termasuk pintu dan tingkap dan menetapkannya dalam keadaan baik, kelusuan munasabah, kerosakan akibat kebakaran, ribut, ribut kencang atau kejadian Tuhan dikecualikan, dan hendaklah menjaga kebersihan semua permukaan luar kaca di tingkap dan pintu di sempadan petaknya yang bukan harta bersama, melainkan badan pengurusan bersama menetapkan bahawa ia akan menjaga kebersihan kaca atau bahagian tertentu kaca yang tidak boleh diakses oleh pemilik dengan selamat atau secara langsung;

(6) menyenggara petaknya termasuk semua lengkapan kebersihan, perkakasan air, gas, elektrik dan penghawa dingin dalam keadaan yang baik supaya tidak menyebabkan apa-apa kebakaran atau letupan atau apa-apa kebocoran kepada mana-mana petak lain atau

harta bersama atau supaya tidak menyebabkan apa-apa gangguan kepada pemilik petak-petak lain dalam kawasan pemajuan;

(7)dengan kadar segera membaiki dan menyiapkan atas kos dan perbelanjaan sendiri apa-apa kerosakan pada petaknya jika kerosakan itu dikecualikan bawah mana-mana polisi insurans yang diambil oleh badan pengurusan bersama dan untuk menjalan dan menyiapkan pembaikan dalam tempoh masa yang dinyatakan oleh badan pengurusan, atas kegagalan berbuat demikian badan pengurusan boleh menjalankan pembaikan itu dan kos sedemikian hendaklah dicaj kepada pemilik dan hendaklah kena dibayar atas tuntutan;

(8)tidak menggunakan atau membenarkan untuk digunakan petaknya dengan cara atau untuk tujuan yang akan menyebabkan kacau ganggu atau bahaya kepada mana-mana pemilik lain atau keluarga pemilik berkenaan dengan;

(9)tidak menggunakan atau membenarkan untuk digunakan petaknya bertentangan dengan terma kegunaan petak seperti ditunjukkan dalam pelan diluluskan oleh pihak berkuasa yang relevan;

(10)memaklumkan badan pengurusan bersama dengan kadar segera apa-apa perubahan dalam pemilikan petaknya atau apa-apa urusniaga, gadaian, pajakan atau pewujudan apa-apa kepentingan, untuk dimasukkan dalam daftar strata; dan

(11)mengguna dan menikmati harta bersama dalam cara yang tidak secara munasabah mengganggu kegunaan dan kenikmatan yang sama oleh pemilik lain.

9.Larangan am untuk pemilik

Pemilik hendaklah tidak-

(1)menggunakan petaknya untuk apa-apa tujuan, secara haram atau sebaliknya, yang boleh menjejaskan reputasi kawasan pemajuan;

(2)menggunakan sebagai bahan api, apa-apa bahan utama atau bahan yang boleh menyebabkan kepulan atau asap atau bau busuk atau hendaklah tidak menggunakan apa-apa bahan utama yang akan ditentukan oleh badan pengurusan bersama dalam suatu mesyuarat agung; dan

(3)membuang atau membenarkan untuk jatuh, apa-apa buangan atau sampah sarap dalam apa-apa bentuk atas harta bersama atau mana-mana bahagian daripadanya kecuali dalam tong sampah yang disenggara olehnya atau ke dalam saluran buangan atau bekas sampah dalam ruang sampah umum yang disediakan dalam bangunan.

10.Larangan kacau ganggu

(1)Pemilik hendaklah tidak menggunakan bahasa atau perlakuan dalam bentuk yang mungkin menyebabkan tersinggung atau malu atau kacau ganggu pada mana-mana pemilik lain atau mana-mana orang lain yang menggunakan harta bersama secara sah

(2)Pemilik hendaklah mengambil semua langkah munasabah untuk memastikan semua jemputannya, termasuk pelanggan dan pekerja, tidak berkelakuan dalam cara yang mungkin menyebabkan tersinggung atau malu atau kacau ganggu pada mana-mana pemilik lain atau mana-mana orang lain yang menggunakan harta bersama.

(3)Dalam bangunan atau bahagian bangunan yang digunakan untuk apa-apa tujuan kediaman atau penghunian, bunyi apa-apa peralatan elektrik dan elektronik, perkakas atau alat, atau apa-apa alat muzik yang digunakan dalam petak atau harta bersama hendaklah ditetapkan pada kelantangan rendah selepas 11.00 malam supaya tidak mengganggu istirehat aman atau tidur lena pemilik lain melainkan kelulusan bertulis terdahulu untuk majlis tertentu dan jangkamasa tertentu telah diperolehi dari badan pengurusan bersama.

(4)Pemilik hendaklah tidak menggunakan sebagai bahan api apa-apa bahan utama atau bahan atau melakukan apa-apa dalam petaknya yang boleh menjejaskan kenikmatan aman mana-mana pemilik lain atau yang boleh mengotorkan atau memudahkan cat luaran petaknya atau petak lain atau harta bersama.

11.Rupa, mukaan dan warna luaran petak

Pemilik hendaklah tidak mengubah rupa, kod warna dan mukaan mana-mana bahagian luar petaknya tanpa kelulusan bertulis terdahulu dari badan pengurusan bersama

.12.Penyimpanan bahan mudah terbakar dan letupan

(1)Dalam bangunan atau bahagian bangunan yang digunakan bagi apa-apa tujuan kediaman atau tempat tinggal, pemilik hendaklah hanya menggunakan atau menyimpan dalam petaknya apa-apa bahan kimia mudah terbakar, cecair, gas dan lain-lain bahan hanya untuk tujuan domestik atau untuk tangki minyak kenderaan motor atau enjin pembakaran dalam dengan syarat penyimpanan bahan utama atau bahan itu hendaklah tidak melebihi kuantiti munasabah yang diperlukan untuk tujuan domestik.

(2)Tiada apa-apa dalam undang-undang kecil ini memberi kuasa atau tiada apa-apa dalam undang-undang kecil tambahan hendaklah membenarkan mana-mana pemilik untuk menggunakan atau menyimpan dalam petaknya atau harta bersama, apa-apa bahan kimia, cecair,gas dan bahan mudah terbakar atau mudah meletup yang bertentangan dengan mana-mana undang-undang bertulis yang mengawal selia penggunaan atau penyimpanan bahan utama atau bahan sedemikian.

13.Kawalan makhluk perosak

Pemilik hendaklah mengambil semua langkah perlu untuk mengelakkan petaknya dari infestasi anai-anai, vermin, roden, makhluk perosak dan serangga tertakluk apa-apa jaring yang dipasang hendaklah diluluskan oleh badan pengurusan bersama.

14. Menyimpan haiwan

(1) Dalam bangunan yang digunakan untuk tujuan kediaman atau tempat tinggal, pemilik hendaklah tidak menyimpan apa-apa haiwan tertentu dalam petaknya atau atas harta bersama yang boleh menyebabkan kerosakan atau kacau ganggu kepada pemilik lain atau yang boleh mendatangkan bahaya kepada keselamatan atau kesihatan pemilik lain atau yang bertentangan dengan mana-mana undang-undang atau peraturan dan kaedah-kaedah bertulis pihak berkuasa negeri atau tempatan

(2) Pemilik yang mengingkari subperenggan 14(1) undang-undang kecil ini, hendaklah dalam masa tiga hari penerimaan suatu notis bertulis dari badan pengurusan bersama mengeluarkan haiwan tersebut dari bangunan. Jika gagal berbuat demikian, badan pengurusan bersama boleh mengambil apa-apa tindakan dianggap perlu untuk mengeluarkan haiwan itu dari bangunan dan-

(a) semua kos terakru hendaklah dicaj dan dikenakan terhadap pemilik itu, dan

(b) badan pengurusan bersama tidak bertanggungjawab terhadap apa-apa kerosakan pada harta pemilik yang secara munasabah disebabkan oleh proses mengeluarkan haiwan itu.

15. Meringkakan jemuran

Dalam bangunan yang digunakan untuk tujuan kediaman atau tempat tinggal, pemilik hendaklah tidak, kecuali dengan kelulusan bertulis terdahulu daripada badan pengurusan bersama, menggantung apa-apa basuhan, tuala, cadar, kain baju atau lain-lain pada mana-mana bahagian petaknya secara yang akan melunjur ke luar petak, selain dari di kawasan yang diperuntukkan untuk tujuan sedemikian dan meninggalkannya di situ hanya untuk tempoh yang munasabah.

16. Pematuhan kepada undang-undang kecil

(1) Tiap-tiap pemilik hendaklah pada tiap-tiap masa mematuhi undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah Akta.

(2) Badan pengurusan bersama boleh menghendaki mana-mana pemilik yang walau diberi amaran, terus melanggar undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan, untuk meninggalkan harta bersama serta-merta.

(3) Dalam keadaan pelanggaran mana-mana undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan oleh pemilik, dia hendaklah atas perbelanjaan sendiri serta-merta memulihkan atau membaiki pelanggaran itu yang memuaskan hati badan pengurusan bersama.

(4) Jika mana-mana pembaikan menjadi perlu oleh sebab apa-apa perbuatan sengaja atau cuai atau ketinggalan oleh, atau pelanggaran mana-mana undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan oleh pemilik, kos terakru oleh badan pengurusan bersama untuk melaksanakan pembaikan hendaklah menjadi hutang yang bertanggungjawab kepada badan pengurusan bersama dan hendaklah menjadi boleh dituntut dari pemilik itu oleh badan pengurusan bersama.

(5)Pemilik hendaklah tidak dilepaskan dari apa-apa liabiliti yang boleh bertanggung atau dialami atas sebab apa-apa kegagalan di pihaknya untuk menghormati dan mematuhi undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan.

BAHAGIAN 4

HARTA BERSAMA

17.Pengenalpastian

(1)Badan pengurusan bersama boleh memerlukan mana-mana orang atas harta bersama untuk mengenalkandirinya untuk tujuan keselamatan.

(2)Badan pengurusan bersama boleh menghendaki mana-mana orang yang enggan mematuhi perenggan 17(1) undang-undang kecil ini dan yang bukan seorang pemilik untuk keluar dari harta bersama atau kawasan pemajuan serta-merta.

18.Peralatan melawan kebakaran

(1)Pemilik hendaklah tidak mengalih atau mengganggu mana-mana peralatan kebakaran yang dipasang dalam bangunan atau harta bersama.

(2)Pemilik hendaklah tidak melakukan apa-apa dalam petaknya atau atas harta bersama yang berkemungkinan akan—

(a)menjejaskan operasi mana-mana pemasangan, peralatan atau peranti keselamatan, atau merendahkan tahap keselamatan kebakaran dalam bangunan atau harta bersama; atau

(b)menimbulkan risiko atau bahaya kepada mana-mana pemilik lain dalam bangunan atau mana-mana orang yang secara sah menggunakan harta bersama.

(3)Pemilik hendaklah tidak meninggalkan tanpa perhatian apa-apa dapur, api atau perkakas pemanasan yang boleh menyebabkan kebakaran pada bangunan akibat kepanasan melampau dapur atau perkakas pemanasan itu.

19.Notis dan petunjuk

Pemilik hendaklah mematuhi dan patuh dengan semua notis dan petunjuk yang dinaikkan atau dipasang oleh badan pengurusan bersama dalam harta bersama, dan tiada pemilik boleh mengalih atau merosakkan mana-mana notis dan petunjuk itu.

20.Larangan membuat halangan

(1)Semua laluan kecemasan kebakaran, termasuk tetapi tidak terhad kepada, tangga, pelantar dan laluan dalam bangunan atau harta bersama hendaklah tidak dihalang oleh pemilik pada bila-bila masa.

(2)Badan pengurusan boleh tanpa notis terdahulu, mengalih atau merampas apa-apa harta pemilik, termasuk tetapi tidak terhad kepada, basikal, tumbuhan berpasu, bikar, perabut, troli, kotak, barang atau objek dalam apa-apa bentuk sekalipun. Badan pengurusan bersama boleh menaikkan notis berkaitan apa-apa harta yang dialih atau dirampas yang boleh

dituntut oleh pemilik dalam masa empat belas hari dari tarikh notis tertakluk kepada pembayaran kepada badan pengurusan bersama suatu caj tidak melebihi dua ratus ringgit. Jika harta yang dialih atau dirampas itu tidak dituntut pada tamat tempoh empat belas hari, badan pengurusan bersama boleh membuang atau melupuskan harta itu secara yang difikirkan wajar tanpa apa-apa liabiliti kepada pemilik.

(3)Tiada kegiatan tanpa kebenaran dibenarkan dalam harta bersama. Badan pengurusan bersama boleh menafikan kebenaran apa-apa kegiatan yang, pada pendapat badan pengurusan bersama boleh menimbulkan bahaya atau kacau ganggu pada pemilik lain.

21.Taman, laman dan tumbuhan berpasu

(1)Pemilik hendaklah tidak merosakkan mana-mana laman, taman, pokok, rimbunan, tumbuhan atau bunga-bunga dalam harta bersama.

(2)Pemilik hendaklah tidak menggunakan mana-mana bahagian harta bersama untuk tujuan taman sendiri, kecuali dengan kelulusan bertulis terdahulu dari badan pengurusan bersama.

(3)Laman, taman, pokok, rimbunan, tumbuhan atau bunga dalam harta bersama adalah untuk kenikmatan pemilik dan meningkatkan nilai estetik bangunan dan tiada orang boleh mengalih mana-mana tumbuhan atau tanaman dalam harta bersama kecuali dengan kelulusan bertulis terdahulu dari badan pengurusan bersama.

(4)Apa-apa tumbuhan berpasu atau bunga-bunga dalam petak hendaklah diletakkan dalam bekas sesuai untuk mengelakkan titisan air atau tanah ke atas petak bersebelahan atau harta bersama dan bekas ini hendaklah selalu dikosongkan dari air atau dirawat untuk mengelakkan pembiakan nyamuk.

(5)Pemilik hendaklah memastikan mana-mana tumbuhan berpasu atau bunga-bunga atau lain-lain objek pepejal yang diletak, digantung atau dipamerkan di keliling petaknya hendaklah tidak jatuh dari petak atau menyebabkan apa-apa kecederaan atau kerosakan pada pemilik petak yang lain atau harta bersama.

22.Pencerobohan atas harta bersama dan petak lain

(1)Pemilik hendaklah tidak membuat apa-apa ke atas petaknya yang boleh menceroboh mana-mana bahagian harta bersama atau petak lain.

(2)Pemilik hendaklah tidak menanda, mengecat, menaikkan poster atau kain rentang atau notis, memaku atau menskru, atau memasang sangga atau seumpamanya ke dalam, atau sebaliknya merosakkan atau mencatitkan, mana-mana bahagian harta bersama kecuali dengan kelulusan bertulis terdahulu dari badan pengurusan bersama. Kelulusan diberi oleh badan pengurusan hendaklah tidak memberi kuasa untuk apa-apa penambahan kepada harta bersama.

(3)Pemilik boleh memasang:

(a)apa-apa peranti mengunci atau keselamatan untuk perlindungan petaknya dari penceroboh atau meningkatkan keselamatan dalam petaknya;

(b)apa-apa pengadang atau lain-lain peranti untuk menghalang kemasukan haiwan atau serangga ke dalam petaknya; atau

(c)apa-apa struktur atau peranti keselamatan untuk perlindungan kanak-kanak dari bahaya;

Tertakluk pemasangan sedemikian hendaklah tidak mencerooh mana-mana bahagian harta bersama dan apa-apa peranti mengunci atau keselamatan, pengadang, apa-apa peranti atau struktur lain hendaklah dipasang oleh pemilik dengan cara cekap dan wajar dan hendaklah mempunyai sifat yang akan melengkapkan bangunan dan hendaklah sejajar dengan sifat bangunan yang lain-lain.

(4)Pemilik hendaklah tidak meninggalkan atau menyimpan apa-apa kepunyaan peribadi seperti kasut, tumbuhan berpasu dan bunga-bunga, kabinet, rak, kenderaan dan seumpamanya atas harta bersama kecuali dengan kelulusan bertulis terdahulu dari badan pengurusan bersama.

23.Perabut, lekapan dan lengkapan

(1)Apa-apa perabut atas harta bersama termasuk meja, kerusi, sofa, bangku dan kerusi anduh adalah disediakan untuk kenikmatan dan keselesaan semua pemilik dan hendaklah tidak disalah guna, diganggu, dimusnahkan atau dirosakkan oleh mana-mana orang dan hendaklah tidak dialih atau diubah oleh mana-mana pemilik tanpa kebenaran badan pengurusan bersama.

(2)Semua lekapan dan lengkapan,peranti, peralatan dan pemasangan atas harta bersama termasuk troli, pemasangan lampu, penjaga waktu, penutup pintu, pembaca kad, kamera CCTV, pengesan asap, alat pemadam api, gelung basah dan nozel, penggera pecah kaca, selusur keselamatan dan tong sampah adalah disediakan untuk keselamatan dan kemudahan semua pemilik dan hendaklah tidak disalah guna, diganggu, dimusnahkan atau dirosakkan oleh mana-mana orang.

24.Kanak-kanak bermain di harta bersama

Dalam bangunan yang digunakan untuk tujuan kediaman atau tempat tinggal, pemilik hendaklah mengambil semua langkah munasabah untuk memastikan mana-mana kanak-kanak di bawah kawalannya, apabila bermain di harta bersama atau apa-apa kemudahan di atasnya, hendaklah tidak menyebabkan apa-apa bahaya kepada mereka atau menyebabkan apa-apa vandalisme atau kerosakan kepada harta bersama atau menimbulkan bunyi bising atau kacau ganggu yang boleh menggugat kenikmatan aman oleh pemilik lain.

BAHAGIAN 5

KENDERAAN

25. Kenderaan

(1) Tiap-tiap kenderaan hendaklah diparkir di ruang parkir yang diperuntukkan secara wajar tanpa menyebabkan apa-apa halangan kepada mana-mana kenderaan bersebelahan atau laluan trafik. Kenderaan yang diparkir secara tidak wajar boleh ditunda atau dikunci tayar oleh badan pengurusan bersama, atas kos pemilik kenderaan tanpa notis terdahulu, dan dalam hal sedemikian-

(a) kunci tayar hanya akan ditanggalkan selepas pembayaran kepada badan pengurusan bersama suatu caj oleh badan pengurusan bersama tidak melebihi dua ratus ringgit, berserta apa-apa kos tunda dan caj penyimpanan yang sebenarnya terakru oleh badan pengurusan bersama; dan

(b) Badan pengurusan bersama tidak akan bertanggungjawab terhadap apa-apa kerosakan atau kehilangan akibat dari kenderaan itu ditunda atau dikunci tayar.

(2) Apa-apa kenderaan tanpa kebenaran diparkir di harta bersama atau mana-mana kenderaan diparkir di luar ruang parkir yang diperuntukkan atau mana-mana ruang parkir diperuntukkan untuk pemilik lain, boleh ditunda atau dikunci tayar oleh badan pengurusan, atas kos pemilik kenderaan tanpa notis terdahulu, dan dalam hal sedemikian-

(a) kunci tayar hanya akan ditanggalkan selepas pembayaran kepada badan pengurusan bersama suatu caj oleh badan pengurusan tidak melebihi dua ratus ringgit, berserta apa-apa kos tunda dan caj penyimpanan yang sebenarnya terakru oleh perbadanan pengurusan; dan

(b) badanan pengurusan bersama tidak akan bertanggungjawab terhadap apa-apa kerosakan atau kehilangan akibat dari kenderaan itu ditunda atau dikunci tayar.

(3) Pembaikan besar tidak boleh dilakukan oleh mana-mana orang ke atas mana-mana kenderaan yang diparkir dalam kawasan pemajuan dan untuk tujuan ini, "pembaikan besar" ertinya kerja pembaikan yang melibatkan bising melampau, asap, tumpahan minyak, penggunaan blok rantai atau lain-lain cara atau peralatan mengangkat berat besar.

(4) Pembinaan atau struktur tambahan dalam apa-apa bentuk tidak boleh dinaikkan atas ruang parkir dalam kawasan pemajuan tanpa kelulusan bertulis terdahulu badan pengurusan bersama.

(5) Mana-mana orang yang menggunakan parkir kenderaan dalam kawasan pemajuan hendaklah memastikan beliau tidak meninggalkan apa-apa peralatan, alat ganti, bahan yang dibuang, kekotoran dan sampah di kawasan parkir kenderaan. Badan pengurusan bersama boleh mengalih dan melupus barang-barang itu tanpa notis terdahulu dan tidak akan bertanggungjawab terhadap apa-apa kerosakan atau kehilangan berkaitan barang-barang itu, dan kos terakru dalam berbuat demikian hendaklah ditanggung dan dibayar oleh orang berkenaan denganatas tuntutan.

(6) Semua kenderaan hendaklah dipandu dengan cermat dan selamat dalam kawasan pemajuan.

(7) Mana-mana pemilik kenderaan kepada kenderaan yang diparkir dalam kawasan pemajuan hendaklah memastikan alat penggera kenderaan disenggara dengan baik supaya tidak selalu berlaku penggeraan palsu menyebabkan kacau ganggu dan kekusaran kepada pemilik lain. Jika penggeraan palsu selalu berlaku menyebabkan kacau ganggu dan kekusaran kepada pemilik lain, badan pengurusan bersama boleh menghalang kenderaan itu dari memasuki kawasan pemajuan untuk suatu tempoh dan atas terma yang badan pengurusan bersama anggap sesuai dan wajar.

BAHAGIAN 6

PELUPUSAN SISA PEPEJAL

26. Pelupusan sisa pepejal

(1) Pemilik hendaklah tidak menyebabkan apa-apa pengumpulan yang mengganggu pemandangan melibatkan tanah, sampah, bahan buangan atau serpihan dalam petak dan petak aksesori yang boleh kelihatan dari luar dan memberi kesan kepada rupa dan muka bangunan atau harta bersama.

(2) Pemilik hendaklah tidak meletak atau membuang atas harta bersama apa-apa sampah, tanah, habuk atau bahan lain atau barang terbang kecuali di tempat yang telah diperuntukkan untuk maksud itu oleh badan pengurusan bersama.

(3) Pemilik hendaklah memastikan apa-apa sampah sarap dari petaknya dibuang dengan sempurna melalui saluran sampah atau ke dalam tong sampah di ruang sampah bersama atau di mana-mana kemudahan yang diperuntukkan dalam bangunan atau kawasan pemajuan. Apa-apa tumpahan dari sampah sarapnya hendaklah segera dialih dan dibersihkan oleh pemilik.

(4) Dalam membuang sampah sarap, pemilik hendaklah memastikan sampah sarap diikat sempurna dan apa-apa bahan atau buangan kitar semula diasingkan dan disiapkan menurut garis panduan kitar semula yang terpakai.

(5) Objek besar, lebar atau berat hendaklah tidak dibuang oleh pemilik di mana-mana saluran sampah atau ruang sampah bersama dan barang sedemikian hendaklah dikeluarkan dari bangunan atau harta bersama oleh pemilik melainkan ada kemudahan diperuntukkan dalam kawasan pemajuan diluluskan oleh badan pengurusan untuk tujuan ini.

(6) Pemilik hendaklah tidak :—

(a) melupuskan sampah kedalam mana-mana sinki, tadahan air, lurang atau longkang, atau membenarkan apa-apa dibuat yang akan menyebabkan sistem pembetungan dan perparitan tersumbat atau tersekat;

(b) membenarkan apa-apa objek, buangan atau sampah dalam apa-apa bentuk dibuang atau dihanyutkan atau dikosongkan melalui mana-mana tingkap luar atau pintu sesebuah petak, atau ditinggalkan di mana-mana koridor, lobi, pelantar, tangga, tempat letak kereta atau mana-mana bahagian lain harta bersama;

(c)menyimpan atau membuang atau membiarkan jatuh ke atas petak lain atau harta bersama apa-apa sampah, tanah, habuk atau bahan atau barang terbang;

(d)melupuskan apa-apa objek ke dalam mana-mana saluran yang boleh menyekat laluan jatuh sampah dalam saluran dan menyebabkan ia tersumbat; dan

(e)membuang puntung rokok hidup ke dalam mana-mana bekas sampah.

BAHAGIAN 7

PENGUBAHSUAIAN

27. Kerja pengubahsuaian dan pembaikan

(1)Pemilik hendaklah tidak menjalankan apa-apa kerja pengubahsuaian kepada petaknya tanpa mula-mula mendapatkan kelulusan bertulis terdahulu dari badan pengurusan bersama dan, apabila perlu, dari pihak berkuasa berkenaan dengan

.(2)Dalam memberikan kelulusan untuk apa-apa kerja pengubahsuaian, badan pengurusan boleh memerlukan pemilik untuk meletakkan suatu jumlah dengan badan pengurusan bersama sebagai deposit untuk pematuhan undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan berkaitan kerja pengubahsuaian itu dan mungkin memerlukan kerja pengubahsuaian itu disiapkan dalam tempoh tertentu.

(3)Menjadi tanggungjawab sendiri pemilik untuk menyemak dengan pihak berkuasa berkenaan dengan tentang keperluan apa-apa kelulusan untuk melaksanakan kerja pengubahsuaian dan pemilik hendaklah merujuk perkara itu dengan pihak berkuasa berkenaan dengan atas ikhtiar sendiri. Jika pemilik memohon untuk apa-apa kelulusan dari badan pengurusan untuk kebenaran melaksanakan kerja pengubahsuaian, badan pengurusan berhak menganggap bahawa pemilik telah mendapat kelulusan yang perlu dari pihak berkuasa berkenaan dengan, apabila perlu, dan salinan kelulusan dari pihak berkuasa berkenaan dengan itu hendaklah diberi kepada badan pengurusan pada masa permohonan untuk kelulusan oleh badan pengurusan. Jika badan pengurusan memberi kelulusan untuk apa-apa kerja pengubahsuaian dan ia kemudian mendapati bahawa kelulusan yang diperlukan dari pihak berkuasa berkenaan dengan tidak diperolehi atau tidak diperolehi dengan wajar, pemilik hendaklah dengan sendiri bertanggungjawab kepada pihak berkuasa berkenaan dengan dan kelulusan yang diberi oleh badan pengurusan untuk kerja pengubahsuaian itu hendaklah dianggap langsung ditarik balik.

(4)Semua kerja pengubahsuaian dalam petak hendaklah terhad kepada sempadan petak itu dan hendaklah tidak ada kerja dilaksanakan atas mana-mana harta bersama.

(5)Buangan atau sampah sarap pengubahsuaian hendaklah tidak dilupuskan oleh pemilik atau pekerjanya di mana-mana ruang sampah atau sinki atau tadahan air atau mana-mana bahagian harta bersama dan barang-barangitu perlu dikeluarkan dari bangunan oleh pemilik atau pekerjanya melainkan jika ada kemudahan diperuntukkan dalam kawasan pemajuan diluluskan oleh badan pengurusan bersama untuk tujuan ini.

(6)Pemilik hendaklah memastikan apa-apa kerja pengubahsuaian atas petaknya hendaklah tidak dalam apa-apa cara sekali pun menggugat atau melemahkan mana-mana anggota sokongan struktur, termasuk dinding ricih atau sturuktur bawa beban dalam bangunan. Jika

apa-apa kerosakan diakibatkan kepada mana-mana komponen anggota struktur bangunan akibat kerja pengubahsuaian itu, pemilik hendaklah atas kos sendiri serta-merta membaiki dan memperbetulkan kerosakan itu bawah penyeliaan jurutera sivil dan struktur yang kompeten yang dilantik oleh badan pengurusan dan pemilik hendaklah menanggung semua kos berkaitan dengan itu.

(7)Pemilik hendaklah mengambil tanggungjawab penuh untuk apa-apa kecacatan atau kerosakan kepada harta bersama akibat kerja pengubahsuaian atau kerja pembaikan atas petaknya dan jika apa-apa kerosakan terjadi pemilik hendaklah serta-merta atas kos sendiri, membaiki dan memperbetulkan kerosakan itu pada kepuashatian badan pengurusan bersama.

(8)Pemilik hendaklah memastikan langkah berjaga-jaga secukupnya diambil dari merosakkan pendawaian tersembunyi, kabel, paip dan saluran semasa kerja pengubahsuaian atau kerja pembaikan atas petaknya, dan apa-apa kerosakan akibat kerja pengubahsuaian atau kerja pembaikan itu hendaklah serta-merta dibaiki dan diperbetulkan pada kepuashatian perbadanan pengurusan dan mana-mana jurutera sivil dan struktur yang kompeten yang dilantik oleh badan pengurusan bersama dan pemilik hendaklah menanggung semua kos berkaitan dengan itu.

(9)Jika pemilik berniat untuk menukar kemasan lantai pada mana-mana kawasan basah dalam petaknya, dia hendaklah menukar damp proof membrane sedia ada dengan damp proof membrane yang baharu, berterusan ke atas di mana-mana penjuru dinding untuk sekurang-kurangnya 150mm tinggi. Jika pemilik berniat untuk menukar jubin dinding di kawasan basah, pemilik hendaklah juga menukar bahagian damp proof membrane terbabit di penjuru dinding dan lantai.

(10)Pemilik hendaklah memastikan bahawa apa-apa kerja pengubahsuaian atau pembaikan atas petaknya hendaklah tidak dalam apa-apa cara sekali pun menyebabkan kesulitan atau bahaya kepada pemilik lain dalam bangunan.

28.Sekatan terhadap kerja pengubahsuaian

(1)Melainkan kelulusan bertulis terdahulu telah diperolehi dari pihak berkuasa berkenaan dengan dan badan pengurusan bersama, pemilik hendaklah tidak-

(a)membina tingkat lantai lain kepada petaknya (sebagai contoh, untuk memisahkan keratan lantai sedia ada dalam petak dengan menambah platform);

(b)memindahkan mana-mana pintu atau tingkap dalaman petaknya;

(c)menanggal atau membuat perubahan kepada mana-mana ciri keselamatan petaknya dan tidak tertakluk kelulusan sedemikian, pemilik hendaklah menanggung rugi dan memastikan menanggung rugi badan pengurusan bersamaterhadap apa-apa liabiliti yang boleh timbul atau dialami akibat penanggalan sedemikian;

(d)mengalih mana-mana sistem penyaliran atau pembedungan dalam petak;

(e)menukar atau menambah baik keseluruhan sistem elektrik dalam petak; atau

(f)menyambung atau menyalurkan bekalan elektrik secara tidak sah .

(2) Dalam melaksanakan apa-apa kerja pengubahsuaian atau pembaikan atas petaknya, pemilik hendaklah tidak:

(a) melampaui had maksima dibenarkan menggerudi atau menetak dinding ricih untuk pendawaian semula punca elektrik;

(b) melampaui beban lantai maksima yang dibenarkan; dan

(c) menanggal atau mengoyak mana-mana building joint sealant dalam petaknya atau mana-mana bahagian harta bersama;

(3) Pemilik hendaklah tidak menyalurkan bekalan air atau elektrik dari harta bersama melainkan kelulusan bertulis terdahulu diberikan oleh badan pengurusan bersama.

29. Larangan lain

(1) Menetak, menggerudi dan memaku paku atau skru ke dalam dinding adalah dilarang sama sekali dalam jarak 300mm kepada mana-mana saluran paip atau elektrik yang tertanam atau tersembunyi. Pemilik hendaklah memastikan semua kontraktor menggunakan bahan pengesan besi sebelum menetak atau menggerudi dinding, memaku paku atau skru ke dalam dinding. Pemilik hendaklah memastikan kontraktor memeriksa pelan siap bina bangunan dan lakaran yang disimpan dalam pejabat badan pengurusan bersama.

(2) Pemilik tidak boleh menyebabkan atau membenarkan mana - mana lekapan atau lengkapan atau pengubahsuaian atau perubahan dilakukan kepada luaran petak sendiri yang boleh memberi kesan atau mengubah rupa harta bersama atau mukaan bangunan atau menceroboh atas mana-mana bahagian harta bersama tanpa kelulusan bertulis terdahulu daripada badan pengurusan bersama. Mukaan bangunan hendaklah termasuk tingkap luar, beranda, teres, kawasan bersama, kawasan terbuka dan semua bahagian bangunan yang dapat dilihat yang membentuk atau menjadi sebahagian rupa luaran bangunan.

(3) Pemilik tidak boleh memasang apa-apa antena televisyen/radio atau disk di atas bumbung atas atau ke atas mana-mana lanjutan bangunan sebelum mendapatkan kebenaran secara bertulis daripada perbadanan pengurusan

(4) Kecuali bagi kondenser penghawa dingin yang telah siap dipasang, pemasangan kondenser penghawa dingin hendaklah diletakkan dalam ruangan yang diperuntukkan yang diluluskan oleh perbadanan pengurusan. Pemasangan apa-apa kondenser penghawa dingin pada mana-mana kawasan luaran bangunan yang lain adalah dilarang sama sekali. Semua paip terbuka hendaklah dipasang di salur/saluran yang sesuai dan dicat menurut warna luaran mukaan bangunan. Saluran keluar paip pelepasan hendaklah diletakkan di perangkap lantai yang terdekat yang disediakan di kawasan yang diperuntukkan atau disambungkan kepada paip pelepasan bersama yang ditetapkan, mana-mana yang berkenaan dengan. Seseorang pemilik hendaklah memastikan kontraktornya memasang semua unit penghawa dingin menurut spesifikasi piawai dan penghawa dingin itu tidak menyebabkan getaran, kegusaran atau ketidakselesaan kepada penghuni lain.

BAHAGIAN 8

KECACATAN KEPADA PETAK YANG MEMBERI KESAN KEPADA SOKONGAN DAN PERLINDUNGAN

30. Kuasa badan pengurusan untuk mengambil tindakan sebagai ejen bagi pemilik dalam perkara kecacatan kepada petak apabila –

(a) keadaan mana - mana petak dalam kawasan pemajuan memberi kesan atau boleh memberi kesan kepada penyokong atau perlindungan yang diberikan oleh petak berkenaan dengan kepada petak yang lain dalam bangunan yang sama atau harta bersama atau mengakibatkan atau boleh mengakibatkan kerosakan atau kemusnahan kepada petak lain atau harta lain dalam bangunan yang sama atau harta bersama; dan

(b) pemilik petak dalam keadaan tersebut telah cuai atau enggan dalam masa yang munasabah dengan dua pemberitahuan bertulis sekurang-kurangnya empat belas hari bagi setiapnya daripada badan pengurusan bersama untuk mengambil tindakan yang perlu untuk memulihkan keadaan itu;

badan pengurusan bersama sebagai ejen bagi pemilik petak dalam keadaan itu boleh mengambil tindakan dan prosiding yang perlu untuk membaiki keadaan itu dan badan pengurusan bersama boleh mendapatkan semula kos dan perbelanjaan bagi tindakan dan prosiding tersebut daripada pemilik petak dalam keadaan itu sebagai hutang kepada badan pengurusan bersama.

Dibuat : 26 Mei 2015

[KPKT/PUU/(S)/8/09;PN(PU2)729]

DATUK ABDUL RAHMAN DAHLAN

Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan