UNDANG-UNDANG MALAYSIA

CETAKAN SEMULA

Akta 663

AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA (PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2007

Sebagaimana pada 1 November 2012

DITERBITKAN OLEH
PESURUHJAYA PENYEMAK UNDANG-UNDANG, MALAYSIA
DI BAWAH KUASA AKTA PENYEMAKAN UNDANG-UNDANG 1968
2012

Tarikh Perkenan Diraja	… … …	12 Februari 2007
Tarikh penyiaran dalam *Warta*	… …	13 Februari 2007

UNDANG-UNDANG MALAYSIA

Akta 663

AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA (PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2007

SUSUNAN SEKSYEN

Bahagian I

PERMULAAN

Seksyen

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

Bahagian II

PENTADBIRAN AKTA

3. Pelantikan Pesuruhjaya Bangunan dan pegawai lain

Bahagian III

PENGURUSAN BANGUNAN ATAU TANAH YANG DICADANGKAN UNTUK PECAH BAHAGI KEPADA PETAK

4. Penubuhan Badan Pengurusan Bersama
5. Kewajipan pemaju untuk mengadakan mesyuarat
6. Mesyuarat pertama Badan Pengurusan Bersama
7. Kewajipan Badan untuk memberitahu Pesuruhjaya nama Badan
8. Tugas dan kuasa Badan Pengurusan Bersama
9. Mesyuarat agung tahunan
10. Mesyuarat agung luar biasa
11. Jawatankuasa Pengurusan Bersama
12. Daftar pembeli
13. Hak pembeli
14. Kaedah-kaedah dalaman
15. Pembubaran Badan Pengurusan Bersama

Bahagian IV

AKAUN PENYENGGARAAN BANGUNAN

Seksyen

16. Pemaju hendaklah membuka dan menyenggarakan Akaun Penyenggaraan Bangunan

17. Kewajipan pemaju tentang Akaun Penyenggaraan Bangunan

18. Wang hendaklah didepositkan ke dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan

19. Wang tidak menjadi sebahagian daripada harta pemaju

20. Larangan ke atas pemungutan caj

21. Kewajipan pemaju berkenaan dengan caj bagi bangunan yang disiapkan sebelum permulaan kuat kuasa Bahagian ini

Bahagian V

KUMPULAN WANG PENYENGGARAAN BANGUNAN DAN KUMPULAN WANG PENJELAS

22. Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan

23. Pembeli hendaklah membayar caj penyenggaraan

24. Badan Pengurusan Bersama hendaklah membuka dan menyenggarakan kumpulan wang penjelas

Bahagian VI

EJEN PENGURUSAN

25. Pelantikan ejen pengurusan

26. Kebebasan ejen pengurusan

27. Ejen pengurusan hendaklah menyerah simpan bon

28. Kuasa dan tugas ejen pengurusan

29. Pemaju tidak dilepaskan daripada obligasinya untuk menjalankan pembaikan, dsb.

30. Penamatan perjanjian pengurusan

Bahagian VII

DEPOSIT DAN MENDAPATKAN CAJ

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

Seksyen

32. Mendapatkan caj oleh Badan Pengurusan Bersama
33. Mendapatkan tunggakan caj
34. Kegagalan atau keengganan untuk membayar caj

Bahagian VIII

PELBAGAI

35. Pewakilan dalam prosiding sivil
36. Liabiliti pengarah, dll.
37. Penyampaian notis atau perintah
38. Kuasa masuk
39. Pemeriksaan orang yang tahu tentang kes
40. Kuasa untuk mengkompaun
41. Rayuan kepada Pihak Berkuasa Negeri
42. Peraturan-peraturan
43. Pendakwaan
44. Ketidakpakaian undang-undang bertulis lain, kontrak dan surat ikatan
45. Berkontrak keluar dilarang
46. Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948

Jadual Pertama

Jadual Kedua

UNDANG-UNDANG MALAYSIA

Akta 663

AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA (PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2007

Suatu Akta untuk mengadakan peruntukan bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama dengan sempurna, dan bagi perkara-perkara yang bersampingan dengannya.

[*12 April 2007; Johor (P.U. (B) 137/2007); Kedah (P.U. (B) 138/2007); Kelantan (P.U. (B) 139/2007); Melaka (P.U. (B) 140/2007; Negeri Sembilan (P.U. (B) 141/2007); Pahang (P.U. (B) 142/2007); Pulau Pinang (P.U. (B) 143/2007); Perak (P.U. (B) 144/2007); Perlis (P.U. (B) 145/2007); Terengganu (P.U. (B) 146/2007); Selangor (P.U. (B) 147/2007); Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur & Wilayah Persekutuan Putrajaya (P.U. (B) 152/2007) dan Labuan pada 1 April 2011 (P.U. (B) 145/2011)*]

BAHAWASANYA adalah suai manfaat bagi maksud memastikan keseragaman undang-undang dan dasar untuk membuat undang-undang berkenaan dengan kerajaan tempatan 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 Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007.

(2) Akta ini hendaklah 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, berhubung dengan 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 dalam kawasan pihak berkuasa tempatan atau bahagian-bahagian kawasan pihak berkuasa tempatan yang berlainan; dan

(b) bagi permulaan kuat kuasa peruntukan berlainan Akta ini di dalam 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 pengubahan 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 Penyenggaraan Bangunan" ertinya Akaun Penyenggaraan Bangunan yang dibuka dan disenggarakan di bawah seksyen 16;

"Badan" ertinya Badan Pengurusan Bersama yang ditubuhkan di bawah seksyen 4;

"bangunan" ertinya apa-apa objek yang didirikan di atas kawasan pemajuan, dan termasuklah harta bersama bangunan;

"bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk pecah bahagi kepada petak" ertinya—

(a) apa-apa bangunan atau bangunan-bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih dalam kawasan pemajuan dan dicadangkan untuk dipecahbahagikan kepada petak-petak; dan apa-apa tanah di atas lot yang sama yang dicadangkan untuk dipecahbahagikan kepada petak-petak yang akan dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan atau yang baginya suatu permohonan untuk pecah bahagi telah dibuat di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*]; atau

(b) apa-apa kawasan pemajuan yang mempunyai dua bangunan atau lebih yang dicadangkan untuk dipecahbahagikan kepada petak tanah sebagaimana yang ditakrifkan dalam Akta Hakmilik Strata 1985;

"Bank Negara" ertinya Bank Negara Malaysia yang ditubuhkan di bawah Akta Bank Negara Malaysia 1958 [*Akta 519*];

"caj" ertinya apa-apa wang yang dikutip oleh pemunya, pemaju, Badan atau ejen pengurusan daripada pembeli bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk pecah bahagi kepada petak dan harta bersama;

"ejen pengurusan" ertinya mana-mana orang yang dilantik oleh Pesuruhjaya Bangunan di bawah seksyen 25;

"harta" ertinya mana-mana tanah di atas kawasan pemajuan, dan termasuklah mana-mana bangunan atau sebahagian daripada sesuatu bangunan yang telah didirikan atau sedang didirikan di atas tanah itu, dan termasuklah juga bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk pecah bahagi kepada petak;

"harta bersama", berhubung dengan sesuatu kawasan pemajuan, ertinya sekian banyak kawasan pemajuan yang tidak terkandung dalam mana-mana petak, seperti elemen struktur bangunan, anak tangga, tangga, laluan kecemasan, pintu masuk dan pintu keluar, koridor, lobi, lekapan dan pemasangan, lif, pelongsor sampah, tong sampah, kawasan, parit, tangki air, pembetung, paip, wayar, kabel dan saluran yang memberi kemudahan kepada lebih daripada satu petak, bahagian luar semua bahagian bersama bangunan, padang permainan dan kawasan rekreasi, jalan masuk, tempat letak kereta dan kawasan meletakkan kereta, ruang terbuka, kawasan landskap, tembok dan pagar, dan segala kemudahan dan pepasangan lain dan mana-mana bahagian tanah yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati bersama oleh semua penghuni bangunan itu;

"Jawatankuasa" ertinya Jawatankuasa Pengurusan Bersama yang ditubuhkan di bawah seksyen 11;

"kawasan pemajuan" 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 dicadangkan untuk pecah bahagi kepada petak dibina atau sedang dalam pembinaan;

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

"kumpulan wang penjelas" ertinya suatu kumpulan wang khas yang dibuka dan disenggarakan di bawah seksyen 24;

"Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan" ertinya Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan yang Badan itu dikehendaki menyenggarakannya oleh seksyen 22;

"Menteri" ertinya Menteri yang dipertanggungkan dengan tanggungjawab bagi kerajaan tempatan;

"nilai gantian" ertinya nilai untuk menggantikan bangunan itu dalam hal kebakaran atau kerosakan;

"pemaju" ertinya mana-mana orang atau kumpulan orang (dengan apa nama jua diperihalkan), yang memajukan mana-mana tanah bagi maksud penempatan termasuk penempatan bagi kegunaan komersial dan perindustrian dan termasuklah wasi, pentadbir dan pengganti dalam hakmilik atau pemegang serah hak yang dibenarkan orang atau kumpulan orang itu;

"pembeli" ertinya pembeli sesuatu petak;

"penghuni" ertinya orang yang menduduki bangunan itu dengan sebenarnya, tetapi dalam hal premis bagi maksud penginapan, tidak temasuk penginap;

"perbadanan pengurusan" ertinya perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;

"Pesuruhjaya" ertinya Pesuruhjaya Bangunan yang dilantik di bawah seksyen 3;

"petak", berhubung dengan—

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

(b) tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit individu petak tanah;

"petak aksesori" ertinya mana-mana petak yang ditunjukkan dalam suatu pelan strata sebagai petak aksesori yang digunakan atau dicadangkan untuk digunakan bersama-sama dengan suatu petak;

"pihak berkuasa tempatan" termasuklah mana-mana orang atau kumpulan orang yang dilantik di bawah mana-mana undang-undang bertulis untuk menjalankan dan melaksanakan kuasa dan tugas yang diberikan dan dikenakan ke atas sesuatu pihak berkuasa tempatan di bawah mana-mana undang-undang bertulis;

"unit syer yang diumpukkan" ertinya unit syer yang diuntukkan kepada setiap petak oleh juruukur tanah berlesen pemaju.

Bahagian II

PENTADBIRAN AKTA

Pelantikan Pesuruhjaya Bangunan dan pegawai lain

3. (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 mana-mana pegawai lain yang perlu bagi maksud mentadbirkan dan menjalankan peruntukan Akta ini.

(2) Pesuruhjaya, tertakluk kepada apa-apa arahan am atau khas Pihak Berkuasa Negeri, hendaklah menjaga pentadbiran Akta ini dan Bahagian VI dan VII Akta Hakmilik Strata 1985 dan hendaklah melaksanakan apa-apa tugas lain yang dikenakan dan boleh menjalankan apa-apa kuasa yang diberikan kepadanya oleh Akta Hakmilik Strata 1985.

(3) Tertakluk kepada apa-apa arahan am atau khas Pesuruhjaya, kuasa yang diberikan dan tugas yang dikenakan ke atas Pesuruhjaya oleh Akta ini atau mana-mana peraturan yang dibuat di bawah Akta ini boleh dijalankan atau dilaksanakan oleh mana-mana pegawai lain yang dilantik di bawah subseksyen (1).

Bahagian III

PENGURUSAN BANGUNAN ATAU TANAH YANG DICADANGKAN UNTUK PECAH BAHAGI KEPADA PETAK

Penubuhan Badan Pengurusan Bersama

4. (1) Jika sesuatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk pecah bahagi kepada petak telah disiapkan—

(a) sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini dan milikan kosong petak itu telah diserahkan oleh pemaju kepada pembeli tetapi perbadanan pengurusan belum wujud, suatu Badan Pengurusan Bersama hendaklah ditubuhkan yang terdiri daripada pemaju dan pembeli apabila mesyuarat pertama diadakan tidak lewat daripada dua belas bulan dari permulaan kuat kuasa Akta ini; dan

(b) pada atau selepas permulaan kuat kuasa Akta ini, suatu Badan Pengurusan Bersama hendaklah ditubuhkan yang terdiri daripada pemaju dan pembeli apabila mesyuarat pertama diadakan tidak lewat daripada dua belas bulan dari tarikh penyerahan milikan kosong petak itu kepada pembeli.

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

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

(4) Badan hendaklah terdiri daripada pemaju dan pembeli.

Kewajipan pemaju untuk mengadakan mesyuarat

5. (1) Menjadi kewajipan pemaju untuk mengadakan mesyuarat pertama kesemua pembeli.

(2) Pemaju hendaklah memberikan suatu notis bertulis mengenai mesyuarat pertama kepada semua pembeli tidak kurang daripada empat belas hari sebelum mesyuarat itu.

(3) Tanpa menjejaskan subseksyen (1), jika pemaju gagal mengadakan mesyuarat pertama dalam tempoh yang dinyatakan, Pesuruhjaya boleh melantik seseorang untuk mengadakan mesyuarat pertama Badan itu dalam masa yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya.

(4) Pemaju hendaklah, sehingga penubuhan Badan dan tertakluk kepada peruntukan Akta ini, bertanggungjawab bagi penyenggaraan dan pengurusan harta.

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

Mesyuarat pertama Badan Pengurusan Bersama

6. (1) Agenda bagi mesyuarat pertama Badan hendaklah termasuk perkara yang berikut:

(a) pemilihan pemegang jawatan Jawatankuasa sebagaimana yang diperuntukkan dalam subseksyen 11(2);

(b) mengesahkan pengambilan alih insurans yang dilaksanakan oleh pemaju oleh Badan;

(c) tertakluk kepada subseksyen 23(2), menentukan amaun yang hendaklah dibayar oleh pembeli kepada Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama bangunan;

(d) penentuan kadar bunga yang kena dibayar oleh pembeli berkenaan dengan pembayaran lewat caj; dan

(e) apa-apa perkara yang berkaitan dengan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama bangunan.

(2) Kuorum pada mesyuarat pertama Badan hendaklah merupakan satu perempat daripada pembeli yang telah membayar caj penyenggaraan berkenaan dengan petak mereka kepada Akaun Penyenggaraan Bangunan ("anggota yang berhak untuk mengundi") pemaju.

(3) Jika dalam masa setengah jam selepas masa yang ditetapkan untuk mesyuarat itu, kuorum tidak ada, anggota yang berhak untuk mengundi yang hadir hendaklah membentuk suatu kuorum.

(4) Segala ketetapan pada mesyuarat pertama Badan hendaklah diputuskan dengan mengangkat tangan.

(5) Walau apa pun subseksyen (4), pembeli bersama tidak berhak untuk mengundi kecuali dengan cara proksi yang dilantik secara bersama.

(6) Sekiranya terdapat persamaan undi, pengerusi hendaklah mempunyai undi pemutus.

(7) Jika selepas satu jam selepas masa yang ditetapkan untuk mesyuarat, tiada anggota yang berhak untuk mengundi hadir atau semua anggota yang hadir, kerana apa-apa sebab, enggan menjadi pemegang jawatan Jawatankuasa, pemaju hendaklah, dalam masa tujuh hari dari tarikh mesyuarat itu, memberitahu Pesuruhjaya hakikat itu dan Pesuruhjaya boleh—

(a) menetapkan suatu tarikh baru bagi mesyuarat pertama Badan; atau

(b) melantik seorang ejen pengurusan di bawah subseksyen 25(1) untuk menyenggara harta bersama bangunan.

Kewajipan Badan untuk memberitahu Pesuruhjaya nama Badan

7. (1) Badan hendaklah memberitahu dan mendaftarkan nama Badan dalam masa dua puluh lapan hari dari mesyuarat pertama dengan Pesuruhjaya.

(2) Pesuruhjaya boleh, atas permohonan oleh Badan, mengeluarkan suatu perakuan yang memperakui bahawa Badan itu telah ditubuhkan dengan sewajarnya di bawah Akta ini pada hari yang dinyatakan dalam perakuan itu.

(3) Penubuhan Badan di bawah Akta ini tidaklah terjejas sekiranya mesyuarat pertama itu kemudiannya tidak sah, peruntukan subseksyen 6(1) tidak dipatuhi atau keadaan di bawah subseksyen 6(7) berlaku.

Tugas dan kuasa Badan Pengurusan Bersama

8. (1) Tugas Badan termasuk yang berikut:

(a) untuk menyenggarakan harta bersama dengan sempurna dan menjaga harta bersama itu dalam keadaan yang baik dan pembaikan yang dapat digunakan;

(b) untuk menentukan dan mengenakan caj yang perlu bagi pembaikan dan penyenggaraan harta bersama dengan sempurna;

(c) untuk menginsuranskan dan terus menginsuranskan bangunan itu sebanyak nilai gantian bangunan itu terhadap kebakaran dan apa-apa risiko lain sebagaimana yang ditentukan oleh Badan;

(d) untuk menggunakan wang insurans yang diterima oleh Badan berkenaan dengan kerosakan kepada bangunan itu bagi bangunan itu dibina semula dan dipulihkan;

(e) untuk mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberikan atau yang dibuat oleh pihak berkuasa tempatan atau mana-mana pihak berkuasa awam yang berwibawa yang menghendaki pemberhentian apa-apa kacau ganggu pada harta bersama, atau yang memerintahkan kerja pembaikan atau kerja lain yang kena dilakukan berkenaan dengan harta bersama itu atau pembaikan lain kepada harta itu;

(f) untuk menyediakan dan menyenggarakan suatu daftar kesemua pembeli bangunan itu;

(g) untuk memastikan bahawa Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan diauditkan dan untuk menyediakan penyata kewangan yang teraudit untuk makluman kepada pembeli;

(h) untuk menguatkuasakan kaedah-kaedah dalaman bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan dengan sempurna; dan

(i) untuk melakukan apa-apa perkara lain yang suai manfaat atau perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan itu dengan sempurna.

(2) Kuasa Badan hendaklah termasuk yang berikut:

(a) untuk mengutip daripada pembeli caj penyenggaraan dan pengurusan berkadaran dengan unit syer yang diuntukkan bagi petak mereka masing-masing;

(b) untuk membenarkan perbelanjaan bagi menjalankan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama;

(c) untuk mendapatkan kembali daripada mana-mana pembeli apa-apa jumlah wang yang dibelanjakan oleh Badan berkenaan dengan petak itu dalam mematuhi apa-apa notis atau perintah sebagaimana yang disebut di bawah perenggan (1)*(e)*;

(d) untuk membeli, menyewa atau selainnya memperoleh harta alih atau harta tak alih bagi kegunaan oleh pembeli berkaitan dengan penikmatan harta bersama mereka;

(e) untuk mengatur dan mendapatkan perkhidmatan mana-mana orang atau ejen untuk mengusahakan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama bangunan itu;

(f) untuk membuat kaedah-kaedah dalaman bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan itu dengan sempurna; dan

(g) untuk melakukan segala perkara yang semunasabahnya perlu bagi pelaksanaan tugasnya di bawah Akta ini.

(3) Badan hendaklah disifatkan—

(a) bagi maksud mengambil apa-apa insurans di bawah perenggan (1)*(c)*, mempunyai kepentingan boleh insurans dalam bangunan itu yang sama dengan nilai gantiannya atau apa-apa nilai sebagaimana yang ditentukan oleh Badan; dan

(b) bagi maksud mengambil apa-apa insurans di bawah perenggan (1)*(d)*, mempunyai kepentingan boleh insurans dalam hal perkara insurans itu.

(4) Jika Badan melakukan apa-apa perbelanjaan atau melaksanakan apa-apa pembaikan, kerja atau perbuatan yang dikehendaki atau dibenarkan oleh atau di bawah Bahagian ini dilakukan atau berbangkit daripada penyampaian kepada Badan, apa-apa notis atau perintah oleh mana-mana pihak berkuasa tempatan atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis lain, dan perbelanjaan atau

pembaikan, kerja atau perbuatan itu adalah atau dijadikan perlu oleh sebab apa-apa perbuatan sengaja atau cuai atau peninggalan pada pihak, atau pelanggaran mana-mana peruntukan undang-undang kecilnya oleh, mana-mana pembeli atau penyewanya, penerima pajak, pemegang lesen atau jemputan, amaun perbelanjaan itu yang dibelanjakan oleh Badan dalam melaksanakan pembaikan, kerja atau perbuatan itu boleh didapatkan kembali oleh Badan daripada pembeli itu.

(5) Keluasan seksyen ini tidaklah menjejaskan mana-mana peruntukan lain dalam Bahagian ini yang memberikan kuasa kepada atau mengenakan tugas ke atas Badan.

Mesyuarat agung tahunan

9. (1) Suatu mesyuarat agung tahunan Badan hendaklah diadakan untuk menimbang Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan dan untuk menjalankan apa-apa urusan lain yang mungkin berbangkit.

(2) Mesyuarat agung tahunan hendaklah diadakan sekali dalam setiap tahun dan tidak lebih daripada lima belas bulan luput antara tarikh satu mesyuarat agung tahunan dengan yang berikutnya.

Mesyuarat agung luar biasa

10. (1) Suatu mesyuarat agung selain mesyuarat agung tahunan hendaklah dikenali sebagai mesyuarat agung luar biasa.

(2) Badan—

(a) hendaklah mengadakan mesyuarat agung luar biasa atas rekuisisi bertulis yang dibuat oleh pembeli yang sama-sama berhak ke atas sekurang-kurangnya satu perempat daripada jumlah bilangan petak yang didaftarkan di bawah seksyen 12;

(b) hendaklah mengadakan mesyuarat agung luar biasa apabila menerima suatu arahan secara bertulis daripada Pesuruhjaya bagi menjalankan urusan sebagaimana yang diarahkan oleh Pesuruhjaya; dan

(c) boleh mengadakan suatu mesyuarat agung luar biasa mengenai apa-apa hal yang difikirkan patut oleh Badan.

(3) Jika Pesuruhjaya berpuas hati bahawa Badan itu tidak ditubuhkan dengan sewajarnya, dia boleh memberi kuasa secara bertulis kepada mana-mana pembeli untuk mengadakan mesyuarat agung luar biasa bagi apa-apa maksud sebagaimana yang diluluskan oleh Pesuruhjaya.

Jawatankuasa Pengurusan Bersama

11. (1) Badan hendaklah memilih suatu Jawatankuasa Pengurusan Bersama yang, tertakluk kepada apa-apa sekatan yang dikenakan atau arahan yang diberikan oleh Badan di mesyuarat agung, boleh melaksanakan tugas Badan dan menjalankan urusan Badan bagi pihaknya, dan boleh bagi maksud itu menjalankan mana-mana kuasa Badan.

(2) Jawatankuasa hendaklah terdiri daripada pemaju dan tidak kurang daripada lima dan tidak lebih daripada dua belas pembeli, yang hendaklah dipilih di mesyuarat agung tahunan Badan dan hendaklah memegang jawatan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau sehingga pembubaran Badan mengikut seksyen 15, mengikut mana-mana yang terdahulu.

(3) Daripada kalangan anggota Jawatankuasa yang dipilih di bawah subseksyen (2), maka hendaklah dipilih seorang pengerusi, seorang setiausaha dan seorang bendahari.

(4) Peruntukan Jadual Pertama hendaklah terpakai bagi Jawatankuasa.

(5) Pihak Berkuasa Negeri boleh meminda Jadual Pertama melalui perintah yang disiarkan dalam *Warta*.

Daftar pembeli

12. Pemaju atau Badan, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah menyenggarakan suatu daftar mengikut bentuk yang dikehendaki oleh Pesuruhjaya, yang mengandungi butir yang berikut berkenaan dengan segala petak dalam kawasan pemajuan:

(a) unit syer yang diumpukkan yang hendaklah diuntukkan kepada setiap petak yang difailkan dengan Pesuruhjaya;

(b) keluasan lantai petak yang disebut dalam perenggan *(a)*;

(c) nama dan alamat tiap-tiap pembeli dan jika pembeli bukan seorang pemastautin Malaysia, alamat di Malaysia yang padanya notis boleh diserahkan ke atas pembeli;

(d) nama dan alamat peguam cara yang bertindak bagi pembeli dalam penjualan dan pembelian petak itu; dan

(e) bilangan petak yang tidak terjual.

Hak pembeli

13. Atas permohonan oleh atau bagi pihak seseorang yang merupakan pembeli, atau oleh atau bagi pihak seseorang yang merupakan bakal pembeli, Badan hendaklah mengeluarkan kepada orang itu suatu perakuan yang memperakui—

(a) amaun caj yang kena dibayar oleh seseorang pembeli;

(b) masa dan cara pembayaran amaun caj itu;

(c) takat, jika ada, yang caj itu telah dibayar;

(d) amaun, jika ada, yang boleh didapatkan kembali kemudiannya oleh Badan berkenaan dengan petak itu;

(e) jumlah wang yang terdapat dalam kredit Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan dan jumlah wang dalam akaun itu yang telah dikomitkan atau dirizabkan bagi perbelanjaan yang telah dilakukan oleh Badan;

(f) jenis pembaikan dan anggaran perbelanjaan, jika ada, jika Badan telah melakukan apa-apa perbelanjaan atau hampir melaksanakan apa-apa pembaikan, kerja atau perbuatan yang berkenaan dengannya suatu liabiliti mungkin dilakukan oleh pembeli petak itu di bawah mana-mana peruntukan Akta ini; dan

(g) amaun yang dibayar dan kena dibayar oleh pemaju bagi petak yang tidak terjual.

Kaedah-kaedah dalaman

14. (1) Badan hendaklah—

(a) menyimpan suatu rekod kaedah-kaedah dalaman yang berkuat kuasa dari semasa ke semasa;

(b) apabila menerima suatu permohonan secara bertulis yang dibuat oleh seseorang pembeli atau oleh seseorang yang diberi kuasa dengan sewajarnya untuk memohon bagi pihak pembeli suatu salinan kaedah-kaedah dalaman yang berkuat kuasa, membekali pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan sewajarnya oleh pembeli, pada kos yang munasabah, suatu salinan kaedah-kaedah dalaman; dan

(c) atas permohonan mana-mana orang yang memuaskan hati Badan bahawa dia mempunyai kepentingan yang wajar dalam memohon sedemikian, menjadikan kaedah-kaedah dalaman itu boleh didapati untuk pemeriksaan.

(2) Suatu salinan mana-mana kaedah dalaman yang dibuat oleh Badan dan apa-apa pindaan mana-mana kaedah dalaman yang berkuat kuasa pada masa ini, yang diperakui sebagai salinan benar di bawah meterai Badan, hendaklah diserah simpan oleh Badan dengan Pesuruhjaya dalam masa empat belas hari selepas ketetapan diluluskan oleh Badan yang meluluskan kaedah-kaedah dalaman itu.

Pembubaran Badan Pengurusan Bersama

15. (1) Badan hendaklah disifatkan telah dibubarkan tiga bulan dari tarikh mesyuarat pertama perbadanan pengurusan bagi bangunan itu.

(2) Badan hendaklah—

(a) tidak lewat daripada satu bulan dari tarikh mesyuarat pertama perbadanan pengurusan, menyerahkan kepada perbadanan pengurusan—

(i) kaedah-kaedah dalaman;

(ii) akaun teraudit Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan atau, jika akaun itu belum diaudit, akaun yang belum diauditkan;

(iii) segala aset dan liabiliti Badan; dan

(iv) rekod yang berkaitan dengan dan perlu bagi penyenggaraan bangunan dan harta bersamanya; dan

(b) jika hanya akaun yang belum diaudit telah diserahkan di bawah subperenggan *(a)*(ii); tidak lewat daripada tiga bulan dari tarikh mesyuarat pertama perbadanan pengurusan, menyerahkan kepada perbadanan pengurusan itu akaun yang diauditkan bagi Badan itu.

(3) Jika Badan gagal mematuhi seksyen ini, tiap-tiap anggota Badan melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi sepuluh ribu ringgit dan juga boleh didenda selanjutnya tidak melebihi satu ribu ringgit bagi tiap-tiap hari yang kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.

(4) Jika suatu kesalahan di bawah Akta ini telah dilakukan oleh Badan, maka tiap-tiap anggota Badan itu hendaklah disifatkan telah juga melakukan kesalahan itu melainkan jika, setelah mengambil kira segala hal keadaan, dia membuktikan—

(a) bahawa kesalahan itu telah dilakukan tanpa pengetahuan, keizinan atau pembiarannya; dan

(b) bahawa dia telah mengambil segala langkah berjaga-jaga yang munasabah dan menjalankan usaha yang wajar untuk mencegah pelakuan kesalahan itu.

Bahagian IV

AKAUN PENYENGGARAAN BANGUNAN

Pemaju hendaklah membuka dan menyenggarakan Akaun Penyenggaraan Bangunan

16. (1) Pemaju mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk pecah bahagi kepada petak hendaklah, sebelum milikan kosong diserahkan, membuka, berkenaan dengan kawasan pemajuan yang di atasnya bangunan itu didirikan, Akaun Penyenggaraan Bangunan atas nama kawasan pemajuan itu dengan sesuatu bank atau institusi kewangan yang dilesenkan di bawah Akta Bank dan Institusi-Institusi Kewangan 1989 [*Akta 372*] atau yang dikawal selia oleh Bank Negara di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang lain.

(2) Satu Akaun Penyenggaraan Bangunan hendaklah dibuka bagi setiap kawasan pemajuan.

(3) Setiap Akaun Penyenggaraan Bangunan hendaklah disenggarakan oleh pemaju sehingga penubuhan Badan bagi bangunan itu.

(4) Pemaju tidak boleh membuka dan menyenggarakan Akaun Penyenggaraan Bangunan bersama-sama dengan mana-mana bangunan lain di luar kawasan pemajuan.

(5) Jika apa-apa pertikaian berbangkit berkenaan dengan Akaun Penyenggaraan Bangunan, Pesuruhjaya boleh menyelesaikan pertikaian itu sebagaimana yang difikirkannya patut dan adil.

Kewajipan pemaju tentang Akaun Penyenggaraan Bangunan

17. (1) Seseorang pemaju hendaklah mendepositkan ke dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan—

(a) segala caj yang diterima olehnya daripada pembeli dalam kawasan pemajuan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama kawasan pemajuan itu; dan

(b) segala caj bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama yang hendaklah dibayar oleh pemaju berkenaan dengan petak-petak dalam kawasan pemajuan yang tidak terjual, yang merupakan suatu jumlah wang yang bersamaan dengan caj penyenggaraan yang kena dibayar oleh pembeli kepada pemaju sekiranya petak-petak itu dijual.

(2) Pemaju hendaklah—

(a) menyebabkan akaun sepatutnya bagi Akaun Penyenggaraan Bangunan disimpan berkenaan dengan segala jumlah wang yang diterima daripada dan segala pembayaran yang dibuat daripada Akaun Penyenggaraan Bangunan;

(b) melantik seorang juruaudit profesional untuk mengaudit Akaun Penyenggaraan Bangunan setiap tahun atau dalam hal jika wang dipindahkan di bawah subseksyen 19(3), satu bulan sebelum tarikh pemindahan sebenar;

(c) memfailkan suatu salinan penyata akaun yang diperakui oleh juruaudit dan suatu salinan laporan juruaudit dalam masa empat belas hari dari pengauditan akaun itu dengan Pesuruhjaya; dan

(d) membenarkan Pesuruhjaya atau mana-mana orang yang diberi kuasa oleh Pesuruhjaya secara bertulis untuk bertindak bagi pihaknya akses penuh dan bebas kepada rekod pengakaunan dan rekod lain Akaun Penyenggaraan Bangunan dan untuk membuat salinan atau cabutan rekod pengakaunan itu atau rekod lain.

(3) Pesuruhjaya hendaklah mempunyai hak untuk melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan untuk menyiasat buku, akaun dan urus niaga sesuatu Akaun Penyenggaraan Bangunan dan pemaju hendaklah membayar segala perbelanjaan yang dilakukan bagi maksud itu.

(4) Pemaju hendaklah, apabila sesuatu bangunan disiapkan dan sehingga Badan ditubuhkan, menginsuranskan dan terus menginsuranskan bangunan itu terhadap apa-apa kerosakan bangunan dan terhadap kebakaran serta risiko lain.

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

(6) Penyata, laporan, akaun dan maklumat hendaklah mengikut apa-apa bentuk sebagaimana yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya atau Menteri, dari semasa ke semasa.

(7) Seseorang pemaju yang gagal mematuhi seksyen ini melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak kurang daripada sepuluh ribu ringgit tetapi tidak lebih daripada satu ratus ribu ringgit dan juga boleh didenda tidak melebihi satu ribu ringgit bagi tiap-tiap hari yang kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.

Wang hendaklah didepositkan ke dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan

18. Pemaju hendaklah mendepositkan segala wang yang diterima daripada pembeli bagi maksud penyenggaraan dan pengurusan sesuatu bangunan ke dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan dalam masa dua hari kerja dari penerimaan wang itu.

Wang tidak menjadi sebahagian daripada harta pemaju

19. (1) Segala wang dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan, walau apa pun mana-mana undang-undang bertulis lain yang berlawanan, tidak boleh disifatkan menjadi sebahagian daripada harta pemaju sekiranya—

(a) pemaju membuat apa-apa komposisi atau perkiraan dengan pemiutangnya atau mempunyai perintah penerimaan atau perintah penghukuman dibuat terhadapnya; atau

(b) pemaju itu, sebagai suatu syarikat, telah mengalami pelikuidasian sukarela atau paksa.

(2) Apabila berlaku mana-mana kejadian yang disebut dalam subseksyen (1)—

(a) wang dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan hendaklah terletak hak pada pentadbir, penerima rasmi, pemegang amanah dalam kebankrapan atau pelikuidasi, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang hendaklah digunakan bagi segala atau mana-mana maksud yang baginya wang dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan dibenarkan digunakan oleh Akta ini; dan

(b) apa-apa wang yang masih berada dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan, selepas semua pembayaran dibuat menurut perenggan *(a)*, hendaklah dipegang oleh pentadbir itu.

(3) Mana-mana baki wang yang disebut dalam perenggan (2)*(b)* hendaklah dipindahkan ke dalam suatu akaun atas nama Badan itu.

Larangan ke atas pemungutan caj

20. (1) Tiada seorang pun boleh pada bila-bila masa memungut apa-apa caj daripada mana-mana pembeli bagi penyenggaraan atau pengurusan mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk pecah bahagi kepada petak dan harta bersama melainkan jika—

(a) suatu Akaun Penyenggaraan Bangunan telah dibuka atas nama kawasan pemajuan; 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 caj bagi penyenggaraan dan pengurusan sesuatu bangunan daripada pembeli yang terdapat dalam kawasan pemajuan itu boleh terus berbuat demikian sehingga Badan ditubuhkan.

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

Kewajipan pemaju berkenaan dengan caj bagi bangunan yang disiapkan sebelum permulaan kuat kuasa Bahagian ini

21. (1) Mana-mana pemaju sesuatu kawasan pemajuan yang telah disiapkan sebelum atau pada permulaan kuat kuasa Akta ini tetapi yang baginya suatu perbadanan pengurusan belum ditubuhkan hendaklah, tidak lewat daripada enam bulan berikutan dengan permulaan kuat kuasa Akta ini mengemukakan kepada Pesuruhjaya suatu akaun yang diaudit oleh juruaudit profesional mengenai segala wang yang dipungut dan dibelanjakan bagi maksud penyenggaraan dan pengurusan harta bersama dan kumpulan wang penjelas, jika ada, sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini.

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

(3) Mana-mana orang yang melanggar seksyen ini melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak kurang daripada sepuluh ribu ringgit tetapi tidak lebih daripada satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi satu tahun atau kedua-duanya.

Bahagian V

KUMPULAN WANG PENYENGGARAAN BANGUNAN DAN KUMPULAN WANG PENJELAS

Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan

22. (1) Apa-apa wang lebihan dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan selepas pembayaran segala perbelanjaan yang dicajkan dengan sepatutnya pada Akaun Penyenggaraan Bangunan hendaklah dipindahkan kepada Badan oleh pemaju tidak lewat daripada satu bulan dari tarikh penubuhan Badan itu, dan wang itu hendaklah membentuk suatu kumpulan wang yang hendaklah dikenali sebagai "Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan" yang hendaklah disenggarakan oleh Badan itu.

(2) Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan hendaklah ditadbirkan dan dikawal oleh Badan dan hendaklah terdiri daripada—

(a) kesemua atau mana-mana bahagian caj penyenggaraan bagi bangunan itu yang dikenakan oleh atau yang kena dibayar kepada Badan di bawah Akta ini;

(b) segala wang yang didapati daripada penjualan, pelupusan, pajakan atau penyewaan, atau apa-apa urusan lain dengan, mana-mana harta, gadai janji, gadaian atau debentur yang terletak hak pada atau diperoleh oleh Badan;

(c) segala wang lain dan harta yang boleh mengikut apa-apa cara menjadi kena dibayar kepada atau terletak hak pada Badan itu berkenaan dengan apa-apa perkara yang bersampingan dengan fungsi dan kuasanya; dan

(d) segala wang lain yang diterima dengan sah oleh Badan, termasuk bunga, derma dan amanah.

(3) Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan hendaklah digunakan semata-mata bagi maksud—

(a) memastikan bahawa harta bersama bangunan berada dalam keadaan yang baik dan menyenggarakan harta bersama itu;

(b) membayar perbelanjaan yang dilakukan dalam menyediakan perkhidmatan pembersihan bagi harta bersama itu, perkhidmatan keselamatan dan kemudahan bagi penghuni bangunan itu;

(c) membayar apa-apa premium bagi insurans bangunan itu terhadap kerosakan yang disebabkan oleh kebakaran dan risiko lain;

(d) menjalankan pemeriksaan berkala ke atas keselamatan bangunan itu mengikut cara yang dinyatakan dalam dan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*];

(e) pembersihan premis termasuklah mengecat kapur, mengecat warna atau mengecat harta bersama;

(f) menjalankan pemeriksaan segala sistem pendawaian elektrik harta bersama itu dan menggantikan 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 Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan;

(j) membayar segala caj yang semunasabahnya dilakukan bagi pentadbiran Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan sebagaimana yang ditentukan oleh Pesuruhjaya;

(k) membayar saraan atau fi ejen pengurusan yang dilantik di bawah seksyen 25;

(l) membayar apa-apa perbelanjaan yang dilakukan dengan sah oleh Badan itu;

(m) membayar elaun dan perbelanjaan lain anggota Badan dan anggota Jawatankuasa mengikut apa-apa kadar yang diluluskan oleh Pesuruhjaya;

(n) membayar apa-apa perbelanjaan, kos atau belanja berhubung dengan pemerolehan barang-barang atau perkhidmatan, termasuk tetapi tidak terhad kepada pengambilan kerja pakar runding, fi atau kos guaman dan fi dan kos lain, yang dilakukan dengan sewajarnya atau diterima oleh Badan dalam pelaksanaan fungsi Badan dan penjalanan kuasanya di bawah Akta ini;

(o) membeli atau menyewa kelengkapan, jentera dan apa-apa bahan lain, mengambil tanah dan apa-apa aset, dan mendirikan bangunan, dan menjalankan apa-apa kerja dan pengusahaan lain dalam pelaksanaan fungsi Badan dan penjalanan kuasanya di bawah Akta ini;

(p) membayar apa-apa perbelanjaan bagi melaksanakan peruntukan Akta ini; dan

(q) melakukan pada amnya segala perkara yang perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama.

(4) Bagi maksud seksyen ini, jika Badan belum ditubuhkan, sebutan mengenai "Badan" hendaklah ditafsirkan sebagai sebutan mengenai "pemaju".

Pembeli hendaklah membayar caj penyenggaraan

23. (1) Pembeli hendaklah membayar caj bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama.

(2) Penguntukan caj yang kena dibayar oleh pembeli itu hendaklah ditentukan oleh Badan berkadaran dengan unit syer yang diumpukkan.

(3) Apa-apa notis bertulis yang diserahkan kepada pembeli yang meminta pembayaran caj itu hendaklah disokong oleh suatu pernyataan caj yang dikeluarkan oleh pemaju atau Badan, mengikut mana-mana yang berkenaan, yang menyatakan dengan terperinci kategori belanja yang berkenaan dengannya caj kena dibayar.

(4) Pembeli itu hendaklah, dalam masa empat belas hari dari penerimaan notis di bawah subseksyen (3), membayar caj yang diminta.

(5) Jika caj itu terus tidak dibayar oleh pembeli itu apabila habis tempoh empat belas hari yang dinyatakan dalam subseksyen (4), pembeli itu hendaklah membayar bunga pada kadar yang hendaklah ditentukan oleh Badan di bawah perenggan 6(1)*(d)* tetapi bunga itu tidak boleh lebih daripada 10 peratus setahun.

Badan Pengurusan Bersama hendaklah membuka dan menyenggarakan kumpulan wang penjelas

24. Badan hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu kumpulan wang penjelas yang ke dalamnya hendaklah dibayar apa-apa bahagian caruman kepada Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan yang, dari semasa ke semasa, ditentukan oleh Badan bagi maksud memenuhi liabiliti 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 berhubung dengan harta bersama;

(c) pembaharuan atau penggantian apa-apa lekapan atau pemasangan yang terdapat dalam mana-mana harta bersama; atau

(d) apa-apa perbelanjaan lain sebagaimana yang difikirkan perlu oleh Jawatankuasa.

Bahagian VI

EJEN PENGURUSAN

Pelantikan ejen pengurusan

25. (1) Jika—

(a) suatu keadaan di bawah subseksyen 6(7) berlaku; atau

(b) Pesuruhjaya berpuas hati, selepas siasatan sewajarnya dijalankan olehnya atau seseorang yang dilantik olehnya, bahawa penyenggaraan dan pengurusan sesuatu bangunan tidak dijalankan dengan memuaskan hati oleh pemaju atau Badan, mengikut mana-mana yang berkenaan,

Pesuruhjaya boleh melantik, melalui pemberitahuan bertulis, seorang atau lebih untuk bertindak sebagai ejen pengurusan untuk menyenggarakan dan menguruskan bangunan selama tempoh yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya.

(2) Seseorang ejen pengurusan yang dilantik di bawah Bahagian ini hendaklah membuat suatu perjanjian pengurusan dengan pemaju atau Badan untuk menjalankan kewajipan dan kuasa pemaju atau Badan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Akta ini.

(3) Ejen pengurusan berhak dibayar apa-apa saraan atau fi sebagaimana yang dipersetujui antara ejen pengurusan dengan pemaju atau Badan dengan persetujuan Pesuruhjaya, dan saraan atau fi itu hendaklah dipertanggungkan pada Akaun Penyenggaraan Bangunan atau Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan, mengikut mana-mana yang berkenaan.

Kebebasan ejen pengurusan

26. (1) Seseorang tidak boleh dilantik sebagai ejen pengurusan jika orang itu mempunyai kepentingan profesional atau kewangan dalam mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk pecah bahagi kepada petak.

(2) Seseorang dianggap sebagai mempunyai kepentingan profesional atau kewangan dalam mana-mana bangunan atau tanah 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 mengenai bangunan atau tanah atau mana-mana bahagian bangunan atau tanah itu;

(c) dia ialah pekongsi atau bekerja dengan seseorang yang mempunyai apa-apa kepentingan material mengenai bangunan atau tanah atau mana-mana bahagian bangunan atau tanah itu; atau

(d) dia atau keluarganya memegang apa-apa kepentingan mengenai bangunan atau tanah itu atau sebahagian daripada bangunan atau tanah itu sama ada secara langsung, sebagai pemegang amanah atau selainnya.

Ejen pengurusan hendaklah menyerah simpan bon

27. 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 amaun yang dinyatakan yang diberikan oleh suatu bank, syarikat kewangan atau penanggung insurans dan yang mengikat bank, syarikat kewangan atau penanggung insurans itu untuk membaiki apa-apa kerosakan yang disebabkan oleh ejen pengurusan itu akibat kegagalannya untuk menjelaskan wang yang diterima atau yang dipegang olehnya.

Kuasa dan tugas ejen pengurusan

28. (1) Jika seseorang ejen pengurusan telah dilantik di bawah seksyen 25, ejen pengurusan itu hendaklah mempunyai kawalan ke atas wang dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan atau Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan.

(2) Tertakluk kepada arahan am Pesuruhjaya, ejen pengurusan yang dilantik hendaklah melaksanakan tugas dan menjalankan kuasa berkenaan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan seolah-olah dia bertindak sebagai pemaju atau Badan.

(3) Menjadi kewajipan seseorang ejen pengurusan untuk membayar segala wang yang diterima olehnya atas sifatnya sebagai ejen pengurusan ke dalam Akaun Penyenggaraan Bangunan atau Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan bagi bangunan itu dalam masa dua hari kerja dari penerimaan wang itu.

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

(a) wang yang ada dalam kredit Akaun Penyenggaraan Bangunan atau Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan;

(b) amaun yang kena dibayar dan terhutang oleh pembeli yang kena dibayar kepada Akaun Penyenggaraan Bangunan atau Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan;

(c) apa-apa pendapatan yang didapati daripada harta bersama bangunan yang kena dibayar kepada Akaun Penyenggaraan Bangunan atau Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan;

(d) apa-apa jumlah wang yang terakru bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan, yang dibenarkan dibayar daripada Akaun Penyenggaraan Bangunan atau Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan; dan yang masih belum dibayar.

(5) Seseorang ejen pengurusan yang melanggar subseksyen (3) atau (4) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi dua tahun atau kedua-duanya.

Pemaju tidak dilepaskan daripada obligasinya untuk menjalankan pembaikan, dsb.

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

(a) terhadap pembeli dalam kawasan pemajuannya untuk menjalankan pembaikan pada harta bersama, membaiki apa-apa kecacatan, penyusutan atau kerosakan lain pada harta bersama semasa tempoh liabiliti cacat; dan

(b) menjalankan pembaikan dan kerja pengubahan dan tambahan untuk memastikan bahawa pemajuan dibina mengikut spesifikasi dan pelan yang diluluskan oleh pihak berkuasa berwibawa.

Penamatan perjanjian pengurusan

30. (1) Apabila perjanjian pengurusan yang dibuat di bawah subseksyen 25(2) tamat, ejen pengurusan hendaklah—

(a) tidak lewat daripada satu bulan dari penamatan itu, menyediakan dan mengemukakan akaun yang belum diauditkan bagi Akaun Penyenggaraan Bangunan atau Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan, mengikut mana-mana yang berkenaan, kepada Pesuruhjaya dan menyerahkan suatu senarai lengkap aset dan liabiliti

Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan atau Akaun Penyenggaraan Bangunan itu dan rekod yang berkaitan dengan dan perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan itu kepada Pesuruhjaya; dan

(b) tidak lewat daripada tiga bulan dari penamatan itu, mengemukakan akaun yang diauditkan bagi Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan atau Akaun Penyenggaraan Bangunan kepada Pesuruhjaya.

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

(3) Sekiranya perjanjian pengurusan tamat, Pesuruhjaya boleh melantik seorang ejen pengurusan yang lain untuk menyenggarakan dan menguruskan bangunan itu selama tempoh yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya.

Bahagian VII

DEPOSIT DAN MENDAPATKAN CAJ

Pemaju hendaklah membayar deposit untuk membaiki kecacatan pada harta bersama

31. (1) Pemaju sesuatu bangunan hendaklah mendepositkan dalam bentuk wang tunai atau jaminan bank apa-apa jumlah wang yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri dengan Pesuruhjaya bagi maksud menjalankan apa-apa kerja untuk membaiki apa-apa kecacatan pada harta bersama di dalam kawasan pemajuan selepas harta bersama itu disiapkan.

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

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

(4) Jika Pesuruhjaya menentukan bahawa deposit itu tidak mencukupi untuk membaiki kecacatan pada harta bersama itu,

Pesuruhjaya boleh mengarahkan pemaju supaya mendepositkan 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 tamat 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 juga boleh didenda selanjutnya tidak melebihi lima puluh ringgit bagi tiap-tiap hari yang kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.

Mendapatkan caj oleh Badan Pengurusan Bersama

32. (1) Jika caj penyenggaraan menjadi boleh didapatkan oleh Badan daripada seseorang pembeli menurut kuasa seksyen 23, Badan boleh menyampaikan kepada pembeli itu suatu notis bertulis yang meminta pembayaran jumlah wang yang kena dibayar dalam tempoh, yang tidak boleh kurang daripada empat belas hari dari tarikh penyampaian notis itu, sebagaimana yang dinyatakan dalam notis itu.

(2) Jika pada akhir tempoh yang dinyatakan dalam notis di bawah subseksyen (1), jumlah wang atau sebahagian daripada jumlah wang itu masih belum dibayar, Badan boleh menyampaikan kepada pembeli itu notis bertulis selanjutnya yang menuntut pembayaran jumlah wang yang kena dibayar itu dalam masa empat belas hari dari tarikh penyampaian notis itu; dan jika selepas tamat tempoh tersebut, jumlah wang yang kena dibayar masih belum dibayar, Badan itu boleh memulakan prosiding dalam mana-mana mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa bagi mendapatkan jumlah wang tersebut atau, sebagai tambahan atau sebagai alternatif untuk mendapatkannya di bawah seksyen ini, mengambil jalan keluar dengan mendapatkannya di bawah seksyen 33.

(3) Jika seseorang ejen pengurusan telah dilantik oleh Pesuruhjaya di bawah seksyen 25 untuk menyenggarakan dan menguruskan sesuatu kawasan pemajuan, suatu notis yang dihantar oleh ejen pengurusan itu hendaklah disifatkan telah dihantar oleh pemaju atau Badan.

Mendapatkan tunggakan caj

33. (1) Jika amaun caj yang kena dibayar tertunggak selama enam bulan, Pesuruhjaya boleh, atas permintaan pemaju atau Badan, mengeluarkan suatu waran penahanan dalam Borang B Jadual Kedua yang membenarkan penahanan apa-apa harta alih kepunyaan pembeli yang ditemui di dalam petak atau di tempat lain di dalam kawasan pihak berkuasa tempatan.

(2) Tiada waran penahanan boleh dikeluarkan oleh Pesuruhjaya melainkan jika Pesuruhjaya telah menyampaikan suatu notis dalam Borang A Jadual Kedua kepada pembeli atau mana-mana seorang daripada pembeli petak itu, jika lebih daripada satu, yang meminta pembeli itu membayar tunggakan itu dalam masa empat belas hari dari penyerahan melalui pos atau penghantaran.

(3) Waran itu hendaklah dilaksanakan oleh seorang pegawai daripada pejabat Pesuruhjaya yang hendaklah membuat inventori harta yang ditahan itu dan pada masa yang sama memberikan notis dalam Borang C Jadual Kedua kepada orang yang pada masa penahanan itu ternyata merupakan orang yang memiliki harta itu.

(4) Pegawai itu boleh, pada waktu siang, memecah masuk secara paksa ke dalam mana-mana petak atau bangunan atau mana-mana bahagian petak atau bangunan itu bagi maksud melaksanakan penahanan itu.

(5) Melainkan jika tunggakan dan caj pungutan dibayar dalam masa tujuh hari dari penahanan harta itu, harta yang ditahan itu hendaklah dijual melalui lelongan awam.

(6) Jika apa-apa amaun didapatkan oleh Pesuruhjaya di bawah seksyen ini, Pesuruhjaya boleh memotong daripada amaun itu caj pungutan itu bagi apa-apa amaun yang ditetapkan oleh Menteri, dengan persetujuan Pihak Berkuasa Negeri.

(7) Apa-apa amaun yang didapatkan oleh Pesuruhjaya, selepas pemotongan caj pungutan itu, hendaklah didepositkan ke dalam Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan secepat yang dapat dilaksanakan.

(8) Apa-apa lebihan, selepas pemotongan apa-apa amaun oleh Pesuruhjaya di bawah subseksyen (6), hendaklah dibayar kepada orang yang, pada masa penahanan itu adalah atau ternyata memiliki harta itu.

Kegagalan atau keengganan untuk membayar caj

34. Mana-mana orang yang, tanpa apa-apa sebab yang munasabah, gagal atau enggan membayar caj penyenggaraan dan pengurusan melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi lima ribu ringgit dan juga boleh didenda selanjutnya tidak melebihi lima puluh ringgit bagi tiap-tiap hari yang kesalahan itu berterusan selepas sabitan.

Bahagian VIII

PELBAGAI

Pewakilan dalam prosiding sivil

35. Walau apa pun mana-mana undang-undang bertulis lain—

(a) dalam apa-apa prosiding sivil oleh atau terhadap Badan; atau

(b) dalam apa-apa prosiding sivil lain yang Badan dikehendaki atau dibenarkan oleh mahkamah untuk diwakili, atau didengar, atau selainnya berhak untuk diwakili atau didengar,

mana-mana orang yang diberi kuasa oleh Badan bagi maksud itu boleh, bagi Pihak Badan memulakan prosiding itu atau hadir dalam prosiding itu dan boleh membuat segala kehadiran dan permohonan dan melakukan segala tindakan berkenaan dengan prosiding itu bagi pihak Badan.

Liabiliti pengarah, dll.

36. Jika suatu kesalahan di bawah Akta ini atau mana-mana peraturan yang dibuat di bawah Akta ini telah dilakukan oleh suatu pertubuhan perbadanan, mana-mana orang yang, pada masa kesalahan itu dilakukan ialah pengarah, pengurus, setiausaha atau pegawai seumpama lain pertubuhan perbadanan itu atau yang berupa sebagai bertindak atas sifat itu hendaklah, dan juga

pertubuhan perbadanan itu, disifatkan telah melakukan kesalahan itu melainkan jika dia membuktikan bahawa kesalahan itu telah dilakukan tanpa pengetahuannya atau pembiarannya atau bahawa dia telah mengambil segala langkah berjaga-jaga yang munasabah atau bahawa dia telah menjalankan usaha wajar untuk mencegah pelakuan kesalahan itu.

Penyampaian notis atau perintah

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

(a) sendiri;

(b) melalui pos berdaftar yang dialamatkan ke alamat perniagaan, petak atau kediaman yang akhir diketahui 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 orang yang hendak disampaikan itu.

Kuasa masuk

38. (1) Pesuruhjaya atau mana-mana orang yang diberi kuasa boleh, pada masa yang munasabah, selepas notis diberikan, memasuki mana-mana bangunan, tanah atau premis bagi maksud—

(a) menjalankan pemeriksaan atau penyiasatan untuk menentukan sama ada apa-apa kesalahan di bawah Akta ini telah dilakukan dan boleh menyita apa-apa buku, akaun atau dokumen di bawah Akta ini; dan

(b) menjalankan apa-apa kerja yang dikehendaki dijalankan oleh pihak berkuasa tempatan yang berkenaan dengannya suatu notis telah dikeluarkan di bawah Akta ini dan terdapat keingkaran dalam mematuhi notis itu.

(2) Tiada bangunan atau premis yang tidak kosong boleh dimasuki di bawah seksyen ini melainkan jika penghuni atau wakil penghuni itu hadir semasa kemasukan itu.

(3) Tiada kediaman persendirian boleh dimasuki menurut kuasa seksyen ini kecuali dengan keizinan pembeli atau selepas memberikan notis dua puluh empat jam kepada penghuni itu.

(4) Walau apa pun subseksyen (1), (2) dan (3), Pesuruhjaya atau mana-mana orang yang diberi kuasa boleh, pada segala masa yang munasabah, memasuki mana-mana bangunan, tanah atau premis bagi maksud menjalankan apa-apa pembaikan atau kerja segera kepada bangunan, tanah atau premis itu.

(5) Mana-mana orang yang mengamang, menghalang, menggalang atau melengahkan Pesuruhjaya atau mana-mana orang yang diberi kuasa dalam melaksanakan apa-apa kemasukan yang dia berhak untuk melaksanakannya di bawah Akta ini, atau dalam melaksanakan apa-apa tugas yang dikenakan atau kuasa yang diberikan oleh Akta ini melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi lima ratus ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi satu bulan atau kedua-duanya.

(6) Bagi maksud seksyen ini dan seksyen 39, "orang yang diberi kuasa" ertinya mana-mana orang yang diberi kuasa secara bertulis oleh Pesuruhjaya.

Pemeriksaan orang yang tahu tentang kes

39. (1) Pesuruhjaya atau orang yang diberi kuasa, apabila menjalankan kuasa penyiasatan di bawah seksyen 38, boleh secara lisan memeriksa mana-mana orang yang dijangka tahu tentang fakta dan hal keadaan kes itu.

(2) Orang yang diperiksa oleh Pesuruhjaya atau mana-mana orang yang diberi kuasa itu adalah terikat di sisi undang-undang untuk menjawab segala soalan yang berhubungan dengan kes itu yang dikemukakan kepadanya oleh Pesuruhjaya atau orang yang diberi kuasa itu, tetapi orang itu boleh enggan menjawab apa-apa soalan yang jawapannya cenderung untuk 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 keseluruhan atau sebahagiannya sebagai jawapan kepada soalan-soalan.

(4) Pesuruhjaya atau orang yang diberi kuasa yang memeriksa seseorang di bawah seksyen ini hendaklah terlebih dahulu memberitahu orang itu tentang peruntukan subseksyen (2) dan (3).

(5) Sesuatu pernyataan yang dibuat oleh seseorang di bawah seksyen ini hendaklah, seboleh-bolehnya, diubah ke dalam bentuk bertulis dan ditandatangani oleh orang yang membuatnya atau ditandakan dengan cap jari ibunya selepas pernyataan itu dibacakan kepadanya dalam bahasa yang dibuatnya dan selepas dia telah diberi peluang untuk membuat apa-apa pembetulan yang dia mahu.

Kuasa untuk mengkompaun

40. (1) Pesuruhjaya boleh mengkompaun apa-apa kesalahan terhadap Akta ini atau mana-mana peraturan yang dibuat di bawah Akta ini dengan memungut daripada orang yang semunasabahnya disyaki melakukan kesalahan itu sejumlah wang yang tidak melebihi denda maksimum yang ditetapkan bagi kesalahan itu.

(2) Jika suatu kesalahan telah dikompaun di bawah subseksyen (1), tiada pendakwaan boleh sesudah itu dimulakan berkenaan dengan kesalahan yang telah dikompaun.

(3) Apa-apa wang yang dibayar kepada Pesuruhjaya di bawah seksyen ini hendaklah dibayar ke dalam dan menjadi sebahagian daripada Kumpulan Wang Disatukan.

Rayuan kepada Pihak Berkuasa Negeri

41. Mana-mana orang atau badan yang terkilan dengan apa-apa perbuatan atau keputusan Pesuruhjaya di bawah Akta ini boleh, dalam masa empat belas hari selepas diberitahu mengenai tindakan atau keputusan itu, merayu terhadap tindakan atau keputusan itu kepada Pihak Berkuasa Negeri; dan keputusan Pihak Berkuasa Negeri adalah muktamad dan tidak boleh dipersoalkan dalam mana-mana mahkamah.

Peraturan-peraturan

42. (1) Menteri boleh, dengan persetujuan Pihak Berkuasa Negeri, 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 segala atau mana-mana maksud yang berikut:

(a) menetapkan apa-apa perkara yang dikehendaki ditetapkan di bawah Akta ini;

(b) mengadakan peruntukan bagi standard penyenggaraan dan pengurusan yang sempurna berkenaan dengan bangunan dan harta bersama;

(c) mengadakan peruntukan bagi pembayaran deposit oleh mana-mana orang yang mendirikan atau membina sesuatu bangunan untuk memastikan penyenggaraan dan pengurusan bangunannya yang sempurna dan bagi pelucuthakan deposit itu;

(d) mengadakan peruntukan bagi caj pungutan oleh Pesuruhjaya;

(e) menetapkan kesalahan-kesalahan yang boleh dikompaun dan borang-borang yang hendaklah digunakan dalam dan kaedah dan tatacara bagi mengkompaun kesalahan-kesalahan itu;

(f) mengadakan peruntukan pada amnya bagi pelaksanaan fungsi, penjalanan kuasa dan penunaian kewajipan Badan di bawah peruntukan Akta ini.

(3) Peraturan-peraturan di bawah seksyen ini—

(a) boleh mengadakan peruntukan bagi peruntukan yang berlainan bagi jenis bangunan dan harta bersama yang berlainan; atau

(b) boleh mengadakan peruntukan bagi apa-apa perkara lain yang suai manfaat atau perlu bagi maksud Akta ini.

Pendakwaan

43. Tiada pendakwaan berkenaan dengan sesuatu kesalahan di bawah Akta ini boleh dimulakan kecuali oleh atau dengan keizinan bertulis Pendakwa Raya.

Ketidakpakaian undang-undang bertulis lain, kontrak dan surat ikatan

44. 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 itu berlawanan dengan peruntukan Akta ini hendaklah terhenti berkuat kuasa di dalam kawasan pihak berkuasa tempatan atau kawasan lain itu.

Berkontrak keluar dilarang

45. (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.

Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948

46. Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 [*Akta 198*] hendaklah terpakai bagi apa-apa tindakan, guaman, pendakwaan atau prosiding terhadap Pesuruhjaya atau terhadap mana-mana pegawai atau ejen Pesuruhjaya berkenaan dengan apa-apa perbuatan, pengabaian atau keingkaran yang dibuat atau dilakukan olehnya dengan suci hati atau apa-apa peninggalan yang ditinggalkan daripada dilakukan olehnya dengan suci hati, atas sifat itu.

*Jadual Pertama

[Subseksyen 11(4)]

Masa dan tempat mesyuarat

1. (1) Jawatankuasa hendaklah mengadakan mesyuarat seberapa banyak yang perlu bagi pelaksanaan fungsinya yang cekap dan mesyuarat itu hendaklah diadakan di mana-mana tempat dan pada bila-bila masa yang diputuskan oleh pengerusi, tetapi pengerusi tidak boleh membenarkan lebih daripada dua bulan luput antara mesyuarat itu.

(2) Pengerusi hendaklah memanggil suatu mesyuarat jika diminta untuk berbuat demikian secara bertulis oleh Pesuruhjaya atau oleh sekurang-kurangnya dua anggota Jawatankuasa itu.

Keberterusan jawatan

2. (1) Seseorang hendaklah terus menjadi anggota Jawatankuasa sehingga orang itu—

(a) meletakkan jawatan;

(b) mati;

(c) menjadi bankrap; atau

(d) tidak lagi menjadi pembeli.

(2) Jika apa-apa kekosongan berlaku dalam Jawatankuasa, anggota yang ada hendaklah melantik seorang pembeli lain untuk menjadi anggota sehingga mesyuarat agung tahunan Badan yang berikutnya.

Kuorum

3. Pengerusi dan sekurang-kurangnya separuh daripada bilangan anggota Jawatankuasa itu hendaklah membentuk suatu kuorum pada mana-mana mesyuarat Jawatankuasa.

Undi pemutus

4. Jika mengenai apa-apa soal yang hendaklah ditentukan oleh Jawatankuasa terdapat bilangan undi sama banyak, pengerusi hendaklah mempunyai undi pemutus sebagai tambahan kepada undi biasanya.

**CATATAN*—Bagi Negeri Selangor—*lihat* Sel. P.U. 16/2011.

Jawatankuasa boleh mengundang orang lain untuk menghadiri mesyuarat

5. (1) Jawatankuasa boleh mengundang mana-mana orang untuk menghadiri mana-mana mesyuarat atau pertimbangtelitian Jawatankuasa bagi maksud menasihati atau membantu Jawatankuasa tentang apa-apa perkara yang sedang dibincangkan, tetapi mana-mana orang yang hadir sedemikian tidak mempunyai hak untuk mengundi pada mesyuarat atau pertimbangtelitian itu.

(2) Seseorang yang diundang di bawah subperenggan (1) hendaklah dibayar apa-apa elaun sebagaimana yang ditentukan oleh Badan.

Ketetapan Jawatankuasa

6. Sesuatu ketetapan dianggap telah diluluskan dalam suatu mesyuarat Jawatankuasa jika—

(a) semua anggota Jawatankuasa telah dimaklumkan mengenai ketetapan yang dicadangkan itu secara bertulis, atau usaha yang munasabah telah dibuat untuk memaklumkan semua anggota Jawatankuasa mengenai ketetapan yang dicadangkan itu; dan

(b) ketetapan bertulis itu ditandatangani oleh tiap-tiap anggota Jawatankuasa itu yang menunjukkan persetujuan dengan ketetapan itu,

dan sekiranya tiada persetujuan oleh tiap-tiap anggota Jawatankuasa, suatu mesyuarat hendaklah diadakan.

Minit

7. (1) Setiausaha Jawatankuasa hendaklah menyebabkan minit segala mesyuaratnya disenggarakan dan disimpan dalam bentuk yang sepatutnya.

(2) Minit mesyuarat Jawatankuasa, jika ditandatangani dengan sewajarnya, boleh diterima dalam mana-mana prosiding undang-undang sebagai keterangan *prima facie* bagi fakta yang dinyatakan dalamnya tanpa bukti selanjutnya.

(3) Tiap-tiap mesyuarat Jawatankuasa berkenaan dengan urusan yang mengenainya minit telah dibuat sedemikian hendaklah disifatkan telah dipanggil dan diadakan dengan sewajarnya dan semua anggota dalam mesyuarat itu layak untuk bertindak dengan sewajarnya.

(4) Suatu Jawatankuasa hendaklah menyebabkan salinan minit semua mesyuaratnya dikemukakan kepada Pesuruhjaya secepat yang dapat dilaksanakan.

Tatacara

8. Jawatankuasa boleh mengawal selia tatacaranya sendiri.

Penzahiran kepentingan

9. (1) Seseorang anggota Jawatankuasa yang mempunyai apa-apa kepentingan dalam mana-mana perkara yang sedang dibincangkan oleh Jawatankuasa hendaklah menzahirkan kepada Jawatankuasa hakikat dan jenis kepentingannya dan sifatnya.

(2) Sesuatu penzahiran di bawah subperenggan (1) hendaklah direkodkan dalam minit mesyuarat Jawatankuasa dan, selepas penzahiran itu, anggota yang mempunyai kepentingan dalam perkara itu tidak boleh mengambil bahagian ataupun hadir dalam apa-apa pertimbangtelitian atau keputusan Jawatankuasa.

Kesahan perbuatan dan prosiding

10. Tiada perbuatan yang dilakukan atau prosiding yang diambil di bawah Akta ini boleh dipersoalkan atas alasan—

(a) apa-apa kekosongan dalam keanggotaan, atau apa-apa kecacatan dalam penubuhan, Jawatankuasa;

(b) pelanggaran peruntukan perenggan 8 oleh mana-mana anggota Jawatankuasa; atau

(c) apa-apa peninggalan, kecacatan atau ketidakteraturan yang tidak menjejaskan merit kes.

Anggota hendaklah menumpukan masa kepada urusan Jawatankuasa

11. Anggota Jawatankuasa hendaklah menumpukan masa pada urusan Jawatankuasa sebagaimana yang perlu untuk menunaikan tugas mereka dengan berkesan.

Jadual Kedua

AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA
(PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2007

BORANG A

[Subseksyen 33(2)]

NOTIS UNTUK MEMBAYAR TUNGGAKAN CAJ

No..........................

Kepada:

....

....

....

Ambil perhatian bahawa tuan dengan ini dikehendaki membayar tunggakan caj yang kena dibayar bagi tempoh yang berakhir .... yang berjumlah RM.......................... berserta dengan bunga yang berjumlah

RM.. yang kena dibayar di bawah subseksyen 23(5) Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007

di pejabat .... dalam masa 14 hari dari penyampaian notis ini; jika ingkar membayarnya dalam tempoh yang dinyatakan, amaun tunggakan yang kena dibayar berserta dengan bunga akan didapatkan di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007.

Bertarikh .... hari bulan .... 20...........

	RM	sen
Tunggakan Caj		
Bunga		
Jumlah		

Seksyen/Mukim ....

No. Lot ....

....
Pesuruhjaya Bangunan

AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA
(PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2007

BORANG B

[Subseksyen 33(1)]

WARAN PENAHANAN

Kepada:

....

....

....

Bahawasanya melalui Notis yang mengandungi No............................... yang diserahkan pada............................ hari bulan ..... 20..... pembeli dikehendaki membayar pegawai .... jumlah wang RM.. yang merupakan tunggakan caj berserta dengan bunga dan bahawasanya jumlah wang RM............................ tersebut telah tidak dibayar;

Ini adalah untuk memerintahkan tuan supaya menahan harta alih pembeli di mana-mana jua harta alih itu boleh ditemui di dalam...

Majlis.. dan juga

apa-apa harta alih, tidak kira sesiapa sahaja harta itu dipunyai yang ditemui

dalam petak... (perihalkan petak) dan melainkan

jika jumlah wang RM... tersebut berserta dengan

RM..., kos penahanan ini, dibayar, memegang harta alih itu sehingga perintah selanjutnya.

Tuan adalah diperintahkan selanjutnya untuk mengembalikan Waran ini

pada atau sebelum... hari bulan 20 .... dengan suatu endorsan yang memperakui tarikh bila dan cara yang mengikutnya penahanan itu dilaksanakan atau mengapa penahanan itu tidak dilaksanakan.

Diberikan di bawah tandatangan saya pada............hari bulan.........20.......

....
Pesuruhjaya Bangunan

BUTIR-BUTIR TUNGGAKAN DAN CAJ PUNGUTAN

	RM	sen
Tunggakan bagi bulan, iaitu ....20 .... hingga....... 20......		
Fi Bunga		
Caj Pungutan		
Jumlah		

AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA
(PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2007

BORANG C

[Subseksyen 33(3)]

NOTIS DAN INVENTORI

Kepada:

.... di alamat..

No. Petak...
(atau perihalan lain yang boleh dikenal pasti).

Ambil perhatian bahawa pada hari ini saya menahan harta yang dinyatakan dalam inventori di bawah bagi jumlah wang RM....................... yang merupakan tunggakan dan caj pungutan yang boleh didapatkan di bawah Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 yang diperincikan di bawah dan bahawa melainkan jika tuan membayar kepada pegawai...............................Majlis................. amaun yang kena dibayar berserta dengan kos penahanan ini dalam masa 7 hari dari tarikh notis ini harta itu akan dijual.

Bertarikh ....hari bulan................ 20.......

....
Tandatangan

INVENTORI

	RM	sen
Kadar semasa bagi 20		
Tunggakan bagi bulan, iaitu .... 20.... hingga ..... 20...		
Caj Pungutan		
Jumlah		

UNDANG-UNDANG MALAYSIA

Akta 663

AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA (PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2007

SENARAI PINDAAN

Undang-undang yang meminda	Tajuk ringkas	Berkuat kuasa dari
Sel. P.U. 16/2011	Perintah Akta Bangunan Dan Harta Bersama (Penyenggaraan Dan Pengurusan) (Pindaan Jadual Pertama) 2011	31-03-2011 (hanya terpakai di Selangor)

UNDANG-UNDANG MALAYSIA

Akta 663

AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA (PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2007

SENARAI SEKSYEN YANG DIPINDA

Seksyen	Kuasa meminda	Berkuat kuasa dari
Jadual Pertama	Sel. P.U. 16/2011	31-03-2011 (hanya terpakai di Selangor)