KAEDAH DALAMAN
(House rules)

Untuk kegunaan dalaman Pangsapuri Seri Mawar, Bandar Seri Putra, Kajang, Selangor.

BADAN PENGURUSAN BERSAMA
(*JOINT MANAGEMENT BODY, JMB*)
PANGSAPURI SERI MAWAR
BANDAR SERI PUTRA
KAJANG, SELANGOR

Maklumat Ubahsuai Dokumen

Bil	Versi	Tarikh	Catatan
1	0.1	19 Mei 2008	Dokumen Permulaan oleh Khairil Anuar
2	0.2	26 Mac 2009	Kemaskini setelah mendapat maklum balas daripada ahli JMB dan penduduk.

KANDUNGAN

MAKLUMAT UBAHSUAI DOKUMEN **2**

KANDUNGAN **3**

1.0 SENARAI SINGKATAN **4**

2.0 LIPUTAN **4**

3.0 BAYARAN **4**

4.0 KETETAPAN DALAMAN **5**

- **4.1 Pengubahsuaian unit** 5
- **4.2 Pengurusan Sampah** 5
- **4.3 Kawasan bersama** 5
- **4.5 Perkhidmatan Air.** 7
- **4.6 Kerosakan.** 7
- **4.7 Kenderaan persendirian.** 8
- **4.8 Pejabat Pengurusan JMB.** 8

5.0 TINDAKAN **8**

6.0 RINGKASAN STRUKTUR BAYARAN **9**

7.0 PENUTUP **9**

KAEDAH DALAMAN
PANGSAPURI SERI MAWAR

1.0 Senarai Singkatan

1.1 **Pangsapuri** – Kawasan Pangsapuri yang diwartakan oleh pemaju.
1.2 **Kawasan Bersama** – Kawasan di bawah tanggungjawab JMB.
1.3 **JMB** – Badan Pengurusan Bersama (*Joint Management Body*).
1.4 **JMC** – Jawatankuasa Pengurusan Bersama (*Joint Management Committee*).
1.5 **Pemilik** – Pemilik unit-unit dalam kawasan pangsapuri.
1.6 **Penyewa** – Penyewa unit-unit dalam kawasan pangsapuri.
1.7 **Warga Tempatan** – Warganegara Malaysia.
1.8 **Warga Asing** – Bukan warganegara Malaysia.
1.9 **Pelajar** – Pelajar yang menyewa unit-unit dalam kawasan pangsapuri.

2.0 Liputan

2.1 Bahagian dalaman setiap unit adalah tanggungjawab pemilik unit kecuali sebahagian dinding, lantai dan siling.
2.2 Kerosakan dalam unit adalah tanggungjawab pemilik kecuali saluran kumbahan yang dikongsi bersama perlu dipertanggungjawab kepada semua yang berkenaan dengan saluran tersebut.
2.3 Sebahagian dinding, atap dan bahagian dikongsi bersama adalah tanggungjawab JMB.
2.4 Bil pengurusan bangunan adalah tanggungjawab JMB dan penduduk akan dikenakan caj untuk urusan penyenggaraan ini.

3.0 Bayaran

JMB akan mengenakan caj pengurusan termasuk:

1. Penyenggaraan (Bulanan)
2. Perkhidmatan Air (Bulanan)
3. Dana Terikat /*Sinking Fund* (Tahunan)
4. Cukai Tanah /*Quit Rent* (Tahunan)
5. Insuran Kebakaran Utama */ Master Fire Insurance* (Tahunan)

Lain-lain caj akan juga dikenakan seperti berikut:

1. Denda bagi sebarang pelanggaran undang-undang dalaman.
2. Faedah akan dikenakan untuk bayaran tertunggak.
3. Deposit bagi sebarang kerja pengubahsuaian.
4. Lain-lain caj mengikut keperluan semasa untuk pengurusan JMB dan melibatkan kepentingan majoriti pemilik dan penyewa unit.

4.0 Ketetapan Dalaman

4.1 Pengubahsuaian unit

4.1.1 Pemilik/penduduk perlu memaklumkan JMB dalam tidak kurang **TIGA (3) hari bekerja** sebelum kerja pengubahsuaian dimulakan di mana **bayaran deposit** akan dikenakan. Sila semak senarai bayaran.

Rasonalnya:

4.1.2 Kontraktor perlu mendaftar untuk mendapat kad pelepasan sementara.

4.1.3 Pemilik dan kontraktor perlu mengikut undang-undang yang ditetapkan oleh JMB.

4.1.4 Pemilik dan kontraktor perlu memastikan keselamatan dan kebersihan kawasan bersama dijaga sepanjang masa.

4.1.5 Kerja-kerja pengubahsuaian hanya boleh dijalankan pada waktu-waktu berikut:

Isnin-Sabtu	8.00 pagi – 6.00 petang
Ahad	Dilarang bekerja

4.1.6 Apabila kerja-kerja pengubahsuaian selesai, pemilik perlu memaklumkan kepada JMB untuk pemeriksaan sebelum wang deposit boleh dikembalikan. Jika terdapat sebarang perlanggaran, sebahagian atau keseluruhan wang deposit tersebut boleh digunakan untuk membaiki kerosakan yang terjadi. Jika deposit tidak mencukupi, penduduk akan dikenakan caj tambahan mengikut jumlah yang dibilkan kepada JMB.

4.2 Pengurusan Sampah

4.2.1 Sampah perlu dimasukkan ke dalam tong sampah yang disediakan.

4.2.2 Penduduk perlu memastikan sampah tidak dibuang di kawasan bersama.

4.2.3 Penduduk perlu memastikan sampah yang dibawa tidak meleleh serta tidak bersepah. Jika terdapat lelehan dan sampah bersepah, penduduk **mesti** membersihkannya. Kegagalan melaksanakannya akan menyebabkan anda didenda jika ditangkap.

4.2.4 Sebarang masalah boleh dilaporkan kepada pengawal keselamatan untuk tindakan lanjut.

4.3 Kawasan bersama

4.3.1 Kawasan bersama adalah di bawah tanggungjawab JMB. Bagaimanapun penduduk juga perlu bekerjasama bagi memastikan kawasan bersama dijaga dan dipelihara.

4.3.2 Kawasan bersama akan dibersihkan (sapu dan cuci) oleh pekerja kebersihan secara berjadual kecuali jika ada sebarang kerja-kerja lebih penting yang perlu diutamakan.

4.3.3 Kawasan bersama akan dibasuh sekurang-kurangnya sebulan sekali.

4.3.4 Sawang dan kotoran dinding akan dibersihkan mengikut keperluan.

4.3.5 Penduduk boleh menghubungi pihak pengurusan jika terdapat masalah kekotoran berbangkit contohnya muntah, tahi dsb. Pekerja kebersihan akan datang membersihkannya dalam tempoh masa yang telah ditetapkan.

4.3.6 **Rumput** dan **pokok** akan dipotong dan dibersihkan sekurang-kurangnya sebulan sekali.

4.3.7 **Dinding** dan **tangga** kawasan bersama adalah di bawah tanggungjawab JMB. Bagaimanapun penduduk perlu bekerjasama bagi memastikan dinding dan tangga tidak dirosakkan atau diconteng. Sebarang kerosakan, contengan atau kotoran perlu dimaklumkan kepada JMB. Sesiapa yang ditangkap atau disabitkan kesalahan merosakkan dinding dan tangga akan didenda.

> **Rasionalnya:** Agar rupa bangunan sentiasa baik. Sebarang kerosakan perlu diperbaiki dan memerlukan JMB mengeluarkan wang yang terkumpul. Maka, adalah baik jika pihak yang melalukan kerosakan dikenakan hukuman dan memperbaiki kerosakan tersebut.

4.3.8 **Lampu** dalam bangunan di kawasan bersama adalah di bawah tanggungjawab JMB. JMB akan membuat pemantauan berkala. Jika penduduk mendapati sebarang kerosakan, laporan boleh dibuat untuk tindakan lanjut. Adalah menjadi kesalahan jika penduduk sendiri mengubah atau membaiki lampu tersebut tanpa mendapat kebenaran JMB.

> **Rasionalnya:** Menjaga dan membaiki lampu adalah tanggungjawab JMB. Oleh itu, JMB akan membaiki sebarang kerosakan di mana penyeliaan ini memastikan lampu yang standard digunakan di semua kawasan bersama.

4.3.9 **Lampu Luar Bangunan.** Lampu luar bangunan termasuklah lampu jalan, lampu taman, lampu limpah dsb. adalah di bawah tanggungjawab JMB.

4.3.10 **Taman Permainan (Blok B).** Taman permainan telah disediakan oleh pemaju dan sekarang diselenggarakan oleh JMB. Kenderaan adalah dilarang melalui kawsan ini.

4.3.11 **Kawasan lapang (Blok A).** Kawasan ini dibiarkan kosong agar pemandangannya cantik dan ruang bagi aktiviti seperti kenduri atau jamuan. Rumput perlu dijaga dan penduduk dilarang membawa kenderaan melalui kawasan ini.

4.3.12 **Pagar**. Pagar sekeliling pangsapuri adalah di bawah pengawasan JMB. Sebarang pencerobohan dan kerosakan akan menyebabkan JMB perlu mengeluarkan duit untuk memperbaikinya. Pagar ini adalah untuk melindungi kawasan pangsapuri daripada sebarang anasir luar. Ianya juga untuk menyekat sebarang kemungkinan masalah luaran dari mengganggu kawasan pangsapuri. Di samping itu, ia juga sebagai penanda sempadan kuasa JMB dengan kawasan luar.

4.3.13 **Paip air bersama.** Pair air bersama digunakan untuk bagi membersihkan kawasan bersama. Penduduk dilarang menggunakan paip air bersama ini untuk kegunaan persendirian.

Rasionalnya: Bil air ini adalah dibayar bersama, jadi adalah tidak wajar ia digunakan bagi urusan peribadi. Paip air ini juga disediakan bagi memudahkan tukang cuci membuat kerja.

4.4 **Kawalan keselamatan.** JMB menyediakan khidmat pengawal keselamatan yang dibayar dengan duit kutipan pengurusan yang dibayar setiap bulan. Pengawal keselamatan adalah pegawai penguatkuasa bagi JMB. Antara tugas pengawal keselamatan:

4.4.1 Menjaga keselamatan, keamanan dan ketenteraman dalam kawasan di bawah tanggungjawab JMB.

4.4.2 Menguatkuasakan kaedah dalaman yang telah diluluskan.

4.4.3 Mengambil tindakan terhadap sebarang salah laku penduduk di dalam kawasan tanggungjawab JMB.

4.4.4 Memberi respon terhadap sebarang masalah dan kecemasan dalam kawasan JMB.

4.4.5 Mengawal kenderaan yang keluar masuk ke kawasan Pangsapuri.

4.4.6 Membantu JMB dalam sebarang tindakan dan penguatkuasaan JMB.

4.5 Perkhidmatan Air.

4.5.1 Bil air dikenakan secara kolektif. Ini kerana pangsapuri masih menggunakan meter air pukal. Kegagalan membayar bil meter air pukal akan menyebabkan air yang disalurkan akan dipotong dan menjejaskan semua penduduk.

4.5.2 Bil air individu mesti dibayar mengikut tarikh bil untuk mengelakkan sebarang tindakan penguncian meter air.

4.5.3 Bagi meter air yang dikunci, penduduk perlu menjelaskan bil tertunggak berserta denda bagi membuka kunci air tersebut.

4.5.4 Perbuatan merosakkan kunci air boleh dikenakan denda maksimum untuk penggantian kunci air tersebut.

4.6 Masalah atau Kerosakan.

4.6.1 Sebarang kerosakan dalam kawasan bersama hendaklah dilaporkan kepada JMB untuk tindakan seterusnya.

4.6.2 Hanya setelah mendapat laporan rasmi, barulah pihak JMB akan bertindak. Laporan rasmi boleh dibuat dengan mengisi borang laporan yang terdapat di pejabat pengurusan.

4.6.3 Kerosakan bahagian dalaman unit adalah tanggungjawab pemilik unit. JMB boleh membantu dalam menyelesaikan masalah tersebut.

4.6.4 Kerosakan yang melibatkan lebih daripada satu unit, pihak JMB hanya boleh jadi orang tengah dalam menyelesaikan masalah tersebut.

4.6.5 Sebarang kerosakan yang dikenalpasti dan disabit dengan individu tertentu akan dikenakan denda mengikut jumlah kerosakan yang dilakukan.

4.7 Kenderaan persendirian.

4.7.1 Kenderaan persendirian perlu didaftarkan dengan JMB. Ini bagi membantu JMB mengenal pasti dan mengawal kenderaan yang keluar masuk ke kawasan pangsapuri.

4.7.2 Setiap kenderaan persendirian penduduk dan penyewa perlu didaftarkan.

4.7.3 Setiap kenderaan persendirian perlu mendapatkan pelekat kenderaan yang disediakan JMB.

4.7.4 Kenderaan tanpa pelekat tidak akan dibenarkan masuk dan perlu di letakkan di luar kawasan pangsapuri.

4.7.5 Kenderaan pelawat perlu mendaftar di pondok pengawal dan mendapatkan kad kebenaran sementara. Kad tersebut perlu dipamerkan sepanjang masa kenderaan dalam kawasan pangsapuri. Kad tersebut perlu dikembalikan apabila kenderaan pelawat meninggalkan kawasan pangsapuri.

4.7.6 Kenderaan yang tidak mematuhi peraturan ini akan diminta meninggalkan kawasan pangsapuri. Kegagalan mematuhi arahan akan dikenakan tindakan mengunci kenderaan di mana denda perlu dibayar untuk membuka kunci tersebut.

4.7.7 Kenderaan dikunci perlu menghubungi pihak keselamatan untuk membukanya dengan membayar denda. Merosakkan kunci tersebut adalah menjadi kesalahan dan denda maksimum boleh dikenakan.

Rasionalnya: Kunci tayar kenderaan adalah milik bersama. Merosakkannya akan menjejaskan harta bersama dan perlu diganti oleh mereka yang merosakkannya.

4.8 Pejabat Pengurusan JMB.

4.8.1 Pejabat pengurusan JMB digunakan untuk sebarang aktiviti pengurusan.

4.8.2 Sebarang masalah, bolehlah dirujuk kepada pegawai bertugas di pejabat.

4.8.3 Sebarang laporan perlulah mengisi borang laporan agar pihak pengurusan dapat mengambil tindakan sewajarnya.

5.0 Tindakan

5.1 JMB cuba melaksanakan tugas dengan cara terbaik. Oleh itu JMB telah menetapkan bahawa tindakan berikut akan dilaksanakan:

- **Kesalahan Pertama** : **Makluman**
- **Kesalahan Kedua** : **Amaran Pertama**

- **Kesalahan Ketiga** : **Amaran Kedua**
- **Kesalahan Keempat** : **Tindakan (Denda dsb.)**

5.2 Denda akan dikenakan terhadap sebarang kesalahan atau kegagalan memenuhi sebarang syarat JMB.
5.3 Denda perlu dibayar dalam tempoh yang telah dinyatakan dalam kertas denda.
5.4 Faedah akan dikenakan jika gagal membayar dalam tempohnya.
5.5 Jika masih gagal, tindakan yang lebih tegas akan dikenakan seperti melaporkan kejadian kepada pihak berkuasa tempatan, polis, JAIS dsb.

6.0 Ringkasan Struktur Bayaran

Caj Penyenggaraan	RM 55.00 sebulan
Caj Air	Mengikut kegunaan bulanan
Caj Dana Terikat	RM 55.00 setahun
Caj Cukai Tanah	Mengikut caj dikenakan ke atas JMB setahun
Caj Insuran Kebakaran Utama	Mengikut caj dikenakan ke atas JMB setahun
Deposit ubah suai rumah	RM 300.00
Denda sampah merata-rata atau mengotorkan kawasan bersama	RM 30.00
Denda merosakkan dinding	Minimum RM 30.00 dan maksimum jumlah diperlukan untuk memperbaiki keseluruhan kerosakan.
Denda kesalahan meletak kenderaan	RM50.00
Denda merosakkan rantai dan kunci JMB	Mengikut harga semasa.
Denda pengaktifan semula air	RM30
Denda merosakkan kunci air JMB	Mengikut harga semasa.

7.0 Penutup.

7.1 Kaedah dalam ini dibuat bukan untuk menyusahkan penduduk, sebaliknya bertujuan memastikan keselesaan penduduk sendiri.
7.2 Penduduk perlu membaca dan memahami semua kaedah dalaman dan memastikan tidak melanggar peraturan yang telah ditetapkan.
7.3 Penguatkuasaan adalah juga berlandaskan budi bicara pegawai penguat kuasa.
7.4 Sebarang tindakan bukanlah untuk menghukum tetapi sebagai peringatan supaya kita menghormati peraturan dan jiran yang lain.
7.5 Penguatkuasaan perlu mendapat kerjasama penduduk. Ada yang perlu tampil untuk melaporkan, membantu penyiasatan dan seterusnya mengiakan tindakan yang akan dikenakan.