

## SEMINAR PENGURUSAN HARTA HAKMILIK BERSAMA



Anjuran  
Kementerian Perumahan dan  
Kerajaan Tempatan



Disampaikan oleh :  
Sr Hj Ishak bin Ismail, CEO  
IM Global Property Consultants  
Ahli Jawatankuasa Bersama Pengurusan Hartanah  
Institut Jurukur Malaysia & Persatuan Penilai Swasta

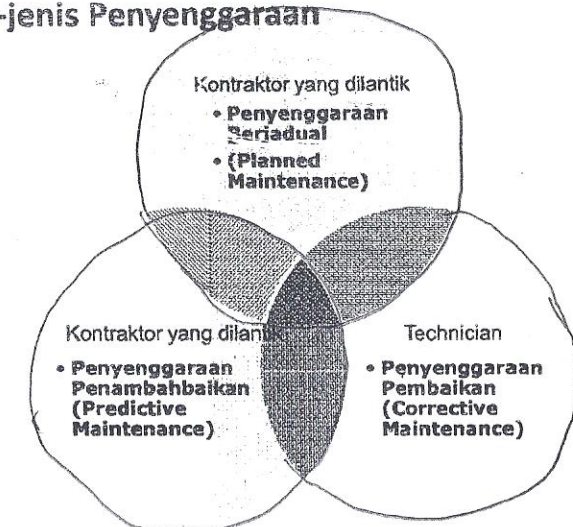
## FASA JANGKA HAYAT ASET



## Penyenggaraan & Perkhidmatan Bangunan

1. Jenis- jenis Penyenggaraan & Perkhidmatan Bangunan
2. Pengurusan Kontrak Perkhidmatan & Pembekalan
3. Sistem Pembelian (Procurement System)
4. Bekalan Air & Letrik

## Jenis-jenis Penyenggaraan

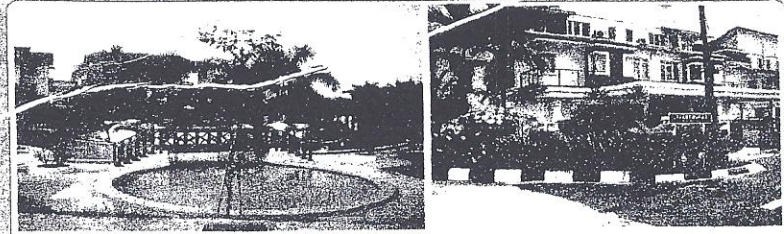


# Pengurusan Kontrak

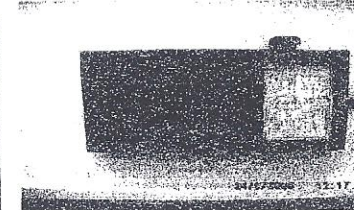
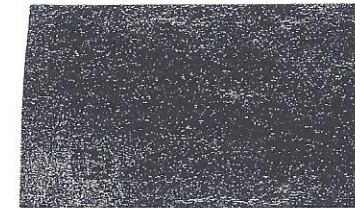
## -Perkhidmatan & Pembekalan

- JMB mengenalpasti senarai kontrak perkhidmatan (service contract) dan pembekal (suppliers) yang diperlukan
- Perkhidmatan senggaraan meliputi :
  - Kerja-kerja awam (civil)
  - Kerja-kerja mekanikal dan elektrik (M&E)
  - Kerja Keselamatan (Security)
- Pembekalan meliputi :
  - Peralatan pejabat dan pentadbiran
  - Kelengkapan kerja teknikal dan alat ganti

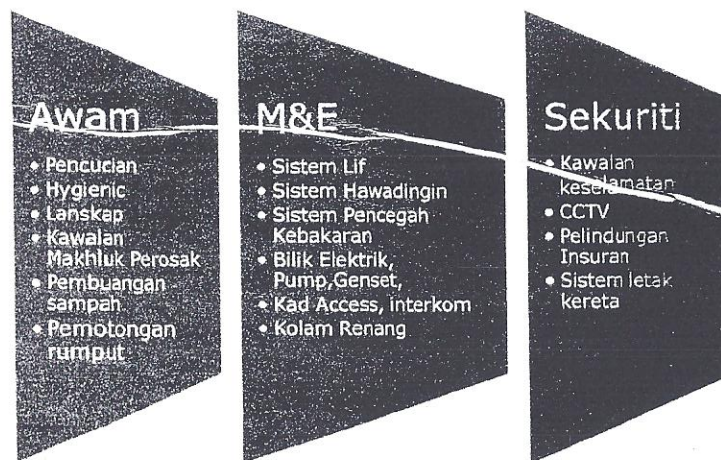
5



Contoh perkhidmatan kontrak : kolam renang, landskap, bilik elektrik dan Sistem Pencegahan Kebakaran



## Kategori kontrak perkhidmatan



5

# Sistem Procurement

## -Perkhidmatan & Pembekalan

- Tatacara proses/prosedur pemilihan kontraktor senggaraan dan pembelian aset hendaklah diwujudkan
- Penilaian berdasarkan kriteria pengalaman, kewangan, berdaftar dan harga tawaran
- Surat Tawaran disusuli dengan Kontrak Perkhidmatan/Pembekalan hendaklah ditandatangani dan disimpan dengan baik

4



## Bekalan Air & Elektrik

- JMB bertanggungjawab terhadap pembayaran bil air/elektrik bagi kawasan bersama
- Bagi meter pukal, JMB perlu membuat bacaan meter individu, membuat bil dan kutipan
- Pembaziran air/elektrik harus dielakkan dan pemantauan yang kerap untuk mengelakkan kecurian

## Penambahbaikan Bangunan

1. Jenis-jenis penambahbaikan
2. Tabungan untuk Penambahbaikan Bangunan
3. Tender & Kontrak
4. Penyeliaan & Persijilan Kerja Yang Masih Berjalan
5. Langkah-langkah Keselamatan & Kesihatan
6. Cara Pembayaran & Penahanan Pembayaran Klaim
7. Kerja Tertangguh, Masalah & Penyelesaiannya

## Jenis-jenis Penambahbaikan Bangunan – Seksyen 24, Akta 663

1. Pengecatan dan pengecatan semula mana-mana bahagian harta bersama (repainting of common areas)
2. Pemerolehan apa-apa harta alih bagi kegunaan berhubung dengan harta bersama
3. Pembaharuan atau Penggantian lekapan atau pemasangan (replacement of plant & machinery)
4. Apa-apa perbelanjaan lain sebagaimana yang difikirkan perlu oleh JMB

## Tabungan untuk Penambahbaikan Bangunan

- Tabungan daripada Kumpulan Wang Penjelas (Sinking Fund)
- Membuka akaun khas dengan mencarum sebahagian daripada Kumpulan Wang Penyelenggaraan Bangunan
- Jumlah caruman (amount) ditentukan oleh JMB setelah dibuat anggaran penambahbaikan yang dijangkakan dan tempoh kutipan.
- Dicadangkan JMC mendapat mandat mesyuarat agung bagi keulusan perbelanjaan yang melibatkan jumlah yang besar (contoi : lebih daripada RM50,000)

## Tender & Kontrak

- Laporan Audit Bangunan akan menentukan jenis kerja penambahbaikan dan anggaran kos pembaikan & penggantian
- Dokumen Tender akan merangkumi skop kerja yang komprehensif, spesifikasi kerja, latarbelakang kontraktor, kedudukan kewangan, pengalaman projek
- Tender dipanggil melalui suatu iklan terbuka, pemilihan dibuat setelah proses senarai pendek dan temuduga dilakukan
- Panel Jawatankuasa Pemilihan Tender akan meneliti, menganalisa dan membuat keputusan pemilihan kontraktor
- Surat Tawaran disusuli dengan Dokumen Kontrak hendaklah diisipkan merangkumi terma-terma perantikan, tanggungan, cara pembayaran, klausa penalti, denda lewat dan wang penahanan, klausa penamatan kontrak dan sebagainya

→ To carry out Building Audit by Competent Auditor, Every 5 years

## Proses Tender & Kontrak



## Proses Tender & Kontrak



## Penyeliaan & Sijil Pengesahan kerja

- Kontraktor berjaya perlu mengemukakan insuran polisi untuk pekerja dan insuran pihak ketiga.
- Program dan jadual kerja hendaklah disemak dan diluluskan oleh Jawatankuasa
- Penyelia harus dilantik untuk memastikan kerja-kerja yang dibuat memenuhi dan menepati terma-terma dan spesifikasi yang ditentukan
- Sebarang pelanggaran syarat dan spesifikasi haruslah ditentukan, dibincang dan dibetulkan oleh kontraktor



## Langkah- langkah Keselamatan & Kesihatan

- Kontraktor haruslah mematuhi segala keperluan undang-undang yang berhubung dengan keselamatan dan kesihatan penduduk, penghuni dan pelawat bangunan tersebut
- JMB harus menentukan kemungkinan risiko yang timbul akibat kerja penambahbaikan tersebut seperti kebakaran, kegagalan alat pencegah kebakaran, bekalan terputus, kebocoran gas dan lain-lain
- Pematuhan terhadap DOSH (Department of Occupational safety and Health) dan OSHA (Occupational Safety Health Act 1994)

## Kerja Tertangguh, Masalah & Penyelesaiannya

- Kontraktor yang melanggar syarat dan terma kontrak seperti kerja lewat, tidak memenuhi spesifikasi dan skop kerja hendaklah :
  - i. Notis peringatan pematuhan
  - ii. Notis pemberhentian kerja sementara
  - iii. Notis penamatan kerja
- Memastikan lesen sah pendaftaran pihak kontraktor dengan ROC, MOF, CIDB, JKKP
- Memastikan perlindungan insuran diambil oleh pihak kontraktor
- Memastikan kakitangan kontraktor yang terlatih (competent workers) melaksanakan kerja-kerja yang ditawarkan
- Menentukan tempoh jaminan tanggungan pembaikan dan penyelenggaraan oleh pihak kontraktor

## Cara Pembayaran & Penahanan Tuntutan Pembayaran

- Sebarang tuntutan pembayaran harus disertakan dengan sijil pengesahan kerja dan perlu disemak dengan terma kontrak
- Pembayaran dibuat secara berperingkat mengikut kontrak dan sejumlah 5% jumlah wang tahanan (retention sum) disimpan dalam tempoh jaminan
- Penahanan pembayaran tuntutan boleh dilakukan jika kontraktor gagal atau cuai didalam kerja atau jika tidak memenuhi spesifikasi dan skop kerja yang ditentukan

**Terima Kasih**  
**Sr Hj Ishak bin Ismail**  
**CEO, IM Global Property Consultants**  
[www.img.com.my](http://www.img.com.my)

Ahli Jawatan Kuasa Bersama Pengurusan Hartanah  
Institut Jurukur Malaysia & Persatuan Penilai Swasta