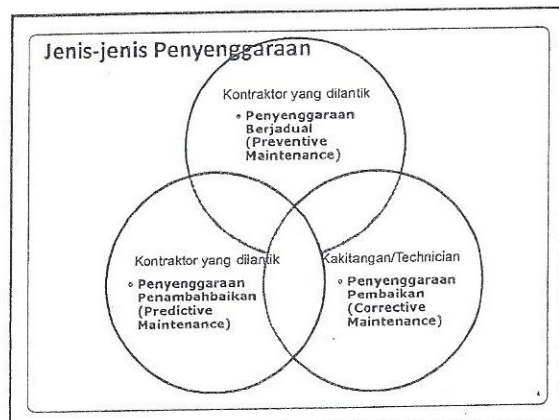
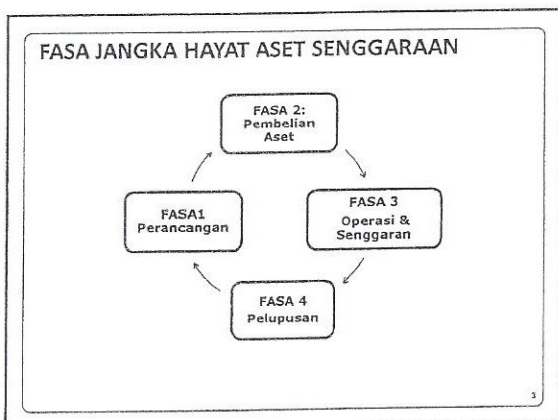



**SEMINAR PENGURUSAN
HARTA HAKMILIK BERSAMA**
 Anjuran
 Lembaga Perumahan Hartanah Selangor
 31 Oktober 2010
 Disampaikan oleh :
 Sr Hj Ishak bin Ismail, CEO IM Global Property Consultants
 Ahli Jawatankuasa Bersama Pengurusan Hartanah
 Institut Jurukur Malaysia & Persatuan Penilai, Pengurus Harta
 & Ejen Hartanah Swasta




Penyenggaraan & Perkhidmatan Bangunan

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



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

Kategori kontrak perkhidmatan

Awam <ul style="list-style-type: none"> • Pencucian • Hygienic • Lanskap • Kawalan Makhluk Perosak • Pembuangan sampah • Pemotongan rumput 	M&E <ul style="list-style-type: none"> • Sistem Lif • Sistem Hawadringin • Sistem Pencegah Kebakaran • Bilik Elektrik, Pump, Genset, • Kad Access, Interkom • Kolam Renang 	Sekuriti <ul style="list-style-type: none"> • Kawalan keselamatan • CCTV • Pelindungan Insuran • Sistem letak kereta
---	---	---

Sistem Procument

-Perkhidmatan & Pembekalan

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

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

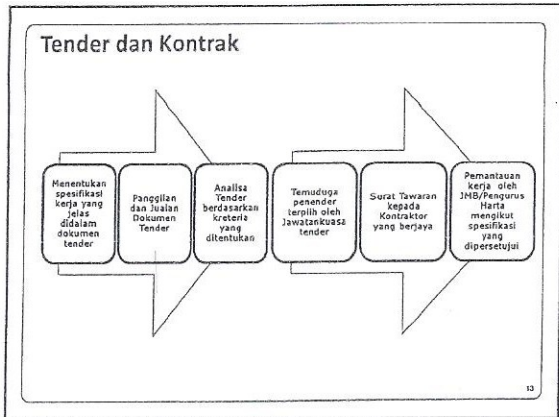
1. Pengecatan dan pengecatan semula mana-mana bahagian harta bersama(repainting of common areas)
2. Pemerolehan apa-apa harta alih bagi kegunaan berhubung dengan harta bersama
3. Pembaharuan atau Penggantian lekapan atau pemasangan(replacement of plant & machinery)
4. Apa-apa perbelanjaan lain sebagaimana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

Tabungan untuk Penambahbaikan Bangunan

- Tabungan daripada Kumpulan Wang Penjelas (Sinking Fund)
- Membuka akaun khas dan dengan mencarum sebahagian daripada Kumpulan Wang Penyelenggaraan Bangunan
- Jumlah caruman (amount) ditentukan oleh JMB setelah dibuat anggaran penambahbaikan yang dijangkakan dan tempoh kutipan.

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 disiapkan merangkumi terma-terma perantukan, tanggungan, cara pembayaran, klausa penalti, denda lewat dan wang penahanan, klausa penamatan kontrak dan sebagainya



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 Helath Act 1994

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

Kerja Tertangguh, Masalah & Penyelesaiannya

- Kontraktor yang melanggar syarat dan terma kontrak seperti kerja lewat, tidak memenuhi spesifikasi dan skop kerja hendaklah :
 - Notis peringatan pematuhan
 - Notis pemberhentian kerja sementara
 - 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

Terima Kasih

Sr Hj Ishak bin Ismail,
Ketua Pegawai Esekutif
IM Global Property Consultants

Ahli Jawatan Kuasa Bersama Pengurusan Hartanah
 Institut Jurukur Malaysia & Persatuan Penilai, Pengurus Harta &
 Ejen Hartanah Swasta