



PARLIMEN MALAYSIA



RANG UNDANG-UNDANG

Hakmilik Strata 1985

DR.12/1985

Naskhah Sahih—Bahasa Inggeris

RANG UNDANG-UNDANG HAKMILIK
STRATA 1985

SUSUNAN FASAL

BAHAGIAN I
PERMULAAN

Fasal

1. Tajuk ringkas.
2. Pemakaian.
3. Mula berkuatkuasa.
4. Tafsiran.
5. Tafsiran Akta.

BAHAGIAN II

PERMOHONAN UNTUK MEMECAH BAHAGI
BANGUNAN

6. Bangunan yang boleh dipecah bahagi.
7. Pemilik tanah bermilik boleh memohon untuk memecah bahagi sesuatu bangunan.
8. Hal keadaan di mana adalah wajib bagi pemilik memohon untuk memecah bahagi sesuatu bangunan.
9. Syarat-syarat kelulusan.
10. Permohonan untuk memecah bahagi bangunan.
11. Penarikan balik permohonan.
12. Kuasa-kuasa Pengarah Tanah dan Galian berhubungan dengan permohonan.
13. Tindakan oleh Pengarah Ukur selepas kelulusan pecah bahagian.
14. Pengeluaran hakmilik strata bagi petak-petak berasingan.

BAHAGIAN III

PENDAFTARAN HAKMILIK STRATA

15. Penyediaan dan penyenggaraan daftar strata.
16. Dokumen-dokumen hakmilik strata.
17. Kesan pembukaan buku daftar strata.
18. Unit syer petak-petak.
19. Unit syer sementara bagi blok sementara.

BAHAGIAN IV

BLOK SEMENTARA: PENGELUARAN HAKMILIK
STRATA SETELAH SIAPNYA BANGUNAN

Fasal

20. Permohonan mendapatkan hakmilik strata setelah siapnya bangunan.
21. Kuasa Pengarah Tanah dan Galian berhubungan dengan permohonan.
22. Tindakan oleh Pengarah Ukur selepas kelulusan.
23. Pengubahsuaian daftar strata, dokumen hakmilik keluaran yang baru dan pembatalan dokumen hakmilik sementara.

BAHAGIAN V

BANGUNAN-BANGUNAN YANG DIPECAH
BAHAGI: PECAHAN DAN PENYATUAN
PETAK-PETAK

24. Tafsiran.
25. Kuasa untuk memecah dan menyatukan petak-petak.
26. Kesan pecahan atau penyatuan.
27. Syarat-syarat kelulusan pecahan atau penyatuan.
28. Permohonan mendapatkan kelulusan.
29. Tindakan oleh Pengarah Ukur.
30. Pentadbir Tanah hendaklah menghantar permohonan kepada Pengarah Tanah dan Galian.
31. Kuasa Pengarah Tanah dan Galian berhubungan dengan permohonan bagi pecahan atau penyatuan.
32. Penyediaan pelan strata baru yang diperakui oleh Pengarah Ukur.
33. Pengubahsuaian daftar strata dan pengeluaran dokumen-dokumen hakmilik baru.

BAHAGIAN VI

HAK DAN OBLIGASI PEMILIK PETAK

34. Hak-hak pemilik dalam petaknya dan harta bersama.
35. Hak-hak mendapat sokongan, perkhidmatan dan perlindungan.
36. Hak-hak unit syer.
37. Sekatan-sekatan atas hak mengundi.
38. Kuasa mahkamah kiranya tidak ada orang yang boleh mengundi berkenaan dengan sesuatu petak.

BAHAGIAN VII

PENGURUSAN BANGUNAN YANG
DIPECAH BAHAGI

Fasal

39. Penubuhan perbadanan pengurusan.
40. Sekatan yang dikenakan ke atas perbadanan pengurusan di sepanjang tempoh permulaan.
41. Tugas pemilik asal mengeluarkan notis memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama.
42. Keempunyaan harta bersama dan penjagaan dokumen hakmilik keluaran.
43. Tugas-tugas dan kuasa-kuasa perbadanan pengurusan.
44. Undang-undang kecil bagi mengawali bangunan yang dipecah bahagi.
45. Kumpulan wang pengurusan.
46. Akaun khas.
47. Pemerolehan tanah tambahan, pemberian dan penerimaan isemen, dll.
48. Gadaian-gadaian yang wujud sebelum pecah bahagian.
49. Perkadaran.
50. Pihak Berkuasa Negeri boleh melantik seorang atau suatu badan untuk menjalankan kuasa-kuasa perbadanan pengurusan.
51. Perlantikan pentadbir bagi perbadanan pengurusan.
52. Mendapatkan kembali jumlah wang sebagai hutang yang kena dibayar kepada perbadanan pengurusan.
53. Mendapatkan kembali jumlah wang yang terhutang.
54. Penyampaian dokumen-dokumen.
55. Pelanggaran terhadap peruntukan-peruntukan Bahagian ini.

BAHAGIAN VIII

PENAMATAN PECAH BAHAGIAN BAGI
BANGUNAN YANG DIPECAH BAHAGI

56. Kuasa mahkamah apabila bangunan yang dipecah bahagi rosak.
57. Penamatan pecah bahagian.

BAHAGIAN IX

PERUNTUKAN-PERUNTUKAN BAGI
BANGUNAN-BANGUNAN KOS RENDAH

Fasal

58. Pengkelasan bangunan-bangunan kos rendah.
59. Permohonan untuk memecah bahagi bangunan kos rendah oleh pemilik.
60. Pemakaian Bahagian ini setelah dibuka buku daftar strata.
61. Tugas-tugas dan kuasa-kuasa pemilik asal sebelum ter-tubuhnya perbadanan pengurusan.
62. Pemakaian dan pengubahsuaian undang-undang kecil dalam Jadual Ketiga sepanjang tempoh sebelum tertubuhnya perbadanan pengurusan.
63. Kumpulan wang pengurusan yang ditubuhkan oleh pemilik asal.
64. Penubuhan perbadanan pengurusan.
65. Tugas pemilik asal untuk memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama.
66. Kumpulan wang pengurusan yang ditubuhkan oleh perbadanan pengurusan.
67. Tugas-tugas dan kuasa-kuasa orang atau badan yang dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri.

BAHAGIAN X

PELBAGAI

68. Pemakaian Kanun Tanah Negara berhubungan dengan urusanniaga berkenaan dengan petak-petak.
69. Petak aksesori tidak boleh diurusniaga bebas dari suatu petak.
70. Blok sementara tidak boleh diurusniagakan. penyekatan urusanniaga.
71. Pemakaian Kanun Tanah Negara berhubungan dengan penyekatan urusanniaga.
72. Pemakaian Kanun Tanah Negara berhubungan dengan pengeluaran hakmilik sambungan, pendua dokumen hakmilik keluaran dan penggantian dokumen hakmilik daftar.
73. Hak-hak dan remedi-remedi lain tidak dijejaskan oleh Akta ini.
74. Bidangkuasa Mahkamah Majistret.

Fasal

75. Prosiding undang-undang.
76. Perbadanan pengurusan sebagai wakil pemilik dalam prosiding undang-undang.
77. Kuasa perbadanan pengurusan mengambil prosiding sebagai ejen bagi pihak pemilik kiranya berlaku kecacatan kepada petak-petak.
78. Kos dalam prosiding oleh pemilik terhadap perbadanan pengurusan.
79. Akta Had Masa 1953 tidak meliputi harta bersama.
80. Kuasa masuk oleh pihak berkuasa awam atau tempatan.
81. Kuasa Pihak Berkuasa Negeri untuk membuat kaedah-kaedah.
82. Kuasa Pihak Berkuasa Negeri untuk membuat kaedah-kaedah peralihan.
83. Peruntukan peralihan.

JADUAL PERTAMA ... Borang-Borang.

JADUAL KEDUA ... Peruntukan-Peruntukan bagi Perbadanan Pengurusan.

JADUAL KETIGA ... Undang-Undang Kecil bagi Pengawalseliaan Bangunan-Bangunan yang Dipecah Bahagi.

JADUAL KEEMPAT ... Pemansuhan dan Pemindaan Peruntukan-Peruntukan Kanun Tanah Negara.

RANG UNDANG-UNDANG

bernama

Suatu Akta untuk memudahkan pecah bahagian bangunan kepada petak-petak dan pelupusan hak-milik-hakmilik dan bagi maksud-maksud yang berkaitan dengannya.

BAHAWASANYA adalah berhasrat untuk memperkenalkan dalam bentuk Akta Hakmilik Strata suatu perundangan yang seragam dalam Negeri-Negeri Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Pahang, Pulau Pinang, Perak, Perlis, Selangor, Terengganu dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur:

DAN BAHAWASANYA sekarang adalah bermanfaat bagi maksud hanya memastikan persamaan undang-undang dan dasar membuat suatu undang-undang berkenaan dengan pemegangan petak-petak dalam bangunan, pendaftaran hakmilik berhubungan dengan petak-petak dalam bangunan, pemindahmilikan petak-petak dalam bangunan, pajakan-pajakan dan galaian-gadaian berkenaan dengan petak-petak dalam bangunan, dan isemen-isemen serta lain-lain hak dan kepentingan mengenai petak-petak dalam bangunan:

OLEH YANG DEMIKIAN menurut peruntukan-peruntukan Fasal (4) Perkara 76 Perlembagaan, MAKA INILAH DIPERBUAT UNDANG-UNDANG oleh Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dengan nasihat dan persetujuan Dewan Negara dan Dewan Rakyat yang bersidang dalam Parlimen, dan dengan kuasa daripadanya, seperti berikut:

BAHAGIAN I

PERMULAAN

1. Akta ini bolehlah dinamakan Akta Hakmilik Strata 1985. Tajuk ringkas.
2. Akta ini hendaklah terpakai hanya bagi Malaysia Barat. Pemakaian.

Mula ber-
kuatkuasa.

3. (1) Akta ini hendaklah mula berkuatkuasa dalam setiap Negeri pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri, dengan kelulusan Majlis Tanah Negara, melalui pemberitahuan dalam *Warta*.

(2) Akta ini hendaklah mula berkuatkuasa di Wilayah Persekutuan pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri melalui pemberitahuan dalam *Warta*.

Tafsiran.

4. Dalam Akta ini, melainkan jika konteksnya meng-
hendaki makna yang lain—

“agregat unit syer” ertinya jumlah unit syer bagi petak-petak (termasuk blok sementara) yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diluluskan;

“akaun khas”, berhubungan dengan perbadanan pengurusan, ertinya akaun yang ditubuhkan di bawah seksyen 46;

“bangunan”, berhubungan dengan lot yang hendak dimajukan berperingkat-peringkat, termasuklah mana-mana bangunan yang separuh siap atau yang hendak didirikan dalam lot itu sebagaimana yang ditunjukkan atau dinyatakan dalam mana-mana pelan strata yang dicadangkan yang dikemukakan untuk kelulusan;

“bangunan kos rendah” ertinya mana-mana bangunan yang diperakui oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen 58;

“bangunan yang dipecah bahagi” ertinya suatu bangunan sebagaimana yang dipecahbahagikan di bawah Bahagian II;

“blok sementara” ertinya satu blok bangunan yang ditunjukkan sebagai blok sementara dalam pelan strata yang diluluskan dan dalam mana-mana rekod lain yang disenggarai oleh Pendaftar;

“borang” diikuti dengan nombor, ertinya borang dalam Jadual Pertama yang dikenali dengan nombor tersebut;

“daftar strata” ertinya daftar hakmilik strata yang disenggarai di bawah peruntukan-peruntukan seksyen 15;

“daftari strata”, berhubungan dengan bangunan yang dipecah bahagi, ertinya daftari yang disenggarai di bawah perenggan (i) subseksyen (1) seksyen 43;

“ditetapkan” ertinya ditetapkan oleh kaedah-kaedah yang dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen 81;

“hakmilik strata” ertinya hakmilik yang dikeluarkan di bawah seksyen 16;

“hakmilik strata sementara” ertinya hakmilik yang didaftarkan dan dikeluarkan di bawah seksyen 16 berkenaan dengan suatu blok sementara;

“harta bersama” ertinya sekian banyak daripada lot yang tidak terkandung dalam mana-mana petak (termasuk mana-mana petak aksesori) atau mana-mana blok sementara sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diluluskan;

“juruukur tanah” ertinya Pengarah Ukur yang dilantik di bawah Kanun Tanah Negara atau juruukur tanah yang diberi lesen untuk menjalankan amalan sebagai sedemikian di bawah mana-mana undang-undang yang sedang berkuatkuasa berhubungan dengan kerja ukur-mengukur; 56/65.

“keluasan lantai”, berhubungan dengan sesuatu petak, ertinya kawasan yang diduduki oleh petak itu;

“ketetapan sebulat suara” ertinya ketetapan yang diluluskan sebulat suara dalam mesyuarat perbadanan pengurusan yang dipanggil dengan sempurnanya di mana kesemua orang yang berhak menjalankan kuasa mengundi yang diberikan oleh atau di bawah Akta ini ada hadir sama ada sendiri atau melalui proksi semasa usul dicadangkan;

“kumpulan wang pengurusan” ertinya kumpulan wang pengurusan yang ditubuhkan di bawah seksyen 45, 63 atau 66;

“majlis”, berhubungan dengan sesuatu perbadanan pengurusan, ertinya majlis bagi perbadanan pengurusan itu yang dipilih di bawah seksyen 39;

“pelan lokasi” ertinya pelan lokasi di bawah subseksyen (2) seksyen 10;

“pelan strata” ertinya pelan lokasi dan pelan tingkat, dan termasuklah pelan pecahan atau penyatuan mana-mana petak yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diluluskan;

“pelan strata yang diperakui” ertinya pelan yang disediakan di bawah subseksyen (1) seksyen 13 dan yang diperakui oleh Pengarah Ukur;

“pelan tingkat” ertinya suatu pelan tingkat di bawah subseksyen (3) seksyen 10;

“pemilik”, berhubungan dengan sesuatu petak, ertinya orang atau badan yang pada masa itu didaftarkan sebagai pemilik petak itu;

“pemilik asal” ertinya pemilik lot sebelum sahaja pecah bahagian sesuatu bangunan;

“Pendaftar” ertinya—

(a) berhubungan dengan hakmilik strata yang bergantung pada hakmilik Pejabat Pendaftaran, Pendaftar Hakmilik atau Timbalan Pendaftar Hakmilik bagi Negeri; dan

(b) berhubungan dengan hakmilik strata yang bergantung pada hakmilik Pejabat Tanah, Pentadbir Tanah bagi Daerah;

“Pengarah” ertinya Pengarah Tanah dan Galian sesuatu Negeri, dan dalam hal Wilayah Persekutuan, Jawatankuasa Kerja Tanah;

“Pengarah Ukur” ertinya Pengarah Ukur sesuatu Negeri, dan dalam hal Wilayah Persekutuan, Ketua Pengarah Ukur;

“Pentadbir Tanah” ertinya Pentadbir Tanah bagi sesuatu Daerah yang dilantik di bawah Kanun Tanah Negara dan termasuklah Penolong Pentadbir Tanah yang dilantik di bawah Kanun tersebut;

“perbadanan pengurusan”, berhubungan dengan mana-mana bangunan yang dipecah bahagi yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diluluskan, ertinya perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah seksyen 39 atau 64;

“petak”, berhubungan dengan sesuatu bangunan yang dipecah bahagi, ertinya salah satu daripada unit individu yang terkandung dalamnya yang dipegang mengikut hakmilik strata yang berasingan;

“petak aksesori” ertinya mana-mana petak yang ditunjukkan dalam suatu pelan strata sebagai petak aksesori yang digunakan atau dicadang hendak digunakan bersama-sama dengan suatu petak;

“tempoh permulaan”, berhubungan dengan sesuatu perbadanan pengurusan, ertinya tempoh yang bermula dari tertubuhnya perbadanan pengurusan dan berakhir bila terdapatnya pemilik petak, tidak termasuk pemilik lot yang didaftarkan sebagai pemilik petak atau petak-petak, yang bilangan unit syernya itu sekurang-kurangnya satu pertiga daripada agregat unit syer.

“tingkat” ertinya apa-apa pecah bahagian sesuatu bangunan secara mendaftar sama ada atau tidak atas paras yang sama seluruhnya dan sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi;

“undang-undang kecil”, berhubungan dengan sesuatu bangunan yang dipecah bahagi, ertinya undang-undang kecil yang berkuatkuasa berkenaan dengan bangunan itu yang dibuat di bawah seksyen 44 dan 62 dan sebagaimana yang diperuntukkan dalam Jadual Ketiga;

“unit-unit syer”, berkenaan dengan sesuatu petak, ertinya unit-unit syer yang ditetapkan bagi petak itu sebagaimana yang ditunjukkan dalam jadual unit-unit syer;

“unit-unit syer sementara” ertinya nilai syer yang diuntukkan kepada blok sementara yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diluluskan;

“Wilayah Persekutuan” ertinya Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

5. (1) Akta ini hendaklah dibaca dan ditafsirkan dengan Kanun Tanah Negara seolah-olah ianya merupakan sebahagian daripada Kanun itu.

Tafsiran
Akta.

(2) Kanun Tanah Negara dan kaedah-kaedah yang dibuat di bawahnya, setakat mana ia tidak berlawanan dengan peruntukan-peruntukan Akta ini atau kaedah-kaedah yang dibuat di bawahnya, atau berkebolehan dipakai bagi petak-petak, hendaklah dalam segala hal dipakai bagi petak-petak yang dipegang di bawah hakmilik strata.

(3) Walau apa pun subseksyen (1) dan (2), Yang di-Pertuan Agong boleh dari semasa ke semasa melalui perintah membuat peruntukan mengenai—

- (a) tak terpakainya mana-mana peruntukan Kanun Tanah Negara kepada Akta ini; atau
- (b) pemakaian mana-mana peruntukan Kanun Tanah Negara kepada Akta ini dengan tertakluk kepada apa-apa perubahan, ubahsuaian, penyesuaian, tambahan atau potongan sebagai mana yang dinyatakan dalam perintah itu.

(4) Dalam pemakaian subseksyen (1) kepada Wilayah Persekutuan, Kanun Tanah Negara hendaklah dibaca sebagaimana yang diubahsuaikan oleh Yang di-Pertuan Agong di bawah subseksyen (3) seksyen 5 Akta Perlembagaan (Pindaan) (No. 2) 1973.

Akta A206.

(5) Apa-apa sebutan mengenai Pihak Berkuasa Negeri dalam Akta ini dalam pemakaiannya kepada Wilayah Persekutuan dan dalam penjalanan kuatkuasa Kanun Tanah Negara sebagaimana yang diubahsuaikan di bawah subseksyen (4), hendaklah ditafsirkan sebagai sebutan mengenai Menteri yang bertanggungjawab bagi tanah dalam Wilayah Persekutuan.

BAHAGIAN II

PERMOHONAN UNTUK MEMECAH BAHAGI BANGUNAN

Bangunan yang boleh dipecah bahagi.

6. (1) Mana-mana bangunan atau bangunan-bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih atas tanah bermilik yang dipegang sebagai satu lot di bawah hakmilik tetap (sama ada hakmilik Pejabat Pendaftaran atau Pejabat Tanah) bolehlah dipecahbahagikan kepada petak-petak yang masing-masingnya dipegang di bawah hakmilik strata berasingan.

(2) Walau apa pun subseksyen (1), Pihak Berkuasa Negeri boleh, melalui kaedah-kaedah yang disiarkan dalam *Warta*, melarang pecah bahagian bangunan-bangunan dari mana-mana kelas atau perihal sebagaimana yang dinyatakan dalam kaedah-kaedah tersebut.

7. Pemilik mana-mana tanah bermilik di mana atasnya terdapat apa-apa bangunan yang boleh dipecah bahagi di bawah seksyen 6 boleh, tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Akta ini, memohon kepada Pengarah untuk memecah bahagi bangunannya itu.

Pemilik tanah bermilik boleh memohon untuk memecah bahagi sesuatu bangunan.

8. (1) Pemilik mana-mana tanah bermilik di mana atasnya terdapat suatu bangunan yang telah siap yang boleh dipecahbahagikan di bawah seksyen 6 hendaklah, pada atau sebelum tarikh-tarikh yang dinyatakan dalam subseksyen (2), memohon mengikut seksyen 9 untuk memecah bahagi bangunan itu jika pada bila-bila masa dia telah menjual atau bersetuju untuk menjual mana-mana petak dalam bangunan tersebut kepada mana-mana orang.

Hal keadaan di mana adalah wajib bagi pemilik memohon untuk memecah bahagi sesuatu bangunan.

(2) Tarikhnya atau tarikh sebelumnya kehendak-kehendak subseksyen (1) hendak dipatuhi hendaklah—

(a) tarikh tamatnya tempoh enam bulan dari mula berkuatkuasanya Akta ini; atau

(b) tarikh tamatnya tempoh enam bulan dari tarikh penjualan kali pertama petak dalam bangunan itu dibuat atau perjanjian kali pertama untuk menjual petak dalam bangunan itu diikat,

mengikut mana yang terkemudian.

(3) Bagi maksud subseksyen (1), permohonan mendapatkan kelulusan Pengarah untuk memecah bahagi bangunan hendaklah disifatkan sebagai tidak dibuat mengikut seksyen 9, jika permohonan itu tercacat disebabkan apa-apa ketakpatuhan dari segi material dengan apa-apa kehendak seksyen tersebut mengenai permohonan itu.

(4) Tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen (2) boleh, atas permohonan yang dibuat sebelum tamatnya tempoh itu, dilanjutkan sekali oleh Pengarah selama apa-apa tempoh tambahan yang tidak melebihi tiga bulan.

(5) Jika sesuatu permohonan tidak dibuat dalam tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen (2) dan dalam hal subseksyen (4) dalam tempoh lanjutan jika ada, yang dipohon dan diberikan berkenaan dengan sesuatu bangunan, pemilik adalah melakukan suatu kesalahan, dan apabila disabitkan boleh dikenakan denda tidak melebihi lima ribu ringgit dan denda tambahan tidak melebihi satu ribu ringgit bagi setiap hari yang kesalahan itu terus berlaku.

(6) Dalam seksyen ini, "bangunan yang telah siap" ertinya suatu bangunan yang mana pihak berkuasa yang berkenaan telah memperakunya sebagai layak diduduki atau diguna.

Syarat-
syarat
kelulusan,

9. Pengarah tidaklah boleh meluluskan pecah bahagian mana-mana bangunan melainkan jika syarat-syarat yang berikut telah dipenuhi:

- (a) bahawa telah diperakui oleh juruukur tanah yang bangunan atau bangunan-bangunan itu terletak keseluruhannya dalam sempadan lot yang berkenaan;
- (b) bahawa, dalam hal mana-mana bangunan yang pembinaannya memerlukan kebenaran perancangan, telah diperakui oleh arkitek yang didaftarkan di bawah Akta Arkitek 1967 yang bangunan itu telah dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang dengan merujuk kepadanya kebenaran itu telah diberi, dengan menyatakan di dalamnya tarikh kebenaran itu diberi dan nombor rujukannya (jika ada);
- (c) bahawa pecah bahagian itu tidak akan melanggar apa-apa sekatan kepentingan yang tanah yang terkandung dalam lot itu adalah tertakluk kepadanya pada masa itu;

Akta 117,

(d) bahawa pecah bahagian itu tidak akan bertentangan dengan peruntukan mana-mana undang-undang bertulis yang sedang berkuatkuasa, dan bahawa apa-apa kehendak yang dikenakan berkenaan dengan pecah bahagian itu oleh atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis itu telah dipatuhi;

(e) bahawa tidak ada butiran hasil tanah yang belum dibayar berkenaan dengan tanah itu;

(f) bahawa keizinan secara bertulis mengenai pembuatan permohonan itu telah diperolehi daripada tiap-tiap orang yang pada masa kelulusan itu dipohonkan, adalah berhak mendapat faedah dari—

(i) gadaian tanah itu;

(ii) pajakan seluruh atau mana-mana bahagian tanah itu, selain dari sebahagian yang betul-betul menepati, atau termasuk dalam, salah satu daripada petak-petak yang akan wujud setelah dipecah bahagi;

(iii) gadaian bagi pajakan yang sedemikian itu; atau

(iv) lien ke atas tanah itu atau mana-mana pajakan yang sedemikian itu,

(g) bahawa unit syer yang dicadangkan yang diuntukkan kepada petak-petak itu oleh pemilik lot dalam permohonannya dalam Borang 1 adalah saksama; dan

(h) bahawa setiap petak yang dicadangkan itu mempunyai—

(i) jalan masuk yang memadai yang tidak melintasi suatu petak yang lain; dan

(ii) jalan perhubungan dalaman yang memadai yang tidak melintasi harta bersama.

10. (1) Sesuatu permohonan mendapatkan kelulusan daripada Pengarah untuk memecah bahagi mana-mana bangunan hendaklah dibuat secara bertulis dalam Borang 1 kepada Pentadbir Tanah dan hendaklah disertai dengan—

Permohonan
untuk
memecah
bahagi
bangunan.

(a) apa-apa fee sebagaimana yang ditetapkan;

(b) satu pelan strata yang dicadangkan yang mengandungi satu pelan lokasi, dan satu pelan tingkat berkenaan dengan setiap tingkat bagi setiap bangunan, yang hendaklah dikemukakan dalam tiga salinan yang mengandungi apa-apa butir sebagaimana yang dinyatakan masing-masingnya dalam subseksyen (2) dan (3) dan diperakui oleh juruukur tanah seperti berikut:

(i) bahawa dia telah membuat perbandingan akan pelan-pelan itu dengan pelan-pelan asal bagi bangunan yang disediakan oleh arkitek yang bertanggungjawab atas pembinaannya; dan

(ii) dalam hal pelan tingkat, bahawa sempadan petak-petak yang ditunjukkan di atasnya menepati ciri-ciri pembinaan tetap yang terdapat dalam bangunan itu;

(c) perakuan-perakuan daripada juruukur tanah atau arkitek berdaftar, yang disebut dalam perenggan (a) dan (b) seksyen 9;

(d) segala keizinan bertulis tentang pembuatan permohonan sebagaimana yang dikehendaki di bawah perenggan (f) seksyen 9; dan

(e) tertakluk kepada subseksyen (7), dokumen hakmilik keluaran bagi lot itu.

(2) Tiap-tiap pelan lokasi hendaklah—

(a) menyatakan nombor lot, nombor hakmilik tanah yang terkandung dalamnya dan keluasannya;

(b) menandakan sempadan-sempadan dan tanda-tanda sempadan bagi lot itu dan kedudukan kesemua bangunan di atasnya, dengan menunjukkan bangunan-bangunan yang hendak dipecahbagikan itu;

(c) termasuk suatu keratan tegak bagi setiap bangunan tersebut itu yang menunjukkan—

(i) lantai dan bumbung setiap tingkat; dan

(ii) tingginya setiap tingkat;

(d) termasuk satu legenda dan keratan tegak dan dimensi setiap bangunan atau sebahagiannya, yang dicadang hendak didirikan dalam lot itu sebagai tenemen yang berasingan atau tambahan kepada mana-mana bangunan yang dipecah bahagi yang telah siap mengikut pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancangan; dan

(e) mengandungi apa-apa butir lain sebagaimana yang ditetapkan.

(3) Tiap-tiap pelan tingkat hendaklah—

(a) menyatakan nombor lot dan nombor hakmilik tanah yang terkandung dalamnya, dan bangunan serta tingkat bernombor yang dimaksudkan dengan pelan itu;

(b) menandakan, tertakluk kepada peruntukan-peruntukan perenggan (a) dan (b) subseksyen (5), setiap petak yang dicadangkan dan menentukan sempadan-sempadannya dengan merujuk kepada lantai dan dinding binaan kekal yang menunjukkan dimensi-dimensi mendatar tanpa perlu menunjukkan bering;

(c) menunjukkan berkenaan dengan setiap petak itu nombor yang mengikutnya petak itu diperihalkan dalam Borang 1;

(d) menyatakan anggaran keluasan lantai setiap petak;

(e) mengenalpastikan mana-mana bahagian yang tidak hendak dimasukkan ke dalam mana-mana petak tetapi hendak menjadi sebahagian daripada harta bersama;

(f) menandakan sempadan-sempadan luar dan menunjukkan dimensi-dimensi secara mendatar tanpa ianya perlu menunjukkan apa-apa bering bagi setiap bangunan atau bahagian-bahagiannya yang hendak didirikan dalam lot itu sebagai tenemen yang berasingan atau tambahan kepada mana-mana bangunan yang telah siap mengikut pelan bangunan (jika ada) yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancangan; dan

(g) mengandungi apa-apa butir lain sebagaimana yang ditetapkan.

(4) Tiap-tiap pelan strata yang dicadangkan hendaklah menunjukkan legenda bagi—

(a) semua petak;

(b) semua harta bersama;

(c) semua petak aksesori, dan menyatakan dalam-nya petak-petak yang dijadikan berhubung-kait dengan, tidak kira sama ada petak-petak aksesori itu adalah berdampingan dengan, petak-petak yang dinyatakan itu; dan

(d) suatu blok sementara, jika ada.

(5) Jika suatu petak aksesori—

(a) mengandungi suatu bangunan atau bahagian-bahagiannya dan disempadani dengan dinding luar, lantai dan bumbung, dimensi dan sempadannya petak aksesori itu hendaklah ditunjukkan dalam pelan strata yang dicadangkan itu mengikut kehendak-kehendak subseksyen (2) dan (3);

(b) tidak mengandungi suatu bangunan atau bahagian-bahagiannya maka—

(i) sempadan-sempadan luar bagi petak aksesori itu hendaklah dipastikan dari pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancangan, dan petak aksesori hendaklah setinggi yang munasabah atau setakat apa-apa unjuran di bahagian atas atau melanggar sempadan di bawah aras bumi oleh suatu bahagian lain dalam lot itu; dan

(ii) pelan strata yang dicadangkan hendaklah menunjukkan gambarajah petak aksesori dengan dimensinya serupa dengan dimensi yang ditunjukkan dalam pelan yang diluluskan yang disebutkan dalam subperenggan (i).

(6) Tiap-tiap pelan strata yang dicadangkan hendaklah—

(a) menunjukkan unit syer yang dicadangkan dengan angka bulat bagi setiap petak dan jumlah unit syer bagi semua petak itu, dan dalam hal mana-mana blok sementara kuantumnya unit syer sementara itu hendaklah sebegitu juga ditunjukkan di dalam blok sementara itu; dan

(b) mengandungi apa-apa butir lain sebagaimana yang ditetapkan oleh kaedah-kaedah yang dibuat di bawah seksyen 81.

(7) Permohonan di bawah subseksyen (1) boleh dikemukakan tanpa dokumen hakmilik keluaran bagi lot itu jika dokumen itu berada dalam tangan mana-mana orang sebagai pemegang gadaian atau pemegang lien, dan dalam mana-mana hal seperti itu, permohonan itu hendaklah disertai dengan sesalinan permintaan oleh pemilik yang disampaikan kepada orang itu supaya mengemukakan dokumen itu di Pejabat Tanah dalam masa empat belas hari dari tarikh permintaan itu.

(8) Setelah menerima sesuatu permohonan di bawah subseksyen (1), Pentadbir Tanah hendaklah mengendorkan atau menyebabkan diendorkan, suatu catatan mengenai pembuatannya dalam dokumen hakmilik daftar dan hendaklah kemudiannya merujuk permohonan itu kepada Pengarah Ukur.

(9) Pengarah Ukur hendaklah sesudah itu menyemak lokasi dan pelan tingkat dan menjalankan atau menyebabkan dijalankan apa-apa kerja ukur-mengukur terhadap mana-mana bangunan atau mana-mana petak sebagaimana yang difikirkannya mustahak, dan hendaklah—

(a) menasihatkan Pentadbir Tanah sama ada pelan itu teratur ataupun tidak;

(b) memberitahu Pentadbir Tanah akan amaun fee yang hendak dipungut setelah permohonan berkenaan dengan kerja ukur-mengukur itu diluluskan; dan

(c) memberitahu Pentadbir Tanah akan amaun fee yang hendak dipungut berkenaan dengan pelan yang diarah supaya disediakan kiranya permohonan itu diluluskan.

(10) Pentadbir Tanah hendaklah sesudah itu kiranya dia berpuas hati bahawa permohonan itu dan dokumen-dokumen lain yang dikemukakan bersamanya itu adalah teratur, menghantarkannya kepada Pengarah bersama-sama dengan syor-syornya meluluskan atau menolak permohonan tersebut :

Dengan syarat bahawa tiada permohonan boleh dihantar sedemikian tanpa dokumen hakmilik keluaran bagi lot itu dan dengan demikian dalam hal yang termasuk dalam subseksyen (7), jika dokumen itu tidak dikemukakan dengan sempurnanya di Pejabat Tanah, Pentadbir Tanah hendaklah, jika tidak dapat pengemukaannya, menyediakan atau menyebabkan disediakan, hakmilik sambungan (atau dimana berkenaan, suatu pendua dokumen hakmilik keluaran sahaja) di bawah Bab 3 Bahagian Sepuluh Kanun Tanah Negara seolah-olah hal keadaan itu adalah seperti yang dinyatakan dalam perenggan (c) subseksyen (1) seksyen 166 Kanun itu.

Penarikan
balik per-
mohonan.

11. Permohonan di bawah subseksyen (1) seksyen 10 tidaklah boleh ditarik balik kecuali dengan persetujuan Pengarah; dan Pengarah tidaklah boleh memberi persetujuannya melainkan jika dia berpuas hati bahawa penarikan balik itu tidak, atau tidak akan, memudaratkan kepentingan mana-mana orang yang telah membeli atau bersetuju membeli mana-mana petak bangunan yang berkenaan.

Kuasa-kuasa
Pengarah
Tanah dan
Galian
berhubu-
ngan dengan
permohonan.

12. (1) Apabila menerima sesuatu permohonan yang dibuat di bawah seksyen 10, Pengarah hendaklah—

(a) meluluskan pecah bahagian itu jika didapatinya yang syarat-syarat yang dinyatakan dalam seksyen 9 adalah dipenuhi; dan

(b) dalam apa-apa hal lain, menolak permohonan itu.

(2) Jika Pengarah telah meluluskan sesuatu permohonan untuk memecah bahagi bangunan, dia hendaklah—

(a) menghantar kepada Pengarah Ukur permohonan itu dan dokumen-dokumen lain yang disertakan; dan

(b) memberitahu Pentadbir Tanah akan kelulusan itu dan mengarahkannya supaya memungut daripada pemilik fee sebagaimana yang diberitahukan oleh Pengarah Ukur di bawah subseksyen (9) seksyen 10 dan fee untuk menyediakan dan mendaftarkan hakmilik strata.

(3) Jika Pengarah telah menolak mana-mana permohonan itu, dia hendaklah memberitahu Pentadbir Tanah dan Pentadbir Tanah hendaklah pula segera memberitahu pemilik dan hendaklah membatalkan atau menyebabkan dibatalkan catatan yang diendorskan dalam dokumen hakmilik daftar menurut subseksyen (8) seksyen 10.

13. (1) Apabila diterima permohonan yang diluluskan dan dokumen-dokumen lain yang dikemukakan itu dan setelah diberitahu oleh Pentadbir Tanah bahawa fee yang tersebut dalam perenggan (b) subseksyen (2) seksyen 12 telah dijelaskan dengan sepenuhnya, Pengarah Ukur hendaklah—

Tindakan
oleh
Pengarah
Ukur
selepas
kelulusan
pecah
bahagian.

(a) dari pelan lokasi dan pelan tingkat yang relevan, menyediakan atau menyebabkan disediakan pelan strata yang diperakui yang mematuhi kehendak-kehendak subseksyen (2), dengan apa-apa ubah-suaian sebagaimana yang difikirkannya perlu;

(b) memfailkan pelan strata yang diperakui dalam pejabatnya;

(c) menyebabkan sesalinan pelan strata yang diperakui itu disimpan oleh Pendaftar;

(d) menyediakan salinan-salinan tambahan pelan strata yang diperakui, atau salinan-salinan sebagai folionya sebagaimana yang disebutkan dalam subseksyen (4), bagi maksud dikepilkannya kepada dokumen hakmilik keluaran bagi petak-petak yang akan wujud selepas pecah bahagian; dan

(e) menghantarkan kepada Pengarah, salinan-salinan yang disediakan sedemikian itu, bersama dengan permohonan yang diluluskan dan dokumen-dokumen lain yang disertakan.

(2) Pelan strata yang diperakui yang disebutkan dalam perenggan (a) subseksyen (1) hendaklah pelan yang menandakan, pada seberapa banyak folio sebagaimana yang difikirkan paling sesuai bagi maksud itu, tingkat-tingkat bangunan atau bangunan-bangunan yang hendak dipecah bahagi, dan petak-petak dalam setiap tingkat dan tiap-tiap folio itu hendaklah juga mengandungi—

(a) pelan tanah itu, dengan menunjukkan kedudukan tiap-tiap bangunan di atasnya; dan

(b) keratan tegak bangunan atau bangunan-bangunan yang hendak dipecah bahagi itu, dengan menunjukkan kedudukan tingkat atau tingkat-tingkat yang dimaksudkan dengannya itu.

(3) Bagi maksud-maksud menyediakan mana-mana pelan strata yang diperakui itu, sempadan bersama bagi mana-mana petak sesuatu bangunan dengan mana-mana petak lain, atau dengan mana-mana bahagian bangunan itu yang tidak termasuk dalam mana-mana petak itu, hendaklah, kecuali setakat mana ianya mungkin telah diperuntukkan selainnya dalam pelan tingkat yang relevan, dianggap sebagai pertengahan lantai, dinding atau bumbung, mengikut mana yang berkenaan.

(4) Bilangan salinan tambahan pelan strata yang diperakui yang akan disediakan menurut perenggan (d) subseksyen (1) adalah seperti berikut:

(a) jika mana-mana pelan itu mengandungi satu folio sahaja, bilangan salinan itu hendaklah sebanyak bilangan petak yang ditunjukkan di dalamnya; dan

(b) jika mana-mana pelan itu mengandungi dua folio atau lebih, bilangan salinan itu bagi setiap folio yang hendak disediakan itu hendaklah sebanyak bilangan petak yang ditunjukkan dalam folio itu.

14. Apabila diterima daripada Pengarah Ukur dokumen-dokumen yang disebutkan dalam perenggan (e) subseksyen (1) seksyen 13, dan setelah diberitahu oleh Pentadbir Tanah yang fee bagi penyediaan dan pendaftaran hakmilik strata telahpun dibayar, Pengarah hendaklah mengarahkan Pendaftar supaya membuka satu buku daftar strata mengikut peruntukan seksyen 15 dan menyediakan, mendaftarkan dan mengeluarkan hakmilik strata mengikut peruntukan seksyen 16.

Pengeluaran hakmilik strata kepada petak-petak berasingan.

BAHAGIAN III

PENDAFTARAN HAKMILIK STRATA

15. (1) Pendaftar hendaklah menyediakan dan menyenggarakan bagi maksud-maksud Akta ini suatu daftar hakmilik strata yang akan dikenali sebagai daftar strata.

Penyediaan dan penyenggaraan daftar strata.

(2) Daftar strata hendaklah mengandungi satu siri buku-buku, setiap satunya berhubungan dengan satu lot, dan tiap-tiap buku tersebut hendaklah mengandungi—

(a) satu indeks dalam Borang 2 bagi petak-petak individu dan, jika ada, petak aksesori yang berhubungan-kait dengannya dan bagi blok sementara secara individu, jika ada, yang terkandung dalam lot itu;

(b) satu penyata dalam Borang 3 yang, tertakluk kepada subseksyen (4), hendaklah—

(i) menyatakan atau, di mana berkenaan meringkaskan setakat mana ianya berhubungan dengan perkara-perkara yang boleh menjejaskan mana-mana petak itu, semua memorial, endorsan dan catatan-catatan lain yang terdapat dalam dokumen hakmilik daftar bagi lot itu pada masa penyata itu dipersahkan oleh Pendaftar; atau

(ii) mengesahkan bahawa tidak adanya catatan-catatan sedemikian itu;

(c) sesalanan pelan strata yang diperakui yang disediakan di bawah perenggan (a) subseksyen (1) seksyen 13; dan

(d) dokumen hakmilik daftar bagi setiap petak.

(3) Nama perbadanan pengurusan, dan alamat bagi penyampaian dokumen-dokumen kepadanya, yang dikehendaki supaya dinyatakan dalam indeks dalam Borang 2 hendaklah diberi kepada Pendaftar oleh pemilik lot itu.

(4) Bagi maksud-maksud penyata dalam Borang 3, tidaklah boleh diambil kira tentang mana-mana pajakan atau tenansi yang berhubungan dengan sebahagian daripada bangunan yang tepat sekali dengan, atau dimasukkan dalam, salah satu dari petak-petak yang wujud selepas pecah bahagian, atau terhadap mana-mana gadaian, atau lien, bagi pajakan tersebut, tetapi apa-apa pajakan, tenansi atau gadaian itu hendaklah diendorskan dalam dokumen hakmilik daftar bagi petak yang berkenaan itu.

Dokumen-
dokumen
hakmilik
strata.

16. (1) Pendaftar hendaklah menyediakan dokumen-dokumen hakmilik strata berkenaan dengan—

(a) suatu petak; dan

(b) suatu blok sementara, jika ada.

(2) Dokumen-dokumen hakmilik strata yang hendak disediakan oleh Pendaftar berkenaan dengan mana-mana petak atau blok sementara di bawah subseksyen (1) hendaklah mengandungi—

(a) suatu dokumen hakmilik daftar dalam Borang 4; dan

(b) suatu dokumen hakmilik keluaran, yang mengandungi satu salinan dokumen hakmilik daftar yang hendaklah dikepilkan—

(i) salinan pelan strata yang diperakui atau folio yang berkaitan bagi pelan tersebut yang disediakan di bawah perenggan (d) subseksyen (1) seksyen 13; dan

(ii) di mana berkenaan, satu salinan pernyataan dalam Borang 3:

Dengan syarat bahawa, dalam hal petak yang wujud selepas pecahan atau penyatuan mana-mana petak yang sedia ada, pelan yang hendak dikepilkan kepada dokumen hakmilik keluaran hendaklah pelan sebagai mana yang disediakan mengikut Bahagian V Akta ini.

(3) Tiap-tiap dokumen hakmilik strata hendaklah disediakan atas nama orang yang terakhir sekali didaftarkan sebagai pemilik lot yang berkenaan, atau kiranya ia berhubungan dengan suatu petak yang wujud seperti yang disebutkan dalam proviso kepada subseksyen (2) atas nama orang yang terakhir sekali didaftarkan sebagai pemilik petak atau petak-petak yang sedia ada.

(4) Dalam hal blok sementara, Pendaftar hendaklah mengendorskan perkataan "Sementara" ke dalam kedua-dua dokumen hakmilik daftar dan keluaran dan mencatatkan amaran yang sesuai di atasnya melarang pendaftaran apa-apa urusan niaga berkenaan dengan blok sementara yang terkandung di dalamnya.

(5) Pendaftaran dokumen hakmilik daftar bagi hakmilik strata hendaklah mengandungi pengesahannya di bawah tandatangan dan meterai Pendaftar, dan tarikh pendaftaran hendaklah dimasukkan olehnya dalam tiap-tiap dokumen itu.

(6) Peruntukan seksyen 89 hingga 91 Kanun Tanah Negara adalah terpakai bagi dokumen-dokumen hakmilik strata sebagaimana ianya terpakai bagi dokumen-dokumen hakmilik tetap:

Dengan syarat bahawa sekiranya mana-mana petak adalah tertakluk kepada gadaian atau lien, tiada apa-apa jua dalam seksyen 90 Kanun Tanah Negara boleh dianggap sebagai membenarkan pengeluaran dokumen hakmilik kepada pemilik petak.

Akta 56/65.

17. (1) Atas pengesahan nyata dalam Borang 3 yang dikehendaki dimasukkan dalam mana-mana buku daftar strata, Pendaftar hendaklah membuat atas dokumen hakmilik daftar dan keluaran kepada lot yang berkenaan itu suatu memorial yang menyatakan

Kesan pembukaan buku daftar strata.

bahawa buku itu telah dibuka, dan bahawa harta bersama itu adalah terletak pada perbadanan pengurusan dan hendaklah mengembalikan dokumen hakmilik keluaran itu kepada perbadanan tersebut.

(2) Tiada apa jua catatan dibuat selepas itu atas mana-mana dokumen hakmilik kecuali catatan yang melibatkan harta bersama.

Unit syer
petak-petak.

18. Tiap-tiap petak hendaklah mempunyai nilai syer sebagaimana yang diluluskan oleh Pengarah dan ditunjukkan dengan angka penuh yang akan dikenali sebagai unit syer.

Unit syer
sementara
bagi blok
sementara.

19. Nilai syer berkenaan dengan blok sementara hendaklah ditunjukkan dengan angka penuh dan dikira sebagai unit syer sementara.

BAHAGIAN IV

BLOK SEMENTARA: PENGELUARAN HAKMILIK STRATA SETELAH SIAPNYA BANGUNAN

Permohonan
mendapat-
kan hakmilik
strata setelah
siapnya
bangunan.

20. (1) Tuan punya hakmilik strata sementara hendaklah, sebaik sahaja bangunan berkenaan dengan hakmilik itu telah siap dan diperakui oleh pihak berkuasa awam atau tempatan sebagai layak untuk diduduki atau digunakan, membuat permohonan mendapatkan kelulusan daripada Pengarah berkenaan dengan pengeluaran hakmilik strata yang berasingan bagi petak-petak dalam bangunan yang telah siap itu.

(2) Permohonan hendaklah dibuat secara bertulis dalam Borang 5 kepada Pentadbir Tanah dan hendaklah disertai dengan—

(a) apa-apa fee sebagaimana yang ditetapkan;

(b) perakuan daripada juruukur tanah yang menyatakan bahawa blok sementara itu telah siap mengikut pelan bangunan yang diluluskan;

(c) pelan tingkat dalam tiga salinan berkenaan dengan setiap tingkat bangunan yang telah siap itu, yang diperakui dengan sepenuhnya oleh juruukur tanah sebagaimana yang dikehendaki di bawah perenggan (c) subseksyen (1) seksyen 10 dan mengandungi apa-apa butir sebagaimana yang dinyatakan dalam subseksyen (3) seksyen tersebut;

(d) perakuan yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa awam atau tempatan dengan menyatakan bahawa bangunan itu layak untuk diduduki atau digunakan;

(e) penyata menunjukkan penguntukan yang dicadangkan tentang unit syer sementara di antara petak-petak yang baru; dan

(f) dokumen hakmilik keluaran bagi hakmilik strata sementara.

(3) Apabila diterima permohonan itu, Pentadbir Tanah hendaklah—

(a) mengendorskan atau menyebabkan diendorskan suatu catatan mengenai pembuatan permohonan itu dalam dokumen hakmilik daftar bagi blok sementara; dan

(b) merujukkan permohonan itu kepada Pengarah Ukur dan menghantarkan kepadanya sesalinan pelan yang dihantarkan di bawah subseksyen (2).

(4) Pengarah Ukur, apabila menerima salinan pelan yang dihantarkan oleh Pentadbir Tanah, hendaklah menyemak pelan tersebut dan menjalankan atau menyebabkan dijalankan apa-apa kerja ukur-mengukur terhadap bangunan atau petak-petak itu sebagaimana yang difikirkannya mustahak, dan hendaklah—

(a) menasihatkan Pentadbir Tanah sama ada pelan itu teratur ataupun tidak;

(b) memberitahu Pentadbir Tanah akan amaun fee yang hendak dipungut setelah permohonan berkenaan dengan kerja ukur-mengukur itu diluluskan; dan

(c) memberitahu Pentadbir Tanah akan amaun fee yang hendak dipungut berkenaan dengan pelan-pelan yang diarah supaya disediakan kiranya permohonan itu diluluskan.

(5) Setelah menerima nasihat Pengarah Ukur, Pentadbir Tanah hendaklah menghantar kepada Pengarah, permohonan dan dokumen-dokumen yang disertakan bersama-sama permohonan itu berserta dengan syor-syornya.

Kuasa
Pengaruh
berhubu-
ngan dengan
permohonan.

21. (1) Pengarah hendaklah, apabila berpuas hati bahawa—

- (a) bangunan itu telah siap mengikut pelan bangunan yang diluluskan;
- (b) penguntukan yang dicadangkan bagi unit syer di antara petak-petak baru adalah saksama;
- (c) terdapatnya jalan masuk yang memadai yang tidak melintasi suatu petak yang lain; dan
- (d) terdapatnya jalan perhubungan dalaman yang memadai yang tidak melintasi harta bersama,

meluluskan permohonan itu.

(2) Jika Pengarah telah meluluskan sesuatu permohonan, dia hendaklah—

- (a) menghantar kepada Pengarah Ukur permohonan itu dan lain-lain dokumen yang disertakan; dan
- (b) memberitahu Pentadbir Tanah akan kelulusan itu dan mengarahkannya supaya memungut daripada pemilik, fee sebagaimana yang diberitahukan oleh Pengarah Ukur di bawah subseksyen (4) seksyen 20 dan fee bagi menyediakan dan mendaftarkan hakmilik strata.

Tindakan
oleh
Pengaruh
Ukur selepas
kelulusan.

22. Apabila menerima permohonan yang diluluskan dan dokumen-dokumen lain yang disertakan daripada Pengarah dan setelah diberitahu oleh Pentadbir Tanah yang fee ukur yang tersebut dalam perenggan (b) subseksyen (2) seksyen 21 telah dibayar dengan sempurna, Pengarah Ukur hendaklah mengambil apa-apa jua tindakan sebagaimana yang dinyatakan dalam seksyen 13 berkenaan dengan—

- (a) penyediaan pelan strata baru yang diperakui dengan memasukkan perubahan-perubahan yang dibuat kepada pelan strata asal yang diperakui oleh pelan tingkat yang tersebut dalam perenggan (c) subseksyen (2) seksyen 20, untuk difailkan di dalam pejabatnya sebagai menggantikan pelan strata asal yang diperakui; dan

- (b) penyediaan sesalinan pelan strata baru yang diperakui untuk disimpan oleh Pendaftar dan salinan-salinan tambahan pelan itu untuk di-kepilkan kepada dokumen hakmilik keluaran bagi petak-petak yang baru,

dan hendaklah menghantarkannya kepada Pengarah salinan-salinan yang disediakan sedemikian itu, beserta dengan permohonan dan dokumen-dokumen lain yang disertakan itu.

23. (1) Apabila diterima daripada Pengarah Ukur salinan-salinan pelan strata baru yang diperakui dan dokumen-dokumen lain yang disertakan dan apabila diberitahu oleh Pentadbir Tanah yang fee berkenaan dengan penyediaan dan pendaftaran hakmilik strata telah dibayar, Pengarah hendaklah mengarahkan Pendaftar supaya mengambil tindakan sebagaimana yang dinyatakan dalam subseksyen (2).

Pengubah-suaian daftar strata, dokumen hakmilik keluaran yang baru dan pembatalan dokumen hakmilik sementara.

(2) Apabila diarahkan oleh Pengarah, Pendaftar hendaklah—

- (a) menggantikan salinan pelan strata asal yang diperakui dalam buku daftar strata yang berkaitan dengan salinan pelan strata baru yang diperakui disediakan untuk simpanannya;
- (b) meminda jadual unit syer bagi petak-petak itu dan membuat apa-apa perubahan lain dalam buku daftar strata yang berkaitan sebagaimana yang perlu dengan mengambil kira perubahan-perubahan berikutan dengan siapnya bangunan dalam petak sementara itu;
- (c) menyediakan, mendaftarkan dan mengeluarkan mengikut peruntukan-peruntukan seksyen 16, hakmilik strata berkenaan dengan petak-petak yang baru;
- (d) mengendorskan dalam dokumen hakmilik daftar berkenaan dengan blok sementara yang dahulu suatu pernyataan yang bermaksud bahawa hakmilik strata (dengan menyebutkan nombor hakmilik petak itu) telah dikeluarkan kepada petak-petak baru dalam bangunan yang telah siap itu; dan
- (e) memusnahkan dokumen hakmilik keluaran bagi hakmilik strata sementara.

BAHAGIAN V

BANGUNAN-BANGUNAN YANG DIPECAH BAHAGI:
PECAHAN DAN PENYATUAN PETAK-PETAK

Tafsiran.

24. Dalam Bahagian ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain—

“baru”, berhubungan dengan sesuatu petak, ertinya hasil daripada atau bermaksud hendak dihasilkan daripada sesuatu pecahan atau penyatuan;

“pecahan” ertinya pecahan sesuatu petak;

“permohonan” ertinya permohonan untuk memecah atau menyatukan petak-petak;

“penyatuan” ertinya penyatuan petak-petak;

“terlibat”, berhubungan dengan sesuatu petak, ertinya terlibat atau yang bermaksud terlibat oleh suatu pecahan atau penyatuan.

Kuasa untuk memecah dan menyatukan petak-petak.

25. (1) Seseorang pemilik petak boleh, dengan kelulusan Pengarah—

(a) memecah petaknya kepada dua petak baru atau lebih, setiap satunya untuk dipegang olehnya di bawah hakmilik strata yang berasingan; atau

(b) sekiranya dia memegang dua petak berdampingan atau lebih, menyatukannya supaya menjadi satu petak yang akan dipegang olehnya di bawah hakmilik strata yang tunggal.

(2) Bagi maksud perenggan (b) subseksyen (1), manamana dua petak atau lebih hendaklah dikira sebagai berdampingan jika setiap petak itu sama-sama berkongsi satu sempadan, termasuk sempadan yang mengandungi lantai atau bumbung, di antara satu sama lain.

Kesan pecahan atau penyatuan.

26. (1) Apabila dibuat pecahan, bilangan unit syer setiap petak hendaklah nombor bulat yang diuntukkan oleh pemilik petak yang dipecahkan itu sebagaimana yang diluluskan oleh Pengarah:

Dengan syarat bahawa jumlah bilangan unit syer bagi semua petak baru hendaklah sama banyaknya dengan bilangan unit syer bagi petak yang dipecahkan itu.

(2) Apabila dibuat penyatuan, bilangan unit syer bagi petak baru hendaklah sama banyak bilangannya dengan jumlah bilangan unit syer bagi petak-petak yang disatukan itu.

(3) Tertakluk kepada subseksyen (1) dan (2), Bahagian VII hendaklah terpakai berhubungan dengan petak baru dalam bangunan yang dipecahbahagikan itu seolah-olah petak baru itu adalah salah satu daripada petak yang wujud apabila bangunan itu telah dipecahbahagikan.

27. Pengarah tidaklah boleh meluluskan suatu pecahan atau penyatuan melainkan jika syarat-syarat yang berikut telah dipenuhi:

Syarat-syarat kelulusan pecahan atau penyatuan.

(a) bahawa pecahan atau penyatuan yang dicadangkan tidak akan melanggar apa-apa sekatan kepentingan yang dengannya mana-mana petak yang terlibat itu adalah tertakluk kepadanya;

(b) bahawa pecahan atau penyatuan yang dicadangkan tidak akan bertentangan dengan peruntukan mana-mana undang-undang bertulis yang sedang berkuatkuasa dan bahawa apa-apa kehendak yang dikenakan berkenaan dengan pecahan atau penyatuan itu oleh atau di bawah mana-mana undang-undang itu telah dipatuhi;

(c) bahawa tidak ada butiran hasil tanah yang belum dibayar berkenaan dengan mana-mana petak yang terlibat;

(d) bahawa keizinan secara bertulis mengenai pembuatan permohonan itu telah diperolehi daripada tiap-tiap orang yang pada masa kelulusan itu dipohonkan, adalah berhak mendapat faedah dari—

(i) gadaian bagi petak yang terlibat;

(ii) pajakan petak yang terlibat atau mana-mana bahagian daripadanya, selain daripada, dalam hal suatu pecahan, sebahagian yang betul-betul bersamaan dengan atau termasuk dalam salah satu daripada petak-petak baru itu;

(iii) gadaian bagi pajakan yang sedemikian itu; atau

(iv) lien ke atas petak yang terlibat itu atau pajakan yang sedemikian itu;

(e) bahawa jika penyatuan dicadangkan, setiap petak baru akan mempunyai perhubungan dalaman yang memadai yang tidak melintasi harta bersama; dan

(f) bahawa, jika pecahan dicadangkan, setiap petak baru akan mempunyai jalan masuk yang memadai yang tidak melintasi suatu petak yang lain.

Permohonan
mendapat-
kan
kelulusan.

28. (1) Apa-apa permohonan bagi mendapatkan kelulusan Pengarah mengenai sesuatu pecahan atau penyatuan hendaklah dibuat secara bertulis dalam Borang 6 atau 7, mengikut mana yang berkenaan, kepada Pentadbir Tanah dan hendaklah disertakan dengan—

(a) apa-apa fee sebagaimana yang ditetapkan;

(b) satu pelan dalam tiga salinan, yang diperakui dengan sempurna oleh juruukur tanah dan menunjukkan segala detail mengenai pecahan atau penyatuan itu;

(c) satu penyata tentang bilangan unit syer petak atau petak-petak baru;

(d) segala keizinan bertulis mengenai pembuatan permohonan sebagaimana yang dikehendaki di bawah perenggan (d) seksyen 27; dan

(e) dokumen hakmilik keluaran bagi petak atau petak-petak yang terlibat.

(2) Apabila menerima apa-apa permohonan, Pentadbir Tanah hendaklah—

(a) mengendorskan atau menyebabkan diendorskan suatu catatan mengenai pembuatan permohonan itu dalam dokumen hakmilik daftar bagi setiap petak yang terlibat; dan

(b) merujuk permohonan itu kepada Pengarah Ukur dan menghantarkan kepadanya sesalinan pelan yang dikemukakan di bawah subseksyen (1).

29. Pengarah Ukur hendaklah, apabila menerima salinan pelan yang dihantarkan oleh Pentadbir Tanah, memeriksa pelan tersebut dan menjalankan atau menyebabkan dijalankan apa-apa kerja ukur-mengukur bagi petak atau petak-petak yang terlibat sebagaimana yang difikirkannya mustahak dan menasihatkan Pentadbir Tanah sama ada pelan-pelan itu adalah teratur atau tidak.

Tindakan
oleh
Pengarah
Ukur.

30. Apabila menerima nasihat daripada Pengarah Ukur, Pentadbir Tanah hendaklah menghantarkan kepada Pengarah, permohonan dan dokumen-dokumen yang disertakan sekali dengan syor-syornya.

Pentadbir
Tanah
hendaklah
menghantar
permohonan
kepada
Pengarah
Tanah dan
Galian.

31. (1) Pengarah, apabila menerima permohonan itu dan dokumen-dokumen yang disertakan daripada Pentadbir Tanah, hendaklah—

Kuasa
Pengarah
Tanah dan
Galian
berhubung-
an dengan
permohonan
bagi
pecahan
atau
penyatuan.

(a) meluluskan pecahan atau penyatuan yang dimaksudkan dengan pelan itu jika pada hematnya bahawa syarat-syarat yang dinyatakan dalam seksyen 27 telah dipenuhi; dan

(b) dalam apa-apa hal lain, menolak permohonan itu.

(2) Jika Pengarah telah menolak sesuatu permohonan, dia hendaklah memberitahu Pentadbir Tanah dan Pentadbir Tanah hendaklah pula segera memberitahu pemilik dan hendaklah membatalkan atau menyebabkan dibatalkan catatan yang diendorskan dalam dokumen hakmilik daftar di bawah subseksyen (2) seksyen 28.

(3) Jika Pengarah telah meluluskan sesuatu pecahan atau penyatuan, dia hendaklah—

(a) menghantar kepada Pengarah Ukur permohonan itu dan dokumen-dokumen lain yang disertakan; dan

(b) memberitahu Pentadbir Tanah akan kelulusan itu dan mengarahkannya supaya memungut daripada pemilik fee sebagaimana yang diberitahukan oleh Pengarah Ukur di bawah seksyen 29 dan fee untuk menyediakan dan mendaftarkan hakmilik strata.

Penyediaan
pelan
strata baru
yang di-
perakui oleh
Pengaroh
Ukur.

32. Pengarah Ukur hendaklah, apabila menerima permohonan yang diluluskan dan dokumen-dokumen lain yang disertakan, dan setelah diberitahu oleh Pentadbir Tanah yang amaun yang dituntut berkenaan dengan feenya itu telah dibayar dengan sempurnanya, mengambil apa-apa jua tindakan sebagaimana yang dinyatakan dalam seksyen 13 berkenaan dengan—

(a) penyediaan pelan strata baru yang diperakui dengan memasukkan perubahan-perubahan yang dibuat melalui pecahan atau penyatuan, untuk difailkan di dalam pejabatnya bagi menggantikan pelan strata asal yang diperakui, dan

(b) penyediaan sesalinan pelan strata baru yang diperakui untuk simpanan Pendaftar dan salinan-salinan tambahan pelan itu untuk di-kepilkan kepada dokumen-dokumen hakmilik keluaran itu,

dan hendaklah menghantarkannya kepada Pengarah salinan-salinan yang disediakan sedemikian itu berserta dengan permohonan dan dokumen-dokumen lain yang disertakan itu.

Pengubah-
suaian
daftar
strata dan
pengeluaran
dokumen-
dokumen
hakmilik
baru.

33. (1) Apabila diterima daripada Pengarah Ukur salinan-salinan pelan strata baru yang diperakui yang baru dan dokumen-dokumen lain yang disertakan, dan setelah diberitahu oleh Pentadbir Tanah yang fee berkenaan dengan penyediaan dan pendaftaran hakmilik strata bagi petak atau petak-petak baru itu telahpun dibayar dengan sempurnanya, Pengarah hendaklah mengarahkan Pendaftar supaya mengambil tindakan sebagaimana yang dinyatakan dalam subseksyen (2).

(2) Apabila diarahkan oleh Pengarah, Pendaftar hendaklah—

(a) menggantikan salinan pelan strata asal yang diperakui dalam buku daftar strata yang berkaitan dengan salinan pelan strata baru yang diperakui yang disediakan untuk simpanannya;

(b) meminda jadual unit syer bagi petak-petak itu dan membuat apa-apa perubahan lain dalam buku daftar strata yang berkaitan sebagaimana yang perlu untuk mengambilkira perubahan-perubahan yang dibuat melalui pecahan atau penyatuan; dan

- (c) mengeluarkan hakmilik sambungan bagi petak atau petak-petak baru seolah-olah dia mengeluarkan hakmilik sambungan bagi tanah yang dipecahbahagikan atau disatukan di bawah Bab 1 atau 3 Bahagian Sembilan Kanun Tanah Negara.

BAHAGIAN VI

HAK DAN OBLIGASI PEMILIK PETAK

34. (1) Tertakluk kepada seksyen ini dan peruntukan-peruntukan lain dalam Akta ini, seorang pemilik hendaklah mempunyai—

Hak-hak pemilik dalam petaknya dan harta bersama.

(a) berhubungan dengan petaknya, kuasa-kuasa yang diberi oleh Kanun Tanah Negara kepada seorang pemilik berhubungan dengan tanahnya; dan

(b) berhubungan dengan harta bersama, hak penggunaan yang dia akan dapati sekiranya dia dan pemilik petak yang lain adalah pemilik bersama baginya.

(2) Tiada apa jua hak dalam sesuatu petak aksesori boleh diurusniagakan atau dilupuskan dengan cara bebas dari petak yang petak aksesori itu telah dihubungkan.

(3) Tiada apa jua hak dalam harta bersama boleh dilupuskan oleh seorang pemilik petak kecuali sebagai hak yang berhubungan-kait dengan petak itu, dan mana-mana pelupusan petak oleh pemilik petak hendaklah tanpa rujukan nyata termasuk pelupusan yang serupa bagi hak-hak dalam harta bersama yang berhubungan-kait dengan petak itu.

35. (1) Bagi faedah dan untuk setiap pemilik petak maka hendaklah disiratkan satu hak mendapat sokongan dan hak mendapat perkhidmatan.

Hak-hak mendapat sokongan, perkhidmatan dan perlindungan.

(2) Setiap pemilik petak adalah berhak meminta supaya petaknya itu dilindungi dari mana-mana jua bahagian bangunan yang telah dipecah bahagikan yang berkebolehan memberi perlindungan dan boleh, bagi maksud menggantikan, memperbaharui atau memulihkan semula mana-mana perlindungan itu, masuk ke dalam harta bersama itu atau mana-mana petak lain.

(3) Hak dan obligasi yang disebutkan dalam subseksyen (1) dan (2) hendaklah berkuatkuasa tanpa memorial atau pemberitahuan dalam daftar strata, dan hendaklah disiratkan berkenaan dengannya itu apa-apa hak atau obligasi sampingan sebagaimana yang semunasabahnya perlu untuk menguatkuasakannya.

(4) Dalam seksyen ini—

“hak mendapat sokongan” ertinya hak mendapat sokongan subjasen dan sisian oleh harta bersama dan oleh tiap-tiap petak lain yang berkebolehan memberi sokongan;

“hak mendapat perkhidmatan” ertinya hak berlalulalang atau mendapat perkhidmatan air, pembetung, parit, gas, elektrik, sampah, udara yang didingin atau dipanaskan secara buatan dan lain-lain perkhidmatan (termasuk perkhidmatan telefon, radio dan televisyen) yang melalui atau dengan cara paip, wayar, kabel atau sesalur.

Hak-hak
unit syer.

36. Nilai setiap petak, kecuali dalam hal petak aksesori di mana tiada nilai syer diuntukkan, yang ditunjukkan dalam jadual unit syer hendaklah dikira sebagai hak unit syer, dan dalam hal petak sementara nilainya hendaklah dikira sebagai hak unit syer sementara. Unit syer bagi sesuatu petak atau unit-unit syer sementara dalam hal suatu petak sementara sebagaimana yang dinyatakan dalam hakmilik strata atau dalam hakmilik strata sementara, mengikut mana yang berkenaan, hendaklah menentukan—

(a) hak mengundi bagi tuan-tuan punya;

(b) kuantumnya syer yang belum dipecah bahagi bagi setiap tuan punya petak dalam harta bersama; dan

(c) kadarnya yang kena dibayar oleh setiap pemilik petak akan sumbangan yang dilevikan oleh perbadanan pengurusan menurut seksyen 45, 63 atau 66.

Sekatan-
sekatan
atas hak
mengundi.

37. (1) Jika kerana sesuatu sebab, pemilik petak tidak dapat mengawal hartanya, kuasa-kuasa mengundi yang diberikan kepadanya oleh Jadual Kedua hendaklah dijalankan oleh orang yang pada masa itu diberi kuasa oleh undang-undang untuk mengawal harta itu.

(2) Jika kepentingan pemilik petak adalah tertakluk kepada gadaian berdaftar, kuasa-kuasa mengundi yang diberikan kepadanya oleh Jadual Kedua hendaklah, melainkan jika dipersetujui di antara dirinya dengan pemegang gadaian yang pertama kali berhak mendapat keutamaan, bolehlah dijalankan oleh pemegang gadaian itu sama ada olehnya sendiri atau melalui proksi.

Kuasa
mahkamah
kiranya
tidak ada
orang yang
boleh
mengundi
berkenaan
dengan
sesuatu
petak.

38. Jika mahkamah yang berbidang kuasa kompeten, atas permohonan perbadanan pengurusan atau seorang pemilik petak, berpuas hati bahawa tidak ada orang yang boleh mengundi berkenaan dengan sesuatu petak, mahkamah itu—

(a) hendaklah, dalam hal-hal di mana ketetapan sebulat suara dikehendaki; dan

(b) boleh, dalam mana-mana hal lain, melantik seorang Pemegang Amanah Raya atau mana-mana orang lain yang sesuai dan layak untuk menjalankan apa-apa kuasa mengundi yang berhubung-kait dengan petak itu menurut Jadual Kedua, sebagaimana yang ditentukan oleh mahkamah.

BAHAGIAN VII

PENGURUSAN BANGUNAN PECAH BAHAGI

Penubuhan
perbadanan
pengurusan.

39. (1) Apabila terbukanya buku daftar strata berkenaan dengan sesuatu bangunan yang dipecah bahagi maka, dengan berkuatkuasanya seksyen ini, terwujudlah suatu perbadanan pengurusan yang terdiri dari semua pemilik petak termasuklah dalam hal pem bangunan berperingkat-peringkat, pemilik blok atau blok-blok sementara.

(2) Perbadanan pengurusan yang ditubuhkan oleh subseksyen (1) hendaklah dikenali dengan nama yang terdapat dalam buku daftar strata berhubungan dengan bangunan yang dipecah bahagikan itu, dan hendaklah menjadi suatu pertubuhan perbadanan yang kekal turun-temurun dan mempunyai suatu meterai biasa.

(3) Perbadanan pengurusan boleh mendakwa dan didakwa.

(4) Perbadanan pengurusan hendaklah memilih suatu majlis yang, tertakluk kepada apa-apa sekatan yang dikenakan atau arahan yang diberi oleh perbadanan pengurusan dalam suatu mesyuarat agung, hendaklah melaksanakan tugas perbadanan pengurusan dan menjalankan urusan perbadanan pengurusan bagi pihak dirinya, dan boleh bagi maksud itu menjalankan mana-mana kuasa perbadanan pengurusan.

(5) Peruntukan-peruntukan Jadual Kedua hendaklah mempunyai kuatkuasa berhubungan dengan perbadanan pengurusan dan majlisnya.

40. (1) Walau apa pun yang terkandung dalam mana-mana peruntukan dalam Akta ini, perbadanan pengurusan tidaklah boleh, di sepanjang tempoh permulaan—

(a) meminda, menambah atau memansuhkan undang-undangnya dengan sedemikian cara hingga hak diberikan atau obligasi dipertanggungkan ke atas seorang pemilik petak atau lebih tetapi bukan kesemuanya, atau berkenaan dengan satu petak atau lebih, tetapi bukan kesemuanya;

(b) meminjam wang atau memberi sekuriti; atau

(c) mengikat apa-apa kontrak penyenggaraan atau perkhidmatan bagi apa jua tempoh yang melampaui tempoh permulaan.

(2) Tanpa menyentuh apa-apa remedi lain yang ada terhadap pemilik asal, jika perbadanan pengurusan melanggar subseksyen (1), pemilik asal adalah bertanggungjawab atas apa-apa juga kerugian yang dialami oleh perbadanan pengurusan atau mana-mana pemilik petak akibat dari pelanggaran itu dan perbadanan

Sekatan yang dikenakan ke atas perbadanan pengurusan di sepanjang tempoh permulaan.

pengurusan atau mana-mana pemilik petak itu boleh menuntut kembali daripada pemilik asal sebagai ganti rugi atau pelanggaran kewajipan statutori, apa-apa kerugian yang dialami oleh perbadanan atau tuan punya itu berbangkit dari pelanggaran itu.

41. (1) Adalah menjadi tugas pemilik asal untuk memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama bagi perbadanan pengurusan dalam tempoh satu bulan selepas tamatnya tempoh permulaan.

Tugas tuan punya asal untuk memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama.

(2) Jika pemilik asal gagal mematuhi subseksyen (1), dia adalah melakukan suatu kesalahan dan apabila disabitkan boleh dikenakan denda tidak melebihi seribu ringgit.

(3) Tanpa menyentuh peruntukan-peruntukan subseksyen (1) dan (2), jika pemilik asal gagal memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama dalam tempoh yang dinyatakan, Pengarah boleh, atas permohonan oleh perbadanan pengurusan, pemilik atau pemegang gadaian sesuatu petak, melantik seorang untuk memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama bagi perbadanan pengurusan dalam suatu tempoh sebagaimana yang dinyatakan oleh Pengarah.

(4) Pemilik asal hendaklah memberi notis bertulis tentang mesyuarat agung tahunan yang pertama kepada semua pemilik petak yang menganggotai perbadanan pengurusan itu tidak kurang daripada empat belas hari sebelum mesyuarat itu.

(5) Agenda bagi mesyuarat agung tahunan yang pertama hendaklah termasuk perkara-perkara yang berikut:

(a) memutuskan sama ada hendak mengesahkan, mengubah atau melanjutkan insurans yang diambil oleh perbadanan pengurusan;

(b) memutuskan sama ada hendak mengesahkan atau mengubah apa-apa jua amaun yang ditentukan sebagai caruman kepada kumpulan wang pengurusan;

(c) menentukan bilangan ahli majlis dan memilih majlis kiranya terdapat lebih dari tiga orang pemilik petak; dan

(d) memutuskan sama ada hendak meminda, menambah atau memansuhkan undang-undang kecil yang berkuatkuasa sebelum sahaja mesyuarat diadakan.

Keempunyaan harta bersama dan penjagaan dokumen hakmilik keluaran

42. (1) Perbadanan pengurusan hendaklah, apabila tertubuhnya perbadanan itu, menjadi pemilik harta bersama dan penjaga dokumen hakmilik keluaran bagi lot itu.

56/65.

(2) Perbadanan pengurusan hendaklah, berhubungan dengan harta bersama, mempunyai kuasa-kuasa yang diberi oleh Kanun Tanah Negara kepada pemilik berhubungan dengan tanahnya :

Dengan syarat bahawa—

(i) kecuali jika diperuntukkan dengan khusus selainnya dalam Akta ini, kuasa-kuasa tersebut boleh dijalankan hanya dengan kuasa ketetapan sebulat suara; dan

(ii) kuasa untuk memindahmilik mana-mana bahagian harta bersama dengan kuasa ketetapan sebulat suara adalah tertakluk kepada kelulusan Pengarah.

Tugas-tugas dan kuasa-kuasa perbadanan pengurusan.

43. (1) Tugas-tugas perbadanan pengurusan termasuklah yang berikut :

(a) untuk mengurus dan menyenggarakan dengan sempurna harta bersama dan menjaganya dalam keadaan yang baik dan pembaikan yang boleh-guna;

(b) untuk menginsuranskan dan sentiasa menginsuranskan bangunan yang telah dipecah bahagikan itu, sebanyak nilai gantiannya terhadap kebakaran dan apa-apa risiko lain sebagaimana yang ditetapkan di bawah Akta ini;

(c) untuk mengambil apa-apa insurans lain bagi bangunan yang dipecah bahagikan sebagaimana yang dikehendaki oleh undang-undang;

(d) untuk menginsuranskan terhadap apa-apa risiko lain sebagaimana yang diarahkan oleh tuan-tuan punya melalui ketetapan khas;

- (e) untuk menggunakan wang insurans yang diterimanya berkenaan dengan kerosakan kepada bangunan yang dipecah bahagi dalam membina semula dan memulihkannya setakat mana ianya sah di sisi undang-undang untuk berbuat demikian, tertakluk kepada apa-apa perintah yang dibuat oleh mahkamah di bawah seksyen 56;
- (f) untuk membayar premium bagi apa-apa insurans yang diambilnya;
- (g) untuk mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberi atau dibuat oleh mana-mana pihak berkuasa awam atau berkanun yang layak menghendaki pemberhentian apa-apa kacau ganggu atas harta bersama, atau mengarahkan kerja-kerja pembaikan atau lain-lain kerja yang hendak dibuat berkenaan dengan harta bersama itu atau mana-mana bangunan atau perbaikan lain atas lot itu;
- (h) untuk mematuhi apa-apa notis atau perintah sebagaimana yang disebutkan dalam perenggan (g) yang diberi atau dibuat berkenaan dengan mana-mana petak, jika pemilik gagal berbuat demikian dalam masa yang munasabah;
- (i) untuk menyediakan dan menyenggarakan suatu daftaraai strata bagi bangunan yang dipecah bahagi; dan
- (j) untuk membayar cukai bagi lot itu.

(2) Kuasa-kuasa perbadanan pengurusan hendaklah termasuk yang berikut:

- (a) untuk mendapatkan kembali daripada mana-mana pemilik petak apa-apa jumlah wang yang dibelanjakan oleh perbadanan pengurusan berkenaan dengan pemilik petak itu dalam mematuhi apa-apa notis atau perintah sebagaimana yang disebutkan dalam perenggan (h) subseksyen (1);
- (b) untuk membeli, menyewa atau selainnya memperoleh harta alih untuk kegunaan oleh pemilik berkaitan dengan penikmatan harta bersama oleh mereka;

(c) untuk meminjam wang yang dikehendakinya dalam menjalankan kuasa-kuasanya atau melaksanakan tugas-tugasnya;

(d) untuk menjamin pembayaran balik wang yang dipinjamnya dan pembayaran faedah ke atasnya melalui suratcara boleh-niaga atau melalui tanggungan caruman-caruman yang tidak bayar kepada kumpulan wang pengurusan, (sama ada telahpun dilevi atau tidak) melalui gadaian mana-mana harta yang terletak hak kepadanya atau melalui suatu kombinasi antara mana-mana dari cara tersebut;

(e) sepanjang tempoh permulaan memungut dengan cara caruman daripada pemilik petak yang berkadaran dengan syer unit bagi petak mereka masing-masing; dan

(f) untuk membuat segala perkara yang semunasabahnya perlu bagi pelaksanaan tugas-tugasnya di bawah Bahagian ini dan bagi penguatkuasaan undang-undang kecil yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga.

(3) Perbadanan pengurusan hendaklah disifatkan—

(a) bagi maksud mengambil apa-apa insurans di bawah perenggan (b) atau (c) subseksyen (1), sebagai mempunyai kepentingan boleh-insurans dalam bangunan yang dipecah bahagi yang sama dengan nilai gantiannya; dan

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

(4) Sesuatu polisi insurans yang diambil oleh perbadanan pengurusan di bawah seksyen ini berkenaan dengan bangunan yang dipecah bahagi tidaklah boleh digabungkan dengan mana-mana polisi insurans yang lain, kecuali jika suatu polisi yang lain diambil olehnya di bawah seksyen ini berkenaan dengan bangunan yang dipecah bahagikan itu juga.

(5) Di mana perbadanan pengurusan menjalankan apa-apa kerja pembaikan, kerja atau perbuatan yang dikehendaki atau diberi kuasa oleh atau di bawah Bahagian ini atau oleh atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang lain untuk melaksanakan

(sama ada atau tidak kerja pembaikan, kerja atau perbuatan telah dilaksanakan berikutan dengan penyampaian apa-apa notis atau perintah kepadanya oleh mana-mana Kerajaan atau pihak berkuasa berkanun), tetapi kerja pembaikan, kerja atau perbuatan itu adalah keseluruhannya atau sebahagian besarnya menjadi tanggungan atau tanggungjawab pemilik sesuatu petak sahaja, atau keseluruhannya atau sebahagian besarnya untuk faedah beberapa petak sahaja, apa-apa wang yang dibelanjakan oleh perbadanan pengurusan dalam menjalankan kerja pembaikan, kerja atau perbuatan itu hendaklah—

(a) dalam hal di mana kerja pembaikan, kerja atau perbuatan adalah keseluruhannya atau sebahagian besarnya menjadi tanggungan atau tanggungjawab pemilik suatu petak sahaja, bolehlah didapatkan kembali oleh perbadanan pengurusan melalui sesuatu tindakan dalam mahkamah berbidang kuasa kompeten sebagai hutang yang genap masanya kena dibayar secara berse sama dan berasingan daripada—

(i) pemilik petak yang berkenaan pada masa bila kerja pembaikan, kerja atau perbuatan dilaksanakan; dan

(ii) pemilik petak yang berkenaan pada masa bila tindakan dimulakan; atau

(b) dalam hal di mana kerja pembaikan, kerja atau perbuatan adalah keseluruhannya atau sebahagian besarnya bagi faedah beberapa petak sahaja, atau keseluruhannya atau sebahagian besarnya menjadi tanggungan atau tanggungjawab pemilik beberapa petak sahaja, boleh didapatkan kembali oleh perbadanan pengurusan melalui sesuatu tindakan dalam mahkamah berbidang kuasa kompeten sebagai hutang yang genap masanya kena dibayar berse sama dan berasingan daripada—

(i) pemilik yang berkenaan bagi setiap petak tersebut pada masa bila kerja pembaikan, kerja atau perbuatan dilaksanakan; dan

(ii) pemilik yang berkenaan bagi setiap petak tersebut pada masa bila tindakan dimulakan,

amaun yang kena dibayar oleh mana-mana pemilik dan bekas pemilik berkenaan dengan mana-mana petak yang tidak lebih daripada kadar hutang itu yang unit syer petak itu berbanding pula dengan jumlah unit syer bagi kesemua petak itu.

(6) Pemilik suatu petak yang bukan pemilik petak tersebut pada masa kerja pembaikan, kerja atau perbuatan yang disebutkan dalam subseksyen (5) telah dijalankan tidaklah bertanggungjawab membayar kepada perbadanan pengurusan apa-apa amaun yang kena dibayar di bawah subseksyen tersebut jika dia telah, pada bila-bila masa pada atau dalam masa dua puluh satu hari sebelum tarikh dia memperolehi hakmilik atau kepentingan dalam petak itu, membuat rekuisisi secara bertulis kepada perbadanan pengurusan untuk bertanyakan tentang amaun (jika ada) yang boleh didapati kembali oleh perbadanan pengurusan di bawah subseksyen itu berkenaan dengan petak tersebut dan perbadanan pengurusan telah—

- (a) memperakui bahawa tidak ada amaun yang boleh didapati kembali oleh perbadanan pengurusan berkenaan dengan petak itu; atau
- (b) tidak memberikan jawapan kepada rekuisisi tersebut pada bila-bila masa dalam tempoh empat belas hari dari tarikh penyampaian rekuisisi itu.

(7) Jika perbadanan pengurusan menanggung apa-apa perbelanjaan atau melaksanakan apa-apa kerja pembaikan, kerja atau perbuatan yang dikehendaki atau dibenarkan oleh atau di bawah Bahagian ini atau oleh atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis lain untuk melaksanakan (sama ada perbelanjaan telah ditanggung ataupun belum atau kerja pembaikan, kerja atau perbuatan telah dilaksanakan ataupun belum berikutan dengan penyampaian apa-apa notis atau perintah kepadanya oleh mana-mana Kerajaan atau pihak berkuasa berkanun) dan perbelanjaan atau kerja pembaikan, kerja atau perbuatan itu dijadikan perlu oleh sebab apa-apa perbuatan atau ketinggalan yang sengaja atau cuai di pihak, atau pelanggaran terhadap

mana-mana peruntukan undang-undang kecilnya oleh, mana-mana orang atau tenan, penerima pajak, pemegang lesen atau orang jemputannya, amaun perbelanjaan itu atau apa-apa wang yang dibelanjakan olehnya dalam menjalankan kerja pembaikan, kerja atau perbuatan bolehlah didapatkan kembali olehnya daripada orang tersebut sebagai hutang melalui tindakan dalam mana-mana mahkamah berbidang kuasa kompeten.

(8) Keluasan makna seksyen ini tidaklah terjejas oleh mana-mana peruntukan lain dalam Bahagian ini yang memberi kuasa kepada atau mempertanggungjawabkan tugas ke atas perbadanan pengurusan.

44. (1) Undang-undang kecil yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga hendaklah, sebaik sahaja terbukanya buku daftar strata, berkuatkuasa bagi segala maksud berhubungan dengan setiap bangunan yang dipecah bahagi dan tidaklah boleh dipinda oleh perbadanan pengurusan.

Undang-undang kecil bagi mengawali bangunan yang dipecah bahagi.

(2) Perbadanan pengurusan boleh, melalui ketetapan khas, membuat undang-undang kecil tambahan, atau membuat pindaan kepada undang-undang kecil tambahan itu, yang tidak berlawanan dengan undang-undang kecil yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga, bagi mengawalselia kawalan, pengurusan, pentadbiran, penggunaan dan penikmatan bangunan yang dipecah bahagi.

(3) Undang-undang kecil yang sedang berkuatkuasa berkenaan dengan bangunan yang dipecah bahagi hendaklah mengikut perbadanan pengurusan dan pemilik setakat yang sama seolah-olah ianya menjadi perjanjian-perjanjian yang disempurnakan dengan sewajarnya—

(a) di pihak perbadanan pengurusan dengan setiap pemilik petak; dan

(b) di pihak setiap pemilik petak dengan tiap-tiap pemilik petak lain dan dengan perbadanan pengurusan,

supaya mematuhi dan melaksanakan segala peruntukan undang-undang kecil itu.

(4) Perbadanan pengurusan hendaklah—

(a) menyimpan suatu rekod undang-undang kecil yang berkuatkuasa dari semasa ke semasa;

(b) apabila menerima permohonan secara bertulis yang dibuat oleh pemilik atau oleh seseorang yang diberi kuasa dengan wajar supaya memohon bagi pihak pemilik untuk mendapatkan salinan undang-undang kecil yang sedang berkuatkuasa, membekalkan salinan undang-undang kecil itu kepada pemilik tersebut atau orang yang diberi kuasa dengan wajar itu dengan harga yang munasabah; dan

(c) atas permohonan mana-mana orang yang memuassakan hati perbadanan pengurusan bahawa dia mempunyai kepentingan yang sepatutnya untuk membuat permohonan, menyediakan undang-undang kecil itu untuk pemeriksaan.

(5) Tiada undang-undang kecil boleh berkuatkuasa—

(a) untuk melarang atau menyekat dari dipindahmilik, dipindahhak, dipajak atau digadaikan, atau apa-apa urusanniaga lain mengenai mana-mana petak sesuatu bangunan yang dipecah bahagi; dan

(b) untuk memusnahkan atau mengubahsuaikan apa-apa isemen yang wujud secara nyata atau tersirat oleh atau di bawah Akta ini.

(6) Salinan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat oleh perbadanan pengurusan di bawah subseksyen (4) dan apa-apa pindaan kepada mana-mana undang-undang kecil yang sedang berkuatkuasa, diperakui sebagai salinan benar di bawah meterai perbadanan pengurusan, hendaklah diserahkan-simpan oleh perbadanan pengurusan dengan Pengarah dalam masa tiga puluh hari selepas lulusnya ketetapan oleh perbadanan pengurusan yang meluluskan undang-undang itu.

(7) Perbadanan pengurusan atau mana-mana pemilik adalah berhak memohon kepada mahkamah yang berbidang kuasa kompeten—

(a) untuk mendapatkan perintah bagi menguatkuasakan pelaksanaan, atau mencegah pelanggaran terhadap, mana-mana undang-undang kecil oleh; atau

(b) untuk mendapatkan kembali ganti rugi kerana apa-apa kerugian atau kecederaan kepada mana-mana orang atau harta yang berbangkit dari pelanggaran terhadap mana-mana undang-undang kecil daripada,

mana-mana orang yang terikat untuk mematuhi, perbadanan pengurusan atau pentadbir, dan mahkamah boleh membuat apa-apa perintah sebagaimana yang difikirkan patut oleh mahkamah terhadap mana-mana orang tersebut, perbadanan pengurusan atau ahli-ahli majlisnya, atau pentadbir.

45. (1) Perbadanan pengurusan hendaklah menubuhkan suatu kumpulan wang pengurusan yang pada pendapat perbadanan pengurusan cukup untuk menampung apa-apa perbelanjaan tadbiran yang mungkin dilakukan bagi maksud-maksud mengawal, mengurus dan mentadbirkan harta bersama, membayar cukai, kadar dan premium insurans dan menjalankan apa-apa obligasi lain di pihak perbadanan pengurusan.

Kumpulan
wang
pengurusan.

(2) Perbadanan pengurusan boleh melabur sebagaimana yang difikirkannya patut apa-apa wang dalam kumpulan wang pengurusan.

(3) Bagi maksud menubuhkan dan menyenggara kumpulan wang, pengurusan perbadanan boleh di suatu mesyuarat agung—

(a) menentukan dari semasa ke semasa amaun yang hendak didapatkan bagi maksud yang disebutkan dalam subseksyen (1);

(b) mengumpulkan amaun yang ditentukan itu dengan melewi caruman atas tuan-tuan punya mengikut kadar unit syer petak masing-masing; dan

(c) menentukan amaun faedah yang kena dibayar oleh pemilik berkenaan dengan caruman lewat bayar yang tidaklah boleh melebihi kadar sepuluh peratus setahun.

(4) Atas permohonan oleh atau bagi pihak seseorang yang menjadi pemilik petak, atau oleh atau bagi pihak bakal pembeli petak yang ditawarkan untuk dijual, atau oleh atau bagi pihak pemegang gadaian atau bakal pemegang gadaian petak, perbadanan pengurusan hendaklah mengeluarkan kepada orang itu suatu perakuan yang memperakui—

(a) amaun yang ditentukan, menurut subseksyen (3), sebagai caruman pemilik itu;

(b) masa dan cara pembayaran amaun yang ditentukan olehnya menurut subseksyen itu;

(c) setakat mana, jika ada, yang caruman itu telah dibayar;

(d) amaun, jika ada, yang ketika itu boleh didapatkan kembali oleh perbadanan pengurusan berkenaan dengan petak itu menurut subseksyen (5) seksyen 43;

(e) jumlah wang yang ada dalam kredit kumpulan wang pengurusan dan amaunnya daripada kumpulan wang itu yang terlibat atau dirizabkan untuk apa-apa perbelanjaan yang telahpun dilakukan oleh perbadanan pengurusan; dan

(f) sama ada atau tidak perbadanan pengurusan telah menanggung apa-apa perbelanjaan atau akan melaksanakan apa-apa kerja pembaikan, kerja atau perbuatan yang berkenaan dengannya liabiliti mungkin ditanggung oleh pemilik petak di bawah mana-mana peruntukan Bahagian ini dan, jika demikian, amaun yang dianggarkan bagi perbelanjaan atau jenis am kerja pembaikan, kerja atau perbuatan dan sebagai tanggungan terhadap perbadanan pengurusan dan bagi faedah mana-mana orang (termasuk ahli) yang bergantung dengan suci hati kepada perakuan tersebut, perakuan itu hendaklah menjadi keterangan muktamad mengenai perkara-perkara yang diperakui dalamnya.

(5) Apa-apa caruman yang dilevikan di bawah subseksyen (3) berkenaan dengan sesuatu petak hendaklah genap masa dan kena dibayar apabila diluluskan suatu ketetapan yang bermaksud sedemikian oleh perbadanan pengurusan dan mengikut terma-terma ketetapan itu, dan boleh didapatkan kembali sebagai hutang daripada pemilik petak, atau pengganti dalam hakmilik petaknya itu.

(6) Bagi maksud subseksyen (5), perkataan-perkataan "pemilik" hendaklah termasuk orang yang pada masa itu menerima sewa bagi petak itu, sama ada sebagai ejen atau pemegang amanah atau sebagai penerima, dan yang akan menerima sewa itu jika petak itu disewakan kepada seorang tenan.

46. Perbadanan pengurusan hendaklah menyenggarai suatu akaun khas yang apa-apa bahagian daripada caruman itu hendaklah dibayar masuk ke dalam kumpulan wang pengurusan sebagaimana yang ditentukan dari semasa ke semasa melalui ketetapan khas bagi maksud-maksud memenuhi liabilitinya yang sebenar atau yang dijangkakan berkenaan dengan perkara-perkara yang berikut—

Akaun
khas.

(a) bagi mengecat atau mengecat semula mana-mana bahagian daripada harta bersama yang berupa bangunan atau lain-lain struktur;

(b) bagi pemerolehan apa-apa harta alih untuk kegunaan berhubungan dengan harta bersama;

(c) bagi pembaharuan atau penggantian apa-apa lekapan atau lengkapan yang terdapat dalam mana-mana harta bersama dan mana-mana harta alih yang terletak pada pertubuhan perbadanan itu; dan

(d) bagi apa-apa perbelanjaan lain yang bukannya perbelanjaan yang ditanggung beban di bawah subseksyen (5) seksyen 43 untuk memenuhi liabiliti bagi penyenggaraan atau bagi penyelesaian apa-apa keingkaran dalam bayaran oleh seseorang pemilik.

Pemerolehan tanah tambahan, pemberian dan penerimaan isemen, dll.

47. (1) Perbadanan pengurusan, jika diberi kuasa melalui ketetapan sebulat suara, bolehlah—

- (a) memperolehi tanah di luar lot itu untuk digunakan bagi maksud-maksud yang berkaitan dengan bangunan yang dipecahbahagikan itu;
- (b) memberi atau menerima beban isemen yang dikenakan ke atas lot itu untuk faedah sesuatu tanah lain;
- (c) menerima faedah isemen yang dikenakan untuk lot itu di atas sesuatu tanah lain; atau
- (d) tertakluk kepada kelulusan Pengarah, melupuskan sebahagian daripada harta bersama itu untuk mewujudkan suatu petak yang baru:

Dengan syarat bahawa Pengarah tidaklah boleh meluluskan mana-mana pelupusan itu melainkan jika dia berpuas hati bahawa pelupusan itu tidak akan memudaratkan kepentingan pemilik petak atau bangunan yang dipecah bahagi secara menyeluruh.

(2) Tanah yang di luar lot yang diperolehi di bawah perenggan (a) subseksyen (1) hendaklah dianggap dan diuruskan seolah-olah ianya adalah sebahagian daripada harta bersama:

Dengan syarat bahawa tanah yang diperolehi sedemikian itu hendaklah dipegang di bawah hakmilik berasingan dan tidaklah boleh disatukan dengan lot itu.

(3) Jika sesuatu suratcara disempurnakan oleh perbadanan pengurusan dalam menjalankan kuasa-kuasanya di bawah subseksyen (1)—

- (a) suratcara itu adalah sah dan mempunyai kuat kuasa tanpa penyempurnaan oleh mana-mana pemilik atau lain-lain orang atau badan yang mempunyai kepentingan atas tanah itu;
- (b) resit yang dikeluarkan oleh perbadanan pengurusan bagi apa-apa wang yang kena dibayar kepada perbadanan di bawah suratcara adalah menjadi pelepasan yang baik dan memadai yang membebaskan orang atau badan yang membayar wang itu daripada bertanggungjawab berkenaan dengan penggunaannya;

(c) apabila suratcara itu diserahkan-simpan untuk pendaftaran, ianya hendaklah diendors atau disertakan sekali dengan perakuan di bawah meterai perbadanan pengurusan yang menyatakannya bahawa—

(i) ketetapan yang mengarahkan transaksi yang dimaksudkan dengan suratcara itu telah diluluskan dengan sewajarnya; dan

(ii) transaksi itu menepati terma-terma ketetapan itu;

(d) jika suratcara yang diserahkan-simpan untuk pendaftaran ialah suratcara yang perenggan (d) subseksyen (1) terpakai baginya, ia hendaklah disertakan sekali dengan kelulusan bertulis daripada Pengarah; dan

(e) suatu perakuan yang diberi di bawah perenggan (c) hendaklah, bagi faedah Pendaftar atau suatu pihak kepada transaksi itu selain dari perbadanan pengurusan, menjadi keterangan muktamad mengenai fakta-fakta yang diperakui.

48. (1) Jika sesuatu lot adalah tertakluk kepada gadaian yang wujud sebelum pecah bahagian, pemegang gadaian hendaklah mempunyai hak-hak dan remedi-remedi yang sama sebagaimana dia tetap mempunyai-nya jika pecah bahagian itu tidak berlaku:

Gadaian-gadaian yang wujud sebelum pecah bahagian.

Dengan syarat bahawa dokumen-dokumen yang hendak disampaikan atau prosiding undang-undang yang hendak diambil berkaitan dengan gadaian itu hendaklah disampaikan atau diambil, mengikut mana yang berkenaan, ke atas atau terhadap perbadanan pengurusan bagi menggantikan penggadai.

(2) Tiada apa jua dalam subseksyen (1) boleh menghalang pemegang gadaian daripada membuat perkiraan alternatif berkenaan dengan gadaian itu melalui perjanjian dengan pemilik asal, perbadanan pengurusan atau mana-mana pemilik.

Perkadaran. 49. (1) Perbadanan pengurusan hendaklah—

(a) dalam tempoh satu bulan selepas penubuhannya, atau dalam apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh pihak berkuasa perkadaran memberi dua salinan pelan strata yang diperakui mengenai bangunan yang dipecah bahagi itu dan juga memberi nama serta alamat ahli-ahli majlis perbadanan itu kepada pihak berkuasa perkadaran; dan

(b) sentiasa memberitahu pihak berkuasa perkadaran mengenai apa-apa perubahan dalam pelan, nama dan alamat yang diberi di bawah perenggan (a).

(2) Jika kadar dilevikan atas harta bersama, perbadanan pengurusan adalah bertanggung membayar kadar itu.

(3) Bagi maksud seksyen ini, perkataan-perkataan “pihak berkuasa perkadaran” hendaklah berhubungan dengan bangunan yang dipecah bahagi bererti mana-mana pihak berkuasa yang diberi kuasa oleh undang-undang untuk melevikan kadar.

Pihak Berkuasa Negeri boleh melantik seorang atau suatu badan untuk menjalankan kuasa-kuasa perbadanan pengurusan.

50. (1) Pihak Berkuasa Negeri boleh, jika berpuas hati dengan aduan pemilik petak atau mana-mana orang atau badan lain yang mempunyai kepentingan berdaftar dalam sesuatu petak menyatakan yang perbadanan pengurusan telah tidak berjalan dengan memuaskan hati, melantik seorang atau suatu badan untuk menjalankan kuasa-kuasa dan menunaikan kewajipan-tugas-tugas serta fungsi-fungsi perbadanan pengurusan.

(2) Perbelanjaan yang ditanggung beban oleh orang atau badan yang dilantik di bawah subseksyen (1) mungkin tertakluk kepada apa-apa terma dan syarat sebagaimana yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

51. (1) Mahkamah yang berbidang kuasa kompeten boleh, atas permohonan perbadanan pengurusan, memilih petak atau mana-mana orang atau badan lain yang mempunyai kepentingan berdaftar dalam sesuatu petak, melantik seorang pentadbir bagi perbadanan pengurusan selama suatu tempoh yang tetap atau tempoh yang tidak tentu lamanya dan atas apa-apa terma dan syarat mengenai saraan atau lain-lainnya sebagaimana yang difikirkan patut oleh mahkamah itu.

Perlantikan
pentadbir
bagi
perbadanan
pengurusan.

(2) Saraan dan perbelanjaan pentadbir hendaklah dipertanggungjawabkan kepada kumpulan wang pengurusan bagi perbadanan pengurusan itu.

(3) Pentadbir, tidak termasuk perbadanan pengurusan, hendaklah mempunyai kuasa dan hendaklah menjalankan tugas-tugas perbadanan pengurusan, atau mana-mana daripadanya sebagaimana yang diarahkan oleh mahkamah itu:

Dengan syarat bahawa subseksyen ini tidaklah menghalang perbadanan pengurusan dari membuat permohonan di bawah subseksyen (5) mengenai pemecatan atau penggantian pentadbir itu.

(4) Seseorang pentadbir, apabila dilantik, hendaklah dengan serta-merta menyerahkan-simpan kepada Pendaftar satu salinan pejabat akan perintah mahkamah yang membuat perlantikannya itu.

(5) Mahkamah boleh, atas permohonan perbadanan pengurusan atau mana-mana orang atau badan yang berhak membuat permohonan di bawah subseksyen (1), memecat atau menggantikan pentadbir itu.

(6) Jika suatu perintah mahkamah mengenai pemecatan atau penggantian seorang pentadbir telah diberikan kepada mana-mana orang, orang itu hendaklah dengan serta-merta menyerahkan-simpan kepada Pendaftar satu salinan pejabat akan perintah itu.

(7) Atas apa jua permohonan yang dibuat di bawah seksyen ini, mahkamah boleh membuat apa-apa perintah berkenaan dengan pembayaran kos sebagaimana yang difikirkannya patut.

Mendapat-
kan kembali
jumlah wang
sebagai
hutang
yang kena
dibayar
kepada
perbadanan
pengurusan.

52. (1) Pembayaran apa-apa amaun yang ditanggung beban dengan sahnyanya oleh perbadanan pengurusan semasa menjalankan mana-mana daripada kuasa atau fungsinya atau menyempurnakan tugas-tugas atau obligasi-obligasinya hendaklah, menurut seksyen ini, dijamin oleh pemilik petak yang pada masa itu menganggotai perbadanan pengurusan, setiap tuan punya hanyalah bertanggung di bawah jaminan itu berkenaan dengan kadaran tertentu sahaja bagi wang yang ditanggung beban sebagai unit-unit syer bagi petaknya berbanding dengan jumlah unit syer bagi semua petak itu.

(2) Jika mana-mana pemilik petak belum lagi menjelaskan atau belum lagi menjelaskan dengan sepenuhnya liabilitinya bagi maksud subseksyen (1) perbadanan pengurusan adalah berhak mendapatkan balik hutang daripada pemilik petak dalam mana-mana mahkamah sebagai hutang yang kena dibayar kepadanya.

(3) Jika kerana sebab-sebab ketakcukupan wang untuk memenuhi jumlah wang yang dijamin di bawah subseksyen (1), perbadanan pengurusan boleh dalam mesyuarat agung tahunan atau mesyuarat agung luar biasa menentukan amaun yang hendak dicarumkan oleh setiap pemilik petak dan memutuskan apa-apa isu atau perkara lain berhubungan dengan penjelasan jumlah wang tersebut.

Mendapat-
kan kembali
jumlah wang
yang
terhutang.

53. (1) Jika sejumlah wang boleh didapatkan kembali oleh perbadanan pengurusan daripada pemilik petak, menurut perenggan (a) subseksyen (2) seksyen 43, subseksyen (5) seksyen 45 dan subseksyen (2) seksyen 52, perbadanan pengurusan boleh menyampaikan suatu notis bertulis kepada pemilik petak meminta supaya jumlah wang yang kena dibayar itu dijelaskan dalam suatu tempoh, yang tidak kurang daripada dua minggu 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 yang terhutang itu masih lagi belum dibayar, perbadanan pengurusan

boleh menyampaikan suatu notis bertulis kepada pemilik petak meminta supaya jumlah wang yang terhutang itu dibayar dalam tempoh dua minggu dari tarikh penyampaian notis itu; dan jika kiranya semasa tamatnya tempoh tersebut, jumlah wang yang terhutang itu masih lagi belum dibayar, perbadanan pengurusan boleh memfailkan saman dalam mana-mana mahkamah yang berbidang kuasa kompeten untuk mendapatkan kembali jumlah wang tersebut.

54. (1) Perbadanan pengurusan hendaklah di pintu besar lot itu—

Penyam-
paian
dokumen-
dokumen.

(a) menyebabkan dipamerkan secara terus-menerus suatu notis yang menunjukkan nama perbadanan pengurusan dan alamat bagi penyampaian dokumen-dokumen seperti yang ditunjukkan dalam buku daftar strata; dan

(b) menyebabkan tersedia secara terus-menerus suatu bekas yang sesuai bagi maksud menghantar-serah pos dengan nama perbadanan pengurusan ditunjukkan dengan jelas di atasnya, di mana alamat bagi penyampaian dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam buku daftar strata itu adalah alamat pos bagi bangunan yang didirikan dalam lot itu.

(2) Jika alamat bagi penyampaian dokumen-dokumen bertukar, perbadanan pengurusan hendaklah dengan serta-merta memberitahu Pendaftar dan Pengarah tentang pertukaran itu, dan Pendaftar hendaklah membuat endorsan yang sewajarnya dalam buku daftar strata.

(3) Sesuatu dokumen boleh disampaikan kepada perbadanan pengurusan dengan menghantarkannya melalui pos berdaftar dibayar dahulu yang dialamatkan kepada perbadanan pengurusan di alamat yang ditunjukkan dalam buku daftar strata itu.

(4) Peruntukan seksyen 431 Kanun Tanah Negara berhubung dengan kaedah-kaedah penyampaian hendaklah terpakai kepada seksyen ini. 56/65.

(5) Bagi maksud seksyen ini, perkataan “dokumen” hendaklah termasuk saman, notis, perintah dan lain-lain proses undang-undang.

Pelanggaran terhadap peruntukan Bahagian ini.

55. (1) Jika perbadanan pengurusan melakukan suatu pelanggaran terhadap mana-mana peruntukan Bahagian ini atau melakukan keingkaran dalam mematuhi apa-apa kehendak atau tugas yang dikenakan ke atasnya oleh mana-mana peruntukan Bahagian ini, maka perbadanan pengurusan dan tiap-tiap ahli majlisnya, dan mana-mana pemilik petak lain, yang diketahuinya menjadi satu pihak terhadap pelanggaran atau keingkaran itu adalah melakukan suatu kesalahan dan apabila disabitkan boleh dikenakan penalti yang ditetapkan dengan nyatanya kerana pelanggaran atau keingkaran tersebut, atau jika tiada apa-apa penalti ditetapkan sedemikian itu, boleh dikenakan denda tidak melebihi dua ribu ringgit.

(2) Jika suatu kehendak dikenakan atau tugas dipertanggungjawabkan ke atas perbadanan pengurusan oleh Bahagian ini, mana-mana orang yang untuk faedahnya, atau untuk faedah petaknya kehendak atau tugas tersebut dikenakan atau dipertanggungjawabkan ke atas perbadanan pengurusan, boleh membuat permohonan kepada mahkamah yang berbidang kuasa kompeten mendapatkan perintah bagi memaksa perbadanan pengurusan menjalankan kehendak atau melaksanakan tugas itu, mengikut mana yang berkenaan, dan apabila permohonan sedemikian itu dibuat, mahkamah itu boleh membuat apa-apa perintah sebagaimana yang difikirkannya patut.

BAHAGIAN VIII

PENAMATAN PECAH BAHAGIAN BAGI BANGUNAN YANG DIPECAH BAHAGI

Kuasa mahkamah apabila bangunan yang dipecah bahagi rosak.

56. (1) Apabila bangunan yang dipecah bahagi itu rosak tetapi tidak termusnah sama sekali, mahkamah yang berbidang kuasa kompeten boleh, atas permohonan perbadanan pengurusan, tuan punya petak, atau pemegang gadaian berdaftar bagi mana-mana petak, melalui perintah, menyelesaikan sesuatu skim dengan memulihkan semula atau meneruskan penggunaan bangunan itu secara keseluruhan atau sebahagiannya dan mana-mana skim seperti itu boleh memasukkan peruntukan berkenaan dengan pemindahan kepentingan pemilik petak yang telah termusnah keseluruhan atau sebahagiannya itu kepada pemilik petak yang lain berkadaran dengan unit syer mereka itu.

(2) Dalam menjalankan kuasa-kuasanya di bawah subseksyen (1), mahkamah boleh membuat apa-apa perintah sebagaimana yang disifatkannya perlu atau bermanfaat untuk menguatkuasakan skim itu, termasuk perintah-perintah—

- (a) mengarahkan penggunaan wang-wang insurans yang diterima oleh perbadanan pengurusan berkenaan dengan kerosakan kepada bangunan;
- (b) mengarahkan pembayaran wang oleh perbadanan pengurusan atau oleh tuan-tuan punya petak atau beberapa atau salah seorang atau lebih daripada mereka itu;
- (c) mengarahkan dibuat apa-apa pindaan atau penggantian akan pelan strata yang diperakui dan apa-apa pindaan berbangkit atau penggantian daftar strata sebagaimana yang difikirkan patut oleh mahkamah itu; dan
- (d) mengenakan apa-apa terma dan syarat sebagaimana yang difikirkan patut oleh mahkamah itu.

(3) Jika suatu permohonan dibuat di bawah subseksyen (1), mana-mana penanggung insurans yang telah mengambil insurans yang dimaksudkan dengan permohonan itu hendaklah mempunyai hak untuk hadir pada masa pembicaraan permohonan itu.

57. (1) Perbadanan pengurusan, sekiranya—

- (a) bangunan itu musnah sama sekali; atau
- (b) pemilih petak minta supaya bangunan itu dirobohkan atau, dalam hal suatu bangunan yang telah termusnah sebahagiannya, bahagian-bahagian bangunan yang tertinggal itu pula dirobohkan; atau
- (c) hanya terdapat seorang sahaja pemilik bagi kesemua petak itu.

Penamatan
pecah
bahagian.

boleh diarahkan melalui ketetapan sebulat suara supaya mengambil tindakan untuk menamatkan pecah bahagian bangunan itu, dan, tertakluk kepada apa-apa perintah mahkamah yang berbidang kuasa kompeten yang dibuat di bawah subseksyen (7), perbadanan pengurusan itu hendaklah jika diarahkan sedemikian

menyerah-simpan dengan Pendaftar suatu pemberitahuan dalam Borang 8 bersama-sama dengan dokumen-dokumen hakmilik keluaran bagi bangunan itu dan juga petak-petak.

(2) Sebaik sahaja menerima pemberitahuan di bawah subseksyen (1), Pendaftar hendaklah membuat suatu memorial tentang pemberitahuan itu dalam daftar dan juga daftar strata, dan hendaklah memberitahu Pengarah Ukur yang dia telah berbuat sedemikian.

(3) Setelah dibuat memorial di bawah subseksyen (2) berkenaan dengan suatu bangunan yang dipecah bahagi—

(a) pecah bahagian itu hendaklah ditamatkan dan pemilik petak tidaklah lagi menjadi pemilik petak itu; dan

(b) perbadanan pengurusan hendaklah menjadi pemilik lot itu sebagai pemegang amanah kepada bekas pemilik.

(4) Jika perbadanan pengurusan menjadi pemilik lot itu di bawah subseksyen (3)—

(a) apa-apa gadaian berdaftar atas petak yang wujud sebelum sahaja tamatnya pecah bahagian itu hendaklah ditukarkan menjadi obligasi sendiri penggadai untuk membayar kepada pemegang gadaian apa jua yang terhutang di bawah gadaian itu;

(b) setiap bekas pemilik itu hendaklah terus menjadi ahli perbadanan pengurusan, dengan mempunyai hak mengundi yang sama seperti yang dipunyainya sebelum sahaja tamatnya pecah bahagian itu;

(c) perbadanan pengurusan itu hendaklah memegang dan menguruskan lot itu bagi faedah bekas pemilik;

(d) bekas pemilik itu boleh melalui ketetapan sebulat suara mengarahkan perbadanan pengurusan supaya memindahkan lot itu kepada seorang atau beberapa orang daripada bekas pemilik itu atau kepada mana-mana orang atau badan lain; dan

(e) perbadanan pengurusan itu hendaklah mem-bahagikan apa-apa keuntungan yang timbul dari keempunyaannya ke atas lot itu (termasuk apa-apa wang belian yang diterima atas sesuatu pindahmilikan) kepada bekas pemilik itu ber-kadaran dengan unit-unit syer yang mereka pegang sebelum sahaja tamatnya pecah bahagian itu.

(5) Walaupun tamatnya pecah bahagian di bawah seksyen ini, buku daftar strata yang berkaitan hendak-lah terus wujud manakala perbadanan pengurusan terus menjadi pemilik lot itu dan boleh digunakan sebagai keterangan sebagai rekod mengenai perkara-perkara yang berhubungan dengan pecah bahagian sebelum ianya ditamatkan.

(6) Jika perbadanan pengurusan, yang telah menjadi tuan punya lot di bawah subseksyen (3), memindahkan lot itu menurut suatu arahan di bawah perenggan (d) subseksyen (4)—

(a) perbadanan pengurusan itu hendaklah terus wujud untuk seberapa lama yang ia semuna-sabahnya perlu untuk menggulungkan hal-hwalnya dan kemudiannya hendaklah terhenti dari wujud; dan

(b) Pendaftar hendaklah membatalkan buku daftar strata yang berkaitan itu.

(7) Mahkamah yang berbidang kuasa kompeten, jika ia berpuas hati bahawa keadilan kes itu berkehendak-kan sedemikian—

(a) boleh, atas permohonan perbadanan peng-urusan, pemilik petak atau pemegang gadaian berdaftar sesuatu petak, membuat perintah—

(i) mengarahkan perbadanan pengurusan itu supaya mengambil tindakan di bawah subseksyen (1) walaupun tidak adanya ketetapan sebulat suara; atau

(ii) melarang perbadanan pengurusan itu daripada mengambil tindakan di bawah subseksyen itu walaupun suatu arahan telah diberi melalui ketetapan sebulat suara; dan

(b) jika perbadanan pengurusan telah memindahkan lot itu menurut suatu arahan di bawah perenggan (d) subseksyen (4) boleh, atas permohonan perbadanan pengurusan, bekas pemilik atau bekas pemegang gadaian, membuat perintah untuk menggulungkan hal-ehwal perbadanan pengurusan itu.

(8) Dalam seksyen ini—

“bekas pemegang gadaian” ertinya seseorang atau suatu badan yang, sebelum sahaja pecah bahagian sesuatu bangunan yang dipecah bahagi ditamatkan di bawah seksyen ini, menjadi pemegang gadaian berdaftar petak dalam bangunan itu,

“bekas pemilik” ertinya seseorang atau suatu badan yang, sebelum sahaja pecah bahagian sesuatu bangunan yang dipecah bahagi ditamatkan di bawah seksyen ini, menjadi pemilik petak dalam bangunan itu.

BAHAGIAN IX

PERUNTUKAN-PERUNTUKAN BAGI BANGUNAN- BANGUNAN KOS RENDAH

Penkelasan
bangunan-
bangunan
kos rendah.

58. (1) Pihak berkuasa Negeri boleh, atas permohonan tuan punya mana-mana tanah berimilik atau pada bila-bila masa atas kehendaknya sendiri, setelah memberi perhatian tentang lokasi, jenis pembinaan dan kos bangunan itu, mengelaskannya sebagai bangunan kos rendah.

(2) Tanpa menyentuh subseksyen (1), Pihak Berkuasa Negeri boleh melalui kaedah-kaedah yang dibuat di bawah seksyen 81, mengelaskan mana-mana jenis bangunan sebagai bangunan kos rendah.

(3) Setelah mengelaskan mana-mana bangunan sebagai bangunan kos rendah di bawah subseksyen (1) dan (2), Pihak Berkuasa Negeri hendaklah mengeluarkan perakuan kepada tuan punya tanah.

59. Sebaik sahaja perakuan diterima oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen 58, pemilik tanah boleh memohon untuk memecah bahagi bangunan di bawah seksyen 10.

Pemohonan untuk memecah bahagi bangunan kos rendah oleh pemilik.

60. Sebaik sahaja diluluskan pecah bahagian bangunan kos rendah dan dibuka buku daftar strata berkenaan dengan bangunan yang dipecah bahagi, peruntukan-peruntukan Bahagian ini hendaklah terpakai.

Pemakaian Bahagian ini setelah dibuka buku daftar strata.

61. (1) Sepanjang tempoh sebelum wujudnya perbadanan pengurusan, maka adalah menjadi tugas pemilik asal—

Tugas-tugas dan kuasa-kuasa pemilik asal sebelum tertubuhnya perbadanan pengurusan.

(a) untuk mengawal, mengurus, mentadbir dan menyelenggarakan harta bersama supaya berada dalam keadaan yang baik;

(b) untuk membayar cukai lot itu;

(c) untuk menginsuranskan bangunan itu sehingga nilai pengantiannya terhadap kebakaran dan untuk terus menginsuranskannya;

(d) untuk mengambil apa-apa polisi insurans yang lain bagi bangunan-bangunan itu sebagaimana yang dikehendaki oleh undang-undang;

(e) tertakluk kepada apa-apa perintah yang dibuat oleh mahkamah yang berbidang kuasa kompeten, untuk menggunakan wang insurans yang diterima olehnya berkenaan dengan kerosakan kepada bangunan kerana membina semula dan memulihkan bangunan itu, setakat mana ianya adalah sah di sisi undang-undang untuk berbuat demikian dan membayar premium apa-apa polisi insurans yang diambil olehnya; dan

(f) untuk melaksanakan apa-apa fungsi lain sebagaimana yang perlu bagi menunaikan tugas-tugasnya.

(2) Pemilik asal boleh—

(a) membeli, menyewa atau selainnya memperolehi harta alih untuk kegunaan oleh pemilik berkaitan dengan penikmatan harta bersama mereka itu; dan

(b) melakukan segala perkara yang semunasabahnya perlu bagi menunaikan tugas-tugasnya di bawah Bahagian ini.

(3) Pemilik asal hendaklah disifatkan bagi maksud mengambil apa-apa polisi insurans di bawah perenggan (d) atau (e) subseksyen (1) sebagai mempunyai kepentingan boleh insurans dalam bangunan itu sebanyak nilai gantiannya.

(4) Polisi insurans yang diambil oleh pemilik asal berkenaan dengan bangunan itu tidaklah boleh digabungkan dengan mana-mana polisi insurans yang lain kecuali jika suatu polisi yang lain diambil olehnya berkenaan dengan bangunan yang itu juga.

Pemakaian dan pengubahsuaian undang-undang kecil dalam Jadual Ketiga sepanjang tempoh sebelum tertubuhnya perbadanan pengurusan.

62. (1) Undang-undang kecil yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga hendaklah sepanjang tempoh sebelum wujudnya perbadanan pengurusan berkuatkuasa berhubungan dengan tiap-tiap bangunan kos rendah yang dipecah bahagi dan hendaklah terpakai dengan menggantikan perkataan “perbadanan” di mana jua ianya terdapat dengan perkataan-perkataan “pemilik asal”.

(2) Undang-undang kecil tersebut hendaklah mengikati pemilik petak dan pemilik asal setakat yang sama seolah-olah ianya menjadi perjanjian-perjanjian yang disempurnakan dengan sewajarnya—

(a) di pihak pemilik asal dengan setiap tuan punya; dan

(b) di pihak setiap pemilik dengan tiap-tiap tuan punya lain dan tuan punya asal,

supaya mematuhi dan melaksanakan segala peruntukannya.

Kumpulan wang pengurusan yang ditubuhkan oleh pemilik asal.

63. (1) Pemilik asal hendaklah menubuhkan dan menyenggarakan suatu kumpulan wang pengurusan bagi mengawal, mengurus dan mentadbirkan harta bersama, membayar apa-apa cukai, kadar, premium insurans dan melepaskan apa-apa obligasi yang lain.

(2) Bagi maksud subseksyen (1), pemilik asal boleh—

(a) menentukan dari semasa ke semasa, amaun yang hendak didapatkan;

(b) mendapatkan amaun-amaun yang ditentukan itu dengan meleviskan caruman-caruman ke atas pemilik petak berkadaran dengan unit syer petak mereka itu masing-masing; dan

(c) melalui suatu tindakan dalam mana-mana mahkamah berbidang kuasa kompeten, mendapatkan kembali dari mana-mana pemilik petak apa-apa jumlah wang yang dibelanjakan bagi cukai, kadar, premium, penyenggaraan atau kerja pembaikan yang dilakukan.

(3) Tertakluk kepada peruntukan-peruntukan subseksyen (5)—

(a) apa-apa caruman yang dileviskan di bawah peruntukan subseksyen (2) hendaklah genap masa dan kena dibayar jika pemilik asal menyampaikan suatu notis bertulis kepada pemilik; dan

(b) caruman-caruman boleh didapatkan kembali daripada pemilik petak yang mungkin didakwa sama ada bersesama atau berasingan oleh pemilik asal dalam mana-mana mahkamah berbidang kuasa kompeten.

(4) Suatu perakuan daripada pemilik asal hendaklah menjadi keterangan muktamad mengenai amaun yang kena dibayar olehnya di bawah peruntukan perenggan (a) subseksyen (3).

(5) Pemilik asal hendaklah atas permohonan mana-mana pemilik sesuatu petak atau mana-mana orang yang diberi kuasa secara bertulis oleh pemilik mem-perakui—

(a) amaun yang ditetapkan sebagai caruman yang kena dibayar oleh pemilik;

(b) cara bagaimana caruman itu dibayar;

(c) setakat mana carumannya telahpun dibayar oleh pemilik; dan

(d) amaun apa-apa kadar yang dibayar oleh tuan punya asal dan tidak didapatkan kembali olehnya,

dan perakuan seperti itu hendaklah menjadi keterangan muktamad mengenai perkara-perkara yang diperakui di dalamnya.

Penubuhan
perbadanan
pengurusan.

64. (1) Sebaik sahaja selesai pemindahan hakmilik strata berkenaan dengan semua petak oleh pemilik asal, maka terwujudlah suatu perbadanan pengurusan yang terdiri dari semua tuan punya petak dan peruntukan-peruntukan subseksyen (2), (3), (4) dan (5) seksyen 39 hendaklah terpakai.

(2) Nama perbadanan pengurusan, dan alamat bagi penyampaian dokumen-dokumen kepadanya, yang dikehendaki supaya dinyatakan dalam indeks dalam Borang 2 hendaklah diberi kepada perbadanan pengurusan.

Tugas
pemilik
asal untuk
memanggil
mesyuarat
agung
tahunan
yang
pertama.

65. (1) Maka adalah menjadi tugas pemilik asal untuk memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama bagi perbadanan pengurusan dalam tempoh satu bulan selepas tertubuhnya perbadanan pengurusan.

(2) Pemilik asal hendaklah memberi notis bertulis tentang mesyuarat agung tahunan yang pertama kepada semua pemilik petak yang menganggotai perbadanan pengurusan itu tidak kurang daripada empat belas hari sebelum mesyuarat.

(3) Jika pemilik asal gagal mematuhi subseksyen (1), dia adalah melakukan suatu kesalahan dan apabila disabitkan boleh dikenakan denda tidak melebihi seribu ringgit.

(4) Tanpa menyentuh peruntukan-peruntukan subseksyen (1) dan (3), jika pemilik asal gagal memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama dalam tempoh yang dinyatakan itu, Pengarah boleh, atas permohonan oleh perbadanan pengurusan, pemilik petak atau pemegang gadaian sesuatu petak, melantik seorang untuk memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama itu dalam suatu tempoh sebagaimana yang dinyatakan oleh Pengarah.

(5) Agenda bagi mesyuarat agung tahunan yang pertama hendaklah termasuk perkara-perkara yang berikut—

(a) untuk memutuskan sama ada perbadanan pengurusan hendaklah menguruskan bangunan yang dipecah bahagi mengikut Bahagian VII atau memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen 67 untuk melantik seorang

atau suatu badan supaya dipertanggungjawabkan dengan tugas, kuasa dan fungsi pemilik asal sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Bahagian ini;

(b) jika perbadanan pengurusan memutuskan untuk mengendalikan di bawah peruntukan Bahagian VII, untuk memutuskan—

(i) sama ada hendak mengesahkan, mengubah atau melanjutkan insurans yang diambil oleh pemilik asal;

(ii) sama ada hendak mengesahkan atau mengubah apa-apa jua amaun yang ditentukan sebagai caruman kepada kumpulan wang pengurusan;

(iii) bilangan ahli majlis, dan memilih majlis kiranya terdapat lebih dari tiga orang pemilik petak; dan

(iv) sama ada hendak meminda, menambah atau memansuhkan undang-undang kecil yang berkuatkuasa sebelum sahaja mesyuarat diadakan.

66. (1) Perbadanan pengurusan hendaklah menubuhkan suatu kumpulan wang pengurusan yang pada pendapat perbadanan pengurusan cukup untuk menampung apa-apa perbelanjaan tadbiran yang mungkin dilakukan bagi maksud-maksud mengawal, mengurus dan mentadbirkan harta bersama, membayar cukai, kadar dan premium insurans dan melepaskan apa-apa obligasi lain di pihak perbadanan pengurusan.

Kumpulan wang yang ditubuhkan oleh perbadanan pengurusan.

(2) Sebaik sahaja tertubuhnya kumpulan wang pengurusan di bawah subseksyen (1), segala wang dalam kumpulan wang pengurusan yang ditubuhkan dan dikendalikan oleh pemilik asal di bawah seksyen 63 hendaklah dipindahkan kepada, dan menjadi sebahagian daripada, kumpulan wang pengurusan yang ditubuhkan di bawah subseksyen (1).

(3) Peruntukan-peruntukan subseksyen (2), (3), (4), (5) dan (6) seksyen 45 hendaklah terpakai.

Tugas-tugas
dan kuasa-
kuasa
orang
atau badan
yang
dilantik
oleh Pihak
Berkuasa
Negeri.

67. (1) Pihak Berkuasa Negeri boleh, atas permohonan perbadanan pengurusan, melantik seorang atau suatu badan untuk menjalankan kuasa, tugas dan fungsi perbadanan pengurusan itu dan orang atau badan yang dilantik sedemikian itu hendaklah menjalankan kuasa, tugas dan fungsi pemilik asal yang diperuntukkan di bawah Bahagian ini.

(2) Bagi maksud subseksyen (1), peruntukan subseksyen (2) dan (3) seksyen 50 hendaklah terpakai.

BAHAGIAN X

PELBAGAI

Pemakaian
Kanun
Tanah
Negara ber-
hubungan
dengan
urusniaga
berkenaan
dengan
petak-petak.

68. Peruntukan-peruntukan Penggal IV Kanun Tanah Negara hendaklah terpakai berhubungan dengan urusniaga ke atas petak-petak.

Petak
aksesori
tidak boleh
diurusniaga
mengenai
suatu petak.

69. Tiada satupun petak aksesori atau apa-apa syer atau kepentingan di dalamnya boleh diurusniagakan secara bebas dari petak yang mana petak aksesori itu adalah berhubungkait sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diluluskan.

Blok
sementara
tidak boleh
diurusniaga-
kan.

70. (1) Tiada satupun blok sementara atau apa-apa syer atau kepentingan di dalamnya boleh diurusniagakan.

(2) Jika apa-apa urusniaga mengenai blok sementara telah didaftarkan, pendaftaran itu tidaklah memindahkan apa-apa hakmilik atau kepentingan dalam blok sementara tersebut, dan Pendaftar hendaklah, apabila dapat ketahui tentang pendaftaran itu, membatalkan pendaftaran tersebut dan tiada seorompokun atau satu badanpun yang terlibat dengan pembatalan itu adalah berhak mendapat apa-apa jua pampasan.

Pemakaian
Kanun
Tanah
Negara ber-
hubungan
dengan
penyekatan
urusniaga.

71. Peruntukan Bahagian Sembilan Belas Kanun Tanah Negara hendaklah terpakai berhubungan dengan penyekatan urusniaga.

72. Peruntukan-peruntukan Bahagian Sepuluh Kanun Tanah Negara hendaklah terpakai berhubungan dengan pengeluaran hakmilik sambungan, pengeluaran pendua dokumen hakmilik keluaran di mana dokumen hakmilik daftar tidak memerlukan pembaharuan, dan penggantian dokumen hakmilik daftar.

Pemakaian
Kanun
Tanah
Negara
berhubungan
dengan
pengeluaran
hakmilik
sambungan,
pendua
dokumen
hakmilik
keluaran dan
penggantian
dokumen
hakmilik
daftar.

73. Tiada apa jua dalam Akta ini boleh menjejaskan apa-apa hak atau remedi lain yang mungkin ada pada pemilik atau pemegang gadaian petak atau perbadanan pengurusan, berhubungan dengan mana-mana petak atau harta bersama, yang diberi oleh mana-mana undang-undang bertulis lain.

Hak-hak
dan remedi-
remedi lain
tidak terjejas
oleh Akta
ini.

74. Apa-apa jua kesalahan di bawah Akta ini boleh dibicarakan oleh Mahkamah Majistret dan Mahkamah Majistret itu hendaklah, walau apa pun peruntukan dalam Akta Mahkamah Rendah 1948 atau mana-mana undang-undang bertulis lain, mempunyai kuasa untuk mengenakan penalti yang maksimum yang diperuntukkan oleh Akta ini.

Bidang-
kuasa
Mahkamah
Majistret.
Akta 92.

75. (1) Tiap-tiap permohonan kepada mahkamah di bawah Akta ini hendaklah dibuat melalui saman dalam Kamar.

Prosiding
undang-
undang.

(2) Jika terdapat peruntukan bagi mendapatkan kembali apa-apa jumlah wang oleh mana-mana orang atau mana-mana pihak berkuasa daripada mana-mana orang atau pihak berkuasa lain, maka jumlah wang itu hendaklah didapatkan kembali melalui satu tindakan menuntut hutang dalam mana-mana mahkamah yang berbidang kuasa kompeten.

76. (1) Jika pemilik petak adalah bersesama berhak untuk mengambil prosiding undang-undang terhadap mana-mana orang atau boleh dikenakan prosiding undang-undang yang boleh diambil terhadap mereka secara bersesama, di mana prosiding undang-undang itu adalah prosiding bagi atau berkenaan dengan harta bersama, prosiding undang-undang itu

Perbadanan
pengurusan
sebagai
wakil tuan-
tuan punya
dalam
prosiding
undang-
undang.

bolehlah diambil oleh atau terhadap perbadanan pengurusan, dan apa-apa penghakiman atau perintah yang diberi atau dibuat memihak atau menentang perbadanan pengurusan dalam mana-mana prosiding undang-undang itu hendaklah berkuatkuasa seolah-olah penghakiman atau perintah itu diberi atau dibuat memihak atau menentang pemilik itu.

(2) Jika pemilik petak adalah bertanggung membuat caruman kepada seorang pemilik petak yang lain berkenaan dengan hutang penghakiman yang timbul di bawah penghakiman yang disebutkan dalam subseksyen (1), amau caruman itu hendaklah sama kadarannya dengan hutang penghakiman sebagaimana unit syer bagi petak pemilik yang disebut mula-mula itu berbanding dengan agregat unit syer.

77. Jika—

(a) keadaan dalam mana-mana petak dalam sesuatu lot menjejaskan atau boleh jadi menjejaskan sokongan atau perlindungan yang diadakan oleh petak itu kepada suatu petak lain dalam bangunan yang sama atau harta bersama; dan

(b) pemilik petak dalam keadaan itu telah mengabaikan atau enggan dalam masa yang munasabah untuk mengambil apa-apa tindakan sebagaimana yang perlu, atau bagi maksud menjalankan apa-apa hak lain atau menguatkuasakan apa-apa remedi lain yang boleh diambilnya untuk memperbetulkan keadaan itu,

maka perbadanan pengurusan atau tuan punya asal di bawah Bahagian IX, mengikut mana yang berkenaan, boleh, sebagai ejen atau tuan punya petak dalam keadaan itu tetapi atas perbelanjaannya sendiri, mengambil mana-mana daripada prosiding yang disebutkan dalam perenggan (b).

78. (1) Dalam mana-mana prosiding yang dibawa oleh seseorang pemilik petak atau lebih terhadap perbadanan pengurusan, mahkamah yang berbidang kuasa kompeten boleh memerintahkan bahawa mana-mana wang (termasuk kos) yang kena dibayar oleh perbadanan pengurusan menurut perintah mahkamah itu

Kuasa
perbadanan
pengurusan
mengambil
prosiding
sebagai
ejen bagi
pihak
pemilik
kiranya
berlaku
kecacatan
kepada
petak-petak.

Kos dalam
prosiding
oleh pemilik
terhadap
perbadanan
pengurusan.

yang dibuat dalam prosiding itu hendaklah dibayar, hanyalah berkenaan dengan mana-mana petak sebagai mana yang dinyatakan dalam perintah itu dan mengikut apa-apa perkadaran sebagaimana yang dinyatakan, oleh perbadanan pengurusan daripada caruman-caruman yang dilevikan untuk tujuan itu.

(2) Jika mahkamah itu membuat suatu perintah di bawah subseksyen (1), perbadanan pengurusan hendaklah, bagi maksud membayar wang yang diperintahkan supaya dibayar olehnya itu, melewi caruman-caruman mengikut syarat-syarat perintah itu, membayar wang itu daripada caruman-caruman yang dibayar menurut levi itu.

79. Tiada apa jua tindakan boleh dibawa oleh mana-mana orang yang menuntut hakmilik melalui pemilikan bertentangan terhadap harta bersama sesuatu lot atau terhadap mana-mana petak aksesori atau mana-mana bahagiannya yang diwujudkan di bawah Akta ini, dan peruntukan Akta Had Masa 1953 berhubungan dengan pemilikan bertentangan tidaklah meliputi harta bersama dan petak aksesori itu.

Akta Had
Masa 1953
tidak
meliputi
harta
bersama.

Akta 254.

80. Pihak berkuasa awam atau tempatan yang diberi kuasa oleh mana-mana undang-undang bertulis yang lain untuk masuk ke dalam mana-mana bahagian lot itu bagi maksud menjalankan apa-apa kuasa yang diberi kepadanya, boleh masuk ke dalam mana-mana bahagian lain dalam lot itu jika didapati perlu berbuat demikian untuk menjalankan kuasa itu.

Kuasa
masuk
oleh pihak
berkuasa
awam atau
tempatan.

81. (1) Pihak Berkuasa Negeri boleh, melalui pemberitahuan dalam *Warta*, membuat kaedah-kaedah yang tidak berlawanan dengan Akta ini untuk menguatkuasakan peruntukan-peruntukan Akta ini, dan khususnya tetapi tanpa menghadkan keluasan kuasa berkenaan dengan semua atau mana-mana daripada perkara yang berikut:

Kuasa
Pihak
Berkuasa
Negeri
untuk
membuat
kaedah-
kaedah.

(a) fee yang hendak dijelaskan bagi apa-apa prosedur atau fungsi yang dikehendaki atau dibenarkan dibuat di bawah Akta ini dan peremitan fee tersebut;

(b) memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama sesuatu perbadanan pengurusan;

- (c) keanggotaan, pencalonan dan pemilihan ahli-ahli majlis perbadanan pengurusan bagi sesuatu bangunan yang dipecah bahagi;
- (d) jenis-jenis bangunan yang hendak diklasifikasikan sebagai bangunan-bangunan kos rendah; dan
- (e) apa-apa perkara yang menurut Akta ini dikehendaki atau dibenar ditetapkan atau adalah perlu atau mudah ditetapkan untuk menjalankan atau menguatkuasakan mana-mana peruntukan Akta ini.

(2) Kaedah-kaedah yang dibuat di bawah subseksyen (1) boleh membuat peruntukan berkenaan dengan perkara-perkara yang berbeza dalam pemakaiannya mengikut apa-apa faktor sebagaimana yang dinyatakan dalam kaedah-kaedah itu.

Peruntukan
peralihan.

82. Pihak Berkuasa Negeri boleh, bagi maksud-maksud memakai peruntukan-peruntukan Akta ini bagi bangunan yang dipecah bahagi, hakmilik subsidiari, petak, harta bersama, perbadanan pengurusan dan majlis yang telah wujud sebelum mula berkuatkuasanya Akta ini, dengan atau tanpa ubahsuaian, tambahan atau kekecualian kepada atau berkenaan dengan mana-mana bangunan yang dipecah bahagi, hakmilik subsidiari, petak, harta bersama, perbadanan pengurusan atau majlis tersebut dan bagi maksud-maksud yang bersampingan dengannya, membuat kaedah-kaedah mengadakan peruntukan mengenai ubahsuaian, tambahan atau kekecualian itu dan apa-apa peruntukan peralihan, berbangkit atau pengecualian sebagaimana yang difikirkan perlu atau bermanfaat oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Pemansuhan
dan
pemindaan
peruntukan-
peruntukan
Kanun
Tanah
Negara.

83. (1) Peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara sebagaimana yang dinyatakan dalam Bahagian I Jadual Keempat adalah dimansuhkan.

(2) Peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara sebagaimana yang dinyatakan dalam ruang pertama Bahagian II Jadual Keempat adalah dipinda mengikut cara yang ditetapkan dalam ruang kedua.

(3) Tiada apa-apa jua yang terkandung dalam Jadual Keempat boleh menyentuh peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara dalam pemakaiannya kepada

mana-mana pecah bahagian sesuatu bangunan yang dilaksanakan, atau kepada mana-mana hakmilik subsidiari yang dikeluarkan, atau kepada mana-mana petak, harta bersama, perbadanan pengurusan atau majlis yang wujud, sebelum mula berkuatkuasanya Akta ini.

JADUAL PERTAMA

BORANG-BORANG

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

BORANG 1

(Seksyen 10)

PERMOHONAN UNTUK MEMECAH BAHAGI
BANGUNAN

Kepada Pentadbir Tanah....., Daerah.....

Saya.....

beralamat.....

pemilik tanah yang berikut—

*Bandar/Pekan/Mukim.....Lot No.....

Perihal dan No. Hakmilik.....Luas.....

dengan ini memohon kelulusan memecah bahagi bangunan/
bangunan-bangunan utama yang terdiri di atas tanah itu,
*berserta.....bangunan/bangunan-bangunan lain di
atasnya yang hendak digunakan bersama-sama dengan bangunan/
bangunan-bangunan utama itu, sebagaimana yang ditunjukkan
dalam pelan lokasi yang terlampir.

2. Pecah bahagian yang dicadangkan itu hendaklah dibahagikan
kepada.....petak,petak aksesori dan.....blok
sementara sebagaimana yang dinyatakan dalam jadual terlampir
mengikut sempadan-sempadan, berhubungan dengan setiap tingkat,
yang ditunjukkan dalam.....*pelan/pelan-pelan tingkat yang
terlampir.

3. Sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 10 Akta Hakmilik
Strata 1985, maka sekarang saya kemukakan—

(a) fee yang ditetapkan sebanyak \$.....;

(b) pelan lokasi yang disebutkan di atas yang diperakui dengan
sempurnanya oleh juruukur tanah;

(c) *.....pelan/pelan-pelan tingkat yang disebutkan
di atas yang diperakui dengan sempurnanya oleh juruukur
tanah;

(d) dua salinan tambahan bagi pelan lokasi itu dan bagi setiap
pelan tingkat;

(e) perakuan daripada juruukur tanah dan arkitek berdaftar sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 10 Akta Hakmilik Strata 1985;

||(f) suatu surat keizinan daripada setiap orang yang berikut yang mana keizinan mereka secara bertulis adalah dikehendaki bagi sebab-sebab tertentu seperti yang dinyatakan dalam setiap surat tersebut—

(1)

(2)

(3)

(g) *dokumen hakmilik keluaran bagi lot itu *salinan surat permintaan saya kepada..... pemegang gadaian/pemegang lien untuk mengemukakan dokumen hakmilik keluaran bagi lot itu di Pejabat Tanah.

Bertarikh pada.....haribulan.....19.....

.....
Tandatangan Tuan Punya Lot

Untuk Kegunaan Pejabat Sahaja

A. Kepada Pengarah.

Dokumen hakmilik keluaran disertakan.

Pentadbir Tanah.....

(Hendaklah dilampirkan seberapa banyak helai yang perlu)

JADUAL PETAK-PETAK

Bangunan	Senarai tingkat- tingkat dalam setiap bangunan	Senarai petak-petak dalam setiap bangunan	Unit-unit Syer bagi setiap petak
BANGUNAN/BANGUNAN- BANGUNAN UTAMA:			
M1	Tingkat No.....	Petak.....	Gunakan M1, M2, dsb. untuk menandakan bangunan- bangunan utama.
		Petak.....	
		Petak.....	
	Tingkat No.....	Petak.....	
		Petak.....	
		Petak.....	
M2	Tingkat No.....	Petak.....	
		Petak.....	
	Tingkat No.....	Petak.....	
		Petak.....	
		dsb.,dsb.....	
		§BANGUNAN/BANGUNAN- BANGUNAN SUBSIDIARI:	
S1	Tingkat No.....	Petak.....	Gunakan S1, S2, dsb. untuk menandakan bangunan- bangunan subsidiari.
		Petak.....	
		Petak.....	
S2	Tingkat No.....	Petak.....	
		Petak.....	
S3	Tingkat No.....	Petak.....	Catatan serupa itu hendaklah dibuat berkenaan dengan blok sementara (jika ada). Guna P1, P2, dsb. untuk menandakan blok-blok sementara.
		Petak.....	
		dsb., dsb.	
		Jumlah	

SENARAI PETAK AKSESORI

* Potong sebagaimana yang sesuai.

† Bagi maksud mengenalpastikan petak aksesori, tambahkan huruf A kepada nombor petak yang ada berhubungkait dengannya.

‡ Jika petak aksesoris ditempatkan dalam sesuatu bangunan, tunjukkan lokasi itu dengan membuat rujukan kepada nombor bangunan dan bilangan tingkatnya.

§ Bangunan subsidiari ialah bangunan yang digunakan atau yang dicadang hendak digunakan bersama-sama dengan bangunan utama. Ia boleh mengandungi petak-petak dan/atau petak-petak aksesori.

|| HURAIAN—Keizinan secara bertulis adalah dikehendaki daripada tiap-tiap orang atau badan yang berhak mendapat faedah dari:

- (i) pajakan keseluruhan atau mana-mana bahagian tanah lain daripada bahagian yang tepat sekali dengan atau termasuk keseluruhannya dalam, satu dari petak-petak yang dicadangkan;
- (ii) gadaian tanah, atau pajakan sebagaimana yang dinyatakan dalam butiran (i);
- (iii) lien atas tanah atau atas pajakan sebagaimana yang dinyatakan dalam butiran(i).

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

BORANG 2

(Seksyen 15)

Negeri.....

INDEKS DAFTAR STRATA

BUKU BAGI HAKMILIK No.....

*Bandar/Pekan/Mukim.....Lot No.....

Daerah.....Luas.....

No. Surat Menyuarat.....

Nama perbadanan pengurusan.....

Alamat bagi penyampaian dokumen-dokumen.....

RINGKASAN KANDUNGAN

Bangunan	Maksud	No. Petak	Unit Syer
BANGUNAN-BANGUNAN UTAMA:			
M1			
M2			
dsb., dsb.			
§BANGUNAN-BANGUNAN SUBSIDIARI:			
S1			
S2			
S3			
dsb., dsb.			
BLOK SEMENTARA:			
P1			
dsb., dsb.			

Jumlah keseluruhan folio dalam pelan strata yang diperakui.....

RANG UNDANG-UNDANG

INDEKS SECARA DETAIL

Bangunan	Senarai tingkat- tingkat dalam setiap bangunan	Senarai petak-petak dalam setiap bangunan	Unit-unit Syer bagi setiap petak
BANGUNAN-BANGUNAN UTAMA:			
M1	Tingkat No. (Pelan Folio No.)	Petak Petak Petak	
M2	Tingkat No. (Pelan Folio No.)	Petak Petak Petak dsb., dsb.	
dsb., dsb.			
§BANGUNAN SUBSIDIARI:			
S1	Tingkat No. (Pelan Folio No.)	Petak Petak Petak	
S2	Tingkat No. (Pelan Folio No.)	Petak Petak Petak	
S3	Tingkat No. (Pelan Folio No.)	Petak Petak Petak	
dsb., dsb.		dsb., dsb.	
		Jumlah ..	

Jika petak aksesori, tambahkan kepada No. petak huruf "A" diikuti dengan No. petak yang berhubung-kait dengannya.

Catatan yang serupa hendaklah dibuat berkenaan dengan blok sementara (jika ada). Guna P1, P2, dsb. untuk menandakan blok-blok sementara.

(Lembaran sambungan hendaklah ditambah jika dikehendaki).

§ Bangunan subsidiari ialah bangunan yang digunakan atau yang dicadang hendak digunakan bersama-sama dengan bangunan utama. Ia boleh mengandungi petak-petak dan/atau petak-petak aksesori.

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

BORANG 3

(Seksyen 15)

PENYATA DAFTAR STRATA

BUKU BAGI HAKMILIK No.....

Jadual terlampir mengandungi semua memorial, endorsan dan lain-lain catatan yang terdapat pada hari ini dalam daftar dokumen hakmilik yang tersebut di atas, yang berhubungan dengan perkara-perkara yang boleh melibatkan mana-mana petak dari hari ini yang dipegang di bawah hakmilik strata yang merupakan subsidiari kepadanya, yang bukannya perkara-perkara yang boleh melibatkan hanya satu dari petak-petak ini.

Bertarikh pada.....haribulan.....19.....

Pendaftar

JADUAL

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

BORANG 4

(Seksyen 16)

Negeri.....

HAKMILIK STRATA

No. Berdaftar...../...../...../.....
(No. Hakmilik/No. Bangunan/No. Tingkat/No. Petak)

No. Petak.....dalam Tingkat No.....Bangunan No.....
*dan petak aksesori No. A.....dalam Tingkat No.....
Bangunan No.....sebagaimana yang ditunjukkan bagi
maksud-maksud pengenalan dalam pelan tingkat yang berkenaan
bersama-sama ini.

Petak yang tersebut di atas *dan petak aksesori, yang terletak dalam bangunan-bangunan di atas tanah yang diadualkan di bawah ini, adalah dipegang bagi tempoh hakmilik itu sepenuhnya yang juga diadualkan, oleh pemilik yang pada masa itu namanya tersebut di dalam rekod kepunyaan, tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985, kepada peruntukan-peruntukan undang-undang kecil yang berhubungan dengan *bangunan/bangunan-bangunan tersebut dan lebih khusus lagi dengan memorial, endorsan dan lain-lain catatan yang dinyatakan di bawah ini.

Menurut kuasa hakmilik ini, pemilik tersebut juga dapat menikmati hak mengundi dalam perbadanan pengurusan mengikut unit-unit syer petak ini sebagaimana yang dinyatakan dalam jadual, berhubungan dengan jumlah unit syer bagi semua bangunan yang dipecah bahagi atas tanah itu.

Bertarikh pada.....haribulan.....19.....

Pendaftar

T.M.

JADUAL

Daerah.....

*Bandar/Pekan/Mukim.....Lot No.....

Hakmilik: Geran Kekal/Pajakan selama tempoh.....tahun
yang tamat pada.....No.....

Unit-unit syer bagi petak.....

Jumlah unit syer bagi semua bangunan yang dipecah bahagi atas tanah.....

MEMORIAL, ENDORSAN DAN LAIN-LAIN CATATAN

BAHAGIAN I—Perkara-perkara yang dinyatakan dalam Penyata :
Borang 3

BAHAGIAN II—Perkara-perkara berikut yang melibatkan petak
ini sahaja—

Tajuk hendaklah dicetak pada semua muka surat yang berikutnya dalam Borang ini.

REKOD KEPUNYAAN URUSNIAGA DAN PERKARA- PERKARA LAIN YANG MELIBATKAN HAKMILIK

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

BORANG 5

(Seksyen 20)

PERMOHONAN MENDAPATKAN HAKMILIK STRATA
KELUARAN YANG BERASINGAN SETELAH SIAPNYA
BANGUNAN BAGI HAKMILIK STRATA SEMENTARA

Kepada Pentadbir Tanah, Daerah.....

Saya.....
beralamat.....
pemilik hakmilik strata sementara.....
di atas tanah yang dijadualkan di bawah ini, dengan ini memohon
mendapatkan hakmilik strata keluaran yang berasingan bagi.....
petak dalam bangunan yang telah siap itu.

Masukkan
di sini perihal
dan No.
hakmilik.

2. Sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 20 Akta Hak-
milik Strata 1985, maka sekarang saya kemukakan—

(a) fee yang ditetapkan sebanyak \$.....;

(b) perakuan daripada juruukur tanah yang menyatakan
bahawa blok sementara telah siap mengikut pelan
bangunan yang diluluskan;

(c) perakuan yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa awam
atau tempatan menyatakan yang bangunan itu layak untuk
diduduki atau digunakan;

(d) *.....pelan/pelan tingkat bagi bangunan
yang telah siap itu, yang diperakui dengan sepenuhnya
oleh juruukur tanah, bersama-sama dengan dua salinan
pelan tambahan;

(e) penyata yang menunjukkan unit syer bagi petak-petak
baru;

(f) dokumen hakmilik keluaran bagi hakmilik strata semen-
tara itu.

Bertarikh pada.....haribulan.....19.....

Tandatangan Tuan Punya

JADUAL

Daerah.....
 *Bandar/Pekan/Mukim.....Lot No.....
 Perihal dan No. hakmilik.....

Untuk Kegunaan Pejabat Sahaja

A. Kepada Pengarah.

Dokumen hakmilik keluaran bagi hakmilik strata sementara disertakan.

Pentadbir Tanah.....

B. Kepada Pengarah Ukur.

Permohonan diluluskan.

Pengarah.....

* Potong sebagaimana yang sesuai.

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

BORANG 6

(Seksyen 28)

PERMOHONAN UNTUK MEMECAH PETAK

Kepada Pentadbir Tanah, Daerah.....

Saya.....
 beralamat.....

pemilik petak.....
 dalam bangunan yang dipecah bahagi yang terdiri atas tanah yang
 dijadualkan di bawah ini, dengan ini memohon memecah bahagi
 petak tersebut kepada.....
 petak-petak baru sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan ter-
 lampir tentang pecahan yang dicadangkan.

2. Sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 28 Akta Hak-
 milik Strata 1985, maka sekarang saya kemukakan—

(a) fee yang ditetapkan sebanyak \$.....;

(b) pelan pecahan yang dicadangkan bagi petak yang
 dinyatakan di atas, yang diperakui dengan sempurnanya
 oleh juruukur tanah, bersama-sama dengan.....
 salinannya;

(c) penyata yang menunjukkan bilangan unit syer bagi petak-
 petak baru;

||(d) surat keizinan daripada setiap orang yang berikut yang mana keizinan mereka secara bertulis adalah dikehendaki bagi sebab-sebab tertentu seperti yang dinyatakan dalam setiap surat tersebut—

- (1)
- (2)
- (3)

3. Saya dengan ini memperakukan bahawa, sebagaimana ditunjukkan dalam pelan terlampir, terdapatnya jalan masuk yang memuaskan ke setiap petak baru, dengan tidak payah melalui suatu petak lain.

Bertarikh pada.....haribulan.....19.....

Tandatangan Tuan Punya

Daerah.....

*Bandar/Pekan/Mukim.....Lot No.....

Perihal dan No. hakmilik.....

Untuk Kegunaan Pejabat Sahaja

A. Kepada Pengarah.

Dokumen hakmilik keluaran bagi petak yang terlibat disertakan.

Pentadbir Tanah.....

B. Kepada Pengarah Ukur

Pecah bahagian petak seperti di atas diluluskan.

Pengarah.....

* Potong sebagaimana yang sesuai.

|| HURAIAN—Keizinan secara bertulis adalah dikehendaki daripada tiap-tiap orang atau badan yang berhak mendapat faedah dari—

- (i) pajakan keseluruhan atau mana-mana bahagian tanah lain daripada bahagian yang tepat sekali dengan, atau termasuk keseluruhannya dalam, satu dari petak-petak yang dicadangkan;
- (ii) gadaian tanah, atau pajakan sebagaimana yang dinyatakan dalam butiran (i);
- (iii) lien atas tanah, atau atas pajakan sebagaimana yang dinyatakan dalam butiran (i).

AKTA HAKMILIK STRATA 1985**BORANG 7**

(Seksyen 28)

PERMOHONAN BAGI MENYATUKAN PETAK

Kepada Pentadbir Tanah, Daerah.....

Saya,
 beralamat
 pemilik petak

Masukkan
 di sini perihal
 dan No.
 hakmilik
 petak-petak
 yang
 terlibat.

.....
 dalam bangunan yang dipecah bahagi atas tanah yang dijadualkan
 di bawah ini, dengan ini memohon mendapatkan kelulusan menya-
 tukan petak-petak itu menjadi satu petak tunggal sebagaimana
 yang ditunjukkan dalam pelan terlampir tentang penyatuan yang
 dicadangkan.

2. Sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 28 Akta Hak-
 milik Strata 1985, maka sekarang saya kemukakan—

(a) fee yang ditetapkan sebanyak \$.....:

(b) pelan penyatuan yang dicadangkan bagi petak-petak yang
 dinyatakan di atas, yang diperakui dengan sempurnanya
 oleh juruukur tanah, bersama-sama dengan.....
 salinannya;

(c) penyata yang menunjukkan bilangan unit syer bagi petak-
 petak baru;

|| (d) surat keizinan daripada setiap orang yang berikut yang
 mana keizinan mereka secara bertulis adalah dikehendaki
 bagi sebab-sebab tertentu seperti yang dinyatakan dalam
 setiap surat tersebut—

- (1)
 (2)
 (3)

3. Saya dengan ini memperakukan bahawa, sebagaimana yang
 ditunjukkan dalam pelan terlampir, terdapatnya cara perhubungan
 dalaman yang mencukupi dalam petak yang baru, dengan tidak
 payah melalui harta bersama.

Bertarikh pada.....haribulan.....19.....

Tandatangan Tuan Punya

JADUAL

Daerah.....
 *Bandar/Pekan/Mukim.....Lot No.....
 Perihal dan No. hakmilik tanah.....

Untuk Kegunaan Pejabat Sahaja

A. Kepada Pengarah.

Dokumen hakmilik keluaran bagi petak yang terlibat disertakan.

Pentadbir Tanah.....

B. Kepada Pengarah Ukur.

Penyatuan petak seperti di atas diluluskan.

Pengarah.....

* Potong sebagaimana yang sesuai.

|| HURAIAN—Keizinan secara bertulis adalah dikehendaki daripada tiap-tiap orang atau badan yang berhak mendapat faedah dari—

- (i) pajakan keseluruhan atau mana-mana bahagian tanah itu;
- (ii) gadaian tanah, atau pajakan sebagaimana yang dinyatakan dalam butiran (i);
- (iii) lien atas tanah, atau atas pajakan sebagaimana yang dinyatakan dalam butiran (i).

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

BORANG 8

(Seksyen 57)

PEMBERITAHUAN CADANGAN MENAMATKAN PECAH BAHAGIAN BANGUNAN YANG DIPECAH BAHAGI

Kepada Pendaftar, Negeri.....

Ambil ketahuilah bahawa.....

sebagai perbadanan pengurusan bagi bangunan yang dipecah bahagi yang terdiri di atas tanah yang berikut:

*Bandar/Pekan/Mukim.....Lot No.....

Perihal dan Hakmilik No.....Luas.....

telah diarahkan melalui ketetapan sebulat suara untuk mengambil tindakan menamatkan pecah bahagian itu.

2. Sebagaimana yang dikehendaki oleh subseksyen (1) seksyen 57 Akta Hakmilik Strata 1985, pemberitahuan ini disertakan dengan dokumen hakmilik keluaran bagi bangunan yang tersebut di atas dan petak-petak yang terkandung dalamnya itu.

Meterai biasa perbadanan pengurusan diturunkan di bawah ini pada.....haribulan.....19.....

T.M.

Ahli-Ahli Majlis

* Potong sebagaimana yang sesuai.

JADUAL KEDUA

PERUNTUKAN-PERUNTUKAN BAGI PERBADANAN PENGURUSAN

(Seksyen 39)

Tafsiran.

1. Dalam pemakaian Jadual ini kepada mana-mana perbadanan pengurusan, perkataan-perkataan—

“mesyuarat agung” ertinya suatu mesyuarat agung perbadanan; dan

“perbadanan” ertinya perbadanan pengurusan yang berkenaan.

Keanggotaan
majlis.

2. (1) Tertakluk kepada peruntukan-peruntukan perenggan ini dan kepada mana-mana kaedah yang dibuat di bawah Akta, majlis hendaklah mengandungi tidak kurang daripada tiga orang tetapi tidak lebih daripada empat belas orang tuan punya yang hendaklah dipilih dalam setiap mesyuarat agung tahunan dan hendaklah terhenti dari memegang jawatan dalam mesyuarat agung tahunan yang berikutnya.

(2) Jika—

(a) mesyuarat agung tahunan yang pertama belum lagi diadakan; atau

(b) terdapat tidak lebih daripada tiga orang pemilik, majlis hendaklah mengandungi semua pemilik.

(3) Kecuali jika majlis mengandungi semua pemilik, perbadanan boleh, pada bila-bila masa, melalui ketetapan dalam mesyuarat agung luar biasa memecat mana-mana anggota majlis dan melantik seorang pemilik yang lain di tempatnya untuk memegang jawatan sehingga mesyuarat agung tahunan yang berikutnya.

(4) Seorang anggota majlis boleh meletakkan jawatannya pada bila-bila masa secara bertulis dengan ditandatangani yang dialamatkan kepada perbadanan.

(5) Jika berlaku kekosongan dalam keanggotaan majlis selain dari cara berkuatkuasanya subperenggan (1) atau (3), maka ahli-ahli yang selebihnya itu boleh melantik seorang pemilik lain untuk menjadi ahli sehingga mesyuarat agung tahunan yang berikutnya.

(6) Ahli-ahli majlis itu adalah layak bagi pemilihan semula atau perlantikan semula.

3. Majlis hendaklah bermesyuarat pada bila-bila masa dan di mana-mana tempat dan pada lat-lat tempoh sebagaimana yang difikirkannya patut:

Mesyuarat-mesyuarat.

Dengan syarat bahawa mana-mana ahli majlis boleh memanggil suatu mesyuarat dengan menetapkan tarikh mesyuarat dan memberi notis tidak kurang daripada tujuh hari dari tarikh yang ditetapkan itu kepada ahli-ahli yang lain itu.

4. (1) Kecuali jika hanya ada seorang pemilik, satu kuorum dalam mesyuarat-mesyuarat majlis hendaklah—

Kuorum bagi mesyuarat Majlis.

(a) dua, sekiranya terdapat tidak lebih daripada empat orang ahli;

(b) tiga, sekiranya terdapat lima atau enam orang ahli;

(c) empat, sekiranya terdapat tujuh atau lapan orang ahli;

(d) lima, sekiranya terdapat sembilan atau sepuluh orang ahli;

(e) enam, sekiranya terdapat sebelas atau dua belas orang ahli; dan

(f) tujuh, sekiranya terdapat tiga belas atau empat belas orang ahli.

(2) Persoalan-persoalan yang dibangkitkan dalam mesyuarat hendaklah diputuskan mengikut undi lebih suara.

(3) Tiap-tiap mesyuarat majlis hendaklah dipengerusikan oleh seorang pengerusi, yang hendaklah dipilih, antara sesama mereka, oleh ahli-ahli majlis yang hadir dalam mesyuarat itu dan mempunyai undi pemutus dan juga undinya sendiri.

(4) Tertakluk kepada perenggan ini, majlis boleh mengawalselia prosedurnya sendiri dalam menjalankan mesyuarat.

5. Tertakluk kepada apa-apa sekatan yang dikenakan atau arahan-arahan yang diberi oleh perbadanan dalam suatu mesyuarat agung, majlis boleh—

Perwakilan kuasa-kuasa dan tugas-tugas.

(a) mewakilkan kepada seorang atau lebih daripada ahli-ahlinya untuk menjalankan mana-mana kuasanya atau melaksanakan mana-mana tugasnya; dan

(b) membatalkan perwakilan itu pada bila-bila masa.

6. Majlis boleh mengambil kerja, untuk dan bagi pihak perbadanan, mana-mana ejen dan pengkhidmat sebagaimana yang difikirkannya patut, berkaitan dengan atau untuk memudahkan perjalanan kuasa-kuasa dan pelaksanaan tugas-tugas perbadanan.

Kuasa untuk mengambil kerja ejen dan pengkhidmat.

Prosiding
majlis.

7. (1) Majlis hendaklah menyimpan minit-minit prosidingnya dan hendaklah menyebabkan supaya minit mesyuarat agungnya disimpan.

(2) Majlis hendaklah—

(a) menyebabkan supaya disimpan buku-buku akaun yang sempurna berkenaan dengan semua jumlah wang yang diterima dan dibelanjakan olehnya, dengan menyebutkan perkara-perkara yang berhubungan dengannya penerimaan dan perbelanjaan itu berlaku; dan

(b) apabila permohonan dibuat oleh seorang pemilik atau pemegang gadaian sesuatu petak (atau mana-mana orang yang diberi kuasa secara bertulis olehnya) menyediakan buku-buku akaun itu untuk pemeriksaan pada setiap masa yang munasabah.

(3) Majlis hendaklah menyediakan, bagi setiap mesyuarat agung tahunan, akaun yang sempurna berhubungan dengan semua wang perbadanan dan pendapatan serta perbelanjaan perbadanan.

(4) Akaun-akaun perbadanan hendaklah diaudit tiap-tiap tahun oleh juruaudit yang dilantik oleh majlis.

(5) Majlis hendaklah dalam tempoh dua puluh lapan hari dari sesuatu mesyuarat agung memfailkan dengan Pengarah salinan-salinan benar yang diperakui bagi—

(a) akaun-akaun perbadanan yang telah diaudit yang telah dikemukakan kepada mesyuarat agung, jika ada;

(b) ketetapan-ketetapan yang diluluskan dalam mesyuarat agung itu; dan

(c) minit-minit mesyuarat agung.

(6) Majlis hendaklah membenarkan Pengarah atau mana-mana orang yang diberi kuasa olehnya untuk bertindak bagi pihaknya, pada setiap masa yang munasabah, akses penuh dan bebas kepada rekod perakaunan dan lain-lain rekod perbadanan, dan membenarkan Pengarah atau mana-mana orang supaya membuat salinan-salinan atau membuat cabutan-cabutan dari mana-mana perakaunan atau lain-lain rekod itu.

Mesyuarat
agung
tahunan.

8. (1) Perbadanan hendaklah mengadakan suatu mesyuarat agung tahunan untuk menimbangakan akaun-akaun, pemilihan anggota-anggota Majlis dan menjalankan transaksi apa-apa urusan lain yang mungkin timbul.

(2) Mesyuarat agung tahunan yang pertama hendaklah diadakan dalam tempoh satu bulan selepas tamatnya tempoh permulaan dan mesyuarat-mesyuarat agung tahunan yang berikutnya hendaklah diadakan sekali dalam setiap tahun:

Dengan syarat bahawa tidak lebih daripada lima belas bulan hendaklah berlaku di antara tarikh suatu mesyuarat agung tahunan dengan mesyuarat yang berikutnya.

Mesyuarat
agung
luar biasa.

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

(2) **Majlis—**

(a) hendaklah mengadakan suatu mesyuarat agung luar biasa atas permintaan secara bertulis yang dibuat oleh pemilik yang sama-sama berhak ke atas sekurang-kurangnya satu perempat dari unit-unit syer;

(b) hendaklah memanggil suatu mesyuarat agung luar biasa apabila menerima satu arahan secara bertulis daripada Pengarah berkenaan dengan transaksi apa-apa urusan sebagaimana yang diarahkan oleh Pengarah; dan

(c) boleh memanggil suatu mesyuarat agung luar biasa pada masa yang lain sebagaimana yang difikirkannya patut.

(3) Sekiranya Pengarah berpuas hati bahawa majlis telah tidak dianggotai dengan sewajarnya, dia boleh membenarkan secara bertulis mana-mana pemilik untuk memanggil mesyuarat agung luar biasa bagi apa-apa maksud sebagaimana yang diluluskan oleh Pengarah.

10. Notis tujuh hari bagi mana-mana mesyuarat agung, dengan menyebutkan tempat, tarikh dan waktu mesyuarat dan sifat am urusan yang hendak dijalankan, hendaklah diberi kepada tiap-tiap pemilik dan tiap-tiap pemegang gadaian pertama sesuatu petak dalam bangunan (iaitu pemegang gadaian yang telah memberitahu tentang kepentingannya kepada perbadanan untuk dimasukkan dalam daftarai strata):

Notis
mesyuarat
agung.

Dengan syarat bahawa suatu ketinggalan tak sengaja untuk mematuhi perenggan ini berkenaan dengan seorang pemilik atau pemegang gadaian tidaklah mentaksahkan prosiding dalam mesyuarat itu.

11. (1) Setengah daripada bilangan orang yang berhak mengundi hendaklah menjadi suatu kuorum dalam mesyuarat agung.

Kuorum
dalam
mesyuarat
agung.

(2) Jika dalam masa setengah jam selepas masa yang ditetapkan bagi sesuatu mesyuarat agung, suatu kuorum tidak ada, mesyuarat hendaklah ditangguhkan kepada hari yang sama pada minggu yang berikutnya di tempat dan pada masa yang sama, dan jika dalam mesyuarat yang ditangguhkan itu suatu kuorum tidak juga ada dalam masa setengah jam selepas masa yang ditetapkan bagi mesyuarat itu, mereka yang berhak mengundi yang hadir hendaklah menjadi suatu kuorum.

12. Tiap-tiap mesyuarat agung hendaklah dipengerusikan oleh seorang pengerusi yang hendaklah dipilih, antara sesama mereka, oleh mereka yang hadir dan yang berhak mengundi.

Pengerusi
mesyuarat
agung.

13. (1) Suatu ketetapan dalam mesyuarat agung hendaklah diputuskan secara angkat tangan melainkan jika suatu pengundian difuntut oleh seorang pemilik atau proksinya.

Cara
memutuskan
persoalan-
persoalan
dalam
mesyuarat
agung.

(2) Melainkan jika suatu pengundian dituntut, suatu pengisytiharan oleh pengerusi bahawa suatu ketetapan telah dijalankan secara angkat tangan, hendaklah menjadi keterangan muktamad mengenai fakta itu tanpa bukti tentang bilangan atau kadar undi-undi yang direkodkan yang menyokong atau menentang ketetapan itu.

(3) Tuntutan mengadakan pengundian boleh ditarik balik.

(4) Jika suatu pengundian dibuat, ia hendaklah dijalankan dengan apa jua cara sebagaimana yang difikirkan patut oleh pengerusi, dan keputusan pengundian itu hendaklah disifatkan menjadi ketetapan mesyuarat di mana pengundian itu dituntut.

(5) Dalam hal bilangan undi yang sama banyak (sama ada dengan cara angkat tangan atau pengundian) pengerusi adalah berhak memberi undi pemutus.

Proksi.

14. (1) Dengan cara angkat tangan atau pengundian, undi boleh dibuang sama ada dengan sendirinya atau melalui proksi.

(2) Suatu suratcara yang melantik seorang proksi (tidak semestinya seorang pemilik) hendaklah secara bertulis dengan ditandatangani oleh orang yang membuat perlantikan itu atau peguamnya, dan boleh jadinya secara umum atau bagi sesuatu mesyuarat tertentu.

Hak-hak mengundi bagi pemilik.

15. Setiap pemilik yang bukannya pemilik bersama hendaklah mempunyai satu undi secara angkat tangan, dan dalam suatu pengundian hendaklah mempunyai bilangan undi yang sama dengan bilangan unit-unit syer yang diuntukkan kepada petaknya:

Dengan syarat bahawa, kecuali jika suatu ketetapan sebulat suara dikehendaki pemilik tidaklah berhak mengundi dalam mesyuarat agung melainkan jika semua caruman kepada kumpulan wang pengurusan perbadanan berkenaan dengan petaknya telah dibayar dengan sewajarnya.

Hak-hak mengundi pemilik bersama.

16. (1) Pemilik bersama boleh mengundi melalui suatu proksi yang dilantik secara bersesama.

(2) Semasa ketiadaan proksi, pemilik bersama tidaklah berhak mengundi secara angkat tangan kecuali jika suatu ketetapan sebulat suara dikehendaki:

Dengan syarat bahawa mana-mana pemilik bersama boleh menuntut suatu pengundian.

(3) Apabila suatu pengundian dibuat, setiap pemilik bersama adalah berhak mendapat sekian banyak undi yang diuntukkan kepada petaknya yang berkadaran dengan kepentingannya dalam petak itu.

Meterai biasa.

17. Meterai biasa perbadanan tidaklah boleh digunakan kecuali dengan kebenaran majlis yang diberikan terlebih dahulu dan di hadapan sekurang-kurangnya dua orang ahli majlis, yang hendaklah menandatangani suratcara yang dicapkan dengan meterai itu:

Dengan syarat bahawa, kiranya hanya ada seorang sahaja ahli perbadanan, kehadiran dan tandatangannya adalah mencukupi.

18. Suatu ketetapan khas perbadanan adalah suatu ketetapan yang diluluskan di suatu mesyuarat agung di mana sekurang-kurangnya 14 hari notis yang menyatakan ketetapan khas yang dicadangkan itu telah diberi oleh pemilik yang sama-sama berhak mendapatkan tidak kurang daripada tiga perempat unit-unit syer dan yang sama-sama menjadi tidak kurang daripada tiga perempat dari keanggotaan.

Ketetapan
Khas.

JADUAL KETIGA

UNDANG-UNDANG KECIL BAGI PENGAWALSELIAAN BANGUNAN-BANGUNAN YANG DIPECAH BAHAGI

(Seksyen 44 dan 62)

BAHAGIAN I

1. (1) Dalam pemakaian undang-undang kecil ini kepada mana-mana bangunan yang dipecah bahagi yang tertentu perkataan "perbadanan" hendaklah bererti perbadanan pengurusan bagi bangunan itu.

Tafsiran.

(2) Kecuali bagi perenggan (g) undang-undang kecil 2, sebutan-sebutan dalam undang-undang kecil ini mengenai seorang tuan punya petak walau bagaimanapun dinyatakan, sekiranya konteksnya menyatakan demikian, dalam hal suatu petak yang diduduki oleh seseorang yang bukan tuan punya petak, hendaklah ditafsirkan sebagai termasuk penduduk petak itu.

2. Seorang pemilik hendaklah—

Tugas-tugas
pemilik.

(a) membenarkan perbadanan dan ejen-ejennya pada setiap masa yang munasabah dan dengan notis yang semunasabahnya diberi (kecuali dalam hal kecemasan di mana tiada notis dikehendaki) untuk masuk ke dalam petaknya bagi maksud-maksud—

(i) memeriksa petak itu;

(ii) menyenggara, membaiki atau membaharui paip, wayar, kabel dan saluran yang digunakan atau boleh digunakan berkaitan dengan penikmatan mana-mana petak lain atau harta bersama;

(iii) menyenggara, membaiki atau membaharui harta bersama; dan

(iv) melaksanakan apa-apa kerja atau melakukan apa-apa perbuatan yang semunasabahnya perlu bagi atau berkaitan dengan pelaksanaan tugas-tugasnya atau penguatkuasaan undang-undang kecil ini atau lain-lain undang-undang kecil yang melibatkan bangunan itu;

(b) dengan segera menjalankan segala kerja yang diperintahkan oleh maua-mana pihak berkuasa awam atau berkanun yang kompeten berkenaan dengan petaknya selain dari apa-apa kerja bagi faedah bangunan itu amnya, dan membayar segala taksiran, caj dan belanja pasti yang kena dibayar berkenaan dengan petaknya;

- (c) memperbaiki dan menyenggarakan petaknya dan menjaganya dalam keadaan baik, rosak rosot yang munasabah, dan kerosakan oleh sebab kebakaran, ribut, taufan atau bencana alam adalah dikecualikan;
- (d) menggunakan dan menikmati harta bersama dengan sedemikian cara yang tidak mengganggu dengan tak munasabahnya penggunaan dan penikmatan harta bersama itu oleh pemilik lain atau oleh keluarga atau pelawat mereka;
- (e) tidak menggunakan atau membenarkan petaknya digunakan dengan sedemikian cara atau dengan sesuatu maksud yang boleh menyebabkan berlakunya kacau ganggu atau bahaya kepada mana-mana pemilik lain atau keluarga pemilik itu;
- (f) tidak menggunakan petaknya secara yang bertentangan dengan syarat-syarat penggunaan petak yang ditunjukkan dalam pelan yang diluluskan oleh pihak berkuasa yang relevan; dan
- (g) memberitahu perbadanan dengan serta-merta mengenai apa-apa pertukaran yang dicadangkan tentang pemilikan petaknya atau mengenai apa-apa urusan lain berhubungan dengan petak itu yang disedarinya, untuk dimasukkan ke dalam daftarai strata yang disenggarakan oleh perbadanan bagi maksud ini.

Harta bersama untuk faedah bersama.

3. Perbadanan hendaklah mengawal, mengurus dan mentadbirkan harta bersama bagi faedah semua pemilik:

Dengan syarat bahawa perbadanan boleh, melalui persetujuan dengan seorang pemilik tertentu, memberikan kepadanya penggunaan dan penikmatan eksklusif bagi sebahagian daripada harta bersama itu atau keistimewaan-keistimewaan khas berkenaan dengan harta bersama itu atau sebahagian daripadanya.

Peruntukan kemudahan atau perkhidmatan.

4. Perbadanan boleh membuat suatu perjanjian dengan seorang pemilik tertentu bagi mengadakan kemudahan atau perkhidmatan oleh perbadanan kepada atau berkenaan dengan petaknya.

Fungsi-fungsi perbadanan.

5. Perbadanan hendaklah—

- (a) menyenggarakan dalam keadaan yang baik dan boleh dibaiki, lekapan dan lengkapan (termasuk lif) yang terdapat atas lot itu dan digunakan atau boleh digunakan berkaitan dengan penikmatan bagi lebih dari satu petak atau harta bersama itu;
- (b) di mana praktik, mengadakan dan menyenggarakan halaman dan taman yang sesuai atas harta bersama;
- (c) menyenggara, memperbaiki dan (di mana perlu) membaharui pembentungan, paip, dawai, kabel dan saluran yang terdapat atas lot itu dan digunakan atau boleh digunakan berkaitan dengan penikmatan bagi lebih daripada satu petak atau harta bersama; dan

- (d) atas permintaan bertulis daripada tuan punya atau seorang pemegang gadaian berdaftar bagi petaknya, perbadanan hendaklah mengemukakan kepada pemilik atau pemegang gadaian, mengikut mana yang berkenaan, (atau kepada seseorang yang diberi kuasa secara bertulis oleh pemilik atau pemegang gadaian) semua polisi insurans yang diambil oleh perbadanan bersama-sama dengan resit bagi premium-premium terakhir yang dibayar berkenaan dengan polisi-polisi itu.

BAHAGIAN II

6. Seorang pemilik tidaklah boleh—

Larangan-larangan bagi tuan punya.

- (a) menggunakan petaknya bagi apa-apa maksud (yang menyalahi undang-undang atau selainnya) yang boleh merosakkan nama baik bangunan itu;
- (b) menggunakan sebagai bahan api apa-apa bahan atau material yang boleh mendatangkan asap atau wasap atau bau yang busuk;
- (c) membuang atau membenarkan jatuh, apa-apa kotoran atau sampah dalam apa jua perihal atas harta bersama atau mana-mana bahagiannya kecuali dalam tong-tong sampah yang disenggarakan oleh pemilik atau dalam pelongsor sampah yang diperuntukkan dalam bangunan itu; atau
- (d) memelihara apa-apa binatang dalam petaknya atau atas harta bersama yang boleh menyebabkan kesusakan kepada mana-mana pemilik lain.

JADUAL KEEMPAT

(Seksyen 83)

PEMANSUHAN DAN PEMINDAAN PERUNTUKAN- PERUNTUKAN KANUN TANAH NEGARA

BAHAGIAN I—PERUNTUKAN-PERUNTUKAN YANG DIMANSUHKAN

1. Takrif “subsidiary register” dan “subsidiary title” dalam seksyen 5.
2. Seksyen 151 hingga 157 (termasuk kedua-duanya).
3. Seksyen 161 hingga 163 (termasuk kedua-duanya).
4. Seksyen 355 hingga 374 (termasuk kedua-duanya).
5. Jadual Pertama—Borang 9D, 10A, 10B dan 10C.
6. Jadual Ketujuh, Jadual Ketujuh—A, Jadual Ketujuh—B, Jadual Kelapan, Jadual Kesembilan.

BAHAGIAN II—PERUNTUKAN-PERUNTUKAN YANG DIPINDA

Peruntukan yang Dipinda	Pindaan
----------------------------	---------

- | | |
|---|---|
| 1. Takrif "final title" dalam seksyen 5 | Gantikan perkataan-perkataan "Land Office title and subsidiary title" dengan "and Land Office title". |
| 2. Takrif "Registrar" dalam seksyen 5 | Gantikan takrif ini dengan yang berikut: |

"Registrar" means—

(a) in relation to land held or to be held under Registry title, or under the form of qualified title corresponding to Registry title, a Registrar of Titles or Deputy Registrar of Titles appointed under section 12;

(b) in relation to land held or to be held under Land Office title, or under the form of qualified title corresponding thereto, the Land Administrator;.

- | | |
|----------------------------|--|
| 3. Seksyen 165 (1) (a) ... | Gantikan perkataan-perkataan "the issue documents appropriate thereto and documents relating to parcels held under subsidiary title" dengan "the issue documents appropriate thereto". |
|----------------------------|--|

- | | |
|---|--|
| 4. Kepala yang terdapat sebelum seksyen 256 | Gantikan perkataan-perkataan "PROCEDURE REGISTRY TITLE, QUALIFIED TITLE CORRESPONDING THERETO, AND SUBSIDIARY TITLE," dengan "PROCEDURE REGISTRY TITLE AND QUALIFIED TITLE CORRESPONDING THERETO". |
|---|--|

- | | |
|-------------------------------|--|
| 5. Subseksyen (1) seksyen 256 | Gantikan subseksyen ini dengan yang berikut: |
|-------------------------------|--|

"(1) This section applies to land held under—

(a) Registry title, or

(b) the form of qualified title corresponding to Registry title,

and to any lease of any such land."

*Peruntukan yang Pindaan
Dipinda*

6. Subseksyen (1) 260 ... Gantikan subseksyen ini dengan yang berikut:

“(1) This section applies to land held under—

(a) Land Office title, or

(b) the form of qualified title corresponding to Land Office title,

and to any lease of any such land.”

HURAIAN

Rang Undang-Undang ini bertujuan mengkanunkan perundangan yang berasingan bagi hakmilik strata dan memansuhkan serta meminda peruntukan-peruntukan yang berkaitan dalam Kanun Tanah Negara mengenai pecah bahagian bangunan-bangunan dan pendaftaran serta pengeluaran hakmilik subsidiari yang berasingan (biasanya disebut “hakmilik strata”) bagi petak-petak individu yang terkandung di dalamnya. Perundangan yang baru ini berkenaan dengan hakmilik strata khususnya mengandungi peruntukan-peruntukan yang diambil dari Kanun Tanah Negara, dengan dibuat tambahan dan pindaan tertentu yang bertujuan untuk mengatasi apajua kekurangan dan memperbaiki lagi prosedur yang terlibat dalam pemprosesan permohonan berkenaan dengan hakmilik strata untuk memenuhi keperluan perkembangan semasa dan juga keperluan sosio-ekonomi.

2. *Fasal 3* membuat peruntukan mengenai mula berkuatkuasanya Akta di Negeri-Negeri dalam Malaysia Barat dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

3. *Fasal 4* membuat peruntukan mengenai takrif istilah-istilah yang digunakan.

4. *Fasal 5* membuat peruntukan mengenai pentafsiran Akta yang menyatakan bahawa ia patut dibaca bersama-sama dengan Kanun Tanah Negara seolah-olah ianya menjadi sebahagian daripadanya, dengan tertakluk kepada apa-apa ubahsuaian atau peruntukan-peruntukan yang tak dipakai sebagaimana yang dibuat oleh Yang di-Pertuan Agong melalui perintah.

5. *Fasal 6* membuat peruntukan mengenai bangunan-bangunan yang boleh dipecah bahagi kepada petak-petak yang hendak dipegang di bawah hakmilik strata yang berasingan.

6. *Fasal 7* memperuntukkan bahawa pemilik mana-mana tanah bemilik boleh memohon kepada Pengarah Tanah dan Galian untuk memecah bahagi bangunan.

7. *Fasal 8* membuat peruntukan mengenai hal keadaannya yang mewajibkan pemilik membuat permohonan untuk memecah bahagi sesuatu bangunan.

8. *Fasal 9* membuat peruntukan mengenai syarat-syarat meluluskan permohonan untuk memecah bahagi bangunan.

9. *Fasal 10* adalah berhubungan dengan permohonan untuk memecah bahagi bangunan dan memproses permohonan itu. Satu unsur baru yang dimasukkan ialah petak aksesori untuk kegunaan sebagai tempat letak kereta, stor, dsb. Petak aksesori ini akan terikat kepada petak (yang mana hakmilik berasingan akan dikeluarkan baginya).

10. *Fasal 11* hingga *14* membuat peruntukan mengenai penarikan balik permohonan, kuasa Pengarah Tanah dan Galian berhubungan dengan permohonan, dan prosedur yang terlibat dalam pemprosesan permohonan itu.

11. *Fasal 15* hingga *18* adalah berhubungan dengan daftar strata dan dokumen hakmilik strata. Unsur baru yang telah dimasukkan pendaftaran hakmilik sementara berkenaan dengan mana-mana blok sementara. Hakmilik sementara seperti itu akan diendorskan dengan syarat yang melarang dijalankan apa-apa jua urusaniaga dibuat berkenaan dengan blok sementara itu.

12. *Fasal 19* membuat peruntukan mengenai blok sementara yang akan diuntukkan kepada unit-unit syer tetapi unit-unit syer ini hendaklah dikira sebagai unit-unit syer sementara.

13. *Fasal 20* hingga *23* adalah peruntukan-peruntukan yang berhubungan dengan blok sementara dan pengeluaran hakmilik strata yang berikutnya setelah siapnya bangunan sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diluluskan.

14. *Fasal 24* hingga *33* adalah peruntukan-peruntukan yang berhubungan dengan pemprosesan permohonan untuk memecahkan petak atau untuk menyatukan petak-petak.

15. *Fasal 34* hingga *38* adalah peruntukan-peruntukan mengenai hak dan obligasi yang dikaitkan dengan petak-petak individu.

16. *Fasal 39* adalah berhubungan dengan penubuhan perbadanan pengurusan sebaik sahaja terbukanya buku daftar strata.

17. *Fasal 40* bertujuan membuat peruntukan mengenai sekatan yang akan dikenakan ke atas perbadanan pengurusan sepanjang tempoh permulaan untuk menjamin kepentingan pemilik petak yang merupakan kumpulan terkecil di peringkat awal-awalnya.

18. *Fasal 41* bertujuan memperuntukkan bahawa adalah kewajiban pemilik asal untuk memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama dalam tempoh satu bulan selepas tamatnya tempoh permulaan itu. Peruntukan penalti telah dimasukkan ke dalam Fasal itu terhadap pemilik asal yang gagal mematuhi kehendak. Peruntukan dibuat juga untuk membolehkan Pengarah Tanah dan Galian mengambil tindakan

untuk melantik seseorang supaya memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama kiranya permohonan seperti itu ada dibuat oleh perbadanan pengurusan, pemilik petak atau pemegang gadaian sesuatu petak itu.

19. *Fasal 42 hingga 49* adalah berhubungan dengan pengurusan bangunan-bangunan yang dipecah bahagi.

20. *Fasal 50* bertujuan membuat peruntukan mengenai kuasa lantikan oleh Pihak Berkuasa Negeri untuk melantik seorang atau suatu badan bagi menjalankan kuasa-kuasa perbadanan pengurusan.

21. *Fasal 51* bertujuan membuat peruntukan mengenai kuasa lantikan oleh mahkamah yang berbidang kuasa kompeten untuk melantik seorang pentadbir bagi menjalankan kuasa-kuasa perbadanan pengurusan.

22. *Fasal 52* bertujuan membuat peruntukan mengenai hal mendapatkan kembali apa jua jumlah wang yang ditanggung beban dengan sahnya di sisi undang-undang oleh perbadanan pengurusan daripada pemilik petak.

23. *Fasal 53* bertujuan membuat peruntukan mengenai prosedur-nya berhubungan dengan hal mendapatkan kembali jumlah wang yang terhutang kepada perbadanan pengurusan.

24. *Fasal 56* bertujuan memperuntukkan bahawa apabila suatu bangunan yang dipecah bahagi itu rosak tetapi tidak musnah sama sekali, mahkamah boleh memerintahkan supaya bangunan itu dibaiki semula atau terus digunakan dan membuat peruntukan mengenai pemindahmilikan kepentingan pemilik petak yang telah musnah sebahagiannya atau keseluruhannya kepada tuan-tuan punya petak yang lain berkadaran dengan unit-unit syer mereka itu.

25. *Fasal 57* bertujuan membuat peruntukan mengenai tamatnya pecah bahagian sesuatu bangunan yang dipecah bahagi.

26. *Fasal 58* bertujuan membuat peruntukan mengenai pengelasan bangunan-bangunan kos rendah oleh Pihak Berkuasa Negeri dan mengenai pengeluaran perakuan kepada pemilik sesuatu bangunan kos rendah itu.

27. *Fasal 59* bertujuan membuat peruntukan mengenai permohonan untuk memecah bahagi bangunan kos rendah oleh tuan punya tanah bermilik.

28. *Fasal 60* bertujuan membuat peruntukan mengenai pemakaian Bahagian IX sebaik sahaja lulusnya pecah bahagian bangunan kos rendah dan terbukanya buku daftar strata.

29. *Fasal 61* bertujuan membuat peruntukan mengenai tugas dan kuasa pemilik asal sepanjang tempoh sebelum tertubuhnya perbadanan pengurusan.

30. *Fasal 62* bertujuan membuat peruntukan mengenai terpakainya dan pengubahsuaian undang-undang kecil yang terkandung dalam Jadual Ketiga.
31. *Fasal 63* bertujuan membuat peruntukan mengenai penubuhan suatu kumpulan wang pengurusan oleh pemilik asal.
32. *Fasal 64* bertujuan membuat peruntukan mengenai penubuhan suatu perbadanan pengurusan setelah selesainya pemindahan hakmilik strata berkenaan dengan semua petak itu.
33. *Fasal 65* bertujuan membuat peruntukan mengenai hal memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama oleh pemilik asal.
34. *Fasal 66* bertujuan membuat peruntukan mengenai penubuhan suatu kumpulan wang pengurusan oleh perbadanan pengurusan bagi bangunan kos rendah.
35. *Fasal 67* bertujuan membuat peruntukan mengenai tugas dan kuasa seseorang atau suatu badan yang dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri untuk menjalankan kuasa, tugas dan fungsi perbadanan pengurusan.
36. *Fasal 68* bertujuan membuat peruntukan mengenai terpakainya Kanun Tanah Negara berhubungan dengan urusniaga berkenaan dengan petak-petak.
37. *Fasal 69* bertujuan memperuntukkan bahawa petak-petak aksesori tidaklah boleh diurusniagakan secara berasingan dari petak-petak yang ia dijadikan berhubung-kait itu.
38. *Fasal 70* bertujuan memperuntukkan bahawa tiada satupun blok sementara atau kepentingan di dalamnya hendaklah diuruskan.
39. *Fasal 71* dan *72* bertujuan membuat peruntukan mengenai terpakainya Kanun Tanah Negara berhubungan dengan penyekatan ke atas urusniaga, dan dengan pengeluaran hakmilik sambungan, pendua dokumen hakmilik keluaran dan penggantian dokumen hakmilik daftar.
40. *Fasal 73* bertujuan memperuntukkan bahawa hak dan remedi lain itu tidaklah terjejas oleh peruntukan-peruntukan dalam Akta ini.
41. *Fasal 74* bertujuan membuat peruntukan mengenai bidang kuasa Mahkamah Majistret berkenaan dengan apajua kesalahan di bawah Akta.
42. *Fasal 75* bertujuan membuat peruntukan mengenai prosiding undang-undang.
43. *Fasal 76* bertujuan memperuntukkan bahawa perbadanan pengurusan boleh bertindak sebagai wakil pemilik petak dalam prosiding undang-undang.

44. *Fasal 77* bertujuan memperuntukkan bahawa perbadanan pengurusan diberi kuasa untuk mengambil prosiding sebagai ejen tuan punya petak sekiranya berlaku kecacatan kepada petak-petak.
45. *Fasal 78* bertujuan memperuntukkan bahawa kos dalam prosiding oleh pemilik terhadap perbadanan pengurusan hendaklah dibayar oleh perbadanan pengurusan daripada caruman yang dilevikan bagi maksud itu.
46. *Fasal 79* bertujuan memperuntukkan bahawa Akta Had Masa 1953 tidaklah meliputi harta bersama.
47. *Fasal 80* bertujuan membuat peruntukan mengenai kuasa masuk oleh pihak berkuasa awam atau tempatan.
48. *Fasal 81* dan *82* bertujuan memperuntukkan bahawa Pihak Berkuasa Negeri diberi kuasa untuk membuat kaedah-kaedah bagi menguatkuasakan peruntukan-peruntukan Akta dan juga untuk membuat kaedah-kaedah peralihan.
49. *Fasal 83* bertujuan membuat peruntukan mengenai peman-
suhan dan pemindaan peruntukan-peruntukan yang berkaitan
dalam Kanun Tanah Negara.

IMPLIKASI KEWANGAN

Rang Undang-Undang ini tidak akan melibatkan Kerajaan dalam apa-apa perbelanjaan wang tambahan. [PN. (U²) 1232.]