

**MINIT MESYUARAT AGONG TAHUNAN KALI KEEMPAT BADAN PENGURUSAN BERSAMA APARTMENT
DAN KEDAI SEKSYEN 7 LESTARI PERDANA**

TARIKH : 16 DISEMBER 2012 (AHAD)

MASA : 10.30 PAGI – 11.30 PAGI

TEMPAT : PEJABAT BADAN PENGURUSAN BERSAMA APARTMENT DAN KEDAI
SEKSYEN 7 LESTARI PERDANA, C-G-012, JALAN LP7/2, SEKSYEN 7 LESTARI
PERDANA. 43300 BANDAR PUTRA PERMAI, SELANGOR

1.0 PENGENALAN

1.1 Juruacara majlis memulakan ucapan salam terima kasih di atas kehadiran semua pembeli unit apartment dan kedai seksyen 7 lestari perdana. Mesyuarat dimulakan tanpa kehadiran wakil dari Pesuruhjaya Bangunan (COB). En Hafiz Wakil dari Pesuruhjaya Bangunan juga memaklumkan tidak dapat hadir kerana ada urusan lain yang tidak dapat dielakkan.

2.0 UCAPAN PEMBUKAAN OLEH PENERUSI

2.1 Encik Mohd Khazimi bin Ismail selaku pengerusi memaklumkan bahawa mesyuarat pada kali ini adalah selaras dengan kehendak Seksyen 9 Akta 663 dan tujuan utama adalah untuk menimbang Kumpulan Wang Penyelenggaraan Bangunan (KWPB) untuk menjalankan apa-apa urusan lain yang mungkin berbangkit serta membincangkan beberapa perkara seperti yang ditetapkan dalam aturcara mesyuarat. Sepanjang mesyuarat kali ini pembeli diminta supaya merujuk kepada buku program yang telah disediakan.

2.2 Pengerusi juga memaklumkan bahawa banyak kejayaan telah dicapai walaupun masih lagi menghadapi masalah kekurangan sumber kewangan. Pada tahun 2004 bangunan ini telah siap dan mula diduduki. Pada tahun 2005 jumlah penduduk hanya sekitar 10 peratus sahaja dan seterusnya pada tahun 2009 meningkat kepada 30 peratus, tahun 2010 meningkat lagi kepada 50 peratus dan kini jumlah penduduk telahpun melebihi 70 peratus.

2.3 Sesungguhnya bukan mudah untuk menyelesaikan masalah yang berlarutan sejak sebelum tahun 2004 lagi. Terima kasih kepada Kerajaan Negeri Selangor kerana banyak membantu menyelesaikan masalah besar ini. Masalah melibatkan pengurusan saluran kumbahan telahpun diserahkan sepenuhnya kepada Indah Water Konsortium (IWK). Jadi segala masalah saluran kumbahan bukan lagi dibawah tanggungjawab Badan Pengurusan Bersama. Pembeli boleh buat aduan terus berhubung masalah tersebut kepada IWK. Pada masa sekarang kami sedang dalam usaha untuk menyelesaikan saki

baki yang sebelum ini tertangguh kerana kekurangan kewangan. Walaupun begitu hampir keseluruhannya telah berjaya dilaksanakan.

- 2.4 Kini nilai hartanah juga telah melonjak dengan ketara setelah pelbagai masalah yang dihadapi sejak tahun 2005 dapat diselesaikan secara beransur-ansur setelah pemaju baru mengambil alih kawasan ini, kini Seksyen 7 Lestari Perdana dikenali dengan nama KINRARA UPTOWN. Pada masa ini hanya 10 blok bangunan telah didiami dan dijangka dalam beberapa tahun lagi kesemua 48 blok bangunan akan siap dibina dan diduduki dengan pelbagai kemudahan seperti pasaraya, servis apartmen, kedai pejabat, klinik dan pelbagai lagi.
- 2.5 Saya mengharapkan supaya wujud kesedaran dikalangan semua penduduk sama ada pembeli atau penyewa untuk membayar bil penyelenggaraan supaya pengurusan bangunan dapat berjalan dengan lancar. Walaubagaimanapun ia tidak akan berhasil sekiranya tidak mendapat kerjasama daripada pembeli dan penyewa untuk membayar bil penyelenggaraan secara konsisten.

3.0 AGENDA MESYUARAT

USUL-USUL

- 3.1 Mesyuarat bersetuju supaya cadangan untuk menambah seorang lagi pekerja pembersihan kepada 4 orang bagi membersihkan keseluruhan kawasan 10 blok bangunan termasuk luar bangunan, belakang blok, dan keseluruhan kawasan Badan Pengurusan Bersama
- 3.2 Mesyuarat bersetuju supaya cadangan mengatasi masalah tempat letak kereta melalui kaedah memperkenalkan sistem pelekat kenderaan dibincangkan terlebih dahulu dengan Persatuan Penduduk kerana majoriti pembeli bukan berada di kawasan perumahan ini.
- 3.3 Mesyuarat bersetuju dan menyarankan perbincangan dibuat bersama jawatankuasa KRT untuk kawalan keselamatan di kawasan perumahan ini sama ada untuk mengupah pengawal keselamatan atau menggunakan khidmat Skim Rondaan Sukarela (SRS). Sekiranya KRT tidak dapat melaksanakan tugas tersebut maka mesyuarat bersetuju supaya JMB menggunakan budi bicaranya untuk mengambil alih tugas tersebut dari KRT.
- 3.4 Mesyuarat bersetuju supaya cadangan memasang sistem akses card dan CCTV dilaksanakan secara berperingkat-peringkat
- 3.5 Mesyuarat tidak bersetuju melantik agen kutipan caj tertunggak daripada pemilik sebagaimana yang telah dipraktikkan oleh Telekom, IWK, dan pelbagai agensi lain kerana ia melibatkan kos yang tinggi.
- 3.6 Mesyuarat bersetuju berhubung cadangan untuk menubuhkan Koperasi Penduduk Lestari Perdana sebagai inisiatif kepada setiap penduduk mendapatkan produk dan perkhidmatan melalui kerjasama dengan koparasi sedia ada dibawah kawal selia

Suruhanjaya Koperasi Malaysia. Walau bagaimanapun ia memerlukan komitmen yang tinggi memandangkan bukan sesuatu yang mudah untuk menguruskan koperasi penduduk.

- 3.7 Mesyuarat bersetuju berhubung cadangan untuk melantik peguam atau kaedah lain yang sesuai bagi urusan proses hak milik strata. Walau apa pun JMB perlu memainkan peranan lebih aktif untuk meastikan semua berkaitan hak milik strata dapat diselesaikan.
- 3.8 Tuan Haji Md Nor Bin Jusoh selaku bendahari menyerahkan kepada Mohd Khazimi Bin Ismail untuk melaporkan secara ringkas berhubung urusan kewangan. Berdasarkan Yuran Bulanan Bil Penyelenggaraan sebanyak RM 22.00. Pecahan Butiran Bayaran Perkhidmatan yang digunakan hasil dari setiap unit ialah Pembersihan sebanyak RM 2.78, Pentadbiran & Sewa Pejabat RM 5.00, Bil elektrik lampu tangga RM 8.12, Penyelenggaraan Am RM 4.00, Perlindungan Insurans Kebakaran (Kawasan Awam) RM 1.18, Yuran audit RM0.51 dan Yuran perakaunan RM 0.41. Secara keseluruhannya maklumat peruntukan bulanan adalah seperti berikut :-

Pembersihan	RM 2049.00
Pentadbiran & Sewa Pejabat	RM 3685.00
Bil Elektrik Lampu tangga	RM 5985.00
Penyelenggaraan Am	RM 2948.00
Perlindungan Insurans Kebakaran (Kawasan Awam)	RM 870.00

Untuk perincian maklumat kewangan pembeli diminta merujuk kepada laporan audit dan juga laporan kewangan yang disediakan oleh JMB. Pengerusi mengucapkan terima kasih kerana jumlah pembeli yang membuat pembayaran bil penyelenggaraan meningkat setiap tahun. Hasilnya banyak kejayaan telah dicapai walaupun masih banyak perkara lagi yang perlu kepada penambahbaikan secara berterusan.

Pengerusi juga memaklumkan sepanjang tahun 2012 mencatatkan penigkatan dari segi jumlah pembayaran bil penyelenggaraan apabila penyumbang utama adalah pembayaran oleh pemilik kedai atas usaha memasang lampu tambahan sebanyak 186 unit. Pengerusi mengharapkan pada tahun 2013 dijangka terus mencatatkan peningkatan berikutan jumlah penduduk semakin bertambah dan pengurangan kes-kes tetanggah khususnya melibatkan masalah saluran kumbahan yang menjadi punca kepada permasalahan utama dikawasan ini. Pada Oktober 2010 dan pada tahun 2011 permasalahan pam dan saluran utama pembentungan telah berjaya diatasi oleh IWK. Serentak dengan itu juga Badan Pengurusan Bersama telah melaksanakan kerja-kerja baikpulih kesemua masalah saluran kumbahan pecah, tersumbat, pembinaan semula dapat ini telah diselesaikan sepenuhnya kecuali beberapa kes berulang yang sedang dilaksanakan hingga sekarang

Perbelanjaan terbesar adalah untuk pembayaran bil elektrik berikutan penambahan bilangan lampu iaitu sebanyak RM 33978.60 berbanding tahun 2011 sebanyak 26900.00. Sepanjang tahun ini jumlah aduan berhubung masalah penyelenggaraan semakin berkurangan kecuali aduan melibatkan lampu belakang bangunan yang masih

belum dapat dibaiki dan juga aduan berhubung saluran kumbahan yang dalam proses pembaikan yang dibuat secara berperingkat-peringkat.

Sehingga kini sebanyak RM 231091.00 masih gagal dikutip disebabkan Badan Pengurusan Bersama tidak dapat mengenalpasti pemilik dan premis rumah dan kedai dibiarkan kosong. Secara keseluruhan dapat kita perhatikan punca utama kepada kelembapan dalam menyelesaikan masalah penyelenggaraan adalah disebabkan sumber kewangan yang terhad. Atas sebab itu pembeli dan penyewa hendaklah memastikan bil penyelenggaraan sentiasa dijelaskan. Ada antara kita yang sering salahkan pihak pengurusan semata-mata apabila perkhidmatan yang disediakan tidak menepati kehendak yang mereka ingini. Saranan kami ialah pembeli dan pihak pengurusan hendaklah berganding bahu untuk sama-sama memastikan masalah penyelenggaraan dapat diselesaikan. Pembeli juga diharap sentiasa mendapatkan maklumat tepat khususnya berhubung kedudukan kewangan semasa dari pihak pengurusan sebelum mendakwa pihak pengurusan tidak memberi perkhidmatan seperti diharapkan

3.9 Perbentangan Rancangan Pembangunan 5 Tahun Untuk Tempoh 2013-2017

Fasa Pertama (2013)

Fasa perta pembangunan adalah untuk mengenalpasti dan mencari punca kepada permasalahan setempat. Antara permasalahan yang dikenalpasti ialah, masalah keretakan bangunan, masalah pembersihan kawasan setempat, masalah melibatkan saluran kumbahan, masalah kegagalan pemaju menyediakan infrastruktur yang lengkap seperti dewan, surau, taman permainan kanak-kanak dan masalah sikap manusia tidak berminat untuk mematuhi peraturan yang telah ditetapkan. Dalam fasa pertama ini sedaya upaya untuk memberi pemahaman kepada penduduk dengan mengadakan pertemuan dan maklumbalas supaya penduduk betul-betul memahami tentang peranan, tugas dan fungsi Badan Pengurusan Bersama. Memuatkan pelbagai info menerusi laman web supaya penduduk memahami dengan lebih jelas.

Fasa Kedua (2014)

Apabila masalah dan punca kepada permasalahan telah dikenalpasti, dalam fasa ke dua pula ialah mengadakan hubungan lima hala dan mewujudkan serampang tiga mata dengan PBT, Kementerian, Jabatan dan pelbagai agensi berkaitan. Fokus utama ialah menyelesaikan masalah pokok seperti masalah hak milik strata, masalah tanah yang berisiko tinggi, masalah tiada kemudahan infrastruktur dan sebagainya. Dalam fasa kedua ini juga sedaya upaya untuk membuat rombakan terhadap pengurusan dengan berusaha untuk mendapatkan peruntukan dan dana yang munasabah dari pihak kerajaan untuk tujuan baikpulih masalah kritikal iaitu masalah keretakan, kebocoran, masalah elektrik, paip dan bangunan yang luntur dan perlu di cat semula. Masalah

melibatkan pemaju telahpun selesai sepenuhnya. Dalam Fasa kedua ini usaha untuk mendapatkan peruntukan kerajaan telah dibuat dan dalam proses penilaian di peringkat kerajaan. Masalah melibatkan saluran kumbahan telahpun di selesaikan sepenuhnya. Usaha lain dalam fasa kedua ini ialah untuk membawa masuk kemudahan Klinik 1 Malaysia, pengangkutan awam. Dalam fasa ini Badan Pengurusan Bersama hanya memfokuskan kepada penyelenggaraan dan pengurusan bangunan,

Fasa Ketiga (2015)

Dalam fasa ketiga ini menasaskan masalah penyelenggaraan dapat diatasi sepenuhnya. Pertumbuhan kawasan ini disasarkan berada pada kedudukan terbaik dengan pelbagai kemudahan asas dan prasarana yang baik. Tujuannya adalah untuk melonjakkan lagi pertumbuhan di kawasan ini dan memberi keselesaan untuk semua. Bagi unit apartment pula menasaskan untuk mengurangkan masalah premis kosong. Masalah premis kosong sememangnya memberi pelbagai masalah untuk merencanakan lagi perkembangan kawasan ini, mencatatkan pemandangan dan memberi gambaran buruk pihak luar tentang kawasan ini.

Fasa Keempat (2016)

Dalam fasa ini berusaha untuk menjadikan kawasan ini sebagai kawasan yang berprestasi tinggi dengan berusaha untuk memastikan bebas dari pendatang asing, hasrat utama adalah untuk memastikan bebas dari kegiatan yang menyalahi undang-undang sepenuhnya. Memastikan sifar masalah tetanggah melibatkan penyelenggaraan bangunan.

Fasa Kelima (2017)

Dalam fasa ini memastikan nilai hartanah melonjak kepada kedudukan tertinggi. Menasaskan kadar sewa unit apartmen adalah sekitar RM 800.00 sebulan dan kadar sewaan kedai melebihi RM 2000.00 sebulan

- 3.10 Pelantikan Jawatankuasa sedia ada adalah untuk tempoh sehingga 2014 atau apa-apa pindaan lain pada mesyuarat agong tahunan yang akan datang. Mesyuarat juga masih mengekalkan keputusan sedia ada iaitu supaya pengerusi mempunyai kuasa untuk melantik ahli jawatankuasa tambahan dengan syarat kesemua jawatankuasa tidak lebih dari 12 pembeli bagi melicinkan perjalanan Badan Pengurusan Bersama. Jawatankuasa sedia ada adalah seperti berikut:

Pengerusi : Mohd Khazimi Bin Ismail

Setiausaha : Siti Radziah Binti Alip

Bendahari : Haji Md Nor Bin Jusoh

AJK : Mohammad Bin Ibrahim
Megat Hishamudin Bin Megat Othman
Fuziah Hanim Binti Sulaiman
Zawiah Binti Jusoh

4.0 HAL HAL LAIN

Sesi soal jawab

4.1 Antara perkara yang sering diajukan oleh penduduk kepada Badan Pengurusan Bersama.

1. *Kenapa lampu belakang blok yang tidak menyala tidak dibaiki?*

Memandangkan lampu tersebut adalah lampu tambahan yang dipasang oleh JMB pada tahun 2010 dan belum diselenggara maka keutamaan adalah kepada kes penting seperti masalah kebocoran paip, bumbung dan masalah dalam bangunan yang perlu kepada tindakan segera. Lampu belakang akan dibaiki setelah kewangan mengizinkan dan masalah kritikal lain telah berjaya diatasi sepenuhnya.

2. *Kenapa masalah kucing dalam bangunan masih lagi wujud?*

Sehingga kini JMB telah menangkap ratusan ekor kucing sama ada dengan mengarahkan cleaner untuk menangkap dan juga mengupah beberapa individu untuk menangkapnya dengan bayaran RM 1.00 bagi setiap ekor yang berjaya ditangkap. Terdapat juga dengan kerjasama NGO yang terlibat dalam melindungi haiwan terbiar. Sekarang ini masalah tahi kucing telah berkurangan

3. *Kenapa konsep pengurusan JMB tidak sama seperti pertubuhan lain?*

Pengurusan JMB adalah 100% berdasarkan sistem pengurusan yang telah ditetapkan oleh Pesuruhjaya Bangunan, Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan berdasarkan peruntukan undang-undang khusus untuk JMB iaitu Akta Bangunan dan Harta Bersama 2007.

4.2 Akhir sekali mesyuarat juga dimaklumkan berhubung pelbagai cara dan kaedah digunakan bagi membolehkan pembeli mengemukakan aduan dan cadangan kepada badan dengan menyediakan laman web di www.lestariperdana.webs.com, emel : lestariperdana@yahoo.com.my, Facebook di www.facebook.com/lestariperdana , No telefon pejabat 03-89430886, No Faks 03-89457497, No Telefon Bimbit (bagi tujuan urusan selepas waktu pejabat) 017-2294300 dan juga boleh menghubungi terus ke

pengerusi di talian 012-3481979 bagi hal-hal berkaitan pengurusan dan penyelenggaraan.

4.4 Mesyuarat ditangguhkan jam 12.30 tengah hari

Disedaiakan Oleh

Disahkan oleh

Siti Radziah binti Alip

Mohd khazimi Bin Ismail

(Setiausaha)

(Pengerusi)