

UNDANG-UNDANG KECIL (HOUSE RULES)



**BADAN PENGURUSAN BERSAMA
KOS SEDERHANA RENDAH DESA MUTIARA
BERKUAT KUASA BERMULA
2023**

KANDUNGAN

- BAHAGIAN 1 - PERMULAAN
- BAHAGIAN 2 - PENGURUS BANGUNAN / HARTA BERSAMA JMB / MC
- BAHAGIAN 3 - PEMILIK
- BAHAGIAN 4 - HARTA BERSAMA
- BAHAGIAN 5 - KENDERAAN
- BAHAGIAN 6 - PARTI DAN MAJLIS
- BAHAGIAN 7 - PEMASANGAN ALAT PENGHAWA DINGIN
- BAHAGIAN 8 - PEMASANGAN ASTRO / TM
- BAHAGIAN 9 - PELUPUSAN SISA PEPEJAL
- BAHAGIAN 10 - PENGUBAHSUAIAN
- BAHAGIAN 11 - KECACATAN KEPADA PETAK YANG MEMBERI KESAN KEPADA SOKONGAN DAN PELINDUNGAN
- BAHAGIAN 12 - UMUM
- BAHAGIAN 13 - PINDAAN KEPADA PERATURAN DALAMAN
- BAHAGIAN 14 - TAMAN PERMAINAN KANAK-KANAK
- BAHAGIAN 15 - DEWAN PELBAGAI GUNA
- BAHAGIAN 16 - PELANGARAN PERATURAN
- BAHAGIAN 17 - PENAFIAN
- BAHAGIAN 18 - KEBOCORAN ANTARA TINGKAT
- BAHAGIAN 19 - PEMBIAKAN JENTIK-JENTIK

BAHAGIAN 1 – PERMULAAN

1. Pemakaian

(1) Undang-undang kecil yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga ini dan apa-apa undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (“Akta”) hendaklah mengikat pemaju, badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan dengan, dan pembeli, pemunya petak atau pemilik, dan mana-mana penerima gadaian atau penyerahhak, penerima pajak, penyewa atau penghuni sesuatu petak pada takat yang sama seolah-olah undang-undang kecil atau undang-undang kecil tambahan itu telah ditandatangani atau dimeterai oleh setiap orang atau badan yang dinyatakan di atas dan mengandungi perjanjian bersama untuk memerhati, mematuhi dan melaksanakan semua peruntukan undang-undang kecil atau undang-undang kecil tambahan itu.

(2) Undang-undang kecil ini hendaklah terpakai kepada mana-mana kawasan pemajuan:

- (a) semasa pengurusan oleh pemaju sebelum badan pengurusan bersama ditubuhkan, di bawah Bab 2 Bahagian IV Akta;
- (b) semasa pengurusan badan pengurusan bersama, di bawah Bab 3 Bahagian IV Akta;
- (c) semasa pengurusan pemaju sebelum mesyuarat agung tahunan pertama perbadanan pengurusan, di bawah Bab 2 Bahagian V Akta;
- (d) semasa pengurusan oleh perbadanan pengurusan selepas mesyuarat agung tahunan pertama perbadanan pengurusan, di bawah Bab 3 Bahagian V Akta; dan
- (e) semasa pengurusan perbadanan pengurusan subsidiari selepas penubuhannya berkenaan dengan harta bersama terhad di bawah Bab 4 Bahagian V Akta.

2. Tafsiran

(1) Bagi tujuan memberikan kesan kepada subperenggan 1(2) undang-undang kecil ini:

- (a) rujukan mengenai “pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC” hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan mengenai pemaju (semasa tempoh pengurusan pemaju dan semasa tempoh pengurusan (permulaan), badan pengurusan bersama atau perbadanan pengurusan subsidiari, mengikut mana-mana yang berkenaan dengan;

- (b) rujukan mengenai “jawatankuasa pengurusan” hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan mengenai jawatankuasa pengurusan bersama atau jawatankuasa pengurusan subsidiari;
 - (c) rujukan mengenai “pemilik” hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan mengenai pembeli, atau pemunya petak; dan
 - (d) rujukan mengenai “unit syer” hendaklah ditafsirkan sebagai rujukan mengenai unit syer yang diumpukkan.
 - (e) “penghuni” ertinya orang yang sebenarnya menduduki atau mengawal petak atau petak tanah, tetapi, dalam hal premis bagi maksud penginapan, tidak bermaksud penginap;
- (2) Dalam undang-undang kecil ini atau apa-apa undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah Akta, “bangunan” ertinya bangunan-bangunan jika lebih dari sebuah, dan termasuk sebahagian daripada bangunan.
- (3) Apa-apa rujukan kepada pembeli, pemunya petak atau pemilik hendaklah termasuk keluarganya atau mana-mana pemegang gadaian, penyerahhak, penerima pajak, penyewa, penghuni atau jemputan petaknya.
- (4) “Kontraktor” bermaksud seseorang yang telah diambil bekerja oleh seorang Penghuni / Pembeli untuk menjalankan apa-apa kerja di dalam sebuah unit pangsapurinya atau untuk membaiki atau menyelenggara mana-mana perkakasan atau kelengkapan di dalamnya.
- (5) “Pekerja” bermaksud kakitangan atau wakil JMB / MC.
- (6) “Kenderaan” bermaksud kereta, motosikal, lori, pacuan empat roda, van, lori ringan (1 tan).

BAHAGIAN 2 – PENGURUS BANGUNAN / HARTA BERSAMA JMB / MC

3. Fungsi pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC

Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC hendaklah-

- (1) menyenggara dalam keadaan yang baik dan pembaikan yang dapat digunakan, dan, apabila perlu, memperbaharui atau mempertingkatkan, lekapan dan lengkapan, pemasangan, peralatan, alatan dan perkakasan yang sedia wujud dalam kawasan pemajuan dan digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua atau lebih petak;
- (2) menyenggara, membaiki dan, apabila perlu, memperbaharui atau mempertingkatkan pembentungan, paip, wayar, kabel dan saluran yang sedia wujud dalam kawasan pemajuan dan digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua atau lebih petak;
- (3) jika terpakai, mengurus, menyenggara dan mendapatkan pengendali sesuai untuk mana-mana utiliti, kemudahan dan perkhidmatan bersama dalam harta bersama, seperti dobi layan diri, kedai serbaneka, cafeteria, pusat asuhan dan lain-lain, di tahap keselamatan dan kesihatan yang munasabah untuk kemudahan, keselesaan dan kenikmatan pemilik dan penghuni;
- (4) memperbaharui dan mempertingkatkan harta bersama apabila perlu untuk tujuan mengekal atau menambahkan nilai pasaran petak-petak dalam kawasan pemajuan itu;
- (5) mengadakan, mengurus dan menyenggara prosedur pemerolehan wajar dan proses tender secara adil dan telus bagi semua pembelian, pemerolehan atau pemberian kontrak berkaitan pengurusan dan penyenggaraan harta bersama;
- (6) mengadakan, mengurus dan menyenggara sistem kawalan kredit yang baik dalam pengutipan fi pengurusan dan caruman kepada kumpulan wang penjelas dan apa-apa caj lain yang dikenakan secara sah oleh Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC;
- (7) mentadbir dan menguatkuasa undang-undang kecil ini dan apa-apa undang-undang kecil tambahan yang diperbuat di bawah Akta; dan

4. Harta bersama untuk faedah bersama

Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC hendaklah mengawal, mengurus dan mentadbir harta bersama bagi faedah semua pemilik dengan syarat bahawa Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC boleh, melalui perjanjian bertulis dengan seseorang pemilik tertentu, memberikan kepadanya untuk suatu tempoh masa ditetapkan, penggunaan dan penikmatan eksklusif bagi sebahagian harta bersama itu atau keistimewaan-keistimewaan khas berkenaan dengan harta bersama itu atau sebahagian daripadanya tertakluk kepada terma dan syarat sesuai yang boleh dinyatakan oleh Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC.

5. Peruntukan kemudahan atau perkhidmatan

Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC boleh membuat suatu perjanjian dengan seseorang pemilik tertentu bagi peruntukan kemudahan atau perkhidmatan oleh Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC kepada atau berkenaan dengan petaknya.

6. Pemungkir

(1) Bagi tujuan undang-undang kecil ini-

- (a) seorang pemungkir ialah seorang pemilik yang belum membayar sepenuhnya Caj atau caruman kepada kumpulan wang penjelas berkaitan petaknya atau lain-lain wang yang dikenakan oleh atau kena dibayar kepada Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC di bawah Akta pada tamat tempoh empat belas hari daripada penerimaan suatu notis daripada Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC; dan
- (b) apa-apa sekatan atau tindakan dikenakan terhadap seorang pemungkir hendaklah termasuk keluarganya atau mana-mana pemegang gadaian, penyerah hak, pengganti dalam hakmilik, penerima pajak, penyewa atau penghuni petaknya.

(2) Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC boleh menyediakan senarai pemungkir menunjukkan nama-nama pemilik yang mungkir, petak mereka masing-masing dan jumlah yang kekal tidak berbayar, dan boleh mempamerkan senarai nama-nama pemungkir pada papan notis di bangunan tertakluk di mana senarai sedemikian hendaklah dikemaskini oleh Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC pada hujung tiap-tiap bulan kalendar seterusnya.

- (3) Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC boleh menahan atau menggantung pemungkir dari menggunakan harta bersama atau perkhidmatan bersama disediakan oleh Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC, termasuk mana-mana ruang parkir dalam harta bersama yang telah diperuntukkan untuk kegunaan pemungkir.
- (4) Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC boleh mengambil tindakan meyenarai hitam pemilik yang engkar setelah surat peringatan diberikan dan tiada tindak balas dari pemilik atau menerima pembayaran untuk apa-apa jumlah yang tertunggak oleh pemilik ke dalam sistem CTOS.

7. Kuasa-kuasa Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC untuk mengenakan denda

- (1) Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC boleh melalui suatu ketetapan dalam mesyuarat agung mengenakan fi pada kadar yang akan ditentukan oleh mesyuarat agung itu terhadap mana-mana orang yang melanggar mana-mana undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah Akta.
- (2) Semua fi yang dikenakan di bawah subperenggan 7(1) undang-undang kecil ini hendaklah menjadi suatu hutang yang terakru kepada Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC dan atas pembayaran hendaklah didepositkan dalam akaun penyenggaraan.
- (3) Menurut Jadual Ketiga Peraturan-peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015, Tuan Punya / pemilik ingkar didapati bersalah dan boleh disabitkan dengan denda tidak melebihi RM 5,000.00 (Ringgit Malaysia: Lima ribu sahaja) dan denda selanjutnya tidak melebihi RM 50.00 (Ringgit Malaysia: Lima puluh sahaja) untuk setiap hari selama tempoh sumbangan masih tidak di bayar selepas sabitan.

BAHAGIAN 3 – PEMILIK

8. Kewajipan Am Pemilik

Pemilik hendaklah-

- (1) tepat membayar kepada Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC caj dan caruman kepada kumpulan wang penjelas berkaitan petaknya, dan lain-lain wang yang dikenakan

oleh atau kena dibayar kepada Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC di bawah Akta;

- (2) tepat membayar semua cukai tanah, cukai harta pihak berkuasa tempatan dan lain-lain caj dan perbelanjaan yang kena dibayar berkaitan petaknya;
- (3) membenarkan Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC dan penggaji atau ejennya, pada setiap masa yang munasabah dan dengan notis yang munasabah diberi (kecuali dalam kes kecemasan apabila tiada notis diperlukan), untuk memasuki petaknya untuk tujuan-
 - (a) menyasat kebocoran atau lain-lain kecacatan bangunan;
 - (b) menyenggara, membaiki, membaharui atau menaik taraf paip, wayar, kabel dan saluran yang digunakan atau boleh digunakan, dengan dinikmati oleh mana-mana petak lain atau harta bersama;
 - (c) menyenggara, membaiki, membaharui atau menaik taraf harta bersama; dan
 - (d) melaksanakan apa-apa kerja atau melakukan apa-apa tindakan perlu yang munasabah untuk atau berkaitan dengan pelaksanaan kewajipannya di bawah Akta atau peraturan-peraturan di bawahnya, atau untuk atau berkaitan penguatkuasaan undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan melibatkan kawasan pemajuan;
- (4) dengan kadar segera menjalankan semua kerja yang diperintahkan oleh mana-mana pihak berkuasa statutori atau awam yang kompeten berkaitan petaknya selain dari kerja untuk manfaat bangunan atau harta bersama;
- (5) membaiki dan menyenggara petaknya, termasuk pintu dan tingkap dan menetapkannya dalam keadaan baik, kelusuan munasabah, kerosakan akibat kebakaran, ribut, ribut kencang atau bencana alam dikecualikan, dan hendaklah menjaga kebersihan semua permukaan luar kaca di tingkap dan pintu di sempadan petaknya yang bukan harta bersama, melainkan Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC menetapkan bahawa ia akan menjaga kebersihan kaca atau bahagian tertentu kaca yang tidak boleh diakses oleh pemilik dengan selamat atau secara langsung;

- (6) menyenggara petaknya termasuk semua lengkapan kebersihan, perkakasan air, gas, elektrik dan penghawa dingin dalam keadaan yang baik supaya tidak menyebabkan apa-apa kebakaran atau letupan atau apa-apa kebocoran kepada mana-mana petak lain atau harta bersama atas supaya tidak menyebabkan apa-apa gangguan kepada pemilik-petak-petak lain dalam kawasan pemajuan;
- (7) dengan kadar segera membaiki dan menyiapkan atas kos dan perbelanjaan sendiri apa-apa kerosakan pada petaknya jika kerosakan itu dikecualikan di bawah mana-mana polisi insurans yang diambil oleh Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC dan untuk menjalan dan menyiapkan pembaikan dalam tempoh masa yang dinyatakan oleh Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC, atas kegagalan berbuat demikian perbadanan pengurusan boleh menjalankan pembaikan itu dan kos sedemikian hendaklah dicaj kepada pemilik dan hendaklah kena dibayar atas tuntutan;
- (8) tidak menggunakan atau membenarkan untuk digunakan petaknya dengan cara atau untuk tujuan yang akan menyebabkan kacau ganggu atau bahaya kepada mana-mana pemilik lain atau keluarga pemilik berkenaan dengan;
- (9) tidak menggunakan atau membenarkan untuk digunakan petaknya bertentangan dengan terma kegunaan petak seperti ditunjukkan dalam pelan diluluskan oleh pihak berkuasa yang relevan;
- (10) memaklumkan Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC dengan kadar segera apa-apa perubahan dalam pemilikan petaknya atau apa-apa urusanniaga, gadaian, pajakan atau pewujudan apa-apa kepentingan, untuk dimasukkan dalam daftar strata; dan
- (11) mengguna dan menikmati harta bersama dalam cara yang tidak secara munasabah mengganggu kegunaan dan kenikmatan yang sama oleh pemilik lain.

9. Larangan am untuk Pemilik

Pemilik hendaklah tidak-

- (1) menggunakan petaknya untuk apa-apa tujuan, secara haram atau sebaliknya, yang boleh menjejaskan reputasi kawasan pemajuan;
- (2) menggunakan sebagai bahan api, apa-apa bahan utama atau bahan yang boleh menyebabkan kepulan atau asap atau bau busuk atau hendaklah tidak menggunakan apa-apa bahan utama yang akan ditentukan oleh Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC dalam suatu mesyuarat agung; dan
- (3) membuang atau membenarkan untuk jatuh, apa-apa hubungan atau sampah sarap dalam apa-apa bentuk atas harta bersama atau mana-mana bahagian daripadanya kecuali dalam tong sampah yang disenggara olehnya atau ke dalam saluran buangan atau bekas sampah dalam ruang sampah umum yang disediakan dalam bangunan.

10. Larangan kacau ganggu

- (1) Pemilik hendaklah tidak menggunakan bahasa atau perlakuan dalam bentuk yang mungkin menyebabkan tersinggung atau malu atau kacau ganggu pada mana-mana pemilik lain atau mana-mana orang lain yang menggunakan harta bersama secara sah.
- (2) Pemilik hendaklah mengambil semua langkah munasabah untuk memastikan semua jemputannya, termasuk pelanggan dan pekerja, tidak berkelakuan dalam cara yang mungkin menyebabkan tersinggung atau malu atau kacau ganggu pada mana-mana pemilik lain atau mana-mana orang lain yang menggunakan harta bersama.
- (3) Dalam bangunan atau bahagian bangunan yang digunakan untuk apa-apa tujuan kediaman atau penghunian, bunyi apa-apa peralatan elektrik dan elektronik, perkakas atau alat, atau apa-apa alat muzik yang digunakan dalam petak atau harta bersama hendaklah ditetapkan pada kelantangan rendah selepas 7.00 malam supaya tidak mengganggu istirehat atau tidur lena pemilik lain melainkan kelulusan bertulis terdahulu untuk majlis tertentu dan jangkamasa tertentu telah diperolehi dari Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC.
- (4) Pemilik hendaklah tidak menggunakan sebagai bahan api apa-apa bahan utama atau bahan atau melakukan apa-apa dalam petaknya yang boleh menjejaskan kenikmatan aman mana-

mana pemilik lain atau yang boleh mengotorkan atau memudahkan cat luaran petaknya atau petak lain atau harta bersama.

11. Rupa, mukaan dan warna luaran petak

Pemilik hendaklah tidak mengubah rupa, kod warna dan mukaan mana-mana bahagian luar petaknya tanpa kelulusan bertulis terdahulu dari Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC dan, di mana perlu, kelulusan pihak berkuasa berkenaan dengannya.

12. Penyimpanan bahan mudah terbakar dan letupan

- (1) Dalam bangunan atau bahagian bangunan yang digunakan bagi apa-apa tujuan kediaman atau tempat tinggal, pemilik hendaklah hanya menggunakan atau menyimpan dalam petaknya apa-apa bahan kimia mudah terbakar, cecair, gas dan lain-lain bahan hanya untuk tujuan domestik atau untuk tangki minyak kenderaan motor atau enjin pembakaran dalam dengan syarat penyimpanan bahan utama atau bahan itu hendaklah tidak melebihi kuantiti munasabah yang diperlukan untuk tujuan domestik.
- (2) Tiada apa-apa dalam undang-undang kecil ini memberi kuasa atau tiada apa-apa dalam undang-undang kecil tambahan hendaklah membenarkan mana-mana pemilik untuk menggunakan atau menyimpan dalam petaknya atau harta bersama, apa-apa bahan kimia, cecair, gas dan bahan mudah terbakar atau mudah meletup yang bertentangan dengan mana-mana undang-undang bertulis yang mengawal selia penggunaan atau penyimpanan bahan utama atau bahan sedemikian.

13. Kawalan makhluk perosak

Pemilik hendaklah mengambil semua langkah perlu untuk mengelakkan petaknya dari infestasi anai-anai, vermin, roden, makhluk perosak dan serangga tertakluk apa-apa jaring yang dipasang hendaklah diluluskan oleh Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC.

14. Menyimpan haiwan

- (1) Dalam bangunan yang digunakan untuk tujuan kediaman atau tempat tinggal, pemilik hendaklah tidak menyimpan apa-apa haiwan tertentu dalam petaknya atau atas harta bersama yang boleh menyebabkan kegusaran atau kacau ganggu kepada pemilik lain atau

yang boleh mendatangkan bahaya kepada keselamatan atau kesihatan pemilik lain atau yang bertentangan dengan mana-mana undang-undang atau peraturan dan kaedah-kaedah bertulis pihak berkuasa negeri atau tempatan yang berkenaan.

- (2) Pemilik yang mengingkari subperenggan (14)1 undang-undang kecil ini, hendaklah dalam masa tiga hari penerimaan suatu notis bertulis dari Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC mengeluarkan haiwan tersebut dari bangunan. Jika gagal berbuat demikian, Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC mengambil apa-apa tindakan dianggap perlu untuk mengeluarkan haiwan itu dari bangunan dan-
 - (a) semua kos terakru(*terkumpul @ bertambah sedikit demi sedikit*) hendaklah dicaj dan dikenakan terhadap pemilik itu, dan
 - (b) Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC tidak bertanggungjawab terhadap apa-apa kerosakan pada harta pemilik yang secara munasabah disebabkan oleh proses mengeluarkan haiwan itu. Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC berhak mengalihkan apa-apa sahaja yang menghalang.

15. Meringkakan jemuran

Dalam bangunan yang digunakan untuk tujuan kediaman atau tempat tinggal, pemilik hendaklah tidak, kecuali dengan kelulusan bertulis terdahulu daripada Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC, menggantung apa-apa basuhan, tuala, cadar, kain baju atau lain-lain pada mana-mana bahagian petaknya secara yang akan melunjur ke luar petak, selain dari di kawasan yang diperuntukkan untuk tujuan sedemikian dan meninggalkannya di situ hanya untuk tempoh yang munasabah.

16. Pematuhan kepada undang-undang kecil

- (1) Tiap-tiap pemilik hendaklah pada tiap-tiap masa mematuhi undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan yang dibuat di bawah Akta.
- (2) Dalam keadaan pelanggaran mana-mana undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan oleh pemilik, dia hendaklah atas perbelanjaan sendiri serta-merta memulihkan atau membaiki pelanggaran itu yang memuaskan hati Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC.

- (3) Jika mana-mana pembaikan menjadi perlu oleh sebab apa-apa perbuatan sengaja atau cuai atau ketinggalan oleh, atau pelanggaran mana-mana undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan oleh pemilik, kos terakru(*terkumpul @ bertambah sedikit demi sedikit*) oleh Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC untuk melaksanakan pembaikan hendaklah menjadi hutang yang bertanggung kepada Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC dan hendaklah menjadi boleh dituntut dari pemilik itu oleh Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.

BAHAGIAN 4 - HARTA BERSAMA

17. Pengenalpastian

- (1) Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh memerlukan mana-mana orang atas harta bersama untuk mengenalkan dirinya untuk tujuan keselamatan.
- (2) Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh menghendaki mana-mana orang yang enggan mematuhi perenggan 17(1) undang-undang kecil ini dan yang bukan seorang pemilik untuk keluar dari harta bersama atau kawasan pemajuan serta-merta.

18. Peralatan melawan kebakaran

- (1) Pemilik hendaklah tidak mengalih atau mengganggu mana-mana peralatan kebakaran yang dipasang dalam bangunan atau harta bersama.
- (2) Pemilik hendaklah tidak melakukan apa-apa dalam petaknya atau atas harta bersama yang berkemungkinan akan-
- (a) menjejaskan operasi mana-mana pemasangan, peralatan atau peranti keselamatan, atau merendahkan tahap keselamatan kebakaran dalam bangunan atau harta bersama; atau
 - (b) menimbulkan risiko atau bahaya kepada mana-mana pemilik lain dalam bangunan atau mana-mana orang yang secara sah menggunakan harta bersama.

- (3) Pemilik hendaklah tidak meninggalkan tanpa perhatian apa-apa dapur, api atau perkakas pemanasan yang boleh menyebabkan kebakaran pada bangunan akibat kepanasan melampau dapur atau perkakas pemanasan itu.

19. Notis dan petunjuk

Pemilik hendaklah mematuhi dan patuh dengan semua notis dan petunjuk yang dinaikkan atau dipasang oleh Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC dalam harta bersama, dan tiada pemilik boleh mengalih atau merosakkan mana-mana notis dan petunjuk itu.

20. Larangan membuat halangan

- (1) Semua laluan kecemasan kebakaran, termasuk tetapi tidak terhad kepada, tangga, pelantar dan laluan dalam bangunan atau harta bersama hendaklah tidak dihalang oleh pemilik pada bila-bila masa.
- (2) Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh tanpa notis terdahulu, mengalih atau merampas apa-apa harta pemilik, termasuk tetapi tidak terhad kepada, basikal, tumbuhan berpasu, bikar, perabut, kerusi, meja, gerai, kotak, barang atau objek dalam apa-apa bentuk sekalipun. Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh menaikkan notis berkaitan apa-apa harta yang dialih atau dirampas yang boleh dituntut oleh pemilik dalam masa empat belas (14) hari dari tarikh notis tertakluk kepada pembayaran kepada Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC suatu fi tidak melebihi dua ratus ringgit. Jika harta yang dialih atau dirampas itu tidak dituntut pada tamat tempoh empat belas (14) hari, Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh membuang atau melupuskan harta itu secara yang difikirkan wajar tanpa apa-apa liabiliti kepada pemilik.
- (3) Tiada kegiatan tanpa kebenaran dibenarkan dalam harta bersama. Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh menafikan kebenaran apa-apa kegiatan yang, pada pendapat Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh menimbulkan bahaya atau kacau ganggu kepada pemilik lain.

21. Taman, laman dan tumbuhan berpasu

- (1) Pemilik hendaklah tidak merosakkan mana-mana laman, taman, pokok, rimbunan, tumbuhan, atau bunga-bunga dalam harta bersama.

- (2) Pemilik hendaklah tidak menggunakan mana-mana bahagian harta bersama untuk tujuan taman sendiri, kecuali dengan kelulusan bertulis terdahulu dari Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.
- (3) Laman, taman, pokok, rimbunan, tumbuhan atau bunga-bunga dalam harta bersama adalah untuk kenikmatan pemilik dan meningkatkan nilai estetik bangunan dan tiada orang boleh mengalih mana-mana tumbuhan atau tanaman dalam harta bersama kecuali dengan kelulusan bertulis terdahulu dari Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.
- (4) Apa-apa tumbuhan berpasu atau bunga-bunga dalam petak hendaklah diletakkan dalam bekas sesuai untuk mengelakkan titisan air atau tanah ke atas petak bersebelahan atau harta bersama dan bekas ini hendaklah selalu dikosongkan dari air atau dirawat untuk mengelakkan pembiakan nyamuk.
- (5) Pemilik hendaklah memastikan mana-mana tumbuhan berpasu atau bunga-bunga atau lain-lain objek pepejal yang diletak, digantung atau dipamerkan di keliling petaknya hendaklah tidak jatuh dari petak atau menyebabkan apa-apa kecederaan atau kerosakan pada pemilik petak yang lain atau harta bersama.

22. Pencerobohan atas harta bersama dan petak lain

- (1) Pemilik hendaklah tidak membuat apa-apa ke atas petaknya yang boleh menceroboh mana-mana bahagian harta bersama atau petak lain.
- (2) Pemilik hendaklah tidak menanda, mengecat, menaikkan poster atau kain rentang atau notis, memaku atau menskru, atau memasang sangga atau seumpamanya ke dalam, atau sebaliknya merosakkan atau mencacatkan, mana-mana bahagian harta bersama kecuali dengan kelulusan bertulis terdahulu dari Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC. Kelulusan diberi oleh Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC hendaklah tidak memberi kuasa untuk apa-apa penambahan kepada harta bersama.

- (3) Mana-mana orang adalah dilarang dari meletak sebarang halangan atau menyebabkan berlaku halangan di kawasan parkir kereta sehingga menghalang pengguna lain dari meletak kereta di parkir tersebut tanpa orang tersebut mendapat apa-apa lesen atau kebenaran dari pihak berkuasa tempatan.
- (4) Pemilik hendaklah tidak meninggalkan atau menyimpan apa-apa kepunyaan peribadi seperti kasut, tumbuhan berpasu dan bunga-bunga, kabinet, rak, kenderaan dan seumpamanya atas harta bersama kecuali dengan kelulusan bertulis terdahulu dari Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.

23. Alatan, lekapan dan lengkapan

Semua lekapan dan lengkapan, peranti, peralatan dan pemasangan atas harta bersama termasuk troli, pemasangan lampu, mesin perakam waktu, penutup pintu, pembaca kad, kamera CCTV, pengesan asap, alat pemadam api, gelung basah dan nozel, penggera pecah kaca, selusur keselamatan dan tong sampah adalah disediakan untuk keselamatan dan kemudahan semua pemilik dan hendaklah tidak disalah guna, dialih, diubah kedudukan, diganggu, dimusnahkan atau dirosakkan oleh mana-mana orang.

24. Kanak-kanak bermain di harta bersama

Dalam bangunan yang digunakan untuk tujuan kediaman atau tempat tinggal, pemilik hendaklah mengambil semua langkah munasabah untuk memastikan mana-mana kanak-kanak di bawah kawalannya, apabila bermain di harta bersama atau apa-apa kemudahan di atasnya, hendaklah tidak menyebabkan apa-apa bahaya kepada mereka atau menyebabkan apa-apa vandalisme atau kerosakan kepada harta bersama atau menimbulkan bunyi bising atau kacau ganggu yang boleh menggugat kenikmatan aman oleh pemilik lain.

BAHAGIAN 5 – KENDERAAN

25. Kenderaan

- (1) Tiap-tiap kenderaan hendaklah diparkir di ruang parkir yang diperuntukkan secara wajar tanpa menyebabkan apa-apa halangan kepada mana-mana kenderaan bersebelahan atau laluan trafik.

- (2) Apa-apa kenderaan tanpa kebenaran diparkir di harta bersama atau mana-mana kenderaan diparkir di luar ruang parkir yang diperuntukkan atau mana-mana ruang parkir diperuntukkan untuk pemilik hendaklah meninggalkan nombor telefon untuk dihubungi untuk mudah cara.
- (3) Pembaikan besar tidak boleh dilakukan oleh mana-mana orang ke atas mana-mana kenderaan yang diparkir dalam kawasan pemajuan dan untuk tujuan ini, “pembaikan besar” ertinya kerja pembaikan yang melibatkan bising melampau, asap, tumpahan minyak, penggunaan blok rantai atau lain-lain cara atau peralatan mengangkat berat besar.
- (4) Pembinaan atau struktur tambahan dalam apa-apa bentuk tidak boleh dinaikkan atas ruang parkir dalam kawasan pemajuan tanpa kelulusan bertulis terdahulu daripada Pengurusan Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.
- (5) Mana-mana orang yang menggunakan parkir kenderaan dalam kawasan bersama hendaklah memastikan beliau tidak meninggalkan apa-apa peralatan, alat ganti, bahan yang dibuang, kekotoran dan sampah di kawasan parkir kenderaan. Pengurusan Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh mengalih dan melupus barang-barang itu tanpa notis terdahulu dan tidak akan bertanggung terhadap apa-apa kerosakan atau kehilangan berkaitan barang-barang itu, dan kos terakru dalam berbuat demikian hendaklah ditanggung dan dibayar oleh orang berkenaan dengan atas tuntutan.
- (6) Semua kenderaan hendaklah dipandu dengan cermat dan selamat dalam kawasan pemajuan. Kelajuan memandu tidak boleh melebihi 15 km/j di dalam kawasan Premis.
- (7) Mana-mana pemilik kenderaan kepada kenderaan yang diparkir dalam kawasan pemajuan hendaklah memastikan alat penggera kenderaan disenggara dengan baik supaya tidak selalu berlaku penggeraan palsu menyebabkan kacau ganggu dan kegusaran kepada pemilik lain. Jika penggeraan palsu selalu berlaku menyebabkan kacau ganggu dan kegusaran kepada pemilik lain, Pengurusan Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh menghalang kenderaan itu dari memasuki kawasan pemajuan untuk suatu tempoh dan atas terma yang Pengurusan Bangunan / Harta Bersama JMB / MC anggap sesuai dan wajar.

- (8) Kenderaan terbengkalai, rosak, tidak digunakan dan lain-lain tidak boleh di biarkan di ruang parkir. Pengurusan Bangunan / Harta Bersama JMB / MC berhak memutuskan untuk kenderaan tersebut di alihkan dan segala kos perlu ditanggung oleh Pemilik kenderaan atau petak parkir.
- (9) Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC tidak boleh dipertanggungjawabkan atas sebarang tuntutan, kerosakan, kecurian atau kehilangan kenderaan atau barangan tersebut.
- (10) Pemilik tidak boleh menaikkan bangunan atau struktur di ruang letak kereta atau tempat lain sama ada buat sementara waktu atau sebaliknya.

26. Ruang letak motosikal

- (1) Motosikal MESTI diletak HANYA di kawasan yang ditetapkan oleh Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC dan ianya adalah di bawah tanggungjawab pemilik motosikal.
- (2) Motosikal usang atau lusuh tidak boleh dibiarkan di ruang letak motosikal. Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC berhak memutuskan untuk motosikal tersebut di alihkan dan segala kos yang terlibat perlu di tanggung oleh pemilik.

BAHAGIAN 6– PARTI DAN MAJLIS

26. Parti dan majlis

- (1) Pemilik yang berhasrat untuk menggunakan dewan bersama yang ditetapkan untuk majlis persendirian perlu membuat permohonan rasmi (bertulis) kepada Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.
- (2) Fi boleh dikenakan :

HARI	MASA	HARGA	DEPOSIT	JUMLAH
Sehari	7 Am – 7 Pm	RM150.00	RM50.00	RM200.00

Pagi	7 Am – 1 Tgh	RM110.00	RM50.00	RM160.00
Petang	1 Tgh – 7 Pm	RM110.00	RM50.00	RM160.00

PENAMBAHAN WAKTU

HARI	MASA	HARGA	DEPOSIT	JUMLAH
Malam	7 Pm – 12 Am	RM110.00	RM50.00	RM160.00

PERSATUAN-PERSATUAN

HARI / JAM	MASA	HARGA	DEPOSIT	JUMLAH
Sehari	7 Am – 7 Pm	RM150.00	-	RM150.00
Pagi	7 Am – 1 Tgh	RM50.00	-	RM50.00
Petang	1 Tgh – 7 Pm	RM50.00	-	RM50.00
Malam	7 Pm – 12 Am	RM50.00	-	RM50.00
Per-jam	1 jam	RM10.00	-	Ikut Jam Kegunaan

- (3) Kemudahan atau kawasan majlis yang ditetapkan boleh digunakan berdasarkan budi bicara pihak Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.

BAHAGIAN 7 – PEMASANGAN ALAT PENGHAWA DINGIN

27. Pemasangan alat penghawa dingin

- (1) Pemilik perlu mengisi borang permohonan di pejabat Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC sebelum pemasangan dilakukan selewat-lewatnya tiga (3) hari sebelum.
- (2) Fi boleh dikenakan sebanyak RM50.00 bagi setiap pemasangan untuk menampung sebarang kos dalam kerja-kerja pembersihan yang diperlukan selepas pemasangan.
- (3) Sebarang kerosakan atau kecuaiian yang berlaku semasa kerja-kerja tersebut adalah di bawah tanggungan pemilik dan kontraktor yang dilantik.
- (4) Pemasangan penghawa dingin jenis split unit sahaja dibenarkan dengan syarat kompressor mesti dipasang mengikut kedudukan yang ditetapkan oleh pihak Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.

- (5) Saluran air keluar perlu dipasang ke dalam balkoni / dalam unit dan tidak dibiarkan air menitik ke atas unit lain atau di kawasan Harta Bersama.
- (6) Kompresor juga perlu diletakkan di dalam balkoni bagi mengelakkan sebarang malapetaka akibat kecuaiian atau lain-lain.
- (7) Fi boleh dikenakan sebanyak RM100.00 sekiranya pemilik gagal mematuhi peraturan pemasangan.
- (8) Waktu yang dibenarkan :-
 - 9.00 pagi hingga 5.00 petang (Isnin – Jumaat)
 - 9.00 pagi hingga 1.00 t/hari (Sabtu)
 - Ahad & Cuti Umum adalah dilarang.

BAHAGIAN 8 – PEMASANGAN ASTRO / TM

28. Pemasangan Astro / TM

- (1) Pemilik perlu mendapatkan borang dari pejabat Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC untuk mendapatkan kebenaran sebelum pemasangan dilakukan selewat-lewatnya tiga (3) hari sebelum.
- (2) Fi boleh dikenakan sebanyak RM50.00 bagi setiap pemasangan untuk menampung sebarang kos yang terlibat seperti pembersihan selepas pemasangan.
- (3) Sebarang kerosakan atau kecuaiian yang berlaku ketika kerja pemasangan adalah dibawah tanggungan pemilik dan kontraktor.
- (4) Mengikut waktu yang dibenarkan :-
 - 9.00 pagi hingga 5.00 petang (Isnin – Jumaat)

9.00 pagi hingga 1.00 t/hari (Sabtu)

Ahad & Cuti Umum adalah dilarang.

BAHAGIAN 9 - PELUPUSAN SISA PEPEJAL

29. Pelupusan sisa pepejal

- (1) Pemilik hendaklah tidak menyebabkan apa-apa pengumpulan yang mengganggu pemandangan melibatkan tanah, sampah, bahan buangan atau serpihan dalam petak dan petak aksesornya yang boleh kelihatan dari luar dan memberi kesan kepada rupa dan mukaan bangunan atau harta bersama.
- (2) Pemilik hendaklah tidak meletak atau membuang atas harta bersama apa-apa sampah, tanah, habuk atau bahan lain atau barang terbang kecuali di tempat yang telah diperuntukkan untuk maksud itu oleh Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.
- (3) Pemilik hendaklah memastikan apa-apa sampah sarap dari petaknya dibuang dengan sempurna ke dalam tong sampah di ruang sampah bersama yang diperuntukkan dalam bangunan atau kawasan pemajuan. Apa-apa tumpahan dari sampah sarapnya hendaklah segera dialih dan dibersihkan oleh pemilik.
- (4) Dalam membuang sampah sarap, pemilik hendaklah memastikan sampah sarap diikat sempurna dan apa-apa bahan atau buangan kitar semula diasingkan dan disiapkan menurut garis panduan kitar semula yang terpakai dan tidak di biarkan di dalam kawasan harta bersama.
- (5) Objek besar, lebar atau berat hendaklah tidak dibuang oleh pemilik di mana-mana tong sampah atau ruang sampah bersama dan barang sedemikian hendaklah dikeluarkan dari bangunan atau harta bersama oleh pemilik melainkan ada kemudahan diperuntukkan dalam kawasan pemajuan diluluskan oleh Pengurus bangunan / harta bersama JMB / MC untuk tujuan ini.
- (6) Pemilik hendaklah tidak-

- (a) melupuskan sampah ke dalam mana-mana sinki, tadahan air, lurang(*lubang tertutup*) atau longkang, atau membenarkan apa-apa dibuat yang akan menyebabkan sistem pembentungan dan perparitan tersumbat atau tersekat;
- (b) membenarkan apa-apa objek, buangan atau sampah dalam apa-apa bentuk dibuang atau dihanyutkan atau dikosongkan melalui mana-mana tingkap luar atau pintu sesebuah petak, atau ditinggalkan di mana-mana koridor, lobipelantar, laluan tangga, bawah peti surat, tempat letak kereta atau mana-mana bahagian lain harta bersama;
- (c) menyimpan atau membuang atau membiarkan jatuh ke atas petak lain atau harta bersama atau apa-apa sampah, tanah, habuk atau bahan atau barang terbang;
- (d) melupuskan apa-apa objek ke dalam mana-mana saluran yang boleh menyekat laluan jatuh sampah dalam saluran dan menyebabkan ia tersumbat; dan
- (e) membuang puntung rokok hidup ke dalam mana-mana bekas sampah

BAHAGIAN 10 – PENGUBAHSUAIAN

30. Kerja pengubahsuaian dan pembaikan

- (1) Pemilik hendaklah tidak menjalankan apa-apa kerja pengubahsuaian kepada petaknya tanpa mula-mula mendapatkan kelulusan dengan mengisi borang dari Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC dan, apabila perlu, dari pihak berkuasa berkenaan. Pemilik yang tiada tunggakan bagi wang penyenggaraan sahaja dibenarkan melakukan pengubahsuaian.
- (2) Dalam memberikan kelulusan untuk apa-apa kerja pengubahsuaian, Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh memerlukan pemilik untuk meletakkan suatu jumlah dengan Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC sebagai deposit untuk pematuhan undang-undang kecil ini atau undang-undang kecil tambahan berkaitan kerja pengubahsuaian itu dan mungkin memerlukan kerja pengubahsuaian itu disiapkan dalam tempoh tertentu.

Pengubahsuaian skala kecil (minor) RM 200.00 / deposit

(** sekiranya berlaku sebarang kerosakan atau pelanggaran peraturan, caj akan dikenakan melalui wang deposit tersebut.)

- (3) Semua kerja pengubahsuaian dalam petak hendaklah terhad kepada sempadan petak itu dan hendaklah tidak ada kerja dilaksanakan atas mana-mana harta bersama.
- (4) Buangan atau sampah sarap pengubahsuaian hendaklah tidak dilupuskan oleh pemilik atau pekerjanya di mana-mana ruang sampah atau sinki atau tadahan air atau mana-mana bahagian harta bersama dan barang-barang itu perlu dikeluarkan dari bangunan oleh pemilik atau pekerjanya melainkan jika ada kemudahan diperuntukkan dalam kawasan pemajuan diluluskan oleh Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC untuk tujuan ini.
- (5) Pemilik hendaklah memastikan apa-apa kerja pengubahsuaian atas petaknya hendaklah tidak dalam apa-apa cara sekali pun menggugat atau melemahkan mana-mana anggota sokongan struktur, termasuk dinding ricih(*dinding struktur*) atau struktur bawa beban dalam bangunan. Jika apa-apa kerosakan diakibatkan kepada mana-mana komponen anggota struktur bangunan akibat kerja pengubahsuaian itu, pemilik hendaklah atas kos sendiri serta-merta membaiki dan memperbetulkan kerosakan itu bawah penyeliaan jurutera sivil dan struktur yang kompeten yang dilantik oleh Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC dan pemilik hendaklah menanggung semua kos berkaitan dengan itu.
- (6) Pemilik hendaklah mengambil tanggungjawab penuh untuk apa-apa kecacatan atau kerosakan kepada harta bersama akibat kerja pengubahsuaian atau kerja pembaikan atas petaknya dan jika apa-apa kerosakan terjadi pemilik hendaklah serta-merta atas kos sendiri, membaiki dan memperbetulkan kerosakan itu pada kepuashatian pihak Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.
- (7) Pemilik hendaklah memastikan langkah berjaga-jaga secukupnya diambil dari merosakkan pendawaian tersembunyi, kabel, paip dan saluran semasa kerja pengubahsuaian atau kerja pembaikan atas petaknya, dan apa-apa kerosakan akibat kerja pengubahsuaian atau kerja pembaikan itu hendaklah serta-merta dibaiki dan diperbetulkan pada kepuashatian pihak Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC dan mana-mana jurutera sivil dan struktur yang kompeten yang dilantik oleh pihak Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC dan pemilik hendaklah menanggung semua kos berkaitan dengan itu.
- (8) Pemilik dan kontraktor tidak dibenarkan mengambil air dan / atau bekalan elektrik dari kawasan Harta Bersama.

(9) Masa pengubahsuaian :-

9.00 pagi hingga 5.00 petang (Isnin – Jumaat)

9.00 pagi hingga 1.00 t/hari (Sabtu**)

Ahad & Cuti Umum adalah dilarang.

Nota: **bermaksud menakik atau menggerudi atau kerja melibatkan bunyi yang terlampau bising adalah TIDAK dibenarkan pada hari Sabtu. Jika unit jiran mengadu bunyi terlalu bising; pihak pengurusan boleh mengarahkan untuk kerja dihentikan.

31. Sekatan terhadap kerja pengubahsuaian

(1) Melainkan kelulusan bertulis terdahulu telah diperolehi dari pihak berkuasa berkenaan dengan dan Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC, pemilik hendaklah tidak-

(a) menukar atau memasuhkan apa-apa struktur yang terdapat pada pelan lulus bangunan seperti menambah sebarang struktur pada ruang guna sama tanpa mendapat kebenaran dari Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC dan pihak berkuasa tempatan.

(b) memindahkan mana-mana pintu atau tingkap dalam petaknya;

(c) menanggal atau membuat perubahan kepada mana-mana ciri keselamatan petaknya dan tidak tertakluk kelulusan sedemikian, pemilik hendaklah menanggung rugi dan memastikan menanggung rugi Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC terhadap apa-apa liabiliti yang boleh timbul atau dialami akibat penanggalan sedemikian;

(d) menukar warna cat luaran bangunan daripada warna cat asal; atau

(e) mengalih mana-mana sistem penyaliran atau pembentungan dalam petak; atau

(f) menyambung atau menyalurkan bekalan elektrik secara tidak sah.

(2) Dalam melaksanakan apa-apa kerja pengubahsuaian atau pembaikan atas petaknya, pemilik hendaklah tidak:

- (a) melampaui beban lantai maksima yang dibenarkan; dan
 - (b) menanggal atau mengoyak mana-mana building joint sealant dalam petaknya atau mana-mana bahagian harta bersama;
- (3) Pemilik hendaklah tidak menyalurkan atau mengalih apa-apa paip atau saluran bekalan air atau elektrik dari harta bersama melainkan kelulusan bertulis terdahulu diberikan oleh Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.

31. Larangan lain

- (1) Menetak, menggerudi dan memaku paku atau skru ke dalam dinding adalah dilarang sama sekali dalam jarak 300 mm kepada mana-mana saluran paip atau elektrik yang tertanam atau tersembunyi. Pemilik hendaklah memastikan semua kontraktor menggunakan bahan pengesan besi sebelum menetak atau menggerudi dinding, memaku paku atau skru ke dalam dinding. Pemilik hendaklah memastikan kontraktor memeriksa pelan siap bina bangunan dan lakaran yang disimpan dalam pejabat Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.
- (2) Pemilik tidak boleh menyebabkan atau membenarkan mana-mana lekapan atau lengkapan atau pengubahsuaian atau perubahan dilakukan kepada luaran petak sendiri yang boleh memberi kesan atau melindungi atau mengubah rupa harta bersama atau mukaan bangunan atau mencerooboh atas mana-mana bahagian harta bersama tanpa kelulusan bertulis terdahulu daripada Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC. Mukaan bangunan hendaklah termasuk tingkap luar, beranda, teres, kawasan bersama, kawasan terbuka dan semua bahagian bangunan yang dapat dilihat yang membentuk atau menjadi sebahagian rupa luaran bangunan.
- (3) Pemilik tidak boleh memasang apa-apa antena alatan telekomunikasi atau antena televisyen/radio atau disk di atas bumbung atas atau ke atas mana-mana lanjutan bangunan sebelum mendapatkan kebenaran secara bertulis daripada Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.
- (4) Kecuali bagi kondenser penghawa dingin yang telah siap dipasang, pemasangan kondenser penghawa dingin hendaklah diletakkan dalam ruangan yang diperuntukkan yang diluluskan oleh Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC. Pemasangan apa-apa kondenser

penghawa dingin pada mana-mana kawasan luaran bangunan yang lain adalah DILARANG sama sekali.

- (5) Semua paip terbuka hendaklah dipasang di salur/saluran yang sesuai dan dicat menurut warna luaran muka bangunan. Saluran keluar paip pelepasan hendaklah diletakkan di perangkap lantai yang terdekat yang disediakan di kawasan yang diperuntukkan atau disambungkan kepada paip pelepasan bersama yang ditetapkan, mana-mana yang berkenaan dengan Seseorang pemilik hendaklah memastikan kontraktornya memasang semua unit penghawa dingin menurut spesifikasi piawaian dan penghawa dingin itu tidak menyebabkan getaran, kegusaran atau ketidakselesaan kepada penghuni lain. (Sila rujuk Bahagian 12)

BAHAGIAN 11 - KECACATAN KEPADA PETAK YANG MEMBERI KESAN KEPADA SOKONGAN DAN PERLINDUNGAN

32. Kuasa Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC untuk mengambil tindakan sebagai ejen bagi pemilik dalam perkara kecacatan kepada petak

Apabila-

- (a) keadaan mana-mana petak dalam kawasan pemajuan memberi kesan atau boleh memberi kesan kepada penyokong atau perlindungan yang diberikan oleh petak berkenaan dengan kepada petak yang lain dalam bangunan yang sama atau harta bersama atau mengakibatkan atau boleh mengakibatkan kerosakan atau kemusnahan kepada petak lain atau harta lain dalam bangunan yang sama atau harta bersama; dan
- (b) pemilik petak dalam keadaan tersebut telah cuai atau enggan dalam masa yang munasabah dengan dua pemberitahuan bertulis sekurang-kurangnya empat belas (14) hari bagi setiapnya daripada Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC untuk mengambil tindakan yang perlu untuk memulihkan keadaan itu;
- (c) Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC sebagai ejen bagi pemilik petak dalam keadaan itu boleh mengambil tindakan dan prosiding yang perlu untuk membaiki keadaan itu dan Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh mendapatkan semula kos dan perbelanjaan bagi tindakan dan prosiding tersebut daripada pemilik petak dalam keadaan itu sebagai hutang kepada Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.

BAHAGIAN 12 – UMUM

33. Umum

- (1) Kuasa mutlak diberikan kepada Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC untuk menguatkuasakan Peraturan Dalaman melalui Mesyuarat Agung terbaharu.
- (2) Sebarang cadangan daripada pemilik hendaklah secara bertulis, dengan jelas menyatakan nama, alamat, dan nombor Pemilik untuk dihubungi. Sebarang cadangan yang tidak lengkap akan diketepikan.
- (3) Semua notis, pelekat, surat dan maklumat lain yang dihantar ke peti surat pemilik dianggap telah diserahkan kepada pemilik.

BAHAGIAN 13 – PINDAAN KEPADA PERATURAN DALAMAN

34. Pindaan kepada peraturan dalaman.

- (1) Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC berhak untuk menambah atau memadamkan atau meminda, mengubah, atau menukar mana-mana atau semua Peraturan Dalaman yang terkandung dalamnya dari semasa ke semasa dan apabila dianggap perlu pada AGM atau EGM.

BAHAGIAN 14 – TAMAN PERMAINAN KANAK-KANAK

35. Taman permainan kanak-kanak

- (1) Semua peralatan dalam taman permainan tersebut tidak boleh dirosakkan, dialih dan diubah.
- (2) Pihak Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC, wakil dan kakitangan tidak bertanggungjawab dalam apa sahaja cara, terhadap sebarang kecederaan atau kematian kepada sesiapa dalam menggunakan taman permainan dan/atau kawasan sekitarnya atau untuk sebarang kerugian dan/atau kerosakan ke atas harta peribadi bagi sesiapa yang menggunakan kemudahan.

BAHAGIAN 15 – DEWAN SERBEGUNA

36. Dewan pelbagai guna.

- (1) Tempahan untuk penggunaan dewan pelbagai guna mesti dibuat dipejabat Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC sekurang-kurangnya satu (1) minggu lebih awal.
- (2) Deposit dan fi dikenakan di bawah subperenggan 26(2) undang-undang kecil boleh di bayar kepada Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC. Deposit ini adalah untuk memastikan bahawa dewan ditinggalkan dalam keadaan bersih dan memuaskan selepas digunakan. Deposit boleh dipulangkan sekiranya tiada berlaku kerosakan atau kotoran.
- (3) Notis pembatalan perlu dimaklumkan tiga (3) hari lebih awal, jika gagal boleh menyebabkan kehilangan deposit sama sekali.
- (4) Pengguna dewan tidak boleh menggunakan / menghasilkan apa sahaja yang menyebabkan kekacauan atau gangguan yang mungkin mengganggu pemilik yang lain.
- (5) Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB /MC, wakil dan kakitangan tidak bertanggungjawab dalam apa sahaja cara, terhadap sebarang kecederaan atau kematian kepada sesiapa dalam menggunakan dewan pelbagai guna atau kawasan sekitarnya atau sebarang kerugian atau kerosakan ke atas harta peribadi bagi sesiapa yang menggunakan kemudahan ini.

BAHAGIAN 16 – PERLANGGARAN PERATURAN

37. Perlanggaran peraturan.

- (1) Mana-mana pemilik / penyewa / pelawat / kontraktor yang melanggar sebarang peraturan dan undang-undang mengawal penggunaan kemudahan rekreasi diminta untuk meninggalkan kawasan dan fi boleh dikenakan disamping gantirugi ke atas sebarang kos dan perbelanjaan yang mungkin dilevi jika pihak Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC menjumpai sebarang kerosakan atau laku musnah terhadap peralatan, bahagian luar Harta Bersama dan kawasannya.

- (2) Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC boleh melarang mana-mana pemilik / penyewa / pelawat / kontraktor daripada menggunakan kemudahan rekreasi jika berlaku pelanggaran keras atau berulang.
- (3) Kegagalan membayar perkhidmatan, penyelenggaraan dan sebarang bayaran lain atau yuran boleh juga menyebabkan penggantungan pemilik/tetamu atau kontraktor daripada menggunakan kemudahan rekreasi.
- (4) Sebarang pelanggaran undang-undang kecil boleh dikenakan denda tidak melebihi RM200 mengikut budi bicara Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.

BAHAGIAN 17 – PENAFIAN

38. Penafian

- (1) Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC tidak boleh dipertanggungjawabkan untuk sebarang kecurian, kerugian, kecederaan dan / atau kematian disebabkan oleh penggunaan kemudahan rekreasi atau sebarang kemudahan lain dalam kawasan Harta Bersama.

BAHAGIAN 18 – KEBOCORAN ANTARA TINGKAT

39. Kebocoran antara tingkat

- (1) Pemilik yang mengalami kebocoran antara tingkat perlu membuat aduan di pejabat Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC. Pemilik yang mempunyai kontraktor untuk membaikpulih kebocoran antara tingkat boleh meneruskan kerja tersebut tanpa melibatkan SOP dari pihak Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.
- (2) Kegagalan pihak bertanggungjawab melaksanakan baik pulih kebocoran tersebut, pihak Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC akan memberi notis bertulis melalui Borang 28 dalam tempoh tujuh (7) hari.
- (3) Pemilik perlu berunding antara tingkat petak melalui maklumat yang diperolehi dari Pengurus Bangunan / Harta Bersama JMB / MC.

- (4) Pemilik yang bertanggungjawab atas punca kebocoran perlu menanggung kos perbelanjaan membaik pulih kebocoran tersebut.

BAHAGIAN 19 – PEMBIAKAN JENTIK-JENTIK

40. Kawalan Denggi

- 1) Pemilik petak perlu memastikan Kawasan premis atau kediaman mereka bebas daripada sebarang punca pembiakan jentik-jentik.

- 2) Pemilik petak yang meletakkan sebarang barangan yang boleh atau telah mengakibatkan pembiakan jentik-jentik di luar Kawasan premis atau kediaman mereka akan dilupuskan tanpa sebarang notis.

- 3) Sekiranya barangan atau harta yang diletakkan di luar premis atau kediaman mengakibatkan pembiakan jentik-jentik dan telah dikenakan saman oleh pihak berkuasa, pihak JMB Rampai Idaman berhak menuntut ganti rugi daripada pemilik barangan atau harta tersebut dengan jumlah yang sama dengan jumlah saman tersebut.