Panduan Kepada Pembeli Rumah

Beberapa Aspek Penting bagi Pembeli Rumah

Sebelum anda membuat keputusan bagi membeli rumah, sila pastikan:

- Pemaju Perumahan mempunyai lesen yang sah dan masih lagi berkuatkuasa
- Mempunyai permit iklan dan jualan yang sah dan masih lagi berkuatkuasa

Kenal Pasti Jenis Rumah

Surat Perjanjian Jual dan Beli (SPJB) untuk tanah dan bangunan (landed property) seperti rumah banglo, rumah berkembar dan rumah teres ialah 24 bulan. SPJB untuk bangunan yang dipecahbahagikan (Building intended for subdivision) seperti kondominium, rumah pangsa, apartment dan rumah bandar ialah 36 bulan.

Pembeli adalah dinasihatkan mendapatkan brosur/risalah secara percuma daripada pemaju di mana di dalamnya terdapat semua maklumat penting projek termasuk nombor lesen, permit dan sebagainya.

Status Tanah

Pastikan status tanah sama ada:-

- Hakmilik Kekal - bermakna selama-lamanya kekal.
- Pajakan – pastikan baki pajakan tamat pada tarikh pembelian.
- Rezab Melayu.
  * Semakan mengenai status tanah ini boleh dibuat secara carian di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar Negeri.

Maklumat Brosur

Brosur diberi percuma oleh pemaju dan pastikan kandungan brosur mempunyai maklumat berikut:-

1.Nombor lesen pemaju perumahan dan tarikh sah laku;
2. Nombor permit iklan dan jualan dan tarikh sah laku;
3. Nama dan alamat:
   i) Pemaju perumahan berlesen
   ii) Ejen-ejen yang diberi kuasa (jika ada)
   iii)Pemegang surat kuasa wakil (jika ada)
   iv)Syarikat pengurusan projek (jika ada)

4. Status tanah:
   i) Bebas
   ii) Pajakan - pastikan tarikh tamat pajakan
   iii)Bebanan – sama ada telah dicagarkan kepada bank untuk pinjaman.

5. Dekripsi kedudukan
   i) Spesifikasi bahan binaan rumah
   ii)Luas bangunan
   iii)Kemudahan/perkhidmatan

6. Nama projek perumahan, jika ada;
7.Tarikh projek perumahan dijangka siap;
8.Harga jualan setiap jenis rumah;
9. Bilangan unit setiap jenis yang ada; dan
10.Nama Pihak Berkuasa Tempatan yang meluluskan pelan-pelan bangunan dan nombor rujukannya.

Hak dan Kepentingan Pembeli dalam Perjanjian Jual dan Beli Rumah
Perlu difahami isi perjanjian Jual dan Beli rumah sepertimana JADUAL G dan H yang terdapat dalam Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989.

Bayaran Pertama
Pembeli perlu menandatangani SPJB pada masa pembayaran pertama 10% harga rumah dibayar kepada pemaju. Pastikan tarikh bayaran pertama dan SPJB adalah tarikh yang sama.

Untuk makluman pemaju tidak boleh mengutip apa-apa bayaran dengan nama apa pun tanpa suatu Surat Perjanjian Jual dan Beli.

Perakuan Arkitek
Pastikan apa-apa tuntutan bayaran ansuran kepada pemaju disokong dengan satu perakuan yang ditandatangani oleh Arkitek atau Jurutera Pemaju yang bertauliah.

Faedah Yang Dikenakan
Sekiranya pembeli atau pembiayaan (End Financier) pembeli gagal membayar bayaran ansuran dalam tempoh 21 hari bekerja dari tarikh menerima notis bertulis bayaran, pembeli akan dikenakan faedah oleh pemaju yang dikira dari hari ke hari atas kadar 10% setahun ke atas ansuran yang tidak berbayar.

Pembatalan Perjanjian Jual dan Beli
Sila ambil ingatan bahawa kegagalan pembeli membayar bayaran ansuran dan faedah yang dikenakan bagi suatu tempoh melebihi 28 hari, pemaju boleh menamatkan perjanjian Jual dan Beli. Pemaju hendaklah menghantar Surat Berdaftar A.R. kepada pembeli tentang hasratnya membatalkan Perjanjian Jual dan Beli.

Bayaran Penyelenggaraan Infrastruktur
Pembeli hendaklah membayar kos penyenggaraan infrastruktur dari tarikh pemilikan kosong sehingga masa penyenggaraan infrastruktur diambil alih oleh Pihak Berkuasa Berkenaan atau Perbadanan Pengurusan (bagi bangunan yang bermaksud dipecahbahagi.

Infrastruktur yang dimaksudkan ialah:

a) Bagi tanah dan bangunan
.: Jalan, jalan masuk rumah, parit, pembentung, saluran air dan loji pembentungan bagi pemajuan perumahan berkenaan.

b) Bagi bangunan yang bermaksud dipecahbahagi
.: Jalan, jalan masuk rumah, parit, pembentung, saluran air dan loji pembentungan bagi bangunan berkenaan.

Bayaran Penyelenggaraan Perkhidmatan
Mulai dari tarikh pemilikan kosong pembeli hendaklah membayar bagi perkhidmatan-perkhidmatan seperti berikut:-

Bagi tanah dan bangunan
(i) Perkhidmatan pungutan sampah, pembersihan parit-parit awam, pemotongan rizab jalan.

(ii) Bayaran ini wajib dibayar hanya sehingga perkhidmatan ini diambil alih oleh Pihak

Berkuasa Yang Berkenaan.

(iii) Pembelii hendaklah membayar pendahuluan sebanyak 6 bulan pada masa mengambil pemilikan kosong. Sekiranya selepas 6 bulan, perkhidmatan ini masih belum di ambil alih Pihak Berkuasa Yang Berkenaan, apa-apa pembayaran selepas itu hendaklah dibayar secara pendahuluan bulanan.

Bagi bangunan yang bermaksud dipecahbahagi
(i) Bayaran perkhidmatan adalah bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama dan pembayaran bermula apabila pemilikan kosong diambil.

(ii) Pembeli hendaklah membayar deposit satu (1) bulan dan tiga (3) bulan pendahuluan bagi perkhidmatan penyenggaraan ini dan apa-apa bayaran kemudian hendaklah dibayar satu bulan terdahulu.

(iii) Bayaran perkhidmatan penyenggaraan ini wajib dibayar kepada pemaju daripada tarikh pemilikan kosong sehingga penubuhan suatu perbadanan pengurusan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985.

(iv) Apabila Perbadanan Pengurusan (Management Corporation) di tubuhkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985, perkhidmatan penyenggaraan akan diambil alih oleh Perbadanan Pengurusan ini dan pembeli adalah wajib membayar perkhidmatan penyenggaraan kepada Perbadanan ini dan bukan lagi kepada pemaju.

Ingatan:-
Pembeli perlu mengambil ingatan bahawa perkhidmatan penyenggaraan ini wajib dibayar selagi pembeli adalah pemilik petak dalam bangunan yang diselenggarakan.

Kumpulan Wang Penjelas (Sinking Fund)
Bagi bangunan yang bermaksud dipecahbahagi sahaja.

Pembeli hendaklah pada tarikh mengambil pemilikan kosong petak mencarum kepada kumpulan wang penjelas suatu amaun yang sama dengan sepuluh peratus (10%) daripada bayaran perkhidmatan.
Pembeli hendaklah membayar deposit satu (1) bulan dan tiga (3) bulan pendahuluan sebagai caruman kepada Kumpulan Wang Penjelas mulai tarikh pemilikan kosong dan selepas itu caruman yang sedemikian hendaklah dibayar satu bulan terdahulu.

Bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran dan Lain-lain
Mulai dari tarikh Pemilikan Kosong atau tarikh harta dipindahmilik mengikut mana yang terdahulu, pembeli adalah bertanggungjawab membayar cukai tanah, kadaran, cukai taksiran dan bayaran-bayaran lain berkenaan dengan harta yang dibeli.

Tempoh Pemilikan Kosong
Pemilikan kosong bangunan dengan bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan hendaklah diserahkan kepada pembeli dalam tempoh 24 bulan kalendar dari tarikh Perjanjian (bagi tanah dan bangunan) dan 36 bulan (bagi bangunan yang dipecahbahagi).

Syarat-Syarat dan Hak Pembeli Semasa Penyerahan Pemilikan Kosong (VP)
Pastikan harta bebas daripada sebarang bebanan semasa menerima notis penyerahan pemilikan kosong.

Sekiranya pemaju memajak tanah atau harta, minta pemaju selesaikan baki yang ada

semasa penyerahan pemilikan kosong.

Syarat-syarat yang perlu dipatuhi:-

(i) Perakuan dikeluarkan oleh Arkitek Pemaju yang mengesahkan:
a. Bangunan tersebut telah siap.
b. Bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan.
(ii) Pemaju telah memohon:
a. Pengeluaran CFO melalui Borang E *
b. PBT telah mengeluarkan surat perakuan bahawa Borang E telah disemak dan diterima oleh PBT.

* Borang E adalah permohonan daripada Arkitek pemaju kepada PBT untuk pengeluaran CFO.
Pembeli hanya boleh menduduki rumah apabila CFO sudah dikeluarkan oleh PBT dan kerja-kerja mengubah suai rumah hanya dibenarkan selepas mendapat CFO serta kelulusan pelan oleh PBT berkenaan.

Semasa pemeriksaan bangunan, sebarang kecacatan sahih direkodkan dan diserahkan kepada pemaju untuk tujuan pembaikan. Pastikan anda mendapat salinan aduan.Pembeli berhak menuntut ke atas kelewatan pemaju menyiapkan rumah.

Bayaran Gantirugi
Sekiranya pemaju gagal menyerahkan Pemilikan Kosong Bangunan pada masa yang ditetapkan dalam Perjanjian Jual dan Beli, pemaju hendaklah membayar kepada pembeli gantirugi yang dikira dari hari ke hari dengan kadar 10% setahun daripada harga beli rumah.

Tempoh Liabiliti Kecacatan
Tempoh Liabiliti Kecacatan adalah 18 bulan selepas Penyerahan Pemilikan Kosong.

Penubuhan Perbadanan Pengurusan Bagi Tanah dan Bangunan Yang DiPecahbahagi
Satu Perbadanan Pengurusan akan diwujudkan oleh pembeli-pembeli apabila Hakmilik Strata bagi tiap-tiap petak dikeluarkan dan dipindahmilik kepada pembeli.

Selain daripada beberapa fungsi lain, Perbadanan pengurusan adalah bertanggungjawab untuk menginsurankan dan menyelenggara bangunan.

Pertanyaan atau Aduan Perumahan
Anda boleh menghubungi :

Bahagian Pengawasan dan Penguatkuasa
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
Paras 3, Blok B Utara, Pusat Bandar Damansara
50782 KUALA LUMPUR

No.Tel : 03 - 20947033
No.Fax : 03 - 20925049