

 Ramai yang masih berasa keliru dan tidak mengetahui mengapakah kita membayar Kumpulan Wang Pelepas atau dikenali sebagai **Sinking Fund** untuk pangsapuri sedangkan dalam masa yang sama kita juga membayar yuran penyelenggaraan..

Dalam hal ini terdapat empat persoalan yang terlintas dalam fikiran penghuni rumah bertingkat seperti ini.

- Adakah Perbadanan Pengurusan (Management Corporation) mempunyai bidang kuasa di bawah undang undang untuk mengutip wang daripada pembeli rumah bertingkat?
- Apakah peranan kutipan wang yang diambil khas untuk sinking fund ini jika dibandingkan dengan bayaran perkhidmatan penyelenggaraan?
- Bolehkah perbadanan pengurusan menyalahgunakan kumpulan wang pelepas untuk pelbagai alasan?
- Sekiranya berlaku penyalahgunaan kumpulan wang pelepas, apakah hak kita sebagai Pembeli Rumah?

Jawapannya

Akta 46 Hakmilik Strata 1985 dan Jadual H Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 menjelaskan sinking fund ataupun kumpulan wang pelepas diungkapkan sebagai tabung istimewa **special fund** dan ia boleh dikutip untuk memenuhi keperluan penting bangunan.

Pembeli rumah tidak harus keliru dengan kedua dua pengutipan wang oleh badan pengurusan ataupun management corporation iaitu sinking fund dan juga maintenance charge kerana masing masing mempunyai fungsinya tersendiri dimana kutipan wang maintenance ataupun penyelenggaraan digunakan untuk perkhidmatan penyelenggaraan bangunan ataupun apartment sendiri misalnya untuk kerja-kerja pembersihan, dan untuk menyelenggara surau, dewan serbaguna, pengurusan dan sebagainya.

Sebaliknya sinking fund pula digunakan sebagai wang kecemasan /reserve fund dimana wang tersebut digunakan khas untuk membaiki kerosakan utiliti dan penggantian baru di apartment, selain itu sinking fund juga digunakan untuk mengecat keseluruhan bangunan beberapa tahun sekali untuk mengekalkan kualiti bangunan.

Pembeli rumah bertingkat secara peringkatnya, hendaklah pada tarikh mengambil pemilikan kosong **vacant position** mencarum kepada kumpulan wang penjelas 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.

Mengikut Akta Strata 1985 dan Jadual H Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 hanya membenarkan beberapa perkara terhad untuk Badan Pengurusan menggunakan wang sinking fund ini adalah demi kepentingan pencarum dan agar penggunaan wang yang adil dapat dijamin.

Namun apa yang membimbangkan Pembeli rumah bertingkat adalah penyalahgunaan kutipan tersebut, setelah meneliti undang-undang berkenaan adalah didapati terdapat beberapa kekurangan misalnya kekurangan panduan dalam isu cara pengumpulan dan penggunaan standard dan tidak dijelaskan dengan lebih terperinci lagi penggunaannya dan hadnya. Selain itu tidak juga dijelaskan dengan baik bagaimana wang itu harus di urus dengan transparensi yang lebih baik atau tanggungjawab badan Pengurusan untuk memberi penjelasan teliti akaun.

Walaubagaimanapun pembeli ataupun konsumer secara umumnya harus diberi pengadilan yang lebih baik dengan memberi lebih tanggungjawab kepada badan pengurusan untuk menjadi lebih akauntabiliti dan untuk mencapai motif pengumpulan sinking fund yang lebih mantap dan objektif.

Klausula 20 Jadual H mengatakan bahawa pemaju seharusnya menyimpan kutipan wang penjelas sebagai amanah sehinggalah badan Pengurusan ditubuhkan. Pemaju atau ejennya seharusnya memberikan audit tahunan kepada

semua pembeli untuk menjelaskan berapa jumlah wang yang yang disimpan dan digunakan untuk keperluan bangunan.

Dengan ini kami pihak NCCC berharap Pembeli atau konsumen menjadi lebih peka dan bijak dalam masalah sinking fund dan perumahan bertingkat. Kami menerima banyak panggilan daripada Pembeli dan penghuni rumah beringkat untuk mendapat nasihat mengenai masah Perbadanan Pengurusan mereka yang menyalahgunakan wang sinking fund mereka, untuk pengetahuan ramai ini adalah salah disisi undang undang kerana sinking fund mempunyai matlamat tertentu dan didefinasikan oleh undang-undang mengenai penggunaannya.

Sekiranya terdapat penyalahgunaan wang sinking fund ajukan aduan kepada NCCC dan Kementerian Perumahan untuk tindakan lanjut ini adalah kerana penyalahgunaan wang tersebut adalah pecah amanah dan salah disisi undang undang.

Complaint Handling Manager
Pusat Khidmat Aduan Pengguna Nasional
National Consumer Complaints Centre

</div>