

1. The concept of time sharing

The concept of time sharing was first mooted at a ski resort in the French Alps in the early 60's as a result of the high cost of accommodation rental, scarcity of resort facilities and limited choice for European vacation conscious families. By the early 70's, time sharing began to gain popularity in the United States. By the mid-80's, time sharing had become a well established concept to hit the vacation industry. Today, what used to be a vacation option for a select few is now enjoyed by millions of people in countries around the world.

1. Konsep percutian kongsi masa

Konsep percutian kongsi masa bermula disembuh pusat peranginan luncuran salji di pergunungan Alps, Negara Perancis pada awal tahun 1960-an. Konsep percutian ini mendapat sambutan kerana kos sewaan penginapan yang tinggi, kekurangan kemudahan tempat percutian dan kurang pilihan bagi keluarga yang menggemari percutian di Eropah. Pada awal 1970-an percutian kongsi masa mula mendapat sambutan di Amerika Syarikat. Pada pertengahan 1980-an percutian kongsi masa telah menjadi konsep yang kukuh dalam industri percutian. Hari ini, apa yang menjadi pilihan percutian bagi golongan tertentu sahaja sudah boleh dinikmati oleh jutaan orang dari seluruh dunia.

2. What is Time Sharing

Time sharing in its definition is a purchase of the right of use of holiday accommodation for a period of time each year for a specific number of years. It is based on the simple concept of cost sharing. When you purchase an airline ticket, you are sharing the cost of the airplane flight. This concept works the same way to your purchase of a membership in a time sharing scheme. The accommodation may vary according to the type of time share products purchased, which may include the use of hotels, apartments, chalets, etc. You are advised to read the Prospectus carefully to ensure that you are aware of the type of accommodation provided.

2. APAKAH PERCUTIAN KONGSI MASA

Definisi percutian kongsi masa ialah satu pembelian hak untuk mengguna kemudahan percutian bagi satu masa tertentu dalam setahun untuk suatu tempoh tertentu. Ia berdasarkan konsep mudah dalam berkongsi kos percutian. Apabila anda membeli tiket penerbangan ke suatu destinasi, anda berkongsi kos penerbangan kapal terbang itu.

Konsep ini juga sama dengan membeli keahlian dalam skim percutian kongsi masa, anda berkongsi kos penginapan. Jenis penginapan mungkin berbeza-beza mengikut produk percutian kongsi masa yang dibeli, termasuk penggunaan hotel, pangsapuri, chalet dan sebagainya. Anda dinasihatkan supaya membaca Prospektus dengan teliti untuk memastikan anda peka dengan jenis penginapan yang disediakan.

3. How Time Sharing Works

Traditionally, time sharing works on a simple calendar week to week basis. The accommodation unit is divided into 52 weeks per annum. In Malaysia, only 51 weeks can be sold as the remaining one week is set aside for maintenance. In the case of a points based scheme, purchasers receive an annual allocation of points and may use these points to reserve accommodation on a weekly or other basis. Each time share purchaser, therefore, enjoys the right of use of the unit(s) in the property or properties for the specific duration of his membership.

3. BAGAIMANA KONGSI MASA BERFUNGSI

Mengikut cara konvensional percutian kongsi masa berasaskan tempoh dari minggu ke minggu. Unit penginapan dibahagikan kepada 52 minggu setahun. Di Malaysia, hanya 51 minggu boleh dijual kerana baki satu minggu lagi digunakan untuk kerja-kerja penyelenggaraan. Bagi skim yang berasaskan nilai mata, pembeli akan menerima satu agihan nilai mata tahunan dan boleh menggunakan nilai mata ini untuk menempah penginapan secara mingguan atau lain-lain kegunaan. Oleh itu, setiap percutian pembeli kongsi masa mempunyai hak untuk menggunakan unit dalam hartanah tersebut untuk jangka masa tertentu dalam tempoh keahliannya.

4. Types of Time Sharing Available

Different operators/developers offer different types of time sharing schemes. In Malaysia, most schemes offer these common categories:

1. Fee simple ownership –

- In which a purchaser acquires a title or interest in the property which may be freehold or leasehold.

- Right-to-use scheme –

- It is an arrangement in which a purchaser has a contractual right to occupy the vacation accommodation each year for a specified period of time. Purchaser of such a scheme does not have any legal rights, title nor interest in the property or properties. Most time sharing schemes offer either a fixed or floating time periods. In the case of a fixed week, the owner purchases a specific week of the year every year to enjoy his vacation. In the case of floating time period, the scheme allows the purchaser the use of a unit on a first-come, first-served basis. In Malaysia, most schemes opt for this method as most vacationers find it difficult to commit themselves to a specific vacation period each year and prefer a flexible arrangement to suit their needs.

In either (1) or (2), the ability to utilize your entitlement may be on a weekly or nightly basis. In the case of points based time sharing schemes, purchasers receive an annual allocation of points and may use those points to reserve accommodation on a weekly or other basis.

4. JENIS-JENIS SKIM KONGSI MASA YANG DISEDIAKAN

Syarikat-Syarikat pengusaha/pemaju beza menawarkan skim percutian kongsi masa yang berbeza. Di Malaysia, kebanyakan skim menawarkan kategori umum seperti yang berikut:

1. Pemilikan bayaran mudah – pembeli memperoleh hak atau ke atas hartanah yang mungkin pegangan bebas atau pegangan sewaan.

2. Skim Hak untuk mengguna – Ini merupakan kendalian yang membolehkan pembeli mempunyai hak untuk mendiami penginapan percutian setiap tahun untuk suatu jangka masa tertentu. Pembeli skim ini tidak mempunyai sebarang hak undang-undang, hak milik atau dalam hartanah tersebut. Kebanyakan skim percutian kongsi masa menawarkan sistem mingguan tetap atau sistem mingguan apungan. Bagi kes mingguan tetap, pemilik membeli minggu yang tarikh telah ditetapkan setiap tahun bagi menikmati percutiannya. Bagi kes mingguan apungan pula, skim ini membenarkan pembelimenggunakan minggu atau malam mengikut perkhidmatan mengikut giliran yang awal didahulukan. Di Malaysia, kebanyakan skim memilih cara ini kerana kebanyakan pelancong berasa sukar untuk terikat kepada sesuatu tempoh percutian yang tetap pada setiap tahun dan mereka memilih pengaturan fleksibel yang sesuai dengan keperluan percutian mereka. Sama ada (1) atau (2), keupayaan untuk menggunakan hak percutian boleh berasaskan mingguan atau malaman. Jika berdasarkan skim percutian kongsi masa mengikut nilai mata, pembeli akan menerima pengagihan nilai mata tahunan dan boleh menggunakan untuk menempah penginapan secara mingguan atau cara lain.

5. Vacation Exchange

Exchange services offered by certain operators/developers make it possible for timeshare purchasers to trade their vacation week for another resort in one of many locations worldwide.

- a) Internal exchange
 - These are usually operated by the Operator/Developer of a multi-location resort group owned by the Operator/Developer's "family of resorts".

- b) External exchange
 - These are arranged through international exchange companies that charge the operators/developers an affiliation fee to belong to their systems. A timeshare purchaser of a participating Operator/ Developers' scheme may trade his week's accommodation usage for another resort which is a member of the same exchange company. An annual fee plus other specified charges are levied for such services.

Consumers are advised to read the Prospectus carefully to realize their entitlements and the possible limitations of exchanges in respect of their membership. The resorts as stated in the exchange programmes are not permanent and can be taken off the list from time to time.

5. PERTUKARAN PERCUTIAN

Perkhidmatan pertukaran hak percutian yang ditawarkan oleh syarikat pengusaha / pemaju membolehkan pembeli percutian kongsi masa menukar hak minggu percutian mereka untuk mendapatkan percutian di tempat percutian lain di banyak lokasi di seluruh dunia.

- a) Perkhidmatan Pertukaran dalaman
 - Ini dikendalikan oleh syarikat pengusaha / pemaju yang memiliki rangkaian penginapan di pelbagai destinasi percutian.

- b) Perkhidmatan Pertukaran luar
 - Ini dikendalikan melalui satu gabungan pengusaha / pemaju dengan syarikat antarabangsa di mana melalui gabungan ini, satu sistem penukaran penginapan percutian ditubuhkan di antara dua pihak. Pembeli dari syarikat pengusaha / pemaju percutian kongsi masa, boleh menyertai programgabunganini, dan menikmati penukaran penginapan percutian ke destinasi pelancongan yang terdapat di seluruh dunia. Sejumlah yuran tahunan, yuran penempahan dan caj tertentu dikenakan jika pembeli menyertai perkhidmatan program penukaran ini.

Pengguna dinasihatkan membaca Prospektus dengan teliti untuk mengetahui hak mereka dan had kegunaan pertukaran berhubung dengan keahlian mereka. Lokasi percutian yang tertera dalam program pertukaran itu tidak kekal dan boleh dikeluarkan daripada senarai dari masa ke masa.

6. How to select a time sharing theme

Each of us has a different definition of an 'ideal' vacation. Selecting a time sharing scheme which offers the resort of your choice is a personal decision that should have been arrived at after taking into consideration personal requirements. When buying a timeshare, bear in mind that you are buying a vacation accommodation for you and your family. Ask yourself what you and your family like to do most when on vacation. Do you like swimming, fishing or shopping or golfing or sightseeing? If so, ensure that the time sharing scheme offers these amenities and activities.

6. CARA MEMILIH SKIM PERCUTIAN KONGSI MASA

Setiap orang daripada kita mempunyai definisi yang berlainan tentang percutian yang sempurna. Memilih satu skim percutian kongsi masa yang menawarkan tempat percutian sesuai ialah keputusan seorang individu yang mana pertimbangan keperluan peribadi telah diambilkira. Apabila membeli percutian kongsi masa, seorang yang menjadi ahli penginapan percutian adalah untuk diri dan keluarganya. Keperluan percutian mestilah seimbang dengan kegemaran beriadah seperti berenang, memancing, membeli belah atau menyertai sukan rekreasi seperti bermain golf. Penginapan percutian mestilah terletak di destinasi pelancongan yang terkenal. Pembeli percutian kongsi masa mesti memastikan skim atau keahlian yang disertai memberi semua perkhidmatan dan kemudahan yang tercatat tadi.

7. Consumer Protection

The holiday timeshare industry is well legislated under the Companies Act, 1965 and the appropriate Policy Guidelines issued by the Companies Commission to regulate this industry. A

summary of the protection accorded to timeshare purchasers are as follows:

a) Compliance with Companies Act,1965 and Policy Guidelines. -

An Operator / Developer of the timesharing arrangement which seeks to offer for sale to the public must comply with the requirements of Division 5 of Part IV of the Companies Act, 1965 as well as the Policy Guidelines issued by the Companies Commission.

The Companies Commission ensures that the potential Operator/ Developer is able to satisfy the stringent conditions before the application is considered. Upon approval, the Operator/Developer is required to renew the Prospectus every 6 months. If the Operator/ Developer is not in compliance with regulations, the Companies Commission may decline to renew the Prospectus and impose other penalties, if required. The Operator/Developer will not be able to sell new timeshare interests if the Prospectus is not renewed. In addition, the Companies Commission imposes severe penalties for non-compliance of the regulations.

b) 10 day cooling off period -

A purchaser is entitled to withdraw the purchase of the timeshare membership within the cooling off period of 10 days from the date the Application Form for the purchase of the timeshare membership is lodged with the Operator/Developer and obtain the refund of all monies paid without any deduction or penalty.

c) Role of Trustee -

Every approved timesharing scheme is required to appoint a Trustee whose duty is to protect the interests of the purchaser in the timesharing scheme. The appointment of the Trustee can be made only upon specific approval of the Companies Commission. The Trustee is required to make periodic inspections of the timeshare properties to ensure that the facilities are in accordance with the Trust Deed and Prospectus. The Trustee is required to investigate complaints from timeshare purchasers and the Liaison Committee, and if the complaints are justified, must bring them to the attention of the Operator/Developer to be rectified.

The Trustee is required to convene meetings of the Liaison Committee to get feedback on the management of the timesharing scheme and its facilities. If there is an important breach of the covenants as stated in the Trust Deed, the Trustee is required to report this breach to the Companies Commission.

You may locate the name of the Trustee in respect of your timesharing scheme easily as the contact information is required to be furnished in the Prospectus of every timesharing scheme.

d) Formation of Liaison Committee -

All timesharing schemes must have in existence a Liaison Committee comprising a specified number of representatives of the timeshare purchasers whose function is to advise the Trustee with regard to any breach of the covenants in the Trust Deed by the Operator/Developer.

e) Establishment of Sinking Fund -

Every timesharing scheme is required to establish a Sinking Fund for the purpose of covering the costs of periodic major repairs or replacements. A sum of not less than 10% of the total monthly or yearly expenses or fees paid by timeshare purchaser must be paid into the fund to be kept in a separate trust account and administered by the Trustee.

7. PERLINDUNGAN PENGGUNA

Industri percutian kongsi masa dilindungi sepenuhnya dibawah Akta Syarikat 1965 dan Garis Panduan Polisi yang tertentu dikeluarkan oleh Suruhanjaya Syarikat untuk mengawal Industri ini. Ringkasan perlindungan pembeli percutian kongsi masa adalah seperti berikut:

a) Mematuhi Akta Syarikat 1965 dan Garis Panduan Dasar. -

Setiap syarikat Pengusaha/Pemaju percutian kongsi masa yang menawarkan jualan kepada orang awam mesti mematuhi peruntukan Bahagian 5 Penggal IV Akta Syarikat 1965 disamping Garis Panduan Polisi yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Syarikat. Suruhanjaya Syarikat memastikan bakal syarikat Pengusaha/ Pemaju berupaya memenuhi syarat tersebut sebelum permohonan dipertimbangkan. Setelah diluluskan, syarikat Pengusaha/Pemaju dikehendaki membaharui Prospektusnya setiap 6 bulan. Jika syarikat Pengusaha/Pemaju tidak mematuhi peraturan, Suruhanjaya Syarikat boleh membatalkan pembaharuan Prospektus dan mengenakan penalti. Jika perlu syarikat Pengusaha/Pemaju tidak boleh membuat sebarang transaksi jualan percutian kongsi masa seterusnya dengan ahli jika Prospektusnya tidak diperbaharui.

b) Tempoh Bertenang Selama 10 Hari -

Pembeli berhak membatalkan pembelian keahlian kongsi masa dalam tempoh bertenang selama 10 hari yang bermula dari tarikh Borang Permohonan ditandatangani dan diserahkan kepada syarikat Pengusaha/Pemaju dan mendapat kembali bayaran sepenuh tanpa dikenakan sebarang potongan atau penalti.

c) Peranan Pemegang Amanah -

Setiap skim percutian kongsi masa yang diluluskan perlu melantik satu Pemegang Amanah yang ditugaskan untuk melindungi kepentingan pembeli dalam skim percutian kongsi masa. Pelantikan Pemegang Amanah ini boleh dilakukan hanya dengan kelulusan spesifik oleh Suruhanjaya Syarikat. Pemegang Amanah dikehendaki membuat pemeriksaan dari masa ke masa terhadap hartanah Syarikat Pengusaha/Pemaju Percutian kongsi masa bagi memastikan kemudahan-kemudahannya adalah sejajar dengan Surat Ikat Amanah dan Prospektus. Pemegang Amanah dikehendaki menyiasat aduan daripada pembeli percutian kongsi masa dan ahli jawatan kuasa perhubungan yang dilantik dan terdiri dari wakil pembeli percutian kongsi masa, dan jika aduan disahkan benar, ia harus dibawa kepada perhatian syarikat Pengusaha/Pemaju untuk tindakan selanjutnya. Pemegang Amanah dikehendaki mengadakan mesyuarat Jawatankuasa Perhubungan untuk mendapatkan maklum balas tentang pengurusan skim percutian kongsi masa dan kemudahannya. Jika terdapat sebarang kemungkiran perjanjian seperti yang dinyatakan dalam Surat Ikat Amanah, Pemegang Amanah dikehendaki melaporkan kepada Suruhanjaya Syarikat. Nama Pemegang Amanah yang

ditugaskan oleh Syarikat Pengusaha/Pemaju percutian kongsi masa, boleh di perolehi di dalam prospektus yang telah didaftarkan, yang mengandungi segala maklumat berkenaan dengan hubungan Pemegang Amanah.

d) Penubuhan Ahli Jawatankuasa Perhubungan -

Semua skim percutian kongsi masa mesti mewujudkan ahli Jawatankuasa Perhubungan yang terdiri daripada sejumlah wakil pembeli percutian kongsi masa yang ditetapkan. Tugas mereka adalah untuk menasihati Pemegang Amanah berhubung dengan sebarang kemungkinan perjanjian dalam Surat Ikatan Amanah oleh syarikat Pengusaha/Pemaju.

e) Mewujudkan 'Sinking Fund' -

'Sinking Fund' diwujudkan tujuan untuk menampung kos besar membaik-pulih atau menggantikan peralatan. Sejumlah tidak kurang dari 10% jumlah perbelanjaan atau yuran bulanan tahunan yang dibayar oleh pembeli kongsimasa mestilah dibayar ke dana dan hendaklah disimpan dalam akaun amanah yang berasingan dan ditadbirkan oleh pemegang amanah.

8. Obligations of Timeshares purchasers

The timeshare Operator/Developer is required to comply with the responsibilities and obligations to the timeshare purchaser as stated in the Trust Deed and Prospectus. In the same manner, the timeshare purchaser is required to comply with his obligations upon purchase of a timeshare membership. The obligations are as follows:

- a) Payment of annual maintenance fee
- b) Payment of enrollment fees for affiliation to international exchange vacation network and exchange fees(if so required)
- c) To comply with the terms and conditions as stipulated in their membership of the respective time sharing scheme. The holiday timeshare concept is based on the fact that the accommodation unit will be shared among a specified number of persons.as such, during peak holiday seasons,it will not be possible to accommodate the requested bookings of all the applicants in relation to right of use schemes. Therefore, it is the obligation and responsibility of the timeshare purchaser to make the decision to book the holiday accommodation as early as possible as the confirmation of the accommodation request is based on a first come, first served basis.

8. OBLIGASI PEMBELI PERCUTIAN KONGSI MASA

Syarikat Pengusaha/Pemaju percutian kongsi masa dikehendaki mematuhi tanggungjawab dan kewajipan terhadap pembeli percutian kongsi masa seperti yang dinyatakan dalam Surat Ikatan Amanah dan Prospektus. Dalam hal yang sama, pembeli percutian kongsi masa juga dikehendaki mematuhi kewajipan setelah membeli keahlian percutian kongsi masa. Obligasinya adalah seperti berikut iaitu:

- a) Pembayaran yuran penyelenggaraan tahunan.

Info Pengguna - Time Share/Kongsi Masa

Written by Administrator

Thursday, 14 January 2010 03:17 - Last Updated Thursday, 14 January 2010 04:50

- b) Pembayaran yuran pendaftaran untuk penggabungan kepada rangkaian pertukaran percutian antarabangsa dan yuran perkhidmatan (jika diperlukan)
- c) Mematuhi terma dan tataetika syarat sepertimana yang ditetapkan mengikut keahlian skim percutian kongsi masa yang berkenaan.

Konsep percutian kongsi masa berasaskan hakikat bahawa unit penginapan dikongsi di kalangan sejumlah ahli yang tertentu. Oleh yang demikian, semasa musim puncak percutian, adalah tidak mungkin dapat memenuhi semua permintaan tempahan bagi semua pemohon skim-skim yang mempunyai hak pengguna. Oleh itu, ia menjadi tanggungjawab dan kewajipan pembeli untuk membuat perancangan awal bagi menempah penginapan percutian kerana pengesahan permintaan penginapan adalah berasaskan perkhidmatan mengikut giliran yang awal di dahulukan.

SOME INFO ABOUT TIME SHARES

BEBERAPA SOALAN LAZIM BERHUBUNG KONGSI MASA

Question 1: I noticed that some of the holiday resorts are changed from time to time. Why is this so?

Answer 1: Your holiday accommodation entitlement is divided into two categories:

a) Inventory or Home Resorts -

Under this category, the Operator/Developer is not allowed to change the resort(s) for the duration of the scheme. Your membership is purchased based on the number of these types of units available in the resort(s).

b) Made Available for Use (Internal Exchange/External Exchange/ Affiliated Resorts) -

In this category, the Operator/Developer is allowed to use other resorts either locally or overseas for the usage of the timeshare purchasers. The usage is not on a permanent basis and can be taken off the list from time to time. Please read the contents of the Prospectus carefully to ensure that you are aware of your accommodation entitlements and the possible limitations.

Soalan 1: Saya mendapati sesetengah lokasi percutian berubah-ubah dari semasa ke semasa. Mengapa ini berlaku?

Jawapan 1: Hak penginapan percutian anda dibahagikan kepada dua kategori :

a) Inventori atau Tempat Penginapan Milik syarikat Pengusaha/Pemaju. -

Dibawah kategori ini syarikat Pengusaha/Pemaju tidak dibenarkan mengubah lokasi untuk satu jangka masa yang tertakluk di bawah skim. Keahlian percutian dibeli berdasarkan jumlah unit penginapan yang boleh didapati di lokasi percutian berkenaan.

b) Disediakan untuk Kegunaan (Pertukaran Dalaman/Pertukaran Luaran/Rangkaian Penginapan Gabungan). -

Dalam kategori ini syarikat Pengusaha/Pemaju dibenarkan menggunakan lokasi percutian lain sama ada tempatan atau di luar negara untuk kegunaan pembeli percutian kongsi masa. Kegunaannya bukanlah secara tetap dan ia boleh dibatalkan dari masa ke masa. Sila baca kandungan Prospektus dengan teliti untuk memastikan anda tahu tentang hak penginapan serta had kegunaan.

Question 2: Are there limitations on booking of accommodation during peak holiday seasons?

Answer 2: The timeshare concept is based on the fact that accommodation will be shared among a specified number of persons. As such, during peak holiday seasons, it will be impossible to accommodate the requested bookings of all the applicants. Therefore, please make the decision to book the accommodation as early as possible as the confirmation of the accommodation request is based on a first come, first served basis.

Soalan 2: Adakah sebarang batasan tentang penempahan penginapan semasa musim puncak percutian?

Jawapan 2: Konsep percutian kongsi masa berasaskan hakikat bahawa unit penginapan akan dikongsi bersama sejumlah ahli yang tertentu. Oleh demikian, semasa musim puncak percutian, adalah tidak mungkin bagi memenuhi semua permintaan tempahan bagi semua pemohon. Oleh itu, ia menjadi tanggungjawab dan kewajipan pembeli untuk membuat perancangan awal untuk menempah penginapan percutian kerana pengesahan permintaan penginapan adalah berasaskan dasar perkhidmatan mengikut giliran yang awal didahulukan.

Question 3: Is the membership transferable?

Answer 3: A timeshare is usually transferable. However, there may be others that offer non-transferable schemes. Please check the Prospectus. You will need to pay any fees applicable. A copy of the current Prospectus must be given to the transferee.

Soalan 3: Bolehkah keahlian ini dipindah milik?

Jawapan 3: Percutian kongsi masa biasanya boleh dipindah milik. Namun demikian, terdapat tawaran skim yang tidak boleh dipindah milik. Sila rujuk kepada Prospektus. Anda perlu membayar yuran pindah milik yang ditetapkan. Satu naskah Prospektus mesti diberikan kepada pemilik baru.

Question 4: What is an international holiday exchange vacation network?

Answer 4. This is an exchange network whereby a timeshare purchaser can deposit his entitlement in his home resort into the exchange network for another resort subject to availability of space. You will need to pay any fees applicable.

Through this network, you will be able to holiday at overseas resorts on condition that your timeshare company is affiliated to the international exchange vacation network.

Soalan 4: Apakah rangkaian percutian pertukaran percutian antarabangsa?

Jawapan 4: Ini merupakan satu rangkaian pertukaran yang membenarkan pembeli percutian kongsi masa menandatangani hak minggu percutian yang dimiliki kepada rangkaian pertukaran untuk mendapatkan lokasi percutian lain, tertakluk kepada kekosongan yang ada. Yuran perlu

dibayar mengikut keperluan penukaran percutian berkenaan.

Melalui rangkaian ini pembeli percutian kongsi masa boleh membuat pertukaran lokasi percutian ke luar negara jika syarikat Pengusaha/ Pemaju bergabung dengan pertukaran antarabangsa.

Question 5: What if I change my mind after purchase?

Answer 5: You are entitled to withdraw the purchase of the timeshare membership within 10 days from the date the Application Form for the purchase of the timeshare membership is lodged with the Operator/Developer and obtain the refund of all monies paid without any deduction or penalty.

Soalan 5: Apa akan terjadi jika saya berubah fikiran setelah membuat pembelian?

Jawapan 5: Anda berhak membatalkan pembelian keahlian percutian kongsi masa dalam tempoh 10 hari dari tarikh menandatangani Borang Permohonan/dokumen pembelian skim percutian kongsi masa dan diserahkan kepada syarikat Pengusaha/Pemaju dan mendapatkan bayaran balik kesemua wang tanpa dikenakan sebarang potongan atau penalti.

Question 6: How can the grievances of a timeshare purchaser be resolved?

Answer 6. Once you are a timeshare purchaser, you may channel your grievances to a Liaison Committee which comprises of timeshare purchasers of that particular timesharing scheme. The Liaison Committee will then communicate your problem to the Trustee. If the grievance is justified, the Trustee in turn will resolve it with the Operator/Developer. If there is a dispute with the Operator/Developer on the covenants(duties and responsibilities) as contained in the Trust Deed, the Trustee is required to take appropriate action in accordance with the Trust Deed. Alternatively, the timeshare purchaser may forward the grievances to the Chief Executive Officer or the person responsible for the operations of the timesharing scheme to be resolved.

Soalan 6: Bagaimanakah kemusykilan pembelian percutian kongsi masa dapat diatasi?

Jawapan 6: Apabila anda menjadi pembeli percutian kongsi masa, anda boleh menyalurkan kemusykilan anda kepada Ahli Jawatankuasa Perhubungan yang terdiri daripada pembeli percutian kongsi masa. Ahli Jawatankuasa Perhubungan ini akan mengemukakan masalah anda kepada Pemegang Amanah. Pemegang Amanah akan menyelesaikannya dengan Pengusaha/Pemaju. Jika terdapat pertikaian tentang perjanjian (tugas dan tanggungjawab) seperti yang terkandung di dalam Surat Ikatan Amanah, Pemegang Amanah dikehendaki mengambil tindakan yang sewajarnya sejajar dengan Surat Ikatan Amanah. Sebagai pilihan, pembeli percutian kongsi masa boleh juga mengemukakan kemusykilan kepada Ketua Pegawai Eksekutif atau individu yang bertanggungjawab mengendalikan skim percutian kongsi masa untuk penyelesaian.

Question 7. Can the consumer trust the authenticity of advertising materials?

Answer 7. All advertising and promotional materials in relation to offer for sale of membership require prior approval by the Trustee and the Companies Commission before release for publication.

Soalan 7: Bolehkah pengguna mempercayai kesahihan bahan-bahan pengiklanan?

Jawapan 7: Semua bahan pengiklanan dan promosi berhubung tawaran penjualan keahlian

perlu memperolehi kelulusan daripada Pemegang Amanah dan Suruhanjaya Syarikat terlebih dahulu sebelum diterbitkan.

Question 8. How does the consumer know that the product is genuine?

Answer 8. An Operator/Developer must observe all relevant laws pertaining to the resort industry. However, the single most important legislation is that Division 5 of Part IV of the Companies Act, 1965 requires a company to have an approved Trust Deed and Prospectus before it is allowed to sell timeshare interests to the public. These documents must be approved by and registered with the Companies Commission. In order to protect the consumers, the Companies Commission imposes heavy penalties for non-compliance of regulations by the Operators/ Developers. Therefore ask to inspect a copy of the Prospectus, Trust Deed and Rules and Regulations. All relevant information is listed in the documents.

Soalan 8: Bagaimana pengguna dapat mengenalpasti bahawa produk tersebut adalah benar?

Jawapan 8: Sebuah syarikat Pengusaha/Pemaju mesti mematuhi semua perundangan yang berkaitan dengan industri percutian. Bagaimanapun, peruntukan undang-undang yang mutlak ialah Bahagian 5 Penggal IV Akta Syarikat 1965 yang memerlukan sesebuah syarikat mendapatkan satu Surat Ikatan Amanah dan Prospektus yang diluluskan sebelum ia dibenarkan menjual kepentingan percutian kongsi masa kepada orang awam. Dokumen tersebut mesti diluluskan dan didaftarkan dengan Suruhanjaya Syarikat. Untuk melindungi pengguna, Suruhanjaya Syarikat mengenakan penalti berat terhadap Pengusaha/Pemaju yang tidak mematuhi peraturan. Oleh itu, bakal pembeli harus mendapatkan senaskah Prospektus, Surat Ikatan Amanah serta Peraturan untuk dibaca. Semua maklumat yang berkaitan disenaraikan dalam dokumen tersebut.

Question 9. What is a Trust Deed?

Answer 9. The Trust Deed specifically sets out, among others, the duties and responsibilities (known as covenants) of the Operator/Developer and the Trustee in relation to the interest of the timeshare purchasers in a particular timesharing scheme. The Companies Commission imposes a heavy penalty for any breach of the covenants.

Soalan 9: Apakah Surat Ikatan Amanah?

Jawapan 9: Surat Ikatan Amanah menerangkan secara khusus, antara lain tugas dan tanggungjawab (dikenal sebagai perjanjian) antara syarikat Pengusaha/Pemaju dan Pemegang Amanah berhubung dengan kepentingan pembeli percutian kongsi masa dalam sesuatu skim kongsi masa tertentu. Suruhanjaya Syarikat mengenakan penalti berat terhadap sebarang kemungkiran perjanjian tersebut.

Question 10: Who is the Trustee and how is it involved?

Answer 10: Every timeshare Operator/Developer is required to appoint a qualified Trustee (as defined in the Companies Act, 1965) whose main duty is to protect the interests of timeshare purchasers. The prior specific approval from the Companies Commission must be obtained before the appointment is made. In this respect, the Trustee will hold in trust all monies paid by the timeshare purchasers. The monies will be paid to the timeshare Operator/Developer in accordance with the requirements as stated in the Trust Deed. In the unlikely event that the

timeshare Operator/Developer goes into liquidation, the Trustee can apply to the Court for the appropriate direction in the best interests of the timeshare purchasers in accordance with the Trust Deed. You may locate the name of the Trustee in respect of your timesharing scheme easily as the contact information is required to be furnished in the Prospectus of every timesharing scheme.

Soalan 10: Siapakah Pemegang Amanah dan bagaimanakah penglibatannya?

Jawapan 10: Setiap syarikat Pengusaha/Pemaju percutian kongsi masa dikehendaki melantik satu Pemegang Amanah yang bertauliah (seperti yang dihuraikan dalam Akta Syarikat 1965) dan tugas utamanya ialah melindungi kepentingan pembeli percutian kongsi masa. Kelulusan spesifik daripada Suruhanjaya Syarikat perlu diperolehi terlebih dahulu sebelum pelantikan tersebut dibuat. Dalam hubungan ini, Pemegang Amanah akan memegang amanah ke atas semua wang yang dibayar oleh pembeli keahlian percutian kongsi masa. Wang itu akan dibayar kepada syarikat Pengusaha/Pemaju percutian kongsi masa sejajar dengan peruntukan yang dinyatakan dalam Surat Ikatan Amanah. Jika berlaku pembubaran oleh Syarikat Pengusaha/Pemaju, Pemegang Amanah boleh memohon kepada Mahkamah untuk mendapatkan arahan yang sesuai bagi menjaga kepentingan pembeli keahlian percutian kongsi masa sejajar dengan Surat Ikatan Amanah.

Question 11: What is a Prospectus?

Answer 11: A Prospectus is a legal document containing the important features of the timesharing scheme, including the rights of the timeshare purchaser and the obligations of the timeshare Operator/Developer. Consequently, an Operator/Developer of a timesharing scheme cannot offer the sale of timeshare interests to the public unless the current Prospectus has been registered with the Companies Commission in accordance with the requirements of the Companies Act, 1965 and the Policy Guidelines issued by the Companies Commission. A registered Prospectus is valid for a period of 6 months except where the Companies Commission has granted its approval for an extended life to 12 months for a scheme with fully completed projects (subject to compliance with the relevant conditions).

Soalan 11: Apakah Prospektus?

Jawapan 11: Prospektus ialah dokumen sah yang mengandungi ciri-ciri penting skim percutian kongsi masa, termasuk hak pembeli dan kewajipan Syarikat Pengusaha/Pemaju percutian kongsi masa. Syarikat Pengusaha/Pemaju skim percutian kongsi masa tidak boleh menawarkan jualan kepentingan kongsi masa kepada orang awam melainkan Prospektus semasanya telah didaftarkan dengan Suruhanjaya Syarikat sejajar dengan peruntukan Akta Syarikat 1965 dan Garis Panduan Polisi yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Syarikat. Prospektus berdaftar adalah sah untuk tempoh selama 6 bulan kecuali Suruhanjaya Syarikat telah membenarkannya dilanjutkan hingga 12 bulan untuk satu-satu skim yang projeknya telah siap sepenuhnya (tertakluk kepada pematuhan syarat-syarat yang berkaitan).

Question 12: I have been approached by companies offering to re-sell my timeshare membership at a higher price than what I purchased earlier. I am tempted to take up this offer. Should I?

Answer 12: Members of the public who own timeshare memberships should beware of the approach by certain resale companies which offer to re-sell their timeshare memberships at a higher price than what they have purchased earlier from the Operators/Developers of the

timesharing schemes. Certain attractive conditions are usually attached to this offer. Members of the public are advised not to accept such re-sale offers as the Operators/Developers have no connection whatsoever with such activities. They should inform their Operators/Developers of the timesharing schemes of such companies.

Soalan 12: Saya telah menerima tawaran daripada syarikat-syarikat yang menawarkan penjualan semula keahlian kongsimasa saya dengan harga yang lebih tinggi daripada harga yang saya beli dahulu. Saya ingin menerima tawaran tersebut. Patutkah saya?

Jawapan 12: Orang awam yang memiliki keahlian kongsimasa perlu berwaspada dengan tindakan syarikat-syarikat jualan semula tertentu yang menawarkan penjualan semula keahlian kongsimasa mereka dengan harga yang lebih tinggi daripada harga yang mereka beli sebelum ini daripada Operator/Pemaju skim-skim kongsimasa. Syarat-syarat tertentu yang menarik selalunya dilampirkan dengan tawaran ini. Orang awam dinasihatkan agar tidak menerima tawaran sedemikian kerana Operator/Pemaju berkenaan tidak berkaitan langsung dengan aktiviti-aktiviti tersebut. Mereka perlu memaklumkan kepada Operator/Pemaju skim-skim kongsimasa masing-masing berhubung syarikatsyarikat tersebut.