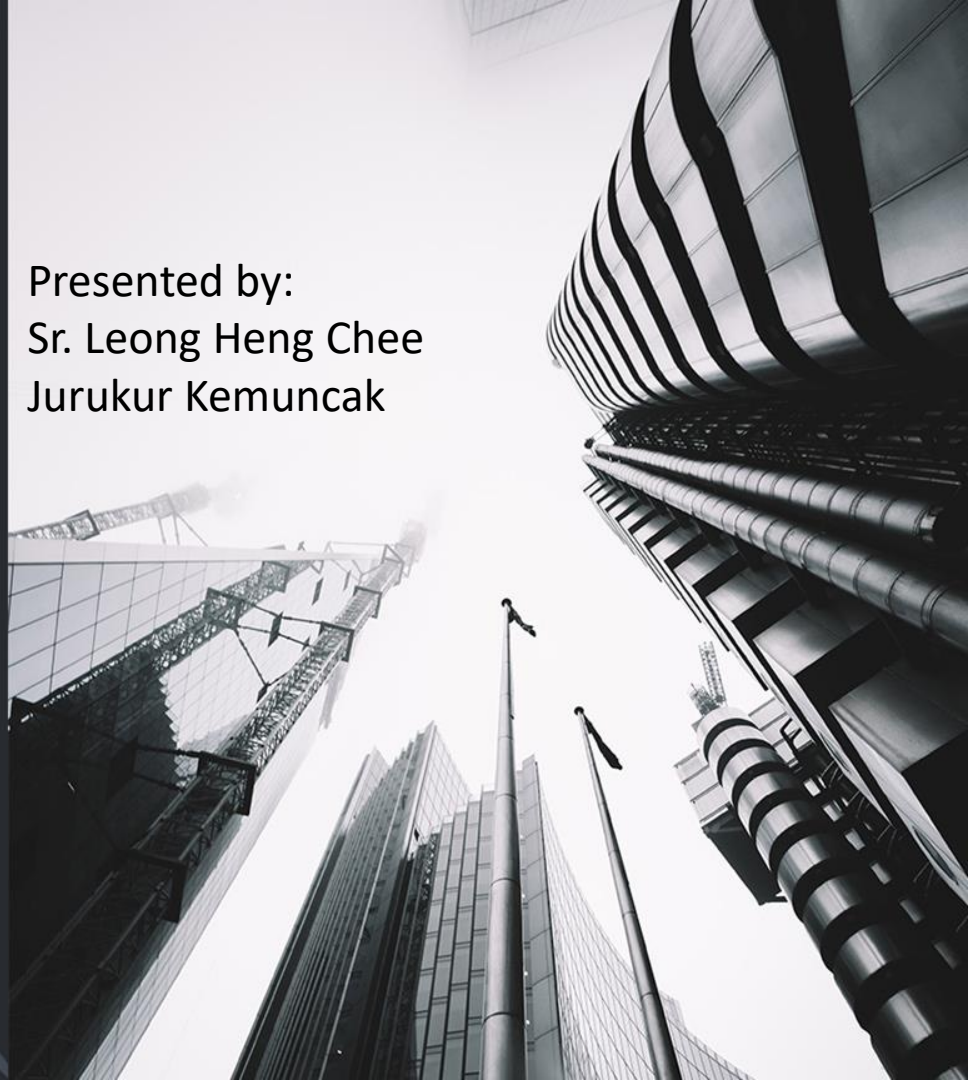


Vacant Possession with Strata Title (VPST)

Presented by:
Sr. Leong Heng Chee
Jurukur Kemuncak



What is VPST?

Vacant Possession with Strata Title



AKTA HAKMILIK STRATA 1985
Borang 4
[Seksyen 16]
HAKMILIK STRATA

NO. HAKMILIK	NO. BANGUNAN	NO. TINGKAT	NO. PETAK
Geran 35466	M1	3	16


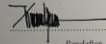
Cukai tanah: Tiada berakhir pada Tiada
Pajakan selama Tiada berakhira pada Tiada
Negeri: Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
Daerah: Tiada
~~Manor Perumahan~~: Bandar Kuala Lumpur
Jenis Hakmilik: Hakmilik Pejabat Pendaftaran
No. Lot: Lot 72 Seksyen 71
Petak Aksesori: A9, A35, A41, A133, A134, A135, A136
Unit Syer bagi Petak: 35
Syarat Nyata: Tertakluk kepada sekatan dan syarat dalam Hakmilik Geran 35466
Sekatan Kepentingan: PA(9) 03054-05
No. Pelan: 2 0 8 9
No. Buku Daftar Strata: 2 0 8 9

Jumlah unit syer bagi semua bangunan yang dipecahbalagikan atas tanah 1,055

Penak dan petak aksesori yang tertera di atas yang tertera di atas tanah adalah dipagang bagi simpan hakmilik itu sepenuhnya oleh pemilik yang pada masa ini dimasukkan dalam rekod kepunyaan di dalam unit, tertakluk kepada peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985, kepada peruntukan undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya dan lebih khusus lagi kepada memorial, pengumuman dan catatan lain. Mana-mana urusan terhadap hakmilik strata ini adalah tertakluk kepada sekatan dan syarat sebagaimana dalam hakmilik tanah.

Manut kuasa hakmilik ini, pemilik tersebut juga meminkati hak mengundi dalam perubahan pengurusan mengikut kadar unit syer bagi petak ini sebagaimana yang dinyatakan, yang berbantuan dengan jumlah unit syer bagi semua bangunan yang dipecahbalagikan atas tanah ini.

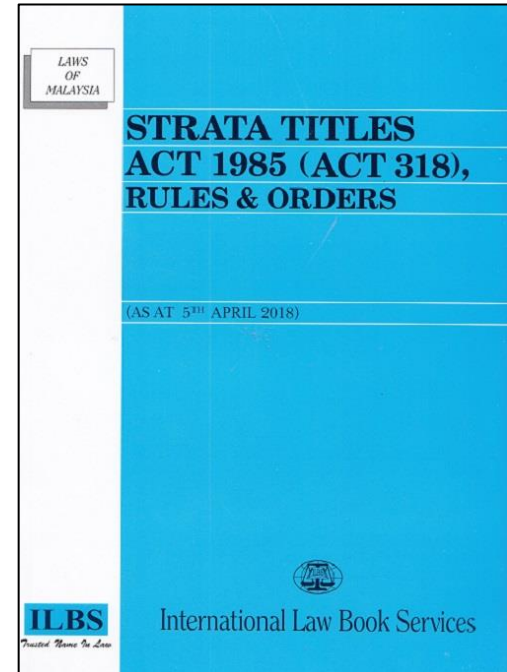
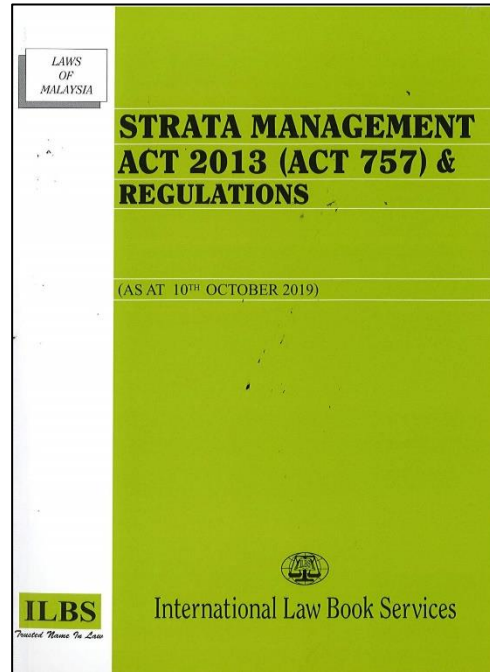
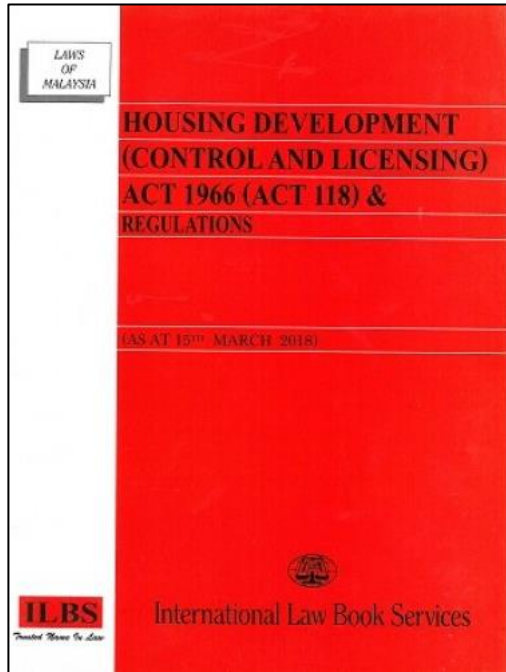
Bertarikh pada 30 haribulan APRIL, 20 08

 
Pendaftar

Hakmilik :
Tarikh :
No. Versi :
Mula Surat :

REKOD PERIBADANAN PENGURUSAN
Sutera Bukit Tunku Management Corporation,
Management Office,
Sutera Bukit Tunku Management Office,
20A, Jalan Tun Linnak, Bukit Tunku,
6000 Kuala Lumpur

This is the law!



Section 27. Manner of delivery of vacant possession

(1) The Developer shall let the Purchaser into the said parcel upon the following:

- a) the issuance of a certificate of completion and compliance,
- b) the separate strata title relating to the said Parcel has been issued by the Appropriate Authority;

Something's wrong...

VP without
ST approval
by JPN
(2016-2019)

Bil	NEGERI	JUMLAH KELULUSAN
1	Selangor	48
2	WPKL	25
3	Penang	21
4	Johor	21
5	Negeri Sembilan	7
6	Pahang	6
7	WP Putrajaya	5
8	Perak	3
9	Melaka	2
10	Kelantan	0
11	Perlis	0
12	Terengganu	0
13	Kedah	1
	Jumlah	139

Who is responsible?

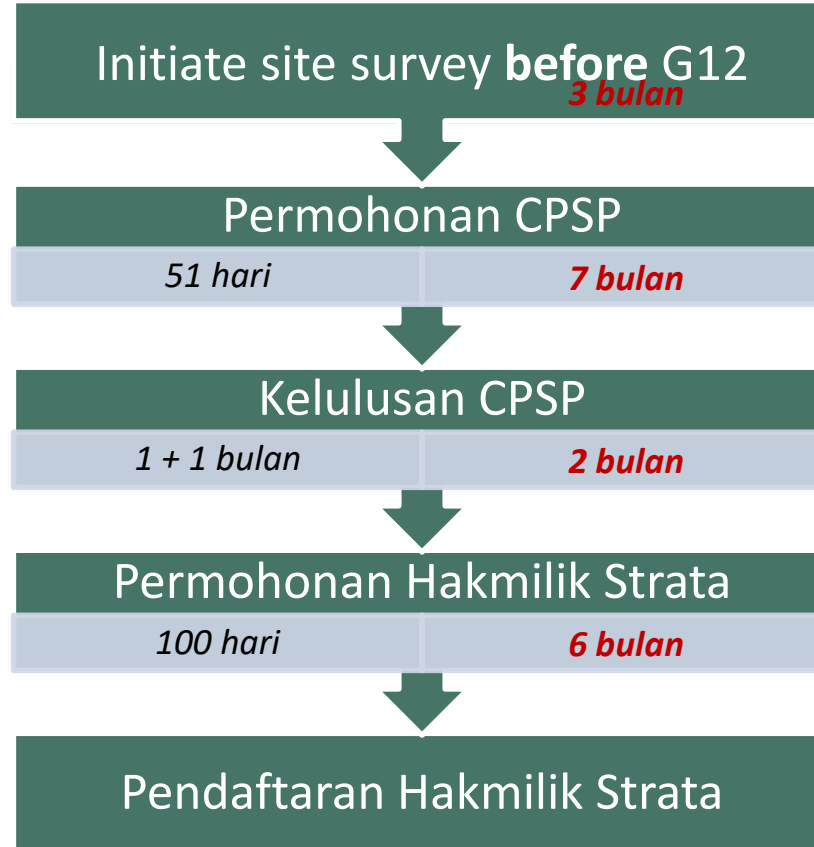


Multiple parties are involved

- Developer
- Architect
- Land surveyors
- Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM)
- Commissioner of Building (COB)
- Land Office
- Contractors
- Purchasers

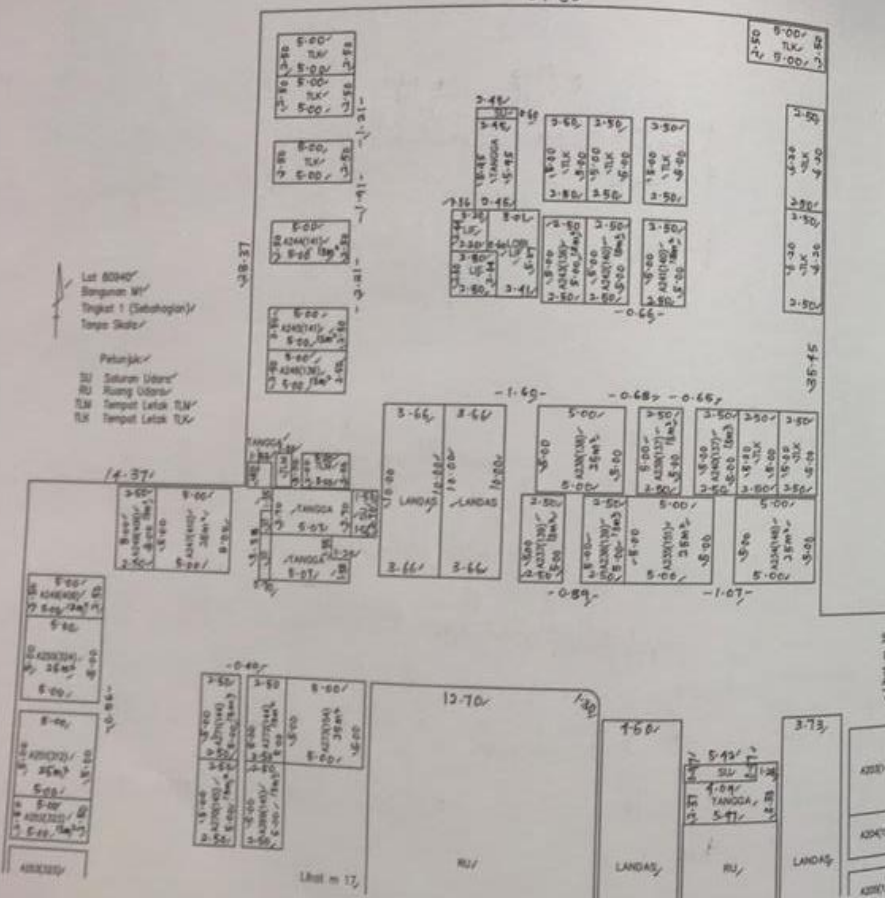
Timeline CPSP & ST

REALISTICALLY
~~(Theoretical)~~

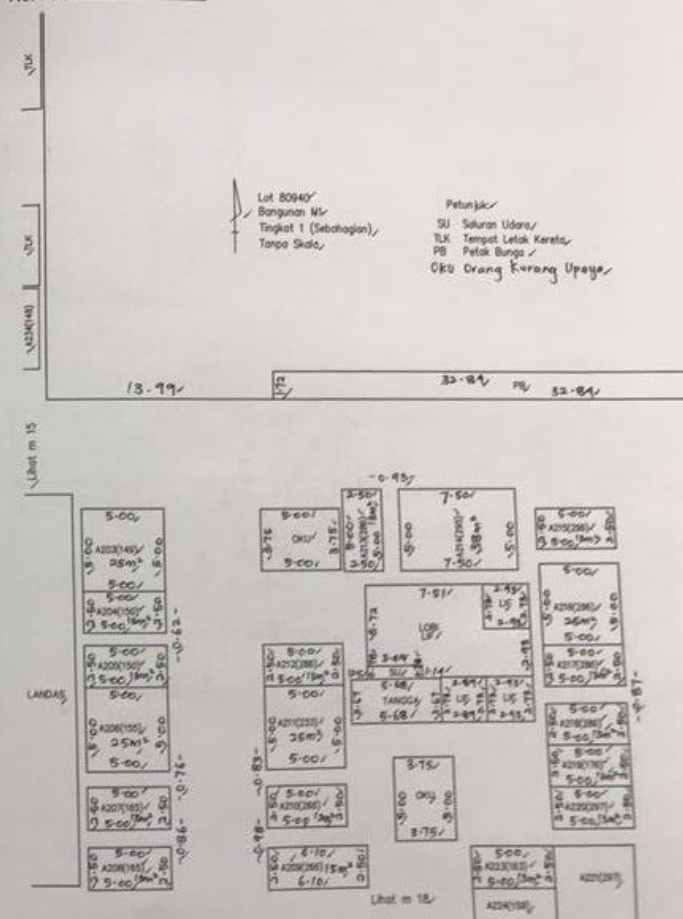


No. Fail _____

34.85



No. Fail _____



PAM Circular 2/2019

LEMBAGA ARKITEK MALAYSIA

Tingkat 17, Blok F, Ibu Pejabat JKR, Jalan Sultan Salahuddin, 50882 Kuala Lumpur
Pos Surat 12695, 50786 Kuala Lumpur
Tel : 03-26982878 / 03-26107087 Fax : 03-26956881
E-mel : info@lam.gov.my Web : www.lam.gov.my

PEKELILING AM BIL. 2/2019

PENGESAHAN DAN PENSIJILAN ARKITEK BAGI PENYIAPAN PERINGKAT STRUKTUR UTAMA DALAM PEMBANGUNAN BERSTRATA

- 6. Pada mana-mana peringkat sebelum perakuan terakhir SSS, PSP boleh memaklumkan kepada Juruukur Tanah Berlesen untuk menjalankan pengukuran di bahagian bangunan atau tanah, dengan syarat tapak itu telah sedia untuk diukur.**

lanjutan yang perlu dipatuhi oleh Arkitek. Seorang arkitek yang dilantik sebagai Orang Utama Mengemukakan (PSP) perlu memperakui dan membuat pengisytiharan yang perlu di bawah Akta ini, dan tidak boleh secara tidak wajar enggan mematuhi keperluan ini.

3. Seperti dalam Seksyen 4, Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318], 'peringkat struktur utama' bermaksud peringkat apabila selesai kerja-kerja bangunan yang disahkan selaras dengan undang-undang kecil yang berkaitan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133].
4. Oleh itu, ia membawa maksud bahawa penyiapan 'peringkat struktur utama' akan bermula apabila perakuan Borang G12 dibuat oleh PSP setelah selesai kerja-kerja bangunan, di mana Juruukur Tanah Berlesen yang dilantik akan dimaklumkan sewajarnya mengenai perakuan borang G12 dan tempoh masa selama tiga bulan untuk penyerahan permohonan untuk pecah bahagi sesuatu bangunan atau tanah dengan itu akan bermula.
5. Walau bagaimanapun, untuk mengelakkan kelewatan dalam penyediaan pengemukakan permohonan pecah bahagi, PSP boleh secara berperingkat membenarkan Juruukur Tanah Berlesen untuk menjalankan pengukuran strata melalui notis bagi penyiapan bahagian bangunan yang telah siap secara fizikal dan telah sedia untuk kerja-kerja pengukuran mengikut syarat-syarat yang dinyatakan dalam **Jadual 1**.

PAM Circular 2/2019 (cont.)

Item	Keterangan
A. Sempadan (Bangunan/Tanah)	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="691 285 1850 377">• Dinding-dinding perimeter dan pagar perlukan disiapkan untuk memastikan semua bangunan dan struktur terletak dalam lot;<li data-bbox="691 437 1908 585">• Tempat letak kereta luar (tempat letak kereta terbuka), ditandakan sebelum pengukuran strata di mana sempadan fizikal telak dikenal pasti; dan<li data-bbox="691 645 1870 792">• Struktur utama bagi petak dan harta bersama perlu siap dengan lantai, dinding dan bahagian bawah struktur di atas (soffit) telah dibina untuk menandakan sempadan petak.

PAM Circular 2/2019 (cont.)

Item	Keterangan
B. Parcel/ Parcel Aksesori	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="691 285 1895 478">• Binaan kekal dan struktur utama petak, petak aksesori dan harta bersama perlu siap dengan lantai, dinding dan bahagian bawah struktur di atas (soffit) telah dibina untuk menandakan sempadan petak; dan<li data-bbox="691 543 1843 634">• Petak, petak aksesori dan harta bersama hendaklah bebas dari sebarang halangan.

PAM Circular 2/2019 (cont.)

Item	Keterangan
C. Harta Bersama	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="691 285 1348 325">• Teras lif mestilah telah siap dibina;<li data-bbox="691 388 1904 631">• Semua pondok pengawal, lobi lif dan bilik utiliti (termasuk pencawang TNB, bilik pam, bilik penyejuk, bilik AHU dan sebagainya) perlu siap dengan lantai, dinding dan bahagian bawah struktur di atas (soffit) telah dibina untuk menandakan sempadan; dan<li data-bbox="691 699 1789 789">• Penyediaan pencahayaan yang mencukupi untuk kerja-kerja pengukuran.

PAM Circular 2/2019 (cont.)

Item	Keterangan
D. Basemen	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="691 283 1850 480">• Setiap tempat letak kereta dan tempat letak motosikal perlu ditandakan sama ada ianya petak aksesori atau harta bersama (termasuk tempat letak kereta orang kelainan upaya dan parkir pelawat);<li data-bbox="691 535 1767 731">• Semua bahagian struktur utama basemen sama ada harta bersama atau petak perlu siap dengan lantai, dinding dan bahagian bawah struktur di atas (soffit) telah dibina untuk menandakan sempadan; dan<li data-bbox="691 797 1792 884">• Penyediaan pencahayaan yang mencukupi untuk kerja-kerja pengukuran.

Case Study #1



2.4m? 2.5m?

Case Study #2

Advertising Space!



So how?

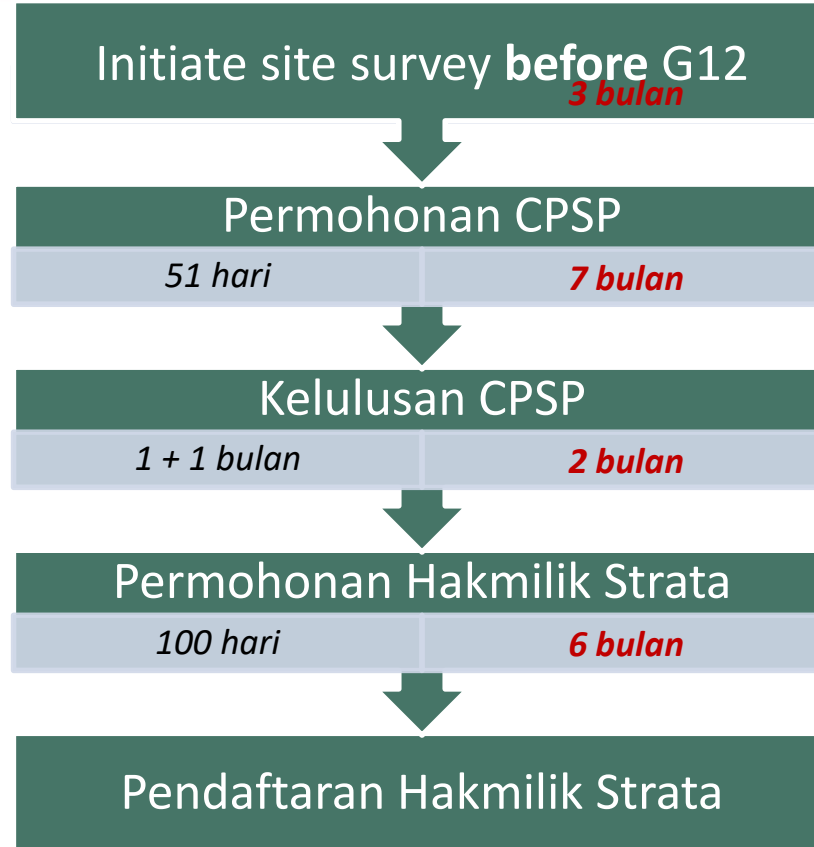
1. Submitting as-built building plan no longer works
2. Seemingly minor changes may require major effort
3. JUPEM is *extremely* strict – proposed strata plans vs JP
4. Amend only if it is required by the authorities or with 100% consent from purchasers


So how? (cont.)

5. If amendments must be done, consult the LLS
6. Insist that contractors follow the building plans religiously
7. Get the LLS in to measure in stages as per LAM 2/2019; and
8. The management corporation's office is required by law for stratified schemes.

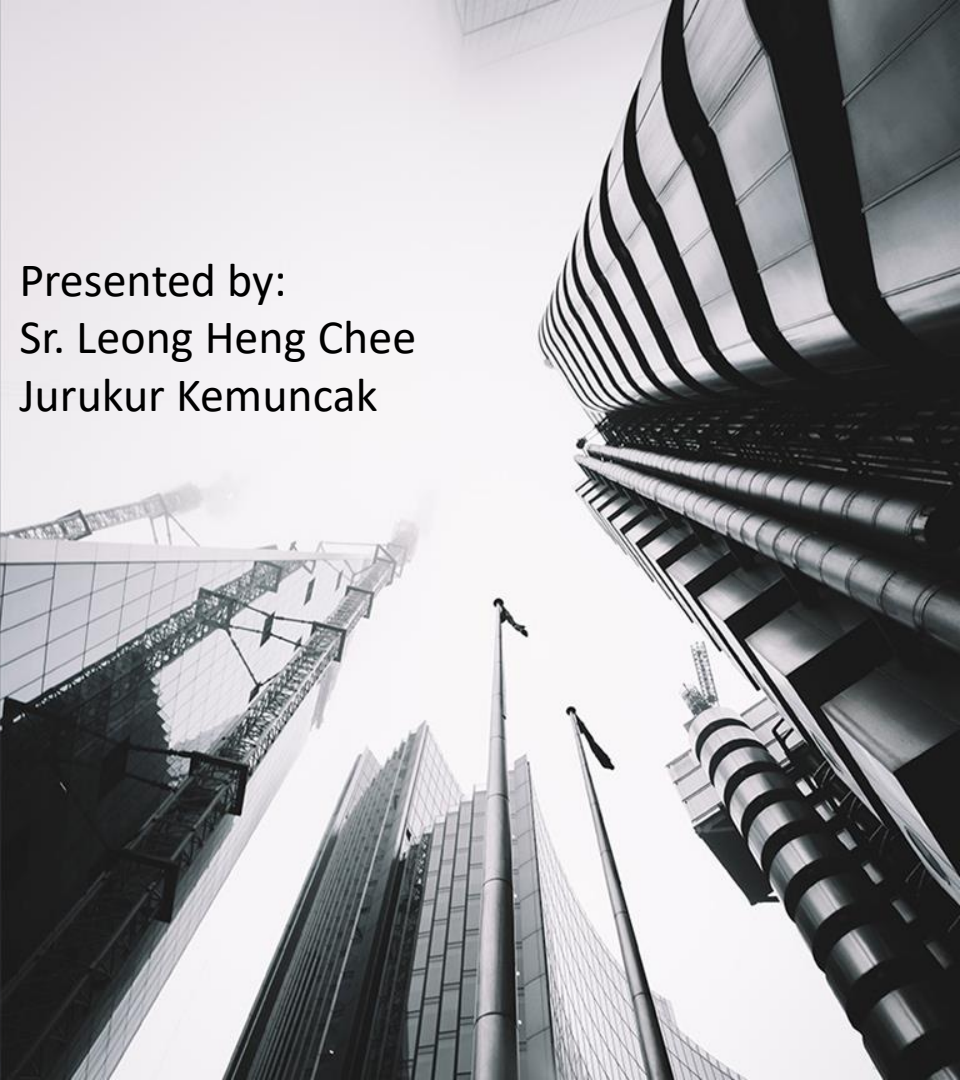
Timeline CPSP & ST

REALISTICALLY
~~(Theoretical)~~





Sekian,
Terima Kasih



Presented by:
Sr. Leong Heng Chee
Jurukur Kemuncak