Persatuan Pengguna Pulau Pinang
Consumers Association of Penang
槟城消费人协会 பினாங்கு பயனீட்டாளர் சங்கம்

10 Jalan Masjid Negeri, 11600 Pulau Pinang, Malaysia
Tel: 604-8299511 Fax: 604-8298109
email: consumerofpenang@gmail.com

Websites:
www.consumer.org.my

Kenyataan Akhbar **31 Julai 2019**

Unit Perumahan Kos Rendah Yang Tidak Lagi Kos Rendah

Pemaju di Pulau Pinang perlu mematuhi dengan "Klausa Pematuhan" yang memerlukan mereka membina 30% perumahan awam iaitu Kos Rendah (RM42,000.00) dan Kos Sederhana Rendah (RM72,500.00).

Pemohon bagi rumah ini yang layak dan berdaftar dengan Jabatan Perumahan Negeri akan dihantar surat tawaran oleh pihak jabatan apabila unit ini tersedia.

Kegembiraan bertukar kepada kesedihan, malah mengecewakan, apabila mereka pergi kepada pemaju yang dinamakan dalam surat tawaran dan mendapati bahawa mereka tidak dapat membeli unit ini melainkan mereka juga membeli "pakej ubah suai" dan lot parkir kereta yang menjadikan harga hampir dua kali ganda.

Pihak berkuasa negeri mendakwa parkir kereta dan kerja ubah suai adalah pilihan dan pembeli tidak perlu membelinya jika mereka tidak memerlukannya atau tidak mampu. Tetapi realitinya berbeza – pemaju enggan untuk menjual jika pembeli tidak bersetuju untuk mengambil pakej ubah suai.

Matlamat bagi tujuan seluruh perumahan untuk golongan berpendapatan rendah tidak akan tercapai jika tiada kawalan yang tegas bagi memastikan bahawa pembeli mampu untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli (S&P) pada harga terkawal tanpa paksaan oleh pemaju untuk memastikan mereka membeli pakej ubah suai sebagai syarat untuk membeli unit kos rendah dan sederhana rendah dan mendakwa pembeli secara sukarela menerima "tawaran" untuk membeli pakej ubah suai.

Kami menerima aduan mengenai perkara ini dari semasa ke semasa. Dalam kes baru-baru ini, unit kos sederhana rendah berharga RM72,500.00 dijual oleh pemaju pada harga antara RM120,000.00 hingga RM189,000.00. Kami menulis kepada pemaju meminta pecahan unit yang dijual pada harga RM130,000.00 dan menerimanya seperti berikut:-

Penerangan	**Unit**	**Harga Pembelian (RM)**
Rumah	1	72,500.00
Parkir Kereta	1	30,000.00
Pilihan Menaikkan Lantai (RM1,000-00 setiap lantai)	15	15,000.00
Pilihan Unit Tepi	1	8,000.00
Bayaran Guaman dan Pembayaran bagi Perjanjian Jual & Beli		1,300.00
Bayaran Guaman dan Pembayaran Kemudahan Perbankan		3,200.00
Jumlah:		**130,000.00**

Malah kos parkir kereta RM30,000.00 tidak dinyatakan di dalam Perjanjian Jual & Beli. Menurut Jabatan Perumahan, semua unit di mana sahaja tingkatnya adalah berharga RM72,500.00. Dalam kes ini, pemaju mengenakan caj tambahan RM1,000.00 bagi setiap tingkat ke atas: dan tambahan RM8,000.00 bagi "unit tepi" yang sebenarnya sama seperti unit tengah.

Jika Kerajaan Negeri memandang serius mengenai perumahan untuk golongan berpendapatan rendah, maka ia mestilah melakukan lebih lagi daripada hanya mengeluarkan surat tawaran kepada pemohon berdaftar. Ia mesti mengambil tindakan proaktif untuk memastikan bahawa mereka yang ditawarkan rumah ini sebenarnya boleh membelinya pada harga yang dinyatakan tanpa dipaksa pemaju supaya mereka menandatangani perjanjian pakej ubah suai bersama dengan perjanjian jual & beli, atau tidak dapat menandatangai penjanjian jual & beli sahaja.

Jabatan Perumahan Negeri sekurang-kurangnya harus menguruskan agar Perjanjian Jual & Beli ditandatangani di pejabat jabatan di KOMTAR. Mana-mana pembeli yang mahu mengambil pakej ubah suai atau membeli lot parkir kereta boleh membuat perjanjian berasingan. Ini akan memastikan pemaju tidak memaksa pembeli supaya mengambil pakej "ubah suai" yang terlalu mahal sebagai prasyarat menandatangani Perjanjian Jual & Beli unit perumahan.

Mohideen Abdul Kader
Pemangku Presiden
Persatuan Pengguna Pulau Pinang