

PERMOHONAN UNTUK LESEN PEMAJUAN PERUMAHAN DI BAWAH PERATURAN 3, PERATURAN-PERATURAN PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN & PELESENAN) (PINDAAN) 2002

Bil.	Dokumen yang diperlukan	Keterangan
1.0	BORANG PERMOHONAN	
	Borang Jadual A (Borang Permohonan Lesen Pemaju Perumahan)	<ul style="list-style-type: none"> • Surat iringan (<i>covering letter</i>) mesti disertakan. • Borang permohonan hendaklah dipastikan ditandatangani dengan sempurna; dan dicatatkan nama, no. k/p, bertarikh, dan jawatan penandatangan, serta dicop/meteri am syarikat.
2.0	DOKUMEN SOKONGAN	
2.1	Geran Hakmilik - Induk (asal) / individu (berasingan) - Surat Pemberimilikan Tanah	<ul style="list-style-type: none"> • Sekiranya geran hakmilik individu yang muktamad telah diperolehi, pemaju dinasihatkan menggunakan nombor lot individu ini dalam permohonan mendapatkan lesen pemaju. Sekiranya lot-lot berkenaan bersambungan (berturutan), maka nombor lot pertama dan terakhir dalam turutan berkenaan hendaklah dicatatkan dalam borang permohonan (misalnya : PT 123 – PT 127 & PT 129 - PT 132); dan hendaklah disertakan bersama salinan contoh geran bagi sembilan lot (3 terawal, 3 pertengahan, dan 3 akhir) hakmilik individu berkenaan. Suatu senarai lengkap nombor-nombor lot yang terlibat dalam permohonan juga hendaklah disertakan. • Sekiranya hakmilik individu belum diperolehi dan pemaju bercadang untuk menggunakan hakmilik induk bagi permohonan mendapatkan lesen pemaju, maka kesemua surat kelulusan dan notis bayaran sepertimana di para 2.3 dan 2.4 di bawah hendaklah mencatatkan nombor lot yang sama dengan salinan geran hakmilik induk berkenaan. • Bagi pemajuan yang melibatkan tanah kerajaan dan belum memiliki geran hakmilik, permohonan bolehlah dibuat menggunakan surat kelulusan pemberimilikan tanah kerajaan. Walaubagaimanapun, nombor rujukan fail Pejabat Tanah yang tercatat pada kepala surat-menyurat hendaklah sama dalam kesemua dokumen yang digunakan. • Sekiranya geran hakmilik asal digunakan dan tidak jelas butiran maklumat didalamnya berikutan geran yang terlalu lama, maka Sijil Perakuan Carian Rasmi hendaklah dikemukakan .

<p>2.2</p>	<p>Surat Kelulusan;</p> <p>a) Ubah Syarat Tanah ke Bangunan; dan Pecah Sempadan, atau;</p> <p>b) Serah Balik Kurnia Semula/Berimilik Semula (SBKS/SBBS), atau;</p> <p>c) Cadangan Skim Perumahan (CSP), atau;</p> <p>d) Ubah Syarat Serentak Pecah Sempadan.</p> <p>* Kemukakan dokumen yang berkenaan sahaja.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Jenis surat kelulusan adalah berbeza berdasarkan negeri, daerah, keluasan tanah projek, serta kes permohonan tanah.</i> • <i>Bagi projek-projek yang besar/tanah-tanah yang luas, Pecah Sempadan tanah mungkin terpaksa melalui proses kelulusan Pejabat Tanah sebanyak dua atau tiga kali (misalnya pecah sempadan daripada hakmilik induk kepada hakmilik blok dan selanjutnya daripada hakmilik blok kepada hakmilik individu). Oleh yang demikian, surat kelulusan yang dikemukakan perlulah dipastikan merupakan kelulusan pecah sempadan yang terakhir bagi tujuan mendapatkan hakmilik individu.</i> • <i>Bagi kelulusan secara SBKS/SBBS dan CSP, kelulusan pecah sempadan lazimnya tidak dikeluarkan oleh Pejabat Tanah kerana hakmilik individu akan terus dikeluarkan setelah segala bayaran yang disyaratkan bagi kelulusan SBKS/SBBS dan CSP dilunaskan kepada Pejabat Tanah.</i> • <i>Bagi Negeri Pulau Pinang, tanah yang bersyarat "First Grade" tidak perlu melalui proses ubah syarat lagi dan hanya perlu melalui proses kelulusan Pecah Sempadan sahaja.</i>
<p>2.3</p>	<p>Notis bayaran/Borang 5A KTN/7G KTN/Jadual III (Melaka) dan segala resit bayaran secukupnya</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Bagi pemajuan yang melibatkan projek yang besar dan tanah yang luas, notis bayaran premium dan lain-lain bayaran berkaitan kadangkala dikeluarkan secara berperingkat berdasarkan fasa pembangunan. Oleh yang demikian, bukti resit pembayaran yang dikemukakan perlulah dipastikan mencukupi bagi fasa yang dipohon untuk lesen pemaju.</i>
<p>2.4</p>	<p>Borang 9A KTN/7D / 12D KTN yang telah disahkan kelulusannya.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Nombor lot yang tercatat pada borang hendaklah sama dengan nombor lot dalam permohonan lesen; manakala pecahan lot sepertimana tercatat pada borang juga hendaklah mencukupi sepertimana bilangan unit lot rumah yang dipohon lesen pemaju.</i>
<p>2.5</p>	<p>Sijil Akuan Ukur dari Lembaga Jurukur Tanah Semenanjung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Pastikan nombor lot yang tercatat di atas sijil menepati sepertimana lot tanah yang digunapakai pada permohonan; manakala pecahan bilangan lot tanah yang tercatat pada sijil mencukupi sepertimana lot rumah dalam permohonan</i>
<p>2.6</p>	<p>Pelan Pra-hitungan yang telah diperakukan oleh Pihak Berkuasa Perancang/Majlis dan disahkan oleh Pejabat Tanah</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Nombor rujukan pada Pelan pra-hitungan ini hendaklah nombor rujukan yang sama sepertimana tercatat pada Borang 9A/7D/12D KTN yang telah diluluskan</i>
<p>2.7</p>	<p>Pelan Susunatur/Tapak yang diluluskan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Unit yang dipohon untuk lesen pemaju hendaklah ditunjukkan termasuk di dalam pelan susunatur yang telah diluluskan.</i> • <i>Bagi pembangunan kediaman bertingkat (highrise building), sekiranya pelan tapak yang diluluskan menunjukkan bahawa terdapat lebih daripada satu jenis rumah di atas lot tanah yang sama atau jenis rumah yang sama di atas satu lot tetapi didirikan dalam fasa yang berlainan, maka pecah sempadan selanjutnya adalah diperlukan</i>

2.8	<p>Perjanjian Usahasama antara pemaju dan tuan tanah yang telah disetemkan dan didaftarkan dengan sempurna, atau Borang 14A KTN yang telah disempurnakan serta telah dibayar cukai setemnya sekiranya tanah pemajuan sedang dalam proses pindahmilik daripada tuan tanah kepada pemaju</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Perjanjian mesti mencatatkan lot pemajuan yang sama sepertimana yang dipohon untuk lesen pemaju.</i> • <i>Surat perjanjian mesti mengandungi pernyataan yang menyebut bahawa tuan tanah dan pemaju bersetuju untuk mematuhi Peraturan 5(5)(a), 10, dan 11, Peraturan-peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan & Pelesenan) (Pindaan)2002.</i> • <i>Sekiranya pernyataan berkenaan tidak terkandung dalam surat perjanjian berkenaan, maka surat perjanjian tambahan (supplemental agreement) hendaklah dibuat dengan memasukkan pernyataan berkenaan</i> • <i>Penggunaan Surat Wakil Kuasa tidak dipertimbangkan melainkan dalam kes-kes khas tertentu secara kes demi kes</i>
2.9	<p>Akaun Beraudit Syarikat</p> <ul style="list-style-type: none"> - yang terbaru (dalam tempoh dua tahun kebelakangan) - akaun pengurusan (bagi syarikat baru) 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Sekiranya lembaran imbalan kunci kira-kira dalam akaun beraudit berkenaan menunjukkan defisit, maka pemaju hendaklah mengemukakan bukti sumber kewangan tambahan daripada bank/institusi lain bagi membiayai projek.</i>
2.10	<p>Akuan Berkanun (Borang L2C) yang disahkan pernyataan di para (f)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Pernyataan di para (f) hendaklah disahkan dengan memotong salah satu pernyataan Ada/Tiada pada ayat berkenaan.</i> • <i>Sekiranya projek yang dipohon merupakan suatu projek terbengkalai, pemaju hendaklah membuat pengesahan tambahan bahawa projek berkenaan merupakan suatu projek terbengkalai. Dalam kes ini, kedudukan pemaju asal serta para pembeli terdahulu hendaklah diperjelaskan.</i>
2.11	<p>Borang 49 Akta Syarikat 1965 berhubung senarai Pengarah dan pengurusan syarikat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Pengarah dan pengurusan syarikat hendaklah dipastikan tidak terdiri daripada individu-individu yang telah disenaraihitamkan oleh Kementerian berdasarkan prestasi projek-projek terdahulu atau kesalahan-kesalahan lain yang direkodkan.</i> • <i>Demikian juga, sekiranya terdapat warganegara asing dalam senarai pengarah atau pengurusan syarikat berkenaan, hendaklah dipastikan pemilikan ekuiti syarikat berkenaan mematuhi sepertimana kehendak di para 2.14 di bawah.</i>
2.12	<p>Penyata Anggaran Aliran Tunai Projek (<i>Projected Cashflow</i>) yang menunjukkan jumlah keseluruhan wang masuk, wang keluar, dan baki bagi keseluruhan rumah yang terkandung dalam permohonan lesen.</p>	

2.13	Memorandum dan Artikel Persatuan	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kandungan hendaklah mencatatkan dengan jelas bahawa salah satu objek syarikat adalah sebagai pemaju perumahan</i>
2.14	Kelulusan Jawatankuasa Pelaburan Asing (FIC) sekiranya ekuiti asing dalam syarikat melebihi 15% bagi individu atau melebihi 30% bagi beberapa pihak/syarikat asing	

***** Projek Terbengkalai :**

Bagi suatu projek perumahan terbengkalai yang diambilalih oleh pemaju baru, permohonan untuk mendapatkan lesen pemaju perlu mengemukakan beberapa maklumat dan dokumen tambahan seperti berikut :

- (a) **Surat pengesahan persetujuan daripada kesemua pembeli asal (atau sekurang-kurangnya 75% - *majoriti 2/3* daripada keseluruhan pembeli asal) tentang pengambilalihan projek berkenaan. Surat pengesahan persetujuan berkenaan hendaklah ditandatangani oleh pembeli dan perlu menyatakan dengan jelas samada pembeli berkenaan bersetuju untuk meneruskan pembelian berkenaan dengan harga jualan yang dipersetujui atau bersetuju untuk membatalkan pembelian berkenaan. Prosedur ini adalah bagi mengelakkan sebarang pertikaian yang timbul pada masa hadapan, serta memastikan bahawa tiada sebarang pertindihan pembeli bagi setiap unit rumah yang dijual.**
- (b) **Surat permohonan pembatalan lesen pemaju asal daripada pemaju lama bagi projek berkenaan. Permohonan pembatalan lesen pemaju asal berkenaan akan diproses bersama-sama secara serentak dengan permohonan lesen pemaju yang baru bagi mengelakkan dua lesen wujud bagi suatu projek pemajuan yang sama.**
- (c) **Surat pengesahan penarikan balik sebarang kaveat persendirian yang dimasukkan oleh orang perseorangan di atas tanah terbabit.**
- (d) **Bagi suatu projek terbengkalai yang dimajukan oleh pemaju yang asal, tetapi melibatkan pengambilalihan syarikat oleh " *Receiver and Manager Appointed* ", maka surat perlantikan *Receiver* oleh Mahkamah adalah diperlukan**