

Oleh **MOHAMAD HAFIZI MOHD SAID**
hafizi.said@mediamulia.com.my

MEMBELI kediaman baharu yang sudah siap tetapi belum terjual dalam projek perumahan yang sedia untuk diserahkan pemilikan kosong, mempunyai kelebihan dan kekurangan buat pembeli.

Ini kerana terdapat beberapa faktor mengapa masih ada kediaman yang sudah siap dibina namun belum terjual seperti harga, lokasi atau kemudahan yang tidak tersedia di kawasan berkenaan.

Justeru itu, sebelum membeli kediaman jenis ini, anda dinasihatkan untuk melihat terlebih dahulu kelebihan dan kekurangannya.

Presiden Persatuan Guaman Hartanah Malaysia (Harta-Guam), Datuk Nazri Mustafa sudi berkongsi kebaikan dan keburukan membeli rumah yang sudah siap tetapi belum terjual daripada pemaju perumahan dalam keluaran *RINGGIT* kali ini.

KEBAIKAN

HARGA YANG DITAWAR MUNGKIN MENARIK

Biasanya, pemaju akan berusaha mengurangkan inventori rumah yang tidak terjual, dan ini boleh membawa kepada penawaran harga yang lebih menarik bagi pembeli. Ada kemungkinan pemaju akan memberi diskaun yang lebih tinggi untuk menjual unit tersebut dengan segera. Diskaun tersebut mungkin lebih tinggi dari apa yang ditawarkan semasa pelancaran dahulu.

KEMUDAHAN TELAH SIAP

Rumah-rumah dalam projek yang sudah siap mempunyai kemudahan seperti jalan raya, bekalan air, elektrik, dan lain-lain yang telah siap. Begitu juga dengan kemudahan lain seperti kolam renang, gimnasium, petak letak kereta dan lain-lain kemudahan yang disediakan oleh pemaju. Pembeli tidak perlu menunggu lama untuk menikmati kemudahan ini. Ini dapat mengurangkan risiko mendapat kemudahan yang tidak memuaskan hati.

BOLEH DILIHAT SECARA FIZIKAL

Pembeli dapat melihat rumah sebenar yang ingin dibeli, termasuk rekaan dalaman dan keadaan fizikalnya. Ini termasuk kecacatan binaan atau spesifikasi yang didakwa di dalam brosur jualan, yang kini boleh dilihat dengan mata kasar. Malahan untuk unit pangsapuri atau kondominium, anda dapat melihat pemandangan sebenar dari unit anda. Ini membolehkan anda membuat keputusan yang lebih baik.



SEBELUM beli, lihat dahulu kelebihan dan kekurangan kediaman ditawarkan. - GAMBAR HIASAN

KEDIAMAN SIAP TETAPI BELUM TERJUAL...



PEMBELI dinasihat turut melihat rekaan dalaman kediaman siap yang hendak dibeli. - GAMBAR HIASAN

PENJAGAAN AWAL YANG LEBIH BAIK

Pemaju mungkin telah menjaga rumah tersebut dengan baik kerana rumah itu adalah aset mereka. Oleh itu, anda mungkin mendapat rumah dalam keadaan yang lebih baik berbanding dengan rumah yang telah didiami jika membeli dari pemilik terkini (jualan *subsale*).

PEMBAIKAN KEROSAKAN

Apa-apa kerosakan fizikal yang dapat dilihat, boleh disuarakan kepada jurujual atau wakil jualan pemaju. Biasanya, pihak pemaju akan bersetuju untuk membaiki apa-apa kerosakan yang diadukan oleh pro-

spek pembeli dan boleh dibuat perjanjian atau surat jaminan untuk kerosakan diperbaiki, lebih-lebih lagi jika unit rumah tersebut masih dalam tempoh jaminan tanggungan kerosakan.

KEKURANGAN PILIHAN TERHAD

Pilihan rekaan dalaman, lokasi, dan ciri-ciri rumah mungkin terhad kepada yang masih ada dalam inventori pemaju. Ini mungkin tidak sesuai dengan keperluan dan citarasa peribadi anda. Ada kemungkinan unit-unit baki ini mempunyai ciri-ciri yang tidak sesuai dengan anda. Contohnya, unit rumah tersebut berhadapan substation bekalan elektrik, berhadapan simpang,

berhadapan lorong belakang blok rumah jiran, kolam tadahan dan sebagainya.

KEKURANGAN PERLINDUNGAN DALAM PERJANJIAN

Terdapat pemaju yang akan terus menggunakan perjanjian jual beli seperti yang diwajibkan untuk pembinaan baharu, berdasarkan jadual yang dinyatakan di dalam Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Akta 188), walaupun rumah telah siap sepenuhnya.

Bagi unit yang belum terjual dan masih dalam pembinaan, pemaju wajib menggunakan perjanjian Jadual G atau Jadual H. Sekiranya perjanjian ini di-



NAZRI MUSTAFA

gunakan, maka perlindungan terhadap pembeli agak terjamin. Terutamanya dari segi tempoh penyerahan pemilikan kosong, jaminan tanggungan kecacatan binaan dan tuntutan bayaran progres serta penalti atas kelewatan.

Ada pemaju yang tidak mahu lagi terikat dengan perjanjian seperti ini, apabila menjual unit yang telah siap. Maka tempoh jaminan kecacatan dan tempoh penyerahan pemilikan kosong dan cara kaedah pembayaran adalah berbeza. Bakal pembeli perlu mendapatkan nasihat guaman yang jelas, jika berhadapan dengan situasi seperti ini.

JAMINAN RUMAH BARU

Anda mungkin kehilangan jaminan pembinaan yang biasanya disediakan untuk rumah baru iaitu tempoh jaminan kecacatan selama 24 bulan dari tarikh pemilikan kosong.