



LEMBAGA ARKITEK MALAYSIA

Tingkat 17, Ibu Pejabat JKR, Jalan Sultan Salahuddin, 50582 Kuala Lumpur
Peti Surat 12695, 50786 Kuala Lumpur

Tel : 03-26982878/26107087 Faks : 03-26936881
E-mel : info@lam.gov.my Web : www.lam.gov.my

PEKELILING AM BIL. 3/2023

GARIS PANDUAN MENGENAI SURAT PELEPASAN

1. Pekeliling Am ini menggantikan Pekeliling Am Bil 2/2007 semasa mengenai Garis Panduan di atas.
2. Seorang Arkitek apabila diminta atau diarah untuk meneruskan suatu kerja profesional yang dia ketahui atau boleh dengan membuat pertanyaan munasabah bahawa seorang Arkitek lain telahpun diguna khidmat oleh pemilik berdaftar ^(Nota 1) dan/atau ejen *bona-fide* ^(Nota 2) bagi tapak berkenaan atau sebahagian daripada tapak berkenaan untuk memberi perkhidmatan asas sepenuhnya atau sebahagian daripadanya sepertimana yang diperuntukkan di bawah Kaedah-Kaedah Arkitek (Skala Fi Minimum) 2010 hendaklah, sebelum meneruskan kerja tersebut, menghubungi Arkitek itu secara bertulis dan mendapatkan "Surat Pelepasan" daripada Arkitek sama ada secara terus ataupun menerusi bakal kliennya, kecuali kehendak ini boleh diketepikan mengikut budi bicara Lembaga.

(Nota 1 : "pemilik berdaftar" hendaklah termasuk individu, kumpulan individu, pemegang amanah, agensi-agensi, pertubuhan-pertubuhan berkanun, syarikat atau mana-mana entiti lain yang sah mengikut undang-undang yang mana nama dan/atau identiti mereka adalah termaktub dalam hak milik tanah atau lain-lain yang memberi hak secara sah terhadap pemilikan tanah tersebut)

(Nota 2 : "ejen bona-fide" hendaklah bermaksud individu, kumpulan individu, pemegang amanah, agensi-agensi, pertubuhan-pertubuhan berkanun, syarikat atau mana-mana entiti lain yang sah mengikut undang-undang yang telah diberi kuasa oleh "pemilik berdaftar" untuk mewakilinya berhubung dengan pemajuan tanah itu.)

3. Perkataan-perkataan "telahpun diguna khidmat" yang dirujuk dalam perenggan 2 di atas adalah mengikut definisi di bawah perenggan 7 Syarat-Syarat Guna Khidmat Arkitek di bawah Jadual Ketiga (Bahagian Satu) Kaedah-Kaedah Arkitek 1996 seperti berikut:

"7(1) Seorang Arkitek hendaklah mendapatkan persetujuan bertulis daripada klien berkenaan dengan saraannya untuk perkhidmatan perundingan senibina yang akan diberikan olehnya menurut subperenggan 1(1) ^(Nota 3) dalam tempoh enam puluh hari dari tarikh pemberitahuan berkaitan dengan saraan itu disampaikan dengan sewajarnya kepada klien;

- (2) Walau apa pun di dalam subperenggan (1) di atas, jika persetujuan klien secara bertulis tidak diperolehi dalam tempoh sebagaimana yang dinyatakan dalam subperenggan (1) tetapi klien itu melalui kelakuannya bersetuju mengenai syarat-syarat guna khidmat dan skala fi profesional serta caj-caj, klien itu hendaklah bagi maksud subperenggan (1) dianggap telah bersetuju dengan syarat-syarat guna khidmat dan skala fi profesional serta caj-caj itu”

(Nota 3 : Subperenggan 1(1) di bawah Syarat-Syarat Guna Khidmat Arkitek di dalam Jadual Ketiga (Bahagian Satu) Kaedah-Kaedah Arkitek 1996 mengandungi peruntukan berikut:-

“Seorang Arkitek yang menjalankan perniagaan sebagai suatu pengamal perundingan senibina hendaklah memberikan perkhidmatan perundingan senibina sebagaimana yang diperihalkan dalam skop perkhidmatan yang dimasukkan dalam Memorandum Perjanjian antara Arkitek dengan klien”).

4. Disenaraikan di bawah ini keadaan-keadaan di mana “Surat Pelepasan” tidak diperlukan:

- 4.1 Apabila seseorang Arkitek itu diminta sama ada oleh pembeli atau penyewa sebuah bangunan di mana Sijil Layak Menduduki atau Perakuan Siap dan Pematuhan telahpun dikeluarkan;
- 4.2 Apabila pemilik berdaftar tapak melantik seorang Arkitek hanya sebagai perancang keseluruhan untuk suatu pembangunan bercampur dan pembangunan itu akan dilaksanakan mengikut fasa di mana pemilik tersebut berhasrat melantik Arkitek yang lain untuk fasa-fasa berkenaan ^(Nota 4).

(Nota 4 : Dalam keadaan ini Arkitek itu hendaklah menjelaskan pelantikannya pada peringkat permulaan bagi mengelakkan pertikaian dengan pemilik berdaftar tanah tersebut).

5. Lembaga boleh menggunakan budi bicaranya untuk mengeneipkan kehendak “Surat Pelepasan”. Disenaraikan di bawah ini contoh keadaan di mana Lembaga boleh berbuat demikian:

- 5.1 Apabila Arkitek pertama itu enggan mengeluarkan “Surat Pelepasan” setelah pelantikannya ditamatkan oleh klien dan semua fi dan bayaran sampingan telah dijelaskan sepenuhnya;
- 5.2 Apabila terdapat pertikaian mengenai jumlah fi dan bayaran sampingan kepada Arkitek dan pertikaian tersebut telahpun dikemukakan kepada Lembaga oleh mana-mana pihak untuk penentuan melalui timbang tara.

Lembaga akan, di bawah perenggan (ea) seksyen 4(1) Akta Arkitek 1967, bertindak sebagai pemegang amanah bagi fi dalam pertikaian yang didepositkan dengannya sehingga keputusan timbang tara telah dibuat. Lembaga akan menentukan jumlah fi yang perlu didepositkan berdasarkan kepada dokumen yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak;

- 5.3 Apabila terdapat pertikaian mengenai jumlah fi dan bayaran sampingan kepada Arkitek dan pertikaian tersebut telahpun dikemukakan kepada mana-mana pihak selain daripada Lembaga untuk penyelesaian melalui timbang tara dan/atau lain-lain kaedah penyelesaian pertikaian;

- 5.4 Apabila Arkitek pertama telah memulakan prosiding undang-undang ^(Nota 5) untuk mendapatkan bayaran fi atau mempertikaikan penamatan perkhidmatannya;

(Nota 5 : “prosiding undang-undang” hendaklah bermaksud apa-apa kaedah untuk memulakan tindakan sivil yang difailkan di mahkamah .

“timbang tara” hendaklah bermaksud pengeluaran Notis Timbang Tara dan pelantikan penimbang tara sama ada dengan persetujuan bersama atau oleh Presiden LAM)

- 5.5 Apabila seorang Arkitek telah dilantik hanya untuk memberikan perkhidmatan nasihat bagi membangunkan sesebuah tapak walaupun Arkitek lain telah juga dilantik untuk memberikan perkhidmatan yang serupa;

- 5.6 Apabila klien yang melantik Arkitek bagi sesebuah projek itu telah diisytiharkan mufliis oleh mahkamah dan diletakkan di bawah kuasa penerimaan ^(Nota 6);

(Nota 6 : Ini tidak termasuk projek-projek yang akan disiapkan di bawah sebarang bentuk pemulihan yang mungkin dilaksanakan dengan kelulusan daripada mana-mana agensi kerajaan di mana suatu Surat Pelepasan masih diperlukan).

- 5.7 Apabila Arkitek telah dilantik oleh pemilik berdaftar dan/atau ejen *bona-fide* bagi memberi perkhidmatan asas dan kontraktor reka dan bina dijemput untuk mengemukakan tender bagi kerja-kerja merekabentuk dan membina termasuk membiayai projek tersebut dimana beberapa Arkitek telah dilantik oleh penender-penender berkenaan dengan syarat perkhidmatannya telah ditamatkan dan fi telah dijelaskan sepenuhnya oleh pemilik berdaftar dan/atau ejen *bona-fide*;

- 5.8 Dalam situasi apabila terdapat pertukaran pemilikan tapak atau sebahagian daripada tapak:

a) apabila terdapat pemindahan liabiliti kepada pemilik berdaftar yang baharu, dan pemilik berdaftar baharu telah menyelesaikan fi tertunggak yang belum dijelaskan kepada Arkitek pertama;

b) apabila tidak terdapat pemindahan liabiliti terhadap pemilik berdaftar yang baharu, pemilik berdaftar baharu hendaklah memastikan bayaran yang belum dijelaskan telah diselesaikan oleh pemilik berdaftar dan/atau ejen *bona-fide* yang sebelumnya dan telah mengeluarkan “Surat Pelepasan” sebelum pemilik berdaftar dan/atau ejen *bona-fide* dibenarkan untuk melantik Arkitek yang baharu.

- 5.9 Apabila seorang Arkitek yang telah dilantik bagi sesebuah projek telah digantung pendaftaran atau namanya telah dikeluarkan daripada Daftar Arkitek oleh Lembaga atas sebarang sebab.

Dengan syarat sentiasa fi dan bayaran sampingan lain yang patut dibayar kepada Arkitek itu bagi projek yang berkenaan, sehingga tarikh penggantungan pendaftaran atau pengeluaran namanya daripada Daftar Arkitek, telah dibayar kepada Arkitek tersebut. Sekiranya pertikaian timbul sama ada mengenai jumlah atau kesahihan tuntutan Arkitek itu, perkara tersebut hendaklah dikemukakan kepada Lembaga untuk penyelesaian melalui timbang tara seperti di item 5.2;

- 5.10 Apabila Arkitek meninggal dunia atau tidak berkeupayaan dan praktis perundingan senibinanya tiada keupayaan dari segi undang-undang untuk meneruskan perkhidmatan dan tanggungjawabnya;
- 5.11 Dalam situasi dimana klien, merupakan pemilik berdaftar, menamatkan kuasa ejen *bona-fide* untuk mewakilinya berhubung dengan pembangunan tanah seperti di dalam ^(Nota 2) di atas, pemilik berdaftar tersebut akan mengambil tanggungjawab untuk mendapatkan "Surat Pelepasan" daripada Arkitek yang dilantik oleh ejen *bona-fide* tersebut sebelum pemilik berdaftar dan/atau ejen *bona-fide* yang baharu dibenarkan untuk melantik Arkitek yang baharu atau meneruskan dengan pelantikan Arkitek pertama;
- 5.12 Dalam situasi kontraktor reka dan bina dilantik oleh pemilik berdaftar dan/atau ejen *bona-fide* untuk merekabentuk dan membina telah ditamatkan, pemilik berdaftar dan/atau ejen *bona-fide* akan mengambil tanggungjawab untuk mendapatkan "Surat Pelepasan" daripada Arkitek pertama yang dilantik oleh kontraktor reka dan bina sebelum dibenarkan untuk melantik Arkitek yang baharu atau meneruskan dengan pelantikan Arkitek pertama.

(Nota 7: Untuk pembangunan dimana pembinaan telah bermula, sebagai tambahan kepada perkara di atas, penggantian Arkitek yang asal yang iaitu Orang Utama yang Mengemukakan Pelan adalah tertakluk kepada kelulusan/persetujuan pihak berkuasa tempatan)

6. Prosedur yang perlu dipatuhi bagi memenuhi keperluan-keperluan Garis Panduan ini hendaklah terdiri daripada langkah-langkah berikut: -

- 6.1 Arkitek kedua dikehendaki mengambil inisiatif untuk menulis kepada Arkitek pertama menanyakan sama ada perkhidmatannya telah ditamatkan dengan sempurna dan semua fi tertunggak telahpun dibayar sepenuhnya.
- 6.2 Arkitek pertama, sebaik sahaja menerima pertanyaan daripada Arkitek kedua, hendaklah memberikan jawapan dengan segera dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh penerimaan surat Arkitek kedua itu.

- 6.3 Arkitek pertama haruslah mengeluarkan “Surat Pelepasan” jika tiada bayaran yang tertunggak untuk membolehkan Arkitek kedua menerima pelantikan.
- 6.4 Dalam keadaan dimana Arkitek pertama menuntut bahawa terdapat bayaran fi kepada beliau yang masih belum dijelaskan, beliau hendaklah menjawab pertanyaan itu dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh penerimaan surat berkenaan, yang dikirimkan sama ada melalui pos berdaftar atau kiriman yang direkodkan kepada pemilik berdaftar dan/atau ejen *bona-fide* yang disalinkan kepada Arkitek kedua untuk memberi nasihat mengenai kedudukan tuntutan.
- 6.5 Setelah menerima jawapan daripada Arkitek pertama, Arkitek kedua hendaklah menasihatkan klien mengenai peruntukan yang relevan berkenaan Kod Tatakelakuan dan Syarat-Syarat Guna Khidmat seperti yang diperuntukkan masing-masing di bawah Jadual Kedua dan Jadual Ketiga, Kaedah-Kaedah Arkitek 1996.
- 6.6 Dalam keadaan di mana jawapan tidak diterima oleh Arkitek kedua dalam tempoh masa yang ditetapkan dalam perenggan 6.2 di atas, perkara tersebut bolehlah dirujuk kepada Lembaga yang mempunyai budi bicara khusus untuk mengecualikan keperluan “Surat Pelepasan” tersebut atau menetapkan syarat-syarat yang perlu dipatuhi sebelum pengecualian tersebut diberikan.
7. Tiada pengetahuan mengenai Pelantikan Arkitek lain;

Dalam keadaan di mana seseorang Arkitek, setelah menerima komisen secara ikhlas (*good faith*) dan tanpa mengetahui sebelumnya bahawa Arkitek lain telah terlibat dalam projek itu dan apabila penglibatan seorang Arkitek lain itu diketahuinya, beliau hendaklah mengambil tindakan-tindakan berikut:-

- 7.1 Memaklumkan kliennya dengan serta merta secara bertulis mengenai keadaan tersebut dan mengenai obligasinya di bawah Garis Panduan ini; dan
- 7.2 Mematuhi prosedur sepertimana yang diperuntukkan di bawah perenggan 6 di atas.

Pekeliling Am ini hendaklah mula berkuatkuasa daripada tarikh Pekeliling Am ini.

Dengan Perintah Lembaga Arkitek Malaysia,


(Ar. ABD. SHUKOR BIN ISMAIL)
Pendaftar

2 Oktober 2023

Edaran :

Semua ahli berdaftar