

MYTHS FOR RENOVATION WORKS IN A COMMERCIAL BUILDING

Author: Simon LOW | 26 November, 2021

Renovation is the work of construction, amendment, and additional towards a building that is completed involving changes towards structure, space, façade, and function of a building. Some building owners in Malaysia are not aware that renovation works in a commercial lot require permit or approval from the local authority before start renovation. Under By-Law 18 of Uniform Building By-Laws 1984 (UBBL 1984), a certain building that already has a Certificate of Fitness (CF) or Certificate of Completion and Compliance (CCC) are allowed to carry out renovation under two circumstances:

- a) The issuance of a permit by the local authority after approval of the submitted endorsed sketch plan (*Pelan Lakar*) by an architect or registered building draughtsman. Normally this applies mainly for small construction or minor alterations e.g. adding partition wall, awning, and ramp. The built-up allowed generally not more than 3,000 sqft, depending on each local authority.
- b) The issuance of a permit by the local authority after approval of the submitted endorsed architecture drawings (*Pelan Bangunan*) or engineering drawings by Principal Submitting Person (PSP). Normally this applies mainly for major renovation works which incur demolition, change in building layout, structure, mechanical or electrical.


If the renovation starts before getting the approval permit from the local authority, the local authority may issue fine and has the right to demolish any renovation that deemed as illegal (done without permission), and the owner may need to reimburse the demolition cost. Thus, it is important to consult with the local authority or professional consultant before starting any renovation as every local authority imposes different requirements on renovations.

There are basic principles of permit issuance for renovation works ^[1]:

- a) The building owner/PSP must obtain the renovation permit prior to carrying out the works.
- b) All renovation works must comply with UBBL 1984. The local authority has the right to reject any application if the renovation will give a negative impact on the surroundings.
- c) The building owner/PSP must be fully responsible for the renovation works carried out.
- d) The building owner/PSP must be responsible for ensuring the materials and finishes used do not cause any effect on the neighbours.
- e) Building owner/PSP must be responsible for ensuring fire regulations are taken into consideration in any renovation works.
- f) Building owner/PSP must ensure construction waste materials are properly disposed and not blocking any traffic flow.
- g) Permits issued by local authorities are only for a period of one (1) year. Local authorities can consider extending the period should the permit period is about to expire for the owner/applicant who still intends to build it.

At one glance, below are the process flowchart for renovation which appoint a professional consultant:

- a) **Pre-consult Stage** – After the client appointment, the consultant will pre-consult with the involved departments at the local authority.
- b) **Design Stage** – Consultant to produce design drawings (architecture drawing, structure drawing, mechanical drawing, or electrical drawing) according to client's needs and comply with local authority's requirement. Meanwhile, the consultant will also require information from the client such as CTC land title, certificate of completion and compliance (CCC), business registration certificate (SSM), identity card, tenancy agreement, or Sales & Purchase Agreement (SPA), latest tax assessment receipt, etc.
- c) **Submission Stage** – Consultant to do online submission and hardcopy submission, together with payment of processing fee. Officer will comment on the submission documents including drawings and the consultant to amend accordingly.
- d) **Approval Stage** – Local authority approve the building plans and issue approval letter with the permit.



MAJLIS PERBANDARAN KLANG
BANGUNAN SULTAN ALAM SHAH, JALAN PERHARAHAN
40100 KLANG, BANDAR DIRAJA, SELANGOR DARUL EHSAN.
TEL: 03-3792 1555 FAX: 03-3792 0344
TALIAN BIKAS TEL: 1-800-88-2368
LAMARAN WEB: www.klang.gov.my
E-MAIL: klang@majlismpk.gov.my

(2)

CADANGAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI DALAMAN DI PREMIS NO. F66 DAN F67 DI SEBAHAGIAN TINGKAT SATU, KOMPLEKS MEMBELIBELAH SEDIADA DI

BUKIT TINGGI 2, K56, KLANG BANDAR DIRAJA, SELANGOR DARUL EHSAN
- KELULUSAN PELAN UBAHSUAI DENGAN SYARAT

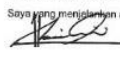
5. Pihak tuan/puan dinasihatkan untuk melantik kontraktor yang telah berdaftar dengan Lembaga Pembangunan Industri Malaysia (CIDB). Semakan kontraktor yang berdaftar boleh dibuat di laman sesawang www.cidb.com.my.

6. Tuan selanjutnya diminta datang ke Jabatan Bangunan, Aras 2, Lot 2-12, Blok A, Pusat Perniagaan Raya Barat, Jalan Raya Barat, Klang, untuk penyelesaian selanjutnya.

Sekian, terima kasih.

"SELANGOR MAJU BERSAMA"
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Saya yang menjadikannya amanah,



b.p. Yang Dipertua,
Majlis Perbandaran Klang
Klang

s.k.1)

Tuan,

CADANGAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI DALAMAN DI PREMIS NO. F66 DAN F67 DI SEBAHAGIAN TINGKAT SATU, KOMPLEKS MEMBELIBELAH SEDIADA DI

BUKIT TINGGI 2, K56, KLANG BANDAR DIRAJA, SELANGOR DARUL EHSAN
- KELULUSAN PELAN UBAHSUAI DENGAN SYARAT

Adalah dengan sukacitanya dimaklumkan bahawa pelan ubahsuai bangunan untuk projek seperti di atas adalah **DILULUSKAN DENGAN BERSYARAT** berdasarkan kepada pelan yang dikemukakan dan disahkan oleh tuan melalui Permohonan pihak tuan bertarikh 12/12/2019.

2. Sehubungan dengan ini pihak tuan adalah dikehendaki untuk mematuhi syarat-syarat yang dikemukakan sebelum pelan-pelan lulus diserahkan kepada pihak tuan. Pihak tuan diberi tempoh 14 hari dari tarikh surat ini untuk mematuhi syarat-syarat kelulusan seperti dibawah:-


- 2.1 Lengkapi bajuk format kiraan bayaran pelan.
- 2.2
- 2.3 Kemukakan pelan tampak.
- 2.4 Perunding perlu memajukan Borang F untuk Persetujuan Siap dan Pematuhan (CGG) setelah tambahan / ubahsai disiapkan.

3. Permit kelulusan no 3663 hendaklah dipamerkan sepanjang masa di tapak pembinaan. Dimaklumkan juga bahawa tempoh sah kelulusan untuk memulakan kerja di tapak adalah setahun dari tarikh surat ini. Pihak tuan diminta memperbaharui kelulusan tiga bulan sebelum tarikh tamat jika ingin memulakan kerja-kerja selepas tempoh tersebut. Pihak tuan akan dikenakan bayaran pelan yang baru.

4. Adalah dimaklumkan bahawa sejajar dengan Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Pindaan 2007) (Akta A1286 - iaitu suatu Akta untuk meminda Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974), Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (Pindaan 2007) [UKBS], Walau bagaimanapun Peraturan Siap dan Pematuhan adalah dikeluarkan oleh perunding yang mengemukakan pelan untuk kelulusan. Sehubungan dengan ini, pihak tuan adalah bertanggungjawab untuk menguruskan pengeluaran Peraturan Siap dan Pematuhan tersebut.

KAMI MENGUTAMAKAN KUALITI

Figure 1: Approval Letter from Local Authority



MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA
PERMIT BINAAN SEKATAN DINDING DALAMAN
SECARA SEMBENTARA

No. PS

IPM PROFESSIONAL SERVICES SDN. BHD.
NO. 68-2, JALAN PUTERI 2/4,
BANDAR PUTERI PUCHONG,
47100 PUCHONG SELANGOR.

Rujukan : MBPJ
Tarikh :

Dengan ini dibenarkan mendirikan sekatan dinding dalaman secara sementara tertakluk kepada kehendak Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133) dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986 :-

KELULUSAN PERMIT SEMBENTARA KANDUNGAN 1(N-O) BAGI CADANGAN MEMBINA SEKATAN DINDING DALAMAN BAGI SEBUAH PEJABAT

TETUAN 46200, PETALING JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN UNTUK SDN. BHD. DARI 08.04.2021 HINGGA 31.12.2021

Bil	Aras	Luas Lantai (meter persegi)	Jumlah Sokatan Dinding Dalam			Total
			Sediada	Tambahan	Pengurangan	
1.	ARAS BAWAH	-	-	10	-	10
Jumlah Keseluruhan		-	-	10	-	10

Bayaran & No. Rest : RM 500.00

Alamat :

No. Pendaftaran LAM :



(HAMIDAH BINTI HJ. ARIFIN) PPT,
Pengarah
Jabatan Kawalan Bangunan,
b.p. Datuk Bandar
Majlis Bandaraya Petaling Jaya

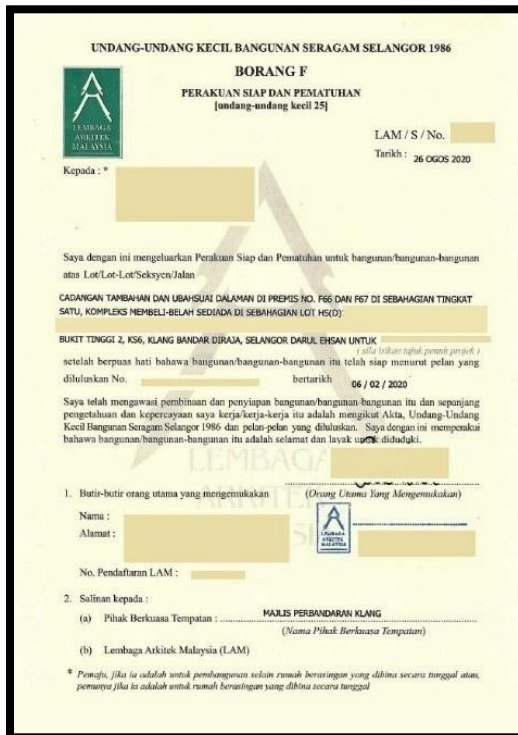
Syarat-syarat :

- (1) Sila kemukakan permohonan pelan bangunan bagi penambahan atau pengurangan ke atas Sekatan Dinding dalaman yang terkini selepas permit sementara diperbaharui.
- (2) Permit ini sah selama tempoh SATU TAHUN sahaja dari tarikh dikeluarkan dan kerja-kerja tidak boleh dijalankan selepas tarikh habis tempoh.

Jabatan Kawalan Bangunan, Majlis Bandaraya Petaling Jaya, Jalan Yong Shook Lin, 46675 Petaling Jaya
Tel : 79563544 Faks : 79552578 E-mail : hamidah@mbpj.gov.my Homepage : www.mbpj.gov.my

Figure 2: Permit from Local Authority

- e) **Tender Stage** – The client may arrange a tender process to appoint a qualified CIDB contractor.
- f) **Construction Stage** – Consultant to issue “*Borang B*” or start work notification together with work schedule and contractor information to the local authority. Then only appointed contractor to start work.
- g) **Inspection Stage** – After renovation works completed, the consultant will arrange an inspection date with the local authority. Local authority officers may attend to inspect the completed renovation works. Any incompliance discovered shall be rectified by the contractor.
- h) **Completion Stage** – Consultant to issue CCC or completion letter.



UNDANG-UNDANG KECIL BANGUNAN SERAGAM SELANGOR 1986

BORANG F
PERAKUAN SIAP DAN PEMATIHAN
[undang-undang kecil 25]

LAM / S / No. _____
Tarikh : 26 OGOS 2020

Kepada : *

Saya dengan ini mengeluarkan Perakuan Siap dan Pematihan untuk bangunan-bangunan-bangunan atas Lot/Lot-Lot/Sekyen/Jalan _____

CADANGAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI DALAMAN DI PREKIS NO. F66 DAN F67 DI SEBAHAGIAN TINGKAT SATU, KOMPLEKS MEMBEL-BELAH SEDIADA DI SEBAHAGIAN LOT 15(D) _____

BUKIT TINGGI 2, K56, KLANG BANDAR DUKA, SELANGOR DARUL EHSAN UNTUK _____

setelah berpuas hati bahawa bangunan-bangunan-bangunan itu telah siap menurut pelan yang diilulankan No. _____ bertarikh 06 / 02 / 2020

Saya telah mengawasi pembinaan dan penyediaan bangunan-bangunan-bangunan itu dan sepanjang pengetahuan dan kepercayaan saya kerja-kerja-kerja itu adalah mengikut Akta, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986 dan pelan-pelan yang diilulankan. Saya dengan ini mempercayai bahawa bangunan-bangunan-bangunan itu adalah selamat dan layak untuk diduduki.

1. Butir-butir orang utama yang mengemukakan (Orang Utama yang Mengemukakan)

Nama : _____
Alamat : _____

No. Pendaftaran LAM : _____

2. Salinan kepada :

(a) Pihak Berkuasa Tempatan : MAJLIS PERBANDARAN KLANG
(Nama Pihak Berkuasa Tempatan)

(b) Lembaga Arkitek Malaysia (LAM)

* Penawar, jika ia adalah untuk pembangunan selain rumah bersejarah yang dilulus secara rasmi atau, pemunya jika ia adalah untuk rumah bersejarah yang dilulus secara rasmi

Figure 3: Form F (CCC)



IPM PROFESSIONAL SERVICES SDN BHD
No. 68-2, Jalan Puteh 2/8,
Bandar Puteh Puchong,
47100 Puchong, Selangor,
Malaysia.
Tel : (03-80667831
Fax : (03-806 2633
Email : info@ipm.my
ST No : 111-1809-32000181

Ruj. Kami : IPMPS/HQ/20034/MBPJ/
Tarikh : 26 May 2021

MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA
Pengerah,
Jabatan Kawalan Bangunan,
Jalan Yong Shook Lin, 46075 Petaling Jaya,
Selangor Darul Ehsan,
(Attn: Pn. Hamidah binti Hj. Ariffin)

Puan,

CADANGAN MEMBINA SEKATAN DINDING DALAMAN BAGI SEBUAH PEJABAT
46200 PETALING JAYA, SELANGOR DARUL
EHSAN UNTUK TETUAN
SDN. BHD.

- Surat Perakuan Siap Kerja

Dengan segala hormatnya perkara di atas dan surat kelulusan pelan no. rujukan MBPJ/ bertarikh 9 April 2021 adalah dirujuk.

Adalah dengan ini diperakui bahawa kerja-kerja ubahsuai telah siap mengikut pelan lulus dan selamat untuk diduduki.

Sekian, untuk makluman pihak Puan.

Terima kasih.

IPM PROFESSIONAL SERVICES

Sd/ 1. Sdn Bhd.
2. Berhad
3. Fals

TERIMA
27 MAY 2021
Jabatan Kawalan Bangunan
Majlis Bandaraya Petaling Jaya

Figure 4: Completion Letter

One of the common questions raised is “Does the architect need to issue CCC after completion of renovation works?” Well, it depends. Issuance of CCC only applies if the renovation works involved major structure, electrical, mechanical, and architecture works. Meaning if the renovation gives new overall looks to a building, then it is compulsory to issue CCC. But if the renovation involves only minor structure, electrical, mechanical and architecture works, most local authority accepts completion letter by architect, stating that the work has been completed and safe for occupation.

Simon LOW

General Manager

IPM Professional Services Sdn Bhd

Reference:

[1] Garis Panduan Prosedur Pengeluaran Permit Kerja Ubahsuai : Bahagian Penyelidikan Dan Perundangan Teknikal, Jabatan Kerajaan Tempatan, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan