

Kopkrap oor watermeters by skemas



Wie sou tien jaar gelede kon dink dat die voorsiening van water só 'n groot probleem sou word?

Miskien is ek verkeerd en was die waterkrisis wel voorsienbaar, maar die owerhede het niks gedoen om die probleem te takel nie.

Dit het 'n noodsaaklikheid geword om water te bespaar.

By deeltitelgeboue, anders as by enkelwonings, is die probleem veel ingewikkelder en iets waarvoor trustees voortdurend kopkrap.

As waterbesparing die oogmerk is, is dit eenvoudig nie sinvol om 'n enkele watermeter by 'n gebou aan te bring en die koste van die waterverbruik volgens deelnemingskwotas toe te deel nie.

Individuele watermeters is per eenheid nodig hiervoor. Dit is waarom die wetgewer die voorgeskrewe Bestuursreël 29(3) daargestel het:

“A Body Corporate must, if so directed by a resolution of members:

(a) install and maintain separate meters to measure the supply of electricity, water, gas or any other service to each member's section and exclusive use areas, and to the common property; and
(b) recover from members the cost of such supplies to sections and exclusive use areas based on the metered supply.”

Laat ons eers

na hierdie bepaling kyk: Ten einde die trustees in staat te stel om die volle waterrekening te betaal, moet die waterverbruik ten opsigte van die gemeenskaplike eiendom natuurlik ook gemeet word.

Hoewel die bewoording 'n ander indruk kan skep, betaal die eienaars natuurlik ook hiervoor. Dit vorm deel van die jaarlikse begroting en word by hul maandelikse heffings ingesluit.

Die bewoording maak ook

geen melding van waar presies die aparte meter geïnstalleer moet word nie. Jy neem maar aan dat die apparaat in of op gemeenskaplike eiendom geïnstalleer moet word.

Subreëls (4) en (5) bepaal dan voorts:

“(4) A Body Corporate may, on the authority of a special resolution, install separate pre-paid meters on the common property to control the supply of water or electricity to a section or exclusive use area: provided that all members and occupiers of sections must be given at least 60 days' notice of the proposed resolution with details of all costs associated with the installation of the pre-payment system and its estimated effect on the costs of services over the next three years.”

Dit lui as volg verder:

“(5) If a pre-payment system referred to in (4) is installed: (a) the body corporate must ensure that the system does not infringe on the constitutional rights of section occupiers to access basic services; and

(b) any member who leases a section to a tenant must ensure that the system does not infringe the rights of the tenant in terms of the Rental Housing Act, or any other law.”

Nou ja toe, ek kan 'n boek oor hierdie bepalings skryf. Ek bepaal my egter vandag net by sommige aspekte daarvan.

Watermeters moet kan voorsiening maak vir 'n sekere hoeveelheid gratis water – soos en indien dit weer heringestel word.

Die kwessie van huurders is nie eenvoudig nie omdat die verhuurders (eienaars) nie van die bepalings van hul huurkontrakte kan afwyk nie.

Tensy die huurkontrak ten minste bepaal dat die huurder vir die koste van waterverbruik verantwoordelik is, hou die installasie van voorafbetaalde stelsels (soos watermeters) probleme in. Die huurder se toestemming is daarvoor nodig.

As dit egter moontlik is om die waterverbruik en die koste daarvan elke maand te bewys, kan die huurder dit bloot van sy maandelikse huurgeld afrek.

Die voormelde bepalings maak spesifiek voorsiening daarvoor

om die meter op gemeenskaplike eiendom te installeer. Die behoefte skyn egter te wees om die meters aan die binnekant van die dele te installeer.

Die vraag is nou: Hoe word dit gedoen aangesien die bepalings van Bestuursreël 29 nie aan die trustees magtiging verleen om binnenshuise installasies te doen nie?

Selfs al kry die trustees toestemming van al die eienaars in die skema, word dit steeds nie as voldoende magtiging beskou nie.

Die nodige magtiging kan slegs berus op die bepalings van 'n toepaslike Bestuursreël. Dit beteken 'n geskikte Bestuursreël moet geformuleer en by wyse van 'n eenparige besluit aanvaar word.

Dié reël moet ook voorsiening maak vir toegang tot die eienaars se dele – vergelykbaar met soortgelyke bepalings elders in die reëls.

Trustees kan 'n omsendstembrief gebruik om die eenparige besluit te verkry eerder as om 'n vergadering te hou. Let egter daarop dat minstens 60 dae gegun moet word om al die stembriewe terug te kry.

Dit is egter so dat sommige eienaars nie tot die projek sal instem nie. In daardie geval kan die trustees van die ombuddiens gebruik maak om die eenparige besluit te bekragtig.