

Trustees, kyk eers na die inventaris

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Dit voel soos gister toe ek my eerste rubriek vir 2017 geskryf het.

Die groot nuus was toe die nuwe wetgewing en reëls wat in die deeltitelsektor in werking getree het. Ek is egter bevrees dit is nog steeds die belangrikste nuus.

Ek het oor die vakansietyd 'n hersiene weergawe van my opleidingskursus opgestel, gebaseer op die "nuwe" wetgewing en reëls, en my gewaarwording is die mate waartoe die moeilikheidsgraad van trustees se pligte toegeneem het. Vanweë my werk moet ek natuurlik heelwat van deeltitelbestuur weet, maar asseblief, moenie van my verwag om 'n trustee te word nie!

Die vereiste van formele langtermynbeplanning vir instandhouding is 'n belangrike en veeleisende funksie, maar is nie die enigste bykomende las wat op trustees se skouers geplaas word nie.

Ek het reeds heelwat rakende

instandhouding in my rubriek geskryf, maar ek sien steeds misverstande daaromtrent – selfs by mense wat hulself as kundiges voorhou.

Hiermee dus weer 'n kort opsomming oor die vereistes:

■ Trustees moet eerstens 'n inventaris opstel van alle groot kapitaalitems ("major capital items") wat deel van die gemeenskaplike eiendom is. Hiermee verwys ek na "verbeteringe" op die gemeenskaplike eiendom en nie van "los" goedere nie. Alle verbeteringe word egter nie noodwendig as "major capital items" gespesifiseer nie en sal dus nie binne die bestek van die langtermynplan val nie.

In die definisie van kapitaalitems in bestuursreël 2 vind jy wat hierdie items alles behels.

Ek haal as volg in Engels aan: "... wiring, lighting, and electrical systems, plumbing, drainage and storm-water systems, heating and cooling systems, lifts, carpeting and furnishings, roofing, interior and exterior painting and waterproofing, communication and service supply systems and facilities and

any other community and recreational facilities."

Bovermelde items verwys natuurlik net na items op die gemeenskaplike eiendom en nie items binne die grense van dele nie. Dit sluit egter items soos die buitekante van vensterrame in.

Waar van "furnishings" gepraat word, sluit dit nie losstaande meublement in nie.

Ek voorsien dat opvangstel-

sels vir water binnekort 'n belangrike kapitaalitem sal word. Ek sal meer hieroor in 'n latere rubriek uitwei.

■ Nadat die kapitaalitems gespesifiseer is, moet die volgende daarvan bepaal word:

1. die huidige toestand van elke item;
2. die tydsraamwerk vir instandhouding van elke item;
3. die koste van sodanige instandhoudingswerk; en
4. die geraamde lewensverwagting van elke item ná sodanige instandhouding.

Daar is vanselfsprekend 'n mate van raaiwerk by die bogenomde oefening betrokke.

Bestuursreël 22(2) skryf dan 'n

formule voor om die bedrag te bereken waarvoor daar begroot moet word om tot die reserwefonds by te dra.

Dié formule geld ten opsigte van elke individuele item en lyk soos volg:

(BK minus RFS) gedeel deur LD BK is die geraamde koste oor tien jaar, terwyl RFS die saldo van die reserwefonds verteenwoordig. LD, weer, is die verwagte lewensduur van die item.

Benewens hierdie formule word minimum bydraes tot die reserwefonds voorgeskryf, wat slegs geld indien die bydraes volgens die formule minder sou wees as die voorgeskrewe minimum.

Dit sal slegs geld waar die regspersoon nie oor 'n voldoende reserwefonds beskik nie.

Bovermelde oefening sal, ten minste wat die eerste instandhoudingsplan betref, kundige hulp benodig. In latere jare behoort trustees en bestuursagente die werk grootliks self te kan verrig. Dit is ongelukkig so dat vele deeltitelskemas nie die kundige hulp sal kan bekostig nie, en hulle sal eenvoudig maar die beste moet doen wat hulle kan.

Die langtermyninstandhouding word gefinansier deur heffings wat op dieselfde wyse aan eienaars toegedeel word as "gewone" heffings. Die bedrae word bymekaargetel voordat toedeling geskied. Die heffing vir instand-

houding word dus nie afsonderlik op die eienaar se heffingsrekening getoon nie.

Verdere geld wat na die reserwefonds moet gaan, is enige geld wat vanaf die versekering verkry word vir skade aan die betrokke items, die rente wat op reserwefonds-beleggings verkry word, sowel as enige ander bedrae waarop lede mag besluit.

Bestuursreël 24 bevat voorskrifte rakende betalings uit die reserwefonds waarvan trustees en bestuursagente moet weet. Dit is egter belangrik om te weet dat die instandhoudingsplan nie alle instandhouding sal dek nie. Daar sal altyd kleiner projekte wees wat nie met kapitaalitems verband hou nie en wat finansiering sal vereis.

Dit beteken dat die sogenaamde administratiewe begroting steeds 'n lynitem vir instandhouding moet hê, synde die instandhouding van kleiner items in die betrokke finansiële jaar – nie vir tien jaar nie.

Die aanvanklike plan en elke hersiening moet elke jaar op die algemene jaarvergadering deur die lede goedgekeur word.

Dit is kortliks hoe die beplanning vir instandhouding moet geskied.

Ek sal later trustees se ander verantwoordelikhede bespreek.

Beste wense aan al die trustees en bestuursagente en 'n voorspoedige nuwe jaar.



Ek het reeds heelwat rakende instandhouding geskryf, maar ek sien steeds misverstande daaromtrent ...