

As die trustees vergader: Deel een

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Die eerste trusteevergadering ná die algemene jaarvergadering is die belangrike voorspel tot vierdegenerasiebestuur in 'n skema, sowel as wat die agenda vir die res van die jaar sal beloop.

Belangrike eise word gestel oor wat op dié vergadering moet plaasvind. Ek gaan dit in twee dele bespreek:

Die eerste vergadering mag nie later as 14 dae ná afloop van die algemene jaarvergadering plaasvind nie. Die rede hiervoor is dat die trustees die heffings moet vasstel. Artikel 25(1) bepaal: "The Body corporate must, as soon as possible but not later than 14 days after approval of the budgets... give each member written notice of the contributions and charges due and payable by that member..."

Etlike aspekte volg uit hierdie bewoording. Eerstens, wanneer die wet of die reëls 'n bevoegd-

heid of plig aan die regspersoon toedeel, beteken dit dat dit eintlik aan die trustees opgelê word – tensy die bepaling dit duidelik stel dat die een of ander besluit deur die lede vereis word.

Tweedens bepaal die aangehaalde frase nie dat dit 14 dae ná die algemene jaarvergadering moet plaasvind nie, maar wel 14 dae ná goedkeuring van die begrotings. 'n Algemene jaarvergadering is nooit afgehandel tensy alle agenda-items behandel is nie – in besonder die begrotings.

As 'n item nie op die jaarvergadering afgehandel word nie, moet die vergadering op 'n latere datum voortgesit word ten einde alle sake af te handel. Die heffings kan in elk geval nie bepaal word as die begroting nie goedgekeur is nie.

In hierdie stadium, voor die belangrike eerste vergadering van die verkose trustees, is daar baie huiswerk wat gedoen moet word om vir die vergadering voor te berei. Dit is waarom dit raadsaam is vir 'n skema om 'n bestuursagent te hê.

Die huiswerk sluit in die ver-

kryging van die nodige dokumentasie vir die berekening van die heffings sowel as die bykomende heffings van die uitsluitlike gebruiksgebiede.

Dan moet 'n makelaar ook geraadpleeg word oor die geskiktheid van die skema se bestaande versekeringspolis. Vanselfsprekend moet alle dokumentasie bymekaar gekry en aan die trustees beskikbaar gestel word ter voorbereiding van die vergadering.

'n Skriftelike kennisgewing ten opsigte van

die nuwe heffings moet uitgestuur word, maar om dit te kan doen, moes die trusteevergadering reeds plaasgevind het.

In die lig van bogenoemde wetsbepaling, is dit duidelik dat uiteindelik van die trustees verwag word om alles in minder as 14 dae in orde te kry. Dit is gevolglik wenslik dat die trustees 'n voorlopige vergadering hou ten einde vir die amptelike vergadering voor te berei, en take uit te deel.

Terug na die amptelike trusteevergadering: 'n Afskrif van die notules van die algemene

jaarvergadering moet beskikbaar wees. Die opstel van dié notules sou steeds 'n funksie van die uitgaande trusteeeraad wees.

As daar 'n bestuursagent is, behoort dit nie 'n probleem te wees nie. Die notules moet afskrifte van die goedgekeurde notules insluit.

Die nuwe trusteeeraad moet ook afskrifte van of toegang tot die volgende kry:

1. Die notules van die algemene jaarvergadering.
2. Die deelplan van die skema. Wees net bewus dat die deelplan aangepas word wanneer seker dinge gebeur – soos wanneer dele in die skema uitgebrei word. Trustees moet seker maak dat dit die jongste weergawe is.
3. 'n Afskrif van die bestuurswet – die regulasies ingesluit.
4. Afskrifte van die bestuurs- en gedragsreëls soos deur die wet voorgeskryf.
5. Die skedule in die deelplan wat die deelnemingskwotaske- dule met die deelnommers, vloerareas en deelnemingskwotas van elke deel uiteensit.

Inligting oor die geregistreerde eienaarskap van dele kan verkry word vanaf die aktekantoor in die gebied waar die skema geleë is. Dit kan dalk beter wees om die regspersoon se prokureurs te vra om die rekords elektronies te bekom.

Met al dié rekords as basis, behoort die trustees 'n uitgebreide skedule – noem dit 'n meesterinligtingskedule – op te stel. Daarin kan alles van eienaars se name tot identiteitsnommers, e-posadresse, fisiese en posadresse, telefoonnommers en inligting oor die huurders van elke deel opgeneem word.

'n Afskrif van dié skedule moet aan elke trustee verskaf en heeltyd bygehou word – veral wanneer die eienaars verwissel.

Dit word nie deur die wet vereis nie, maar kan 'n nuttige inligtingsbron vir trustees wees.

Die res van die dokumentasie wat die trusteeeraad moet kry, is:

6. Die normale administratiewe begroting – soos deur die lede op die jaarvergadering goedgekeur.
7. Die instandhoudingsbegroting wat deur die lede goedgekeur is.
8. 'n Afskrif van die instandhoudingsplan en enige wysigings.
9. 'n Afskrif van die waardasie van die versekerde bates.
10. 'n Afskrif van die bestuurs-ooreenkoms as 'n bestuursagent aangestel is.

Trustees moet probeer om die bogenoemde dokumentasie so gou as moontlik bymekaar te kry. Onthou: Die kennisgewing oor die nuwe heffings moet binne 14 dae nadat die begrotings goedgekeur is, uitgereik word.

■ Deel twee oor eerste trusteevergaderings verskyn volgende week.