Bestuursagent bied skema baie

TERTIUS MAREE
tertius@sectionme.co.za

DEELTITEL-FORUM

Ons moet nooit 'n fout maak oor hoe belangrik 'n bestuursagent in die deeltitelbedryf is nie.

Die bestuursagent se kantoor is waar al die inligting oor 'n spesifieke deeltitelskema aangetref kan word. Dit is die sentrum waarvandaan daar inligting en advies aan die trustees uitgedra word, sodat hulle sinvolle besluite kan neem en van waar kommunikasie met lede en ander partye geskied.

Ja, daar is tog skemas wat goed deur die trustees bestuur word sonder die ondersteuning van 'n bestuursagent. Sulke skemas is egter in die minderheid, aangesien trustees nie oor die hulpbronne en tegniese vaardighede beskik wat jy by bestuursagente aantref nie.

Die bestuur van 'n deeltitelskema is ingewikkeld en vereis 'n hoë graad van kennis waaroor die gemiddelde trustee ongelukkig nie altyd beskik nie.

Ons nuwe deeltitelwetgewing maak voorsiening vir 'n bestuursagent in 'n nuwe gedaante – naamlik die sogenaamde uitvoerende bestuursagent. Dit is 'n bestuursagent wat tot 'n groot mate die funksies van 'n trusteeraad oorneem en oor die besluitnemingsmagte van trustees beskik. Dit is nie dieselfde as 'n administrateur nie, aangesien laasgenoemde ook die besluitnemingsmagte van die lede beskik.

> “ **Die bestuur van 'n skema is ingewikkeld en vereis 'n hoë graad van kennis.**

In terme van Bestuursreël 28(1) kan die lede by wyse van 'n spesiale besluit so 'n aanstelling maak. Die Ombud het ook die mag om 'n uitvoerende bestuursagent vir 'n spesifieke skema aan te stel, indien daartoe versoek word deur lede wat minstens 25% van die deelnemingskwotas hou.

Dit is nie 'n gewilde aanstelling nie, aangesien Bestuursreël 28(3)(c) bepaal dat die uitvoerende bestuursagent finansieel aanspreeklik is vir enige skade of verlies wat die regspersoon ly as gevolg van 'n gebrek aan die nodige sorg en professionele kennis aan die kant van die uitvoerende bestuursagent.

Die pligte rakende verslagdoening van 'n uitvoerende bestuursagent is ook baie meer veeleisend. Dit word gespesifiseer in Bestuursreël 29(4).

Hierdie pligte sluit selfs die lewering van 'n kosteberaming in vir die herstelwerk en instandhouding wat aan die gemeenskaplike eiendom, asook die ander bates van die regspersoon vir die volgende vier maande gedoen moet word.

Soos julle seker kan verwag, moet die uitvoerende bestuursagent se viermaandelikse verslag aan die lede ook die saldo's verstrek van sowel die administratiewe geldmiddele van die regspersoon, tesame met 'n rekonsiliasie van elk.

Dít is sover wat die aanstelling en funksies van 'n uitvoerende bestuursagent betref.

Die meerderheid skemas gebruik egter sogenaamde gewone bestuursagente, wat nie onderhewig is aan dieselfde aanspreeklikhede en funksie-vereistes nie. Die bestuursagente se spesifieke pligte en vergoeding word gespesifiseer in 'n skriftelike ooreenkoms wat met die trustees gesluit word. Hierdie funksies sluit grotendeels die normale pligte van trustees in, sodat die bestuursagent kennis moet neem van die pligte en verantwoordelikhede van trusteeskap.

Anders as in die geval van 'n uitvoerende bestuursagent beskik die bestuursagent nie oor die trustees se magte nie.

Waar die wet of reëls vereis dat een of ander aksie die toestemming van die trustees benodig, sou die rol van die bestuursagent wees om die nodige inligting en dokumente bymekaar te kry en om die trustees daaroor te adviseer sodat hulle 'n sinvolle besluit kan neem.

'n Bestuursagent word aangestel wanneer die trustees so besluit – iets wat hulle verplig is om te doen indien die lede op 'n algemene vergadering so besluit. Óf as minstens 25% van die verbandhouers oor die primêre dele van die skema so versoek.

Die bestuursagent tree ten alle tye op onder die gesag van en toesig van die trusteeraad. Dit beteken dat trustees nooit skotvry wegkom wat bestuursake betref nie.

'n Bestuurskontrak mag nie vir 'n tydperk van langer as drie jaar duur nie. Dit kan egter daarna hernu word.

Die trustees beskik egter oor die mag om te besluit om dit nie weer te hernu nie.

Afgesien van wat die kontrak mag bepaal, kan dit te eniger tyd gekanselleer word in terme van 'n spesiale besluit deur die lede, waarna die bestuursagent formeel skriftelike kennis van twee maande moet ontvang.

Op sy beurt kan die bestuursagent sy aanstelling kanselleer deur twee maande skriftelike kennis aan die regspersoon te gee.

Foto: ISTOCK