

Dié trusteevergadering belangrikste

TERTIUS
MAREE

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

'N Nuwe trustee raad se eerste vergadering ná die algemene jaarvergadering (AJV) is beslis die belangrikste trusteevergadering van die jaar.

Dit is só belangrik dat dit goed is om vooraf eers 'n spesiale vergadering te hou om daarvoor voor te berei.

Teen hierdie belangrike eerste vergadering is dit nodig dat die trustees reeds sekere beplanning gedoen het.

Hulle moet ook vertrouwd wees met heelwat voorskrifte en ander inligting wat oor deeltitelbestuur handel. Vandag gaan ek egter net dít bespreek wat vir die amptelike eerste vergadering nodig is.

Die trustees moet toesien dat die kennisgewing oor die heffings vir die nuwe boekjaar uitgestuur word.

Dit mag nie later as 14 dae nadat die begrotings goedgekeur is, gedoen word nie.

Dit beteken dat die eerste trusteevergadering – waartydens die heffings vasgestel word – minder as 14 dae ná die AJV moet plaasvind.

Maar waarom verwys die voorskrifte nie na die datum van die AJV nie?

Dit is om te beklemtoon dat die goedkeuring van die begroting 'n noodsaaklike agenda-item is, en dat die AJV nie verby is voordat die begrotings goedgekeur is nie.

Die bepaling lees as volg: “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...”

Die volgende aspek wat leers moet verstaan is dat wanneer in hierdie geval van “body corporate” gepraat word, die wetgewer eintlik na die trustees verwys en nie die regspersoon nie.

Die regspersoon bepaal nie die heffings nie – die skema se trustees doen dit.

Dit word nie na willekeur vas-

gestel nie, maar volgens 'n formule wat deur die Bestuursreëls voorgeskryf word.

In ons deeltitelwetgewing word dikwels na die regspersoon verwys wanneer funksies en magte toegedeel word.

Hou egter in gedagte dat ál hierdie funksies en magte eintlik aan die trustees toegedeel word – tensy die wet spesifiek bepaal dat dit deur die lede op 'n algemene vergadering gedoen moet word.

Kom ons keer terug na die voorbereiding vir die vergadering: Die trustees moenie net die heffings bereken nie, maar ook die sogenaamde bykomende heffings.

Dit is heffings wat die uitsluitlike gebruiksgebiede geld – beslis nie kinderspeletjies nie.

Daarbenewens moet 'n versekeringsmakelaar oor die geskiktheid van die bestaande versekeringspolis geraadpleeg word. Die trustees moet ook die notule van die pasafgelope AJV voltooi en byderhand hou.

Al hierdie inligting moet voor die eerste trusteevergadering

verkry word.

Dit behoort nou duidelik te wees dat heelwat huiswerk gedoen moet word voordat die eerste trusteevergadering plaasvind.

Tensy die skema 'n bestuursagent het wat die voorbereidingswerk kan doen, sal dit slim wees om nóg 'n vergadering te hou om al die nodige voorbereiding te doen.

Die bepaling wat ek vroeër aangehaal het, vereis dat die kennisgewing oor die heffings skriftelik gedoen moet word.

Om dit te kan doen, moet die trusteevergadering reeds afgehandel wees. Die trustees verkeer hier in 'n drukgang wat voorbereiding betref.

Op die amptelike eerste vergadering moet afskrifte van die volgende dokumente aan die trustees beskikbaar wees:

■ Die AJV-notule sowel as die twee goedgekeurde begrotings.

■ Die skema se deelplan. Dit moet ook enige wysigings insluit – soos as daar byvoorbeeld enige uitbreidings was. Afskrifte daarvan kan vanaf die landmeter-generaal op csg.dla.gov.za verkry word. Die laaste blaaie van die deelplan sluit 'n skedule van deelnemingskwotas in wat gebruik moet word om die heffings te bereken.

■ Die Wet op Bestuur van Deeltitelskemas, nr. 8 van 2011.

■ Die Bestuurs- en Gedragsreëls van die betrokke skema. Die trustees moet seker maak dat dié stelle reëls op datum en gekonsolideerd is. Dit moet ook in dekse hê en deur die Ombud-diens goedgekeur wees.

■ 'n Rekord van die geregistreerde eienaars – dit kan vanaf die aktekantoor verkry word. Gebruik dit as 'n basis en stel 'n skedule van eienaars met alle relevante inligting saam. Dié skedule moet bygewerk word elke keer as 'n oordrag van 'n eenheid geregistreer word.

■ Die instandhoudingsplan met wysigings en annotasies.

■ 'n Waardasieverslag wat elke derde jaar vir versekeringsdoel-eindes verkry moet word.

■ Die versekeringspolis en enige aanbevelings wat deur die makelaar gemaak is.

■ Die bestuurskontrak – indien 'n bestuursagent aangestel is.

Al die bovermelde dokumente moet aan die trustee raad sowel as aan elke trustee beskikbaar wees.

Indien nodig, moet 'n opdrag uitgereik word om al hierdie dokumente te verkry.

Die trusteevergadering kan tot 'n bietjie later uitgestel word.

Hou tog net in gedagte die kennisgewing van die nuwe heffings moet binne 14 dae nadat die begrotings goedgekeur is, uitgereik word.