

Stel agenda vir trusteevergadering

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

In my eerste aflewering oor 'n skema se eerste trusteevergadering het ons geëindig by al die dokumente waartoe die nuwe trustee raad toegang moet hê.

Vandag, in deel twee, kyk ek na die agenda vir hierdie belangrike vergadering. Die agenda-punte daarop is as volg:

(a) Die eerste punt is die verkiesing van 'n voorsitter. Hy of sy is die voorsitter van die trustees en die regspersoon op die algemene vergaderings, en moet self 'n verkose trustee wees.

(b) Volgende is dit die vasstelling van heffings – 'n uiters belangrike agendapunt. Dit word gedoen by wyse van 'n trusteebesluit. Om dit te kan doen, word afskrifte van die goedgekeurde begrotings, die bylae van deelnemingskwotas soos vervat in die deelplan, sowel as die besonderhede van die uitsluitlike gebruiksgebiede (en aan wie dit toegeken is) vereis.

Die lede moes op die jaarvergadering twee begrotings goedgekeur het – 'n administratiewe begroting, sowel as 'n begroting vir die instandhoudingsplan. Die totale bedrag wat vir die reserwefonds begroot is, moet as 'n lynitem in die administratiewe begroting aangebring word.

Die totale bedrag ingevolge die goedgekeurde administratiewe begroting (wat die begroting vir die reserwefonds insluit) moet

aan die lede as gewone heffings toegeedeel word – ooreenkomstig hul deelnemingskwotas.

Die eienaars moet dus nie aparte bydraes aan die regspersoon maak vir die reserwefonds-begroting nie.

As die ontwikkelbaar of die lede van die regspersoon 'n gewysigde formule vir die toedeling van heffings in die bestuursreëls van die skema toegeskryf het, moet die begroting aan die lede toegeedeel word volgens die formule wat in die bestuursreëls vervat is.

Die “bykomende heffings” wat die eienaars vir hul onderskeie uitsluitlike gebruiksgebiede moet betaal, moet bereken word met verwysing na die geskatte

uitgawes verbonde aan hierdie gebiede – soos erfbelasting, versekering, instandhouding, elektrisiteit en water.

Let daarop dat artikel 13(1)(c) van die Bestuurswet vereis dat 'n eienaar sy uitsluitlike gebruiksgebied in 'n skoon en netjiese toestand moet hou. Dit sluit nie meer beduidende instandhouding en herstelwerk in nie.

Tensy die eienaar self hierdie instandhouding doen, bly dit die

regspersoon se plig om die uitsluitlike gebruiksgebied te herstel en in stand te hou. Daarvoor word bykomende heffings van die eienaars verhaal.

(c) Hoewel daar nie vereis word dat bogenoemde

heffings in maandelikse paaie aan die regspersoon betaal moet word nie, besluit die trustees normaalweg om dit maandeliks te betaal.

Dit is belangrik dat die trustees oor die paaie besluit waarmee die heffings betaal word. Dit is veral belangrik vir wanneer die heffings agterstallig raak en 'n dagvaarding nodig is.

Om aanspreeklikheid vir die heffingsbetalings asook vir die

rente ten opsigte van die agterstallige heffings en die rentekoers te bewys, word 'n afskrif van die betrokke trusteebesluit(e) benodig.

(d) Volgende moet die trustees 'n berekening doen om te bepaal watter gedeelte van die gewone heffings na die reserwefonds moet gaan. Die persentasie moet as volg bereken word:

Die reserwefondsdeel = die totaal ingevolge die reserwefonds-begroting gedeel deur die totale bedrag soos gespesifiseer in die administratiewe begroting.

Wanneer die heffingsbetalings ontvang word – hetsy ten volle of gedeeltelik – moet dié formule gebruik word om te bepaal watter bedrag in die reserwefonds oorbetal moet word.

(e) Daarbenewens is nog een punt op die agenda wat met heffings te make het, en dit is die heffings wat aan die ombudsdien betaalbaar is.

Die wyse waarvolgens hierdie heffingsbedrag vir elke eenheid bereken moet word, word in die regulasies ingevolge die Ombudswet uiteengesit:

Dit kom te staan op 2% van die aandeel van elke eienaar se gewone maandelikse heffing bo R500, tot 'n maksimum van R40.

Dit beteken dat die maksimum heffingsbedrag betaalbaar aan

die ombudsdien vir enige eenheid R40 is.

Hierdie heffingsformule is kontroversieel, aangesien die betaling van dié heffings aan die ombud 'n uitgawe van die regspersoon is. Die Bestuurswet vereis dat alle uitgawes van die regspersoon aan eienaars toegeedeel word ooreenkomstig die deelnemingskwotas van hul onderskeie dele.

(f) Volgende moet die trustees die rentekoers bepaal wat op agterstallige heffings van toepassing is. Om dit te bewys in geval van litigasie, is 'n afskrif van die trusteebesluit nodig.

Die feit dat die koers gedurende 'n vorige jaar vasgestel is, stel die trustees nie nou daarvan vry nie. As dit nie gedoen word nie, kan die trustees vind dat hulle nie die rente ten opsigte van agterstallige heffings sal kan verhaal nie.

Hierdie koers mag nie die koers oorskry wat voorgeskryf word vir insidentele krediettoekenning ingevolge die Nasionale Kredietwet nie.

Dit beloop tans 26,75% per jaar. Sien gerus bestuursreël 21(3)(c) vir meer hieroor.

■ Maree sal volgende week in Deeltitelforum in deel drie verder oor die agenda van die eerste trusteevergadering skryf.