

Wat van geld vir gebruiksgebiede?

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

aangewend word om die hele skema en al sy fasette aan die gang te hou.

Dit het egter niks te make met die instandhouding van enige betrokke deel in die skema nie – spesifiek nie ten opsigte van die deel waarvan die heffing betaal word nie.

In die bogenoemde regulasie word die grense van uitsluitlike gebruiksgebiede in 'n deeltitel-skema ook in mindere besonderhede beskryf.

Die spesifisering van die vloeroppervlakte van 'n deel dien 'n heel ander doel as om die uitsluitlike gebruiksgebiede te beskryf.

Terwyl laasgenoemde as die basis van die “algemene heffings” betaalbaar in enige deeltitel-skema beskou kan word, het die beskrywing van uitsluitlike gebruiksgebiede te doen met baie spesifieke uitgawes. Dit het net betrekking op die uitgawes van daardie spesifieke uitsluitlike gebruiksgebied.

Die rede hiervoor is omdat die Deeltitelwet vereis dat alle in-

standhoudingswerk aan uitsluitlike gebruiksgebiede deur die regspersoon verrig moet word.

Die geld hiervoor word verkry vanuit sogenaamde “bykomende heffings” wat vanaf elke deelteienaar met 'n uitsluitlike gebruiksgebied ingevorder moet word. Dié berekening en vasstelling hiervan word op dieselfde tydstip gedoen as wanneer die skema se konsepbegroting saamgestel word.

Die probleem wat egter hier opduik, is dat anders as in die

geval van normale heffings, geen spesifieke formules vir die berekening daarvan voorgeskryf word nie.

Hoe maak die trustees dan nou as dit skielik lyk asof daar noodsaaklike herstelwerk aan een van die uitsluitlike gebruiksgebiede in die skema nodig is,

maar dat daar nie genoeg geld daarvoor is nie?

Neem net in ag dat die herstelwerk wat nodig is, heel waarskynlik nie as 'n “major capital item” (soos dit in die deeltitelwetgewing bekend staan) geklas-

sifiseer is nie.

Die geld hiervoor benodig kan gevolglik nie uit die reserwefonds onttrek word nie. Hoe moet die trustees dan nou maak?

Hulle moet dan terugval op die veelbesproke spesiale heffing. Neem egter in ag dat daar geen voorsiening gemaak word vir die ople van 'n spesiale heffing teen 'n enkele eienaar nie.

Dit beteken dat dit teen alle eienaars as 'n gemeenskaplike uitgawe opgelê moet word, en dat die geld nie later van die betrokke individuele eienaar ver-

haal kan word nie.

Die les hieruit te leer is net hoe bedagsaam en versigtig trustees moet wees wanneer hulle hierdie bykomende heffings vasstel. As daar foute op hierdie tydstip gemaak word, kan dit nie later reggestel word nie.

Om verwagte toekomstige uitgawes vir onder meer instandhoudingswerk, herstelwerk en items wat vervang moet word te bereken, is werklik nie maklike aspekte om mee te handel nie.

Ek beveel aan dat skemas beslisskundige bystand hiervoor moet inkry.



Foto: ISTOCK

In art. 5 van die Deeltitelwet word daar bepaal dat die grense van 'n deel in 'n skema omskryf word met verwysing na die vloere, mure en plafonne van daardie deel.

Enige venster, deur of ander struktuur wat een deel van 'n ander deel of 'n gemeenskaplike eiendom skei, moet egter as deel van die vloer, muur of plafon beskou word, lui dit verder.

Die rede hiervoor is dat in die deeltitelbedryf die vloeroppervlakte gebruik word om te bepaal waarvolgens die deelnemingskwotas bereken moet word. Dit bepaal ook duidelik oor watter gedeelte van die skema die lede eienaarskap geniet, en waarvoor hul ten volle verantwoordelik is wat instandhouding betref.

Die deelnemingskwotas is natuurlik die basis waarvolgens normale heffings bereken word. Dit beteken dat hierdie heffings