

Bestuur kan skema laat sink of vaar

TERTIUS MAREE
 tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Die markwaarde van deeltiteleiendom word nie bloot bepaal volgens ligging en die toestand of voorkoms van die bakstene en sement nie.

Dit word tot 'n groot mate bepaal deur die gehalte van die administrasie en bestuur van die skema waarbinne dit geleë is.

Gevolgtlik moet enige voornemende koper dieper kyk as hoe mooi en geskik die akkommodasie lyk voordat hy die belangrike verbintenis maak om te koop.

Hou in gedagte dat om 'n deeltiteleenheid te besit, heelwat meer behels as om 'n tradisionele huis op jou eie erf te besit en dat ander ingewikkelder maatstawwe dus geld by die koop daarvan.

Die voornemende koper moet besef hy word onwillekeurig 'n lid van 'n regsgemeenskap wat gebonde is aan bepaalde reëls en wat deur verkose lede bestuur word. Daarby moet die koper

verstaan dat 'n goeie begrip van deeltitelbestuur deur alle eienaars in die gemeenskap 'n basiese vereiste is om te verseker dat die waarde van die skema te alle tye beskerm en bevorder sal word.

Dit geld veral omdat die trustees aan wie die administrasie en bestuur opgedra word, gekies word uit die groep "gewone" eienaars van die skema.

Nuwe eienaars het gewoonlik min kennis van deeltitelbestuur, aanvaar dat die trustees alles reg doen en staan ietwat afsydig teenoor bestuursake – tot iets verkeerd loop of hul belange bedreig word.

Voornemende kopers moet verstaan dat voortreflike bestuur 'n regstreekse invloed op hul rande en sente sal hê en dat die gehalte van bestuur hemelsbreed tussen verskillende skemas kan verskil.

Hier volg 'n paar merkers van goeie en swak bestuur:

- Vind uit wie die bestuurs-

agente is, maak kennis met hom of haar en vra hulle uit oor die gehalte van bestuur. Maar moenie die kommentaar sonder voorbehoud aanvaar nie.

- Vra uit oor onopgeloste dispute – altyd 'n negatiewe aanduiding.
- Vra ook of 'n beduidende getal eenhede verhuur word – dit sal ook 'n negatiewe uitwerking op die bestuur hê.
- Versoek afskrifte van die bestuursreëls en gedragsreëls. As die bestuursagent dit nie aan jou kan gee nie, is dit 'n baie slegte teken.



Die voornemende koper moet besef hy word onwillekeurig 'n lid van 'n regsgemeenskap wat gebonde is aan bepaalde reëls en wat deur verkose lede bestuur word.

agent voorgelê word.

- Kry 'n afskrif van die deelplan en bestudeer die uitleg van die dele en gebruiksgebiede, asook die deelnemingskwotas. Weer eens, indien die bestuursagent nie daarvoor beskik nie, is hy of sy 'n amateur en voorspel

dit niks goeds nie.

- Wees besonder versigtig om in kleiner skemas te koop en wees bewus dat om by die sogenaamde duet-skemas (twee eenhede) betrokke te raak omtrent altyd tot taai probleme en verlies aan waarde sal lei.
- Stel vas of die regs persoon se gebouversekering voldoende is.
- Stel ook vas of die regs persoon oor 'n gesonde reserwefonds beskik. 'n Reserwefonds is verpligtend, maar dit word nogtans dikwels afgeskeep met ernstige finansiële gevolge.

Die onskuldige koper kan dan 'n onaangename verrassing in die vorm van 'n spesiale heffing vermag.

Neem in ag dat wanneer 'n eenheid aangekoop word, die koopprys 'n pro rata-gedeelte van die reserwefonds insluit. As daar niks is nie, is die koopprys moontlik te hoog.

- Kry 'n afskrif van die jongste finansiële state van die regs persoon. (Versoek die verkoper om dit aan te vra).

Hieruit sal jy 'n aanduiding kan kry oor die finansiële gesondheid van die skema, die stand van die reserwefonds, agterstallige gelde en dies meer.

- Vind uit of enige spesiale heffing onlangs verklaar of beoog word.

Die feit dat 'n spesiale heffing nodig mag wees, dui op swak fi-

nansiële beplanning wat die waarde van eenhede verlaag.

- Kyk mooi na die toestand van sowel al die geboue as die gemeenskaplike eiendom. Hou in gedagte dat die instandhouding daarvan die verantwoordelikheid van alle eienaars is en dat indien die algemene toestand swak is, dit tot verhoogde heffings en/of 'n verlies aan waarde sal lei.
- Stel vas of die algemene jaarvergaderings gereeld plaasvind en gaan kyk na die notule van die laaste vergadering.

Indien dit nie gereeld plaasvind nie, word die skema swak bestuur en is dit 'n ernstige waarskuwing om maar eerder weg te bly.

Eienaars moet besef dat hulle almal, trustees ingesluit, in dieselfde bootjie is en dié bootjie sal vaar of sink afhangend van hoe goed die navigasie plaasvind.

Voortreflike bestuur is uiteindelik 'n spanpoging deur al die eienaars binne die skema. Hulle het per slot van rekening die trustees self gekies, mag hulle afdank en beskik ook oor doeltreffende statutêre middels om te verseker dat hulle bootjie in veilige waters vaar.

Eienaars kan nie bekostig om afsydig van bestuursake te staan nie.