Pasop vir diktators of die onervares

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL FORUM

Die voorgeskrewe bestuursreëls vereis dat nuwe trustees jaarliks aangestel word.

Die heraanstelling van vorige trustees word egter toegelaat.

Die jaarlikse heraanstelling van dieselfde persone hou voordele en nadele in.

Die waarde van ondervinding kan nie onderskat word nie. Aan die ander kant beland sommige skemas in 'n posisie dat die bestuur só gevestig word in sekere individue dat hulle 'n vorm van diktatorskap aanneem.

Diktators in beheer

Dié sodanige "diktators" verseker dan hul heraanstelling deur 'n oorwig van volmagte vir die algemene jaarvergadering te werf en die situasie neem 'n ongewenste kleur aan.

Die voorsitters bestuur die skema dikwels ook nie na wense en volgens die toepaslike reëls nie – dikwels maak hulle net soos hulle goeddink sonder om hulle veel aan die reëls te steur.

Sekerlik is die eienaars as lede van die regspersoon te blameer vir dié situasie, maar dit is gewoonlik nie maklik om daaruit te ontsnap nie.

Moet my asseblief nie verkeerd verstaan nie. Ek is bewus van talle skemas waar dieselfde trustees en voorsitters herhaaldelik verkies word en uitstekende werk doen.

Die gevalle waar skemas in die greep van 'n sogenaamde diktator is, is sekerlik die minderheid.

Nogtans bly dit 'n probleem wat eienaars moet vermy deur getrou algemene vergaderings en in die besonder die algemene jaarvergadering by te woon, asook aan debatte en stemming deel te neem.

Maak jouself beskikbaar

Hulle moet ook self bereid wees om as trustees te dien wanneer dit nodig raak.

Nuwe bloed van tyd tot tyd in die trusteeraad is noodsaaklik.

Die probleem met nuwelinge is egter 'n gebrek aan kennis oor deeltitelbestuur, sowel as 'n gebrek aan kennis oor die geskiedenis van hul skema.

Ek noem hier een voorbeeld:

Ek is verlede week deur 'n trusteeraad geraadpleeg wat probleme met troeteldiere ondervind het. Etlike jare gelede het die lede hul gedragsreëls gewysig om troeteldiere geheel en al te verbied.

> "Etlike jare gelede het die lede hul gedragsreëls gewysig om troeteldiere geheel en al te verbied.

Aangesien sommige eienaars op daardie tydstip reeds honde of katte gehad het, is die reël opgestel om te bepaal dat bestaande troeteldiere behou kan word totdat hulle doodgaan.

Dié diere mag egter daarna nie vervang word nie.

Die huidige trustees is egter nou ingelig dat sommige eienaars wel hul troeteldiere intussen vervang het en daar word nou vereis dat teen dié eienaars opgetree moet word.

Die trustees het egter geen bewyse dat die troeteldiere wel vervang is al dan nie, en het gevolglik geen bewysbare gronde om teen dié eienaars op te tree nie.

Die bepalings van die gewysigde reël is nie vir hul dilemma te blameer nie.

Die probleem het wel ontstaan omdat daar nie voldoende rekord gehou is nie.

Die vorige trusteeraad moes rekords gehou het van die identiteite van die troeteldiere deur dit in die notule van trusteevergaderings aan te teken.

Die huidige trusteeraad sou dan oor die nodige inligting beskik om die betrokke reël toe te pas.

Trustees moet op hoogte bly

Daar is natuurlik ook ander dinge wat in die verlede gedoen kon word waarvan die huidige trusteeraad nie bewus is nie. Die deeglike notulering van sake wat die bestuur raak is dus belangrik.

Dit is ook belangrik dat nuwe trustees hulself op hoogte moet bring van goed wat in die verlede gebeur het deur die vorige notules te bestudeer.

Nóg 'n ding wat belangrik is vir groentjietrustees om te onthou is om opleiding te kry.

Die meerderheid van bestuursfoute wat plaasvind is weens onkunde oor die bepalings van die reëls en die wet. Die meerderheid van trustees is gewoonlik nie regsgeleerdes nie, maar dit is moontlik om die belangrike beginsels van deeltitelbestuur te bemeester deur onder meer selfstudie.

Dit is egter verkieslik om 'n opleidingskursus te deurloop.

Ons deeltitelbedryf is op die punt om groot veranderings te ondergaan en sal groter eise aan trustees en bestuursagente stel.

Daar moet 'n veel groter klem op opleiding geplaas word ten einde te verseker dat daar goeie bestuur is.

Onvoldoende bestuur kan veroorsaak dat 'n skema onder administrasie geplaas word en weens persoonlike kennis kan ek getuig dat dit 'n pynlike proses is.

Woon seminare by

Afgesien van formele opleiding wat deur my en ander in die bedryf gedoen word, moet ek trustees en veral nuwe trustees aanmoedig om soveel moontlik seminare by te woon.

Van die seminare word onder meer deur die Sectional Title Association of Somerset West (Staswest) en die National Association of Managing Agents (Nama) aangebied. Die seminare is bekostigbaar en leersaam.

Ek het verlede Saterdag as 'n aanbieder deelgeneem aan Staswest se slypskool en dit was ietwat ontstellend om weer dieselfde gesigte van ervare trustees daar te sien.

[redacted]