

Wat hoort eintlik in reserwefonds?

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

As deel van 'n opleidingskursus wat ek aangebied het, het ek die studente gevra om kritiese kommentaar oor die bepalings van bestuursreël 24(3) te lewer.

Dit was verbasend hoe min van hulle dit bevredigend kon doen.

Trustees en bestuursagente moet onthou om 'n behoorlike begrip van die bepalings van die wet en die reëls te hê, jy insig moet hê oor hoe die bepalings in die praktyk toegepas sal word en die implikasies wat dit in verskillende situasies mag hê.

Daardeur word slaggate en moontlike tekortkominge dikwels blootgelê en lei dit tot 'n beter begrip van die bepalings.

Bestuursreël 24(3) handel

oor die reserwefonds en stel vereistes oor hoeveel geld in die reserwefonds gestort moet word.

Ek vertaal die vereistes oor welke bedrae daarin betaal moet

word, as volg:

(a) Die gedeeltes van die heffings wat as reserwes of vir die instandhoudingsplan toegeedeel word.

(b) Enige bedrae wat vanuit 'n versekeringspolis ontvang word vir skade aan eiendom waarvoor die regspersoon verantwoordelik is.

(c) Die rente wat op geld verdien word wat in die reserwefonds belê is.

(d) Enige ander bedrae soos wat die regspersoon mag bepaal.

Enige ander inkomste wat die regspersoon verdien, moenie in die reserwefonds, maar eerder in die administratiewe fonds inbetaal word.

Só watter kritiek kan ons oor dié bepalings lewer? Laat ons maar van onder begin.

As ons kyk na wie die besluite oor die ontvangste mag neem, klink dit tog logies dat die lede van die regspersoon mag bepaal watter ander bedrae in die reserwefonds geplaas moet word.

Dit sou tog neerkom op 'n de-

mokratiese besluit ... of sou dit nie?

Kyk na artikel 7(1) van die Bestuurswet.

Daarin word bepaal dat alle funksies en magte van die regspersoon deur die trustees uitgeoefen word – behalwe waar die wet of die reëls spesifiek anders bepaal óf waar 'n opdrag of beperking deur die lede uitgereik word wat anders vereis.

Dit beteken dat alle besluite oor watter ander inkomste in die reserwefonds gestort moet word, deur die trustees gemaak sal word.

Dit behalwe as die lede 'n andersluidende opdrag tydens 'n algemene verga-

dering sou uitreik. Dit gebeur bykans nooit nie.

Só: lede sal maar moet aanvaar dat die trustees hierdie besluit sal neem.

Terloops, wat die opdragte en beperkings betref wat lede aan hul trustees oplê: Dit word slegs aan die huidige jaar se trustee-raad opgelê en moet dus jaarliks

herhaal word.

Die bepalings van subreëls (c) en (a), soos dit hierbo beskryf is, is logies, sinvol en nie vatbaar vir kritiek nie.

Die ander problematiese bepaling wat ek wil uitwys, is subreël (b).

Dit vereis dat alle ontvangste van versekeringsuitbetalings wat met skade aan die gemeenskaplike eiendom verband hou, in die reserwefonds betaal moet word.

Hou in gedagte dat die reserwefonds in plek gestel word om die koste van instandhouding en vervanging van sogenaamde “major capital items” te dek.

Dit word in die bestuursreëls as volg gedefinieer:

“... wiring, lighting and electrical systems, plumbing, drainage and storm-water systems, heating and cooling systems, any lifts, carpeting and furnishings, roofing, interior and exterior painting and waterproofing, communications and service supply systems, parking facilities, roadways and paved areas, security systems and facilities and any other community and recreational facilities.”

Die voormelde definisie geld natuurlik net vir dit wat as gemeenskaplike eiendom beskou word, en sluit die items en gedeeltes uit waarvoor eienaars

persoonlik verantwoordelik is.

Wat skadevergoeding onder polisse betref, sal dit nie altyd ten opsigte van 'n “major capital item” wees nie.

Deure en vensters word byvoorbeeld nie in die definisie genoem nie.

Daar is soms gevalle waar goed beskadig word wat nie 'n “major capital item” is nie, maar wel verseker is.

Waarom moet die versekering se uitbetaling daarvoor dan in die reserwefonds betaal word?

Die wetgewer het egter nóg 'n belangrike fout met hierdie bepaling gemaak. Die regspersoon het heel moontlik reeds vir die instandhoudingswerk betaal – en dit moontlik uit die administratiewe fonds.

Waarom moet die versekeringsuitbetaling dan in die reserwefonds gestort word? Slegs indien daar reeds vanuit die reserwefonds vir die herstelwerk betaal is, sou dit nodig wees om die ontvangste daarin te betaal.

Trustees moet gevolglik hul diskresie gebruik.

■ **Maree se opleidingskursus vir trustees en bestuursagente word binnekort weer aangebied.**

Daar is spesiale aanbiedinge vir bestuursagente wat meer as een persoon vir die kursus inskryf. Stuur gerus jou e-pos na louise@section.co.za vir meer inligting.