

Dienskontrakte en die ontwikkelaar



In die normale verloop van 'n nuwe deeltitelskema is die ontwikkelaar vir die bestuur van die skema verantwoordelik tot dat 'n regs persoon gestig is.

Soos julle weet, ontstaan die regs persoon wanneer die oordrag van die eerste eenheid binne die skema geregistreer word.

Tot dan is die ontwikkelaar vir die bestuurstake verantwoordelik – wat in die normale verloop van sake kontrakte met derde partye vir die lewering van dienste in die skema mag insluit.

Aan die begin

Die eienaars se eerste vergadering moet binne 60 dae vanaf die stigting van die nuwe regs persoon plaasvind.

Die ontwikkelaar is verantwoordelik daarvoor om die agenda vir hierdie vergadering voor te berei – soos dit deur wetge-

wing bepaal word.

Dié agenda moet ingevolge artikel 16(1)(c) van die Deeltitel-reëls onder meer 'n omvattende opsomming van al die regte en verpligtinge van die regs persoon bevat – soos dit vervat word in die beleide en kontrakte wat die ontwikkelaar namens die regs persoon aangegaan het.

Daar rus dus 'n plicht op die ontwikkelaar om die inhoud van hierdie ooreenkomste te openbaar.

Artikel 16(2)(d) van die Deeltitel-reëls bepaal dat

die agenda van die eienaars se eerste vergadering 'n mosie moet bevat waar die lede moet besluit om kontrakte soos voormeld te ratifiseer, al dan nie.

Ingevolge artikel 16(3) word die stemme wat deur die ontwikkelaar beheer of gehou word, vir die doeleindes van hierdie ratifikasie opgeskort.

Dus mag slegs “nuwe” eienaars hieroor stem. Die doel van hierdie bepaling is dus dat die nuwe eienaars die ooreenkomste moet oorweeg en dan moet besluit of dit in belang van die nuutgestigte

regspersoon is om hierdie ooreenkomste oor te neem.

Nou hoe nou?

Die volgende vraag ontstaan egter: Wat gebeur indien die kontrakte nie geratifiseer of oorweeg

word by hierdie eerste vergadering van eienaars nie?

Of indien die ontwikkelaar nie al die kontrakte en/of regte en verpligtinge van die regs persoon in terme van al hierdie kontrakte openbaar nie?

Artikel 15 (2) van die Be-

stuurswet bepaal dat geen skuld of verpligting wat voortspruit uit 'n ooreenkoms wat tussen die ontwikkelaar en die derde party aangegaan is, afdwingbaar is teen die regs persoon nie.

Waar laat dit die nuwe eienaars in só deeltitelskema?

Nuwe eienaars en hul regte

Nuwe eienaars kan hul regte beskerm deur hierdie item op die agenda op die eerste vergadering van eienaars deeglik met die ontwikkelaar te bespreek, en besluit (of die tekort of gebrek aan be-

sluite indien dit die geval is) behoorlik te notuleer.

Die voorsiening van kontrakte word nie pertinent gelys as dokumente wat deur die ontwikkelaar voorsien moet word nie, maar dit moet by implikasie gelewer word en nuwe eienaars mag afskrifte van die kontrakte vanaf die ontwikkelaar versoek – voor óf ná die eienaars hul eerste vergadering hou.

Nuwe eienaars moet egter voor hierdie vergadering die gevolge van nie-ratifikasie van kontrakte behoorlik oorweeg, aangesien kontrakte wat summier beëindig word tot skade vir die regs persoon kan lei.

Só werk dit

Gestel 'n ooreenkoms word tussen die ontwikkelaar en 'n diensverskaffer gesluit vir die voorsiening en installasie van sekereheidskameras, alarmstelsels of ander vorms van veiligheidstoestelle.

Indien die ooreenkoms nie geratifiseer word nie, sal die diensverskaffer sy eie skade wil beperk en waarskynlik die toestelle wat gehuur is, verwyder en/of die monitering staak.

Dit kan nie net fisieke skade aan die perseel tot gevolg hê nie, maar kan ook veroorsaak dat misdadig op die perseel nie doel-

treffend afgeweer word in die oorgangstydperk nie.

Nuwe eienaars wat op die eerste vergadering van eienaars teenwoordig is, moet hulself dus vergewis van die inhoud van kontrakte wat reeds bestaan.

Hulle moet die implikasies van die ratifikasie (of nie) van hierdie kontrakte oorweeg, en dit moet breedvoerig op die vergadering bespreek word, sodat die ontwikkelaar alle vrae kan beantwoord.

Daarbenewens moet hulle liefste slegs die ooreenkomste ratifiseer wat vorentoe in die beste belang van die eienaars, en dus ook die regs persoon sal wees.

■ Maree se kantoor nommer het intussen verander. Hy kan voortaan op 021 851 0359 bereik word.

■ Malan (onder) is 'n prokureur verbonde aan die prokureursfirma Du Plessis Hofmeyr Malan Ing. in Somerset-Wes. Vir meer inligting of navrae, stuur e-pos na info@dhmlaw.co.za.

