

HUURKONTRAK**(van 'n deeltitel eenheid in terme van die Wet op
Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone en die Wet op
Deeltitels)**

AANGEGAAN DEUR EN TUSSEN

(hierinlater na verwys as "die VERHUURDER")

EN

(hierinlater na verwys as "die HUURDER")**SKEDULE:****A. EIENDOMSBEKRYWING VAN 'N EENHEID IN DIE SKEMA: SS199/2009 DIE OOG
RETIREMENT ESTATE**

Eenheid no	
Benaderde Grootte	

B. HUURGELD

Huurgeld	R
Betaalbaar te	

C. HUURTERMYN

Periode		
Vanaf		Tot

1. PARTYE**1.1 DIE VERHUURDER**

Volle Naam	
Adres	
Telefoonnommer	
Faks	

1.2 DIE HUURDER

Volle Naam & Van	
ID Nommer	
En	
Volle Naam & Van	
ID Nommer	
Fisiese Adres	
Pos Adres	
Telefoon (H)	
Telefoon (W)	
Faks	
Selfoon	
E-Pos Adres	

GETEKEN DEUR DIE VERHUURDER TE _____ OP _____

VERHUURDER	EGGENOOT/ VERHUURDER	GETUIE 1	GETUIE 2

GETEKEN DEUR DIE HUURDER TE _____ OP _____

HUURDER	EGGENOOT/ HUURDER	GETUIE 1	GETUIE 2

Die Verhuurder verhuur hiermee aan die Huurder die eenheid na verwys in klousule A van die skedule, tesame met 'n Parkeerplek soos toegeken aan die Verhuurder deur die Regspersoon, (hierlater gesamentlik genoem die "Eiendom") en wel op die volgende voorwaardes:

2. HUURTERMYN

Die huurtermyn strek vir die periode soos aangedui in klousule C van die skedule.

3. HUURGELD

3.1 Die huurgeld beloop die bedrag soos aangedui in klousule B van die skedule per maand en is maandeliks vooruitbetaalbaar voor of op die 3de dag van elke kalendermaand, by die plek aangedui in

klousule B van die skedule, of by sodanige ander plek as wat die Verhuurder skriftelik van tyd tot tyd mag aanwys.

3.2 Die huurgeld eskaleer teen 10 % (tien persent) per jaar. Indien, gedurende enige periode van twaalf maande vanaf verjaarsdag tot verjaarsdag van hierdie kontrak se termyn, die Verbruikers Prys Indeks die gemelde eskalasiemoers sou oorskry, dan sal die eskalasiemoers vir die daaropvolgende jaar op die Verbruikers Prys Indeks gebaseer word.

4. OPSIE

Die Huurder het 'n opsie om by verstryking van die huurtermyn hierdie ooreenkoms te verleng vir 'n verdere periode van 1 (een) jaar. Indien die Huurder hierdie opsie uitoefen, sal hy verplig wees om skriftelike kennisgewing van die uitoefening daarvan

aan die Verhuurder te besorg ten minste 2 (twee) maande voor verstryking van die huurtermyn. Indien die opsie uitgeoefen word, sal dieselfde voorwaardes as wat hierin vervat is, van toepassing wees, behalwe dat die huurgeld sal eskaleer met die persentasie soos aangetoon in klousule 3.2.

5. TITEL- EN ANDER VOORWAARDES

Die eiendom word verhuur onderhewig aan die voorwaardes van die titelbewys van die eiendom en onderhewig aan die bepalings, indien enige, van die dorpsaanlegskema en/of regulasies van die plaaslike owerheid en/of wette, ordonnansies of regulasies van ander owerhede, wat van toepassing mag wees.

6. GEBREKE

Indien die huurder by okkupasie van die eiendom ontdek dat enige van die sleutels, slotte, deure, vensters, wasbakke, krane, sanitêre geriewe, rirole of afvoerpype, elektriese toerusting of enige ander toerusting of toebehore van die eiendom nie in werkende orde is nie, moet hy binne 14 (veertien) dae na sodanige okkupasie die verhuurder kennis gee van enige gebrek. Indien die huurder versuim om sodanige kennis te gee, word dit as 'n erkenning aan sy kant beskou dat alle toebehore en toerusting in goeie orde ontvang is. Indien die huurder wel sodanige kennis gee, geld die kennisgewing as 'n rekord van die toestand waarin die huurder die eiendom verkry het en rus daar geen verpligting op die verhuurder om die gebreke te herstel nie.

7. TOESTAND EN ONDERHOUD VAN EIENDOM

Die huurder moet die verhuurde eiendom en alle verbeterings, toebehore en toerusting daarop skoon, netjies en sindelik hou en dit nie beskadig nie, hoe gering ookal, en onderneem om op eie koste die verhuurde eiendom en alle verbeterings, toebehore en toerusting daarop in dieselfde toestand te hou as wat dit by die aanvang van hierdie ooreenkoms is, of soos wat dit sal wees nadat verbeterings aangebring is wat ingevolge die bepalings van hierdie ooreenkoms aangebring moet word. In besonder onderneem die huurder om die rioolpype en die rioolstelsel vry te hou van verstopping. Die verhuurder is egter aanspreeklik vir die herstel van strukturele gebreke tensy sodanige gebreke ontstaan het as gevolg van die nalatigheid van die huurder of enige van sy werknemers.

8. VERBETERINGS EN AANHEGTINGS

8.1 Voordat die huurder verbetering op die verhuurde eiendom aanbring of veranderings of aanhegtings daaraan maak, moet hy die skriftelike toestemming van die verhuurder verkry. Enige verbeterings of aanhegtings wat deur die huurder op of aan die verhuurde eiendom aangebring word, word by die beëindiging van hierdie huurkontrak die eiendom van die verhuurder en die huurder sal nie geregtig wees om dit te verwyder of op enige vergoeding daarvoor aanspraak kan maak nie.

8.2 Nieteenstaande die bepalings van die voorafgaande sub-klousule, mag die verhuurder by beëindiging van hierdie huurkontrak eis dat die huurder sommige of alle verbeterings en/of aanhegtings wat hy aangebring het, verwyder en in sodanige geval moet die huurder op sy koste en tot bevrediging van die verhuurder alle skade en/of onooglikhede herstel wat veroorsaak is deur sodanige verwydering.

9. BELASTINGS

Die belasting, indien enige, betaalbaar op die eiendom moet deur die verhuurder betaal word. Vergoeding vir die verskaffing van elektrisiteit, water, sanititeit of ander dienste, indien enige, word deur die huurder gedra.

10. SKADE VIR HUURDER

Die verhuurder is nie aanspreeklik vir enige skade wat die huurder mag ly as gevolg van reën, wind, hael, weerlig, brand, storms of lekplekke nie; of weens oproer, stakings, optrede deur vyande van die staat of enige dergelyke oorsake nie.

11. INSPEKSIE

Die verhuurder of sy gemagtigdes mag met redelike kennisgewing die eiendom betree ten einde dit te inspekteer, verbeterings en/of herstelwerk aan te bring en is te enige tyd gedurende die huurtermyn geregtig om kennisgewings op die verhuurde eiendom te plaas waarkragtens die eiendom te huur of te koop geadverteer word, welke kennisgewing nie deur die huurder verwyder, verskuif of beskadig mag word nie.

12. VERBOD TEEN ONDER-VERHUUR, SESSIE, ENS.

Die huurder mag nie sy regte onder hierdie huurkontrak seeder, verpand, of ten gunste van 'n ander daarvan afstand doen sonder die voorafverkreë skriftelike toestemming van die verhuurder nie. Die huurder mag nie sonder die skriftelike toestemming van die verhuurder die verhuurde eiendom of enige gedeelte daarvan onderverhuur nie. Indien die huurder

'n maatskappy is, word die oordrag van 'n beheerende aandelekapitaal van die maatskappy vir die doeleindes van hierdie klousule beskou as 'n onderverhuring. Indien die huurder 'n beslote korporasie is, word die oordrag van 'n beheerende ledebelang vir die doeleindes van hierdie klousule beskou as 'n onderverhuring. Indien die huurder 'n trust is, word die sessie van enige belang as begunstigde of vervanging van enige trustee vir die doeleindes van hierdie klousule beskou as 'n onderverhuring.

13. JURISDIKSIE EN DOMICILIUM

Die partye verbind hulle om hulle te onderwerp aan die jurisdiksie van die Landdroshof in verband met enige aksie of geding voortspruitende uit hierdie kontrak, of die kansellasie daarvan, en die huurder kies as adres waarheen kennisgewings gestuur mag word en vir die dienings en ten uitvoerlegging van prosesstukke in enige aksie wat direk of indirek uit hierdie kontrak of die kansellasie daarvan mag voortspruit, die eiendom

14. OUTOMATIESE VERNUWING

Indien die huurder na verstryking van die huurtermyn, met die skriftelike toestemming van die verhuurder, die verhuurde eiendom bly okkupeer, word die ooreenkoms outomaties hernu op dieselfde voorwaardes as hierin vervat en bly voortbestaan totdat enigeen van die partye dit opsê met ten minste 2 (twee) kalendermaande skriftelike kennisgewing aan die ander party.

15. MEERDERE KONTRAKSPARTYE

Indien die huurder na verstryking van die huurtermyn, met die skriftelike toestemming van die verhuurder, die verhuurde eiendom bly okkupeer, word die ooreenkoms outomaties hernu op dieselfde voorwaardes as hierin vervat en bly voortbestaan totdat enigeen van die partye dit opsê met ten minste 2 (twee) kalendermaande skriftelike kennisgewing aan die ander party.

16. KANSELLASIEKLOUSULE

Ingeval die huurgeld of enige gedeelte daarvan nie op die vervaldag betaal is nie, of indien die huurder enige ander voorwaarde van hierdie huurkontrak verbreek of nie nakom nie, of indien die huurder sy boedel oorgee, of dit gesekwestreer of gelikwider word, hetsy voorlopig of andersins, het die verhuurder die reg om onverwyld by wyse van skriftelike kennisgewing:

16.1 hierdie huurkontrak te kanselleer, die huurder en/of enige ander persoon of persone wat namens hom die eiendom okkupeer, of wat

op die verhuurde eiendom mag wees, uit te sit of te laat verwyder en self besit te neem van die verhuurde eiendom, sonder om afbreuk te doen aan die verhuurder se reg om betaling van agterstallige huurgeld te eis, tesame met rente daarop teen 'n koers van 15% (vyftien persent) per jaar bereken vanaf die datum waarop die bedrag agterstallig geraak het tot en met die betaling daarvan, en 'n invorderingsfooie van 10% (tien) persent op sodanige agterstallige bedrag; of alternatiewelik

16.2 die volle balans van die huurgeld wat ingevolge hierdie kontrak betaalbaar is of nog betaalbaar mag word, te eis;

behoudens die verhuurder se reg om betaling van enige ander uitstaande bedrae, of vergoeding van skade aan die verhuurde eiendom of skadevergoeding voortspruitende uit die huurder se kontrakbreuk, te eis. Indien die huurder die eiendom bly okkupeer nadat die huurkontrak gekanselleer is soos hierbo genoem, moet die huurder vir die duur van sy okkupasie verdere huurgeld betaal synde gelikwiderde skade betaalbaar aan die verhuurder. Wanneer die verhuurder geregtelike stappe, aanmanings ingesluit, teen die huurder neem as gevolg van sy versuim, is die verhuurder geregtig om koste op 'n prokureur-en-kliënt basis en 'n invorderingsfooie van 10% (tien persent) op die bedrag geëis (indien betaling van 'n bedrag geëis word), van die huurder te verhaal.

17. VOLLE OOREENKOMS

Geen ooreenkoms strydig met die voorwaardes van hierdie huurkontrak is bindend op die partye nie, tensy op skrif gestel en geteken deur die partye en geen tegemoetkoming of uitstel, deur die verhuurder verleen aan die huurder, benadeel op enige wyse die verhuurder se regte hierkragtens of skep nuwe regte nie. Die verhuurder is nie gebonde aan of aanspreeklik met betrekking tot enige voorstellings gemaak, anders as wat vervat is in hierdie ooreenkoms nie.

18. VERSUIM DEUR VERHUURDER

18.1 Indien die huurder beweer dat die verhuurder in versuim is, mag die huurder nie stappe neem vir die kansellasie van hierdie ooreenkoms nie tensy die verhuurder nog in versuim is na verstryking van 'n periode van 30 (dertig) dae vanaf ontvangs deur die verhuurder van 'n skriftelike kennisgewing deur die huurder waarin die beweerde versuim uiteengesit word.

18.2 Die huurder mag nie onder enige omstandigheid hoegenaamd die betaling van huurgeld, of enige gedeelte daarvan, terughou as gevolg van 'n beweerde versuim aan die kant van die verhuurder nie, of om welke ander rede ookal.

19. GEDRAG VAN HUURDER

Die Huurder mag niks doen of toelaat dat dit gedoen word, of op so 'n wyse handel wat in die uitsluitlike diskresie van die verhuurder 'n oorlas is of ergenis veroorsaak vir of inbreuk maak op die rus en gerief van die huurders of okkupeerders van die ander eiendomme nie.

20. DEELTITELVERPLIGTINGE

Aangesien die eiendom 'n deeltiteleenheid in 'n deeltitelskema uitmaak ingevolge waarvan die eienaar van die eiendom gebonde is aan die reëls wat kragtens die Deeltitelwet vir die skema geregistreer is, onderneem die huurder hiermee om hom te onderwerp en toe te sien dat sy mede-bewoners en besoekers hulle onderwerp aan alle reëls en regulasies wat van tyd tot tyd deur die regspersoon voorgeskryf word vir die bewoners van eiendomme en die gemeenskaplike eiendom in die skema, asook ook om alle verpligtinge wat kragtens die Deeltitelwet en die regulasies daarkragtens verpligtinge op die deeltiteleienaar plaas, na te kom.

21. KWALIFISERENDE PERSONE

21.1 Die Huurder erken dat hy bewus is daarvan dat die Regspersoon elke Okkupeerder van die eenheid skriftelik moet goedkeur volgens hulle uitsluitlike diskresie. Ten einde 'n Okkupeerder te kan goedkeur, moet sodanige Okkupeerder voldoen aan die assesseringsprosedure aangeheg hierby as Aanhangsel A, welke prosedure voldoen aan die vereistes van die Wet op Ouer Persone, Wet 13 van 2006.

21.2 Slegs persone van 50 jaar en ouer kwalifiseer as Okkupeerders. Indien twee Okkupeerders getroud is met mekaar en enige van die hulle kwalifiseer in terme van die bepalings van klousules 21.1 en 21.2, dan word dit geag dat beide Okkupeerders kwalifiseer.

21.3 Familielede is toelaatbaar as Okkupeerders saam met die Koper in die geval van

byvoorbeeld 2 (twee) broers of 2 (twee) susters of 'n ouer met 'n kind. Die Okkupeerder moet voldoen aan klousules 21.1. en 21.2 en die Regspersoon moet die Okkupeerder skriftelik goedkeur.

21.4 Die eenheid mag nie deur meer as 2 (twee) persone gebruik of geokkupeer word nie.

22. HEFFINGS

Die Verhuurder is aanspreeklik teenoor die regspersoon in beheer van die skema waarvan die eiendom 'n deel uitmaak, vir die maandelikse heffings wat betaalbaar is. Indien die heffing verhoog word, is die Verhuurder geregtig na verskryking van die aanvanklike periode om die huur van die eenheid dienoooreenkomstig te verhoog.

23. VERHOOGING VAN RENTEKOERS VAN VERBAND

Indien die rentekoers betaalbaar in terme van die verband/e oor die eiendom verhoog word gedurende die bestaan van hierdie huurooreenkoms, word die huurgeld verhoog met die vermeerdering in rente en wel vanaf die datum van sodanige verhoging.

24. DEPOSITO

Addisioneel tot die huurgeld wat betaalbaar is, sal die Huurder binne 3 (drie) dae na ondertekening van hierdie ooreenkoms deur beide partye 'n bedrag gelykstaande aan een maand se huurgeld aan die Verhuurder betaal as 'n deposito. Die deposito sal by verstryking van die huurtermyn terug betaal word aan die Huurder, maar die Verhuurder sal geregtig wees om enige bedrae hoegenaamd wat deur die Huurder aan hom verskuldig is, insluitende skadevergoeding, van die deposito af te trek.

25. SERTIFIKAAT VAN NAKOMING - ELEKTRIESE INSTALLASIE

Die partye is bewus dat Regulasie Nr. R2920 van 23 Oktober 1992 uitgevaardig in terme van die Wet op Masjinerie en Beroepsveiligheid van 1983 (Wet Nr. 6 van 1983) bepaal dat die Verhuurder van 'n elektriese installasie oor 'n geldige Sertifikaat van Nakoming vir sodanige installasie moet beskik.

HEG ASSESSERINGSPROSEDURE AAN AS AANHANGSEL A



HURDER	MEDE-HURDER	VERHURDER	GETUIE 1	AGENT