

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

AANGEGAAN DEUR EN TUSSEN

**Western Breeze Trading 387 (Eiendoms) Beperk (Registrasie Nommer: 2008/000809/07),
hierin verteenwoordig deur Daniël Christiaan Cronje, behoorlik daartoe gemagtig
kragtens 'n besluit.**

(hierinlater na verwys as "die VERKOPER")

EN

(hierinlater na verwys as "die KOPER")
(ALTERNATIEWELIK IN SY HOEDANIGHEID AS TRUSTEE VAN 'N REGSPERSOON GESTIG STAAN TE WORD)

Die Koper maak 'n aanbod om die Eiendom te koop teen die prys en op die voorwaardes soos hierinlater beskryf.

SKEDULE:**A. DIE AGENT**

Maatskappy	
Agent	
Telefoonnommer	
Faks	

B. EIENDOMSBEKRYWING

Eenheid no	
Benaderde Grootte	

C. KOOPPRYS EN BETALING DAARVAN

Koopprys	R	(BTW ingesluit)
Bedrag in woorde		Rand
Deposito betaalbaar	R	

D. VERBAND

Bedrag verlang	minstens R
Datum waarteen 'n lening goedgekeur moet wees	30 dae na datum van ondertekening

E. DIE PROKUREUR

Prokureur: JOHAN KRÜGEL / MARLETTE DU PREEZ
 Van die firma: KRÜGEL HEINSEN INGELYF
 Besigheidsadres: IL VILLAGGIO, CASTELLI SUITE
 DE HAVILLAND SINGEL 5, PERSEQUOR PARK

Posadres: PRETORIA, 0020
 Telefoonnommer: POSBUS 2299 BROOKLYN SQUARE, 0075
 Faksnommer : 27(012) 349 1711
 27 (012) 349 1706
 E-pos: ina@krugels.co.za / marlette@krugels.co.za

1. PARTYE

1.1 DIE VERKOPER

Volle Naam	Western Breeze Trading 387 (Eiendoms) Beperk Registrasienommer 2008/000809/07
Adres	Krügel Heinsen Ing. De Havilland singel 5 Il Villaggio Persequor Park Pretoria
Telefoonnommer	012 - 349 1711
Faks	012 - 349 1706

1.2 DIE KOPER of sy genomineerde (skrap indien nie van toepassing nie)

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 KOPER TE _____ OP _____

KOPER	EGGENOOT/ KOPER	GETUIE 1	AGENT

GETEKEN DEUR DIE VERKOPER TE _____ OP _____

VERKOPER	GETUIE 1	AGENT

GETEKEN DEUR DIE AGENT TE _____ OP _____

AGENT	GETUIE 1

2. DEFINISIES

In hierdie kontrak, tensy uit die samehang anders blyk, dra die volgende woorde en uitdrukkings die betekenis soos hieronder uiteengesit:

- 2.1 Argitek: die betrokke argitek of die firma wat deur so 'n persoon verteenwoordig word, soos goedgekeur deur die Verkoper.
- 2.2 Behuisingsbelang: die reg om die eenheid te gebruik of te okkupeer en om gebruik te maak van die gemeenskaplike eiendom en fasiliteite onderhewig aan die terme en voorwaardes van hierdie kontrak en die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone en die Wet op Deeltitels.
- 2.3 Behuisingsontwikkelingskema: 'n behuisingsontwikkelingskema, soos beoog in die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone en soos gedefinieer as 'n ontwikkelingskema in artikel 1(1) van die Wet op Deeltitels, opgerig te word deur die Verkoper op die grond en wat bekend sal staan as Die Oog Aftree-landgoed.
- 2.4 BTW: Belasting op Toegevoegde Waarde teen die toepaslike koers in terme van die Wet op Belasting op Toegevoegde Waarde, Wet 89 of 1991, en die Regulasies daarkragtens uitgevaardig, soos van tyd tot tyd gewysig.
- 2.5 Dae: kalenderdae wat Saterdag, Sondag en openbare vakansiedae insluit.
- 2.6 Datum van ondertekening: die datum van ondertekening van die kontrak deur die party wat laaste teken.
- 2.7 Deelnemingskwota: met betrekking tot 'n eenheid of die eienaar van 'n eenheid die persentasie vir daardie deel bepaal en op die deelplan aangetoon soos gewysig van tyd tot tyd.
- 2.8 Deelplan: 'n Deelplan van Uitbreiding wat deur die Landmeter-Generaal goedgekeur moet word, en waarop die dele wat opgerig staan te word, aangetoon word.
- 2.9 Deeltitelregister: 'n Deeltitelregister ten opsigte van die grond en geboue waaruit die ontwikkelingskema van tyd tot tyd bestaan.

2.10 Eenheid:

2.10.1 die deel nommer en grootte in vierkante meter soos aangedui in klousule B van die skedule, en soos aangetoon en meer volledig in die planne beskryf, ongeag of die deelplan waarop dit aangetoon is of aangetoon te word, nog nie geregistreer is nie;

2.10.2 tesame met 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom toegeken aan die deel in ooreenstemming met die deelnemingskwota.

2.11 Eiendomsagent: Die Agent na verwys in klousule A van die Skedule.

2.12 Fase: beteken eenhede geleë op gedeeltes RR152 tot RR194 afhangende van welke eenheid oorgedra word.

2.13 Gemeenskaplike eiendom: met betrekking tot die behuisingsontwikkelingskema –

2.13.1 Die grond wat in die behuisingsontwikkelingskema ingesluit is;

2.13.2 Die gedeeltes van die geboue wat nie by 'n deel ingesluit is nie soos omskryf in die Wet op Deeltitels en soos aangedui op die Terreinontwikkelingsplan aangeheg as Aanslag A.

2.14 Grond:

2.14.1 Gedeelte 27 van die plaas Rietfontein 345, Registrasie Afdeling K.R., LIMPOPO Provinsie, Munisipaliteit van Mookgophong, groot 57,2493 (Sewe en Vyftig komma twee vier nege drie) hektaar; en

2.14.2 Die Restant van Gedeelte 5 ('n gedeelte van gedeelte 1) van die plaas Rietfontein 345, Registrasie Afdeling K.R., LIMPOPO Provinsie, Munisipaliteit van Mookgophong, groot 142,1351 (Eenhonderd Twee en Veertig komma een drie vyf een) hektaar;

2.15 Gebou of geboue: die gebou of geboue en alle verbeterings opgerig te word op die grond.

2.16 Gesondheidsentrum: 'n hoërsorg ("frail care") eenheid wat opgerig is soos omskryf in klousule 7.

- 2.17 Kontrak: hierdie kontrak tesame met alle Aanhangsels daartoe.
- 2.18 Koper: die persoon / persone soos vermeld in klousule 1.2.
- 2.19 Netto koopprys: die balans van die koopsom nadat BTW op die koopsom, agentekommissie en die koste na verwys in klousule 19 afgetrek is.
- 2.20 Okkupasiedatum: 20 weke na die datum na verwys in klousule 6.4.6 hieronder.
- 2.21 Okkupeerder: die Koper, of enige ander persoon wat met die skriftelike toestemming van die Verkoper die eenheid gebruik of okkupeer soos vermeld in klousule 12.
- 2.22 Ontwikkelingskema: Die Oog Aftree Landgoed wat opgerig word deur die Verkoper op die grond.
- 2.23 Planne: die terreinontwikkelingsplan aangeheg as Aanhangel A, die vloeruitlegplan aangeheg as Aanhangel H en die bouplanne na verwys in klousule 6.2.
- 2.24 Prokureur: Die prokureur na verwys in klousule F van die Skedule.
- 2.25 Reëls: die bestuursreëls vir die beheer, bestuur en administrasie en die gedragsreëls vir die gebruik en genot van die behuisingsontwikkelingskema soos bepaal in artikel 35 van die Wet op Deeltitels en uiteengesit in Aanhangel 8 van die Regulasies tot die Wet op Deeltitels asook Aanhangel B hierby aangeheg.
- 2.26 Regspersoon: die Regspersoon van die behuisingsontwikkelingskema na verwys in artikel 36(1) van die Wet op Deeltitels, met dien verstande dat die werksaamhede van die Regspersoon soos in die Wet op Deeltitels omskryf, deur die Verkoper verrig sal word totdat die Regspersoon tot stand gekom het.
- 2.27 Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone: die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone, Wet 65 van 1988 en die Regulasies daarkragtens uitgevaardig, soos van tyd tot tyd gewysig.
- 2.28 Wet op Deeltitels: die Wet op Deeltitels, Wet 95 of 1986, en die Regulasies daarkragtens uitgevaardig, soos van tyd tot tyd gewysig.
- 2.29 Wet op Ouer Persone: Wet op Ouer Persone, Wet 13 of 2006.
- 2.30 Woorde wat in die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone asook die Wet op Deeltitels omskryf is, dra (tensy die kontrak anders bepaal) ooreenstemmende betekenis hierin.
- 2.31 In hierdie kontrak, tensy die samehang van die woorde anders aandui of daarmee strydig is, sluit enige verwysing:
- 2.31.1 na 'n geslag, die ander geslagte in;
- 2.31.2 na die enkelvoud, die meervoud in en omgekeerd;
- 2.31.3 na regspersone, natuurlike persone in en omgekeerd.
- 2.32 Die opskrifte is slegs vir verwysingsdoeleindes ingevoeg en word nie by die uitleg van hierdie kontrak in ag geneem nie.
- 3. AANHEF**
- 3.1 Die Verkoper is kragtens Sertifikaat van Saaklike Reg SK 1553/2009S, die houer van 'n reg om vir sy persoonlike rekening van tyd tot tyd, maar binne 'n tydperk van 75 (vyf en sewentig) jaar vanaf die datum waarop die Deeltitelregister geopen is, naamlik 8 April 2009, 'n verdere gebou of geboue op die gedeelte, sowel as op ander gedeeltes wat deel uitmaak van die gemeenskaplike eiendom, op te rig en te voltooi.
- 3.2 Die Verkoper is in die proses om 'n ontwikkelingskema in terme van die Wet op Deeltitels met betrekking tot die behuisingsontwikkelingskema op die grond op te rig.
- 3.3 Die Verkoper verkoop eenhede in die behuisingsontwikkelingskema in terme van die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone en die Wet op Deeltitels.
- 3.4 Dit word op rekord geplaas dat, vir doeleindes van hierdie kontrak, die bepalings van die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone slegs van toepassing is insoverre dit nie teenstrydig is met die bepalings van die Wet op Deeltitels nie.
- 3.5 Die Verkoper en die Koper het ooreengekom dat die Verkoper die eenheid in die behuisingsontwikkelingskema aan die Koper verkoop wat die eenheid by die Verkoper koop, onderhewig aan die terme en voorwaardes van die kontrak.
- 4. KOOP EN VERKOOP**
- 4.1 Die Verkoper verkoop hiermee aan die Koper wat koop van die Verkoper, die eenheid in die behuisingsontwikkelingskema wat deur die Verkoper opgerig staan te word.
- 4.2 Die korrekte grense van die deel, wat deel uitmaak van die eenheid is soos aangedui

op die deelplan soos en wanneer dit goedgekeur is in terme van die Wet op Deeltitels.

5. BEHUISINGSONTWIKKELINGSKEMA

- 5.1 Registrasie van die eenheid sal deur die Prokureur geregistreer word in die naam van die Koper, gelyktydig of so spoedig moontlik na die registrasie van die Deelplan, onderhewig daaraan dat die Verkoper aan die Koper 'n kennisgewing soos bedoel in artikel 6(1) van die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone lewer, en verder onderhewig daaraan dat die Koper alle verpligtinge in terme van hierdie ooreenkoms nagekom het, insluitende die betaling van die Koopsom.
- 5.2 Geen eenhede in die behuisingsontwikkelingskema word uitsluitlik gereserveer vir vervreemding aan slegs afgetrede persone nie, maar Okkupeerders van die eenhede moet afgetrede persone wees soos omskryf in klousule 12.2 van die kontrak.

6. EENHEID

- 6.1 Die aard en tipe van die eenheid, asook die konstruksie en afwerking daarvan is uiteengesit in die vloeruitlegplan en spesifikasies, hierby aangeheg onderskeidelik as Aanhangsel H en Aanhangsel L.
- 6.2 Die goedgekeurde bouplanne van die behuisingsontwikkelingskema is beskikbaar vir inspeksie deur die Koper gedurende normale werksure op weksdae by die Mookgophong Munisipaliteit.
- 6.3 Sodra die eenheid gereed is vir gebruik of okkupasie, sal die Argitek die sertifikaat na verwys in klousule 9.1 hierbo uitreik.
- 6.4 Koper erken dat hy bewus is en ten volle op hoogte is van die bepalings hierin uiteengesit, naamlik dat:
 - 6.4.1 die eenheid verkoop word in ooreenstemming met die deelplan en die deelnemingskwota daarop aangedui soos en wanneer dit goedgekeur word, en onderhewig aan enige veranderinge wat van tyd tot tyd daarop aangebring mag word in terme van die bepalings van die Wet op Deeltitels of op aandrang van enige owerheid, en verder onderhewig aan enige titelvoorwaardes wat opgelê mag word daarin;
 - 6.4.2 die Koper verplig is om oordrag van die eenheid te neem wanneer die Verkoper oordrag daarvan tender, onderhewig daaraan dat die Verkoper slegs oordrag van

die eenheid aan die Koper kan gee nadat die Verkoper voldoen het aan die bepalings van artikel 6(1) van die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone, die deelplan goedgekeur en geregistreer is, die deeltitelregister met betrekking tot die ontwikkelingskema geopen is, en die eenheid onthef is uit die werking van die verband (indien enige) wat op enige gegewe tydstip oor die grond geregistreer is;

- 6.4.3 indien die area van die gemeenskaplike eiendom nie ooreenstem met die soos uiteengesit in hierdie kontrak nie, sal die Verkoper nie aanspreeklik gehou word vir enige tekort nie en ook nie geregtig wees op vergoeding vir enige surplus nie;
- 6.4.4 die deeltitelskema in fases ontwikkel word op die gemeenskaplike eiendom, vir die voordeel van en vir die rekening van die Verkoper, dat die gevolg hiervan sal wees dat die gemeenskaplike eiendom en die deelnemingskwota pro rata sal verminder en onderneem die Koper om alle dokumente en toestemmings benodig vir hierdie doel op aanvraag te onderteken;
- 6.4.5 installasie van dienste en infrastruktuur ten opsigte van die fase eers begin sal word nadat 75% (vyf en sewentig persent) van eenhede in daardie fase verkoop is, of op sodanige vroeëer datum as wat die Verkoper in sy uitsluitlike diskresie mag bepaal;
- 6.4.6 konstruksie van die eenheid nie later as 6 (ses) weke nadat die voorwaarde in klousule 6.4.5 vervul is, begin sal word nie;
- 6.4.7 behalwe soverre hierin anders bepaal, het die Verkoper geen waarborge, verbintenisse of voorstellings, hetsy uitdruklik of stilswyend, aan die Koper gemaak of gegee nie;
- 6.4.8 geen persoon die bevoegdheid het om enige voorstellings namens die Verkoper te maak nie;
- 6.5 Die Verkoper waarborg dat die Verkoper die Koper by wyse van kennisgewing in kennis sal stel wanneer enige verbeterings wat deur die Verkoper aangebring word, voltooi is.
 - 6.5.1 Die Koper sal binne 3 (drie) dae vanaf sodanige kennisgewing, tesame met 'n verteenwoordiger van die Verkoper, 'n gebrekelys met betrekking tot die eenheid alleenlik, opstel en onderteken, waarin daardie items wat deur die Verkoper herstel moet word, volledig uiteengesit sal word.
 - 6.5.2 Die Verkoper sal binne 14 (veertien) dae na ontvangs van die gebrekelys die items daarin vervat herstel.

PURCHASER	CO-PURCHASER/ SPOUSE	SELLER	WITNESS 1
			AGENT

- 6.5.3 Die Verkoper sal nie aanspreeklik gehou word vir enige verdere gebreke nadat die werk wat in die foutelys uiteengesit is, voltooi is nie.
- 6.5.4 Daar word uitdruklik bepaal dat die Koper nie okkupasie van die eiendom mag neem voordat die gebrekelys deur hom opgestel en onderteken is nie.
- 6.5.5 Daarbenewens sal die Koper, sodra die Verkoper die foute op die foutelys herstel het, die Verkoper van alle nodige dokumentasie voorsien ten einde enige retensie op 'n verband deur 'n Verbandgewer aan die Koper ten opsigte van die eiendom op te hef, ongeag of dit in die dokumentasie ingesluit is of nie, waarin hy skriftelik aan die Verkoper bevestig dat hy in alle opsigte tevrede is met die Eiendom (uitgesluit die aangrensende eenhede en gemeenskaplike areas).
- 6.6 Die Verkoper sal gebreke herstel met betrekking tot verbeterings wat deur die Verkoper aangebring is en wat die gevolg is van defektiewe materiaal of swak vakmanskap, binne 6 (ses) maande vanaf okkupasiedatum, met dien verstande dat die Verkoper skriftelike kennisgewing hiervan binne 6 (ses) maande vanaf okkupasiedatum ontvang het.
- 6.7 Die Verkoper sal geregtig wees op 'n redelike verlenging van die konstruksie periode indien die vertraging veroorsaak is deur -
- 6.7.1 stakings;
- 6.7.2 skade aan die werke as gevolg van 'n oorsaak waarvoor die Kontrakteur nie aanspreeklik is nie;
- 6.7.3 ongunne weersomstandighede;
- 6.7.4 addisionele werke of veranderinge;
- 6.7.5 *vis major*;
- 6.7.6 nie-beskikbaarheid van bou materiaal;
- 6.7.7 3 weke bouersvakansie gedurende Desember en Januarie
- 6.8 Die Kontrakteur sal slegs geregtig wees op die verlenging na verwys in klousule 6.7 indien hy die Koper skriftelik kennis gegee het van die aard van die vertraging, sowel as die tydperk waarmee die konstruksie periode verleng word.
- 6.9 Indien die eenheid nie voltooi is op die okkupasiedatum of sodanige later datum soos bepaal in klousule 6.8 hierbo nie, sal die Verkoper aan die Koper 'n boete van R500,00 (vyfhonderd rand) per dag betaal vir elke dag wat die betrokke tydperk oorskry word, tot en met die datum waarop die Argitek 'n sertifikaat in terme van artikel 6(1) ten opsigte van die eenheid uitreik..
- 6.10 Die Verkoper is verantwoordelik vir die NHBRC registrasiekoste met betrekking tot die Eiendom en alle verbeterings.
- 6.11 Die Koper sal geen verdere eise teen die Verkoper hê met betrekking tot die konstruksie van die gebou of wat betref die Eiendom, behalwe waarvoor hierin voorsiening gemaak is nie.
- 6.12 Die Verkoper sal alles in sy vermoë doen om die Deelplan so spoedig moontlik te registreer, ten einde oordrag van die eenheid aan die Koper te bewerkstellig.
- 6.13 Die Koper sal geen eis teen die Verkoper hê, of van enige van sy verpligtinge in terme van hierdie kontrak onthef word, of geregtig wees op kwytskelding van of korting op enige koste betaalbaar deur die Koper in terme van hierdie kontrak nie, in geval enige vertraging ontstaan, vir welke rede ookal, met die registrasie van die deelplan.
- 6.14 Indien die Verkoper nie voldoen aan die bepalings van artikel 6(1) van die Wet op Behuisingskemas vir Afgetrede Persone binne 2 (twee) jaar vanaf die datum van ondertekening, of binne sodanige verlengde periode wat die gevolg mag wees van faktore buite die beheer van die Verkoper, of binne sodanige verlengde tydperk waarop die partye in skrif ooreengekom het nie, dan:
- 6.14.1 sal die Verkoper die deposito na verwys in klousule 8 aan die Koper terugbetaal; en
- 6.14.2 sal hierdie transaksie verval; en
- 6.14.3 behalwe vir soverre hierin bepaal, sal die partye in hierdie geval geen eis van welke aard, of dit vir skade of vir spesifieke nakoming is, teen die ander party uit hoofde van hierdie kontrak hê nie. Die Koper sal voorts nie geregtig wees om 'n reg op okkupasie of huur te beweer of te eis in terme van hierdie kontrak nie, en sal verplig wees om die eenheid te ontruim. Totdat die Koper die eenheid aldus ontruim sal hy verplig wees om al die bedrae vermeld in klousule 9.3 en 14 hiervan te betaal.

7. FASILITEITE EN GESONDHEIDSORGSENTRUM

- 7.1 Die Verkoper sal die fasiliteite soos uiteengesit in Aanhangsel C vestig. Die Regspersoon sal verantwoordelik wees vir die onderhoud en vervanging van die fasiliteite, asook die dienste gelewer met betrekking daartoe, welke onderhoud en dienste befonds sal word deur die heffings na verwys in klousule 14 hiervan, en in ooreenstemming met die bepaling van die Bestuursooreenkoms hierby aangeheg as Aanhangsel D.
- 7.2 Dit word op rekord geplaas dat die Verkoper 'n gesondheidsorgsentrum opgerig het wat nie deur die Verkoper of die Regspersoon beheer en bestuur sal word nie. Nòg die Verkoper nòg die Regspersoon het enige verantwoordelikheid of verpligting met betrekking tot die gesondheidsorgsentrum of die dienste wat deur of in die gesondheidsorgsentrum gelewer word nie. Okkupeerders sal geregtig wees om gebruik te maak van, en sal voorkeur geniet om geakkomodeer te word in, die gesondheidsorgsentrum, teen betaling van die normale tariewe, heffings, ensovoorts aan die gesondheidsorgsentrum.
- 7.3 Die Verkoper bevestig dat al die fasiliteite sal voldoen aan die vereistes gestel deur bestaande wetgewing van toepassing op fasiliteite wat normaalweg beskikbaar is in behuisingsontwikkelingskemas vir afgetrede persone.
- 7.4 Die Okkupeerder van 'n eenheid sal geregtig daarop wees om die fasiliteite te gebruik. Die Koper erken dat sekere fasiliteite slegs gebruik sal mag word teen betaling van sodanige heffings soos bepaal deur die Regspersoon of enige ander persoon wat van tyd tot tyd aangestel is om die fasiliteit te bestuur.
- 7.5 Die Koper en die Okkupeerder vrywaar en stel hiermee skadeloos die Verkoper, die Regspersoon en hulle beamptes, verteenwoordigers, agente, en kontrakteurs teen enige eise ingestel deur enige persoon wat opgeneem is in die gesondheidsorgsentrum en wat voortspruit uit enige beserings (insluitende dood) aan sy persoon of verlies, of skade aan sy eiendom in die gesondheidsorgsentrum, of wat voortspruit uit enige voorval of behandeling gegee of diens gelewer in die gesondheidsorgsentrum.

8. KOOPPRYS

- 8.1 Die totale koopprys (BTW ingesluit) van die eenheid soos aangedui in klousule C van die

Skedule, is as volg deur die Koper betaalbaar:

- 8.1.1 'n deposito van ten minste R10 000,00 (tienduizend rand) of die bedrag aangedui in klousule C van die skedule, is betaalbaar aan die Prokureur binne 14 (veertien) dae na datum van ondertekening;
- 8.1.2 Die balans van die bedrag na verwys in klousule 8.1 is betaalbaar op registrasie van die eenheid in die naam van die Koper en sal gesekureer word deur 'n onherroepelike waarborg van 'n Bank of ander finansiële instansie, uitgereik aan die Verkoper of die Prokureur, binne 14 (veertien) dae nadat dit skriftelik versoek is deur die Prokureur. Die balans van die koopprys sal nie versoek word alvorens 75% (vyf en sewentig) persent van die eenhede in die fase verkoop is nie, of op sodanige vroeër datum as wat die Verkoper in sy uitsluitlike diskresie mag bepaal.
- 8.2 Die Koper verleen hiermee toestemming aan gemelde Prokureurs in terme van artikel 78(2A) van die Wet op Prokureurs, Wet 53 van 1979 om die voormelde betalings in trust te ontvang, en te belê op 'n rentedraende rekening by 'n erkende bankinstelling volgens die keuse van die Prokureur, met dien verstande dat die Koper geregtig is op die rente voordeel van die belegging in trust tot op datum wanneer die onttrekking gemaak word vir oorbetalings van die koopprys aan die Verkoper op dag van registrasie van die eenheid in die naam van die Koper.

9. OKKUPASIEDATUM

- 9.1 Okkupasie van die eenheid word gegee aan die Koper op ontvangs van 'n sertifikaat in terme van artikel 6(1) van die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir afgetrede persone.
- 9.2 Nieteenstaande die okkupasiedatum hierbo uiteengesit sal fisiese okkupasie slegs verleen word aan die Koper indien die koopprys soos uiteengesit in klousule 8 hiervan ten volle betaal is, of voorsiening daarvoor gemaak is tot tevredenheid van die Verkoper.
- 9.3 Indien registrasie van transport plaasvind na die datum van okkupasie, moet die Koper aan die Verkoper okkupasiehuur betaal teen R4 500,00 (Vierduisend vyfhonderd Rand) BTW ingesluit, per maand. Die Koper se verpligting om okkupasiehuur te betaal ontstaan op die datum verwys na in klousule 9.1 hiervan, ongeag of die Koper in terme van klousule 9.2 gemagtig is om okkupasie van die eenheid te neem aldan nie, en

- daarna maandeliks vooruit op die 1^{ste} (eerste) dag van elke maand tot en met registrasie van die eenheid in die naam van die Koper.
- 9.4 Die partye plaas op rekord dat die Koper bewus is daarvan dat die geboue op dag van okkupasie nog nie voltooi mag wees nie, en dat die Koper en die Okkupeerder noodwendig ongerief mag ervaar weens die konstruksie van sodanige werke en van die geraas en stof wat daardeur veroorsaak word. Die Koper sal nie geregtig wees om hierdie ooreenkoms te kanselleer, of enige eis teen die Verkoper in te stel uit hoofde van die voorgaande redes nie.
- 9.5 Vanaf die datum van ondertekening hiervan tot datum van registrasie van die eenheid in die naam van die Koper, mag die Koper nie op enige wyse die eenheid of sy regte in die eenheid vervreem, of die eenheid verhuur, of op enige ander wyse sy reg tot okkupasie daarvan vervreem, hetsy tydelik of andersins, sonder die voorafverkreë skriftelike toestemming van die Verkoper nie. Sodanige toestemming is nie nodig vir die vervreemding van die Koper se regte by wyse van 'n testamentêre bemaking nie, onderhewig daaraan dat enige erfgenaam gebonde sal wees aan al die bepalings van hierdie kontrak.
- 9.6 Totdat die eenheid geregistreer is in die naam van die Koper, en die Koper 'n lid van die Regspersoon word, is die Koper gebonde aan al die reëls en regulasies van die Regspersoon asof hy die geregistreerde eienaar van die eenheid is.
- 10. VOETSTOOTS**
- 10.1 Die eenheid word *voetstoots* verkoop en die Verkoper is nie aanspreeklik vir enige gebrek daaraan nie, hetsy dit verborge is of nie, behalwe vir die bepalings in klousule 6.5 en 6.6.
- 10.2 Die Koper sal oordrag van die eenheid neem onderhewig aan:
- 10.2.1 sodanige registreerbare voorwaardes as wat die Verkoper mag oplê in terme van artikel 11 van die Deeltitel Wet;
- 10.2.2 die serwitute wat van toepassing is op die grond en gebou en/of geboue;
- 10.2.3 die voorwaardes, voorbehoude en serwitute vervat of na verwys in die titelaktes van die grond;
- 10.2.4 die Verkoper se reg tot uitbreiding van die Behuisingsontwikkelingskema in terme van artikel 25 van die Deeltitel Wet.
- 10.2.5 die Verkoper se reg om die Behuisingsontwikkelingskema gedeeltelik as 'n Vakansie-oord te bestuur vir solank as wat hy in sy eie diskresie mag bepaal.
- 10.3 Indien die afmeting van die eenheid nie meer as 5% (vyf persent) verskil van die deelplan wat alreeds by die Registrateur van Aktes geregistreer is nie, of indien die eenheid 'n ander nommer toegeken is in die deelplan, of die ligging van die gebou verskil van die planne, sal die Koper steeds oordrag van die eenheid aanvaar soos bepaal in die geregistreerde deelplan en voldoen aan die Verkoper se vereistes in terme van hierdie kontrak.
- 11. RISIKO**
- 11.1 Al die voordele en die risiko verbonde aan die eenheid gaan op die Koper oor op die okkupasiedatum na verwys in klousule 9.
- 11.2 Die Koper erken dat hy die Behuisingsontwikkelingskema, die planne, die eenheid, die fasiliteite en die gemeenskaplike eiendom inspekteer het en dat hy tevrede is met die omstandighede, aard, ligging, grootte en beplanning daarvan, sowel as die algemene geskiktheid daarvan om in die Koper se behoeftes te voorsien.
- 12. KWALIFISERENDE PERSONE**
- 12.1 Die Koper erken dat die Verkoper of die Regspersoon 'n Okkupeerder skriftelik moet goedkeur volgens hulle uitsluitlike diskresie. Ten einde die Okkupeerder te kan goedkeur, moet die Okkupeerder voldoen aan die assesseringsprosedure aangeheg hierby as Aanhangsel E, welke prosedure voldoen aan die vereistes van die Wet op Ouer Persone, Wet 13 van 2006.
- 12.2 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 12.1 en 12.2, dan word dit geag dat beide Okkupeerders kwalifiseer.
- 12.3 Famielelede 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 Okkupeerders moet voldoen aan klousules 12.1 en 12.2 en die Verkoper of die Regspersoon moet die Okkupeerder skriftelik goedkeur.
- 12.4 Die eenheid mag nie deur meer as 2 (twee) persone gebruik of geokkupeer word nie.
- 12.5 Die Koper en of die Okkupeerder en hulle eggenote (indien getroud) is nie geregtig om

enige regte in terme van die kontrak te sedeer, verhuur, verpand of andersins te vervreem nie.

13. TITEL VOORWAARDES

Die Koper erken en bevestig dat hy bewus is dat titelvoorwaardes wesentlik in die vorm soos hieronder uiteengesit in die Koper se titelakte ten opsigte van die eenheid ingevoeg sal word op registrasie daarvan, met dien verstande dat indien die Registrateur van Aktes of die Verkoper vereis dat die bewoording van gemelde titelvoorwaardes gewysig word vir doeleindes van registrasie daarvan, die Koper hierby toestem tot sodanige wysiging:

- "(i) *Die eienaar van die eenheid of van enige belang daarin mag nie, behalwe met die voorafverkreë skriftelike toestemming van die Regspersoon:*
- (a) *die eenheid of enige belang daarin oordra nie. Die regspersoon moet, voordat die eienaar 'n koopooorenkoms aangaan, die koper van die eenheid in die uitsluitlike en absolute diskresie van die Regspersoon, skriftelik goedkeur;*
- (b) *die eenheid verhuur, of andersins die reg verleen om dit te gebruik of te okkupeer nie. Die Regspersoon moet, voordat die eienaar 'n huuroorenkoms aangaan, die huurder van die eenheid in die uitsluitlike en absolute diskresie van die regspersoon skriftelik goedkeur; of*
- (c) *'n serwituut of enige ander beperkte reg ten opsigte van die eenheid toeken nie.*
- (ii) *Indien die eenheid oorgedra word te enige tyd na die oordrag vanaf die Verkoper, sal die eienaar 'n bedrag gelykstaande aan 3% (drie persent) van die bruto koopprys betaalbaar deur die Koper van die eenheid, of 'n bedrag gelyk aan die redelike markwaarde van die eenheid op daardie tydstip, wat ookal die hoogste is, aan die Regspersoon betaal. Indien die eiendom bemaak, geskenk of geruil word, of andersins vervreem word, sal die genoemde persentasie van die redelike markwaarde van die eenheid op daardie tydstip aan die Regspersoon betaal word. Indien daar 'n dispuut ontstaan rakende die redelike markwaarde, sal dit bepaal word deur 'n geregistreerde waardeerder wat deur die Regspersoon aangestel word. Die genoemde waardeerder sal as 'n deskundige en nie as 'n arbiter optree nie, en sy beslissing is finaal en bindend op die partye en nie onderhewig aan appél nie. Die deskundige sal geregtig wees om een party te beveel om sy kostes te betaal, of beide*

partye te beveel om sy kostes proporsioneel volgens sy diskresie te betaal. Die eenheid mag nie getranspoteer word tensy die Regspersoon 'n sertifikaat uitgereik het tot die effek dat die genoemde bedrag betaal is, of tot die bevrediging van die Regspersoon gewaarborg is nie.

Die term "Verkoper" in die voorafgaande titelvoorwaardes sal beteken "Western Breeze Trading 387 (Eiendoms) Beperk (Registrasie nommer: 2008/000809/07)".

14. HEFFINGS

- 14.1 Die Koper is aanspreeklik vir die betaling van maandelikse heffings aan die Regspersoon soos bepaal in die Wet op Deeltitels. Die heffings is maandeliks vooruit betaalbaar voor of op die 1^{ste} (eerste) dag van elke maand.
- 14.2 Die Verkoper beraam die aanvanklike maandeliks heffing as volg :
- 14.2.1 'n bedrag van R1 400,00 (eenduisend vierhonderd rand) per maand per eenheid ten opsigte van eenhede waarvan die oppervlak volgens die deelplan 106 vierkante meter of kleiner is; en
- 14.2.2 'n bedrag van R1 500,00 (eenduisend vyfhonderd rand) per maand per eenheid ten opsigte van eenhede waarvan die oppervlak volgens die deelplan groter as 106 vierkante meter is; en
- 'n bedrag van R600,00 (seshonderd Rand) per maand per Okkupeerder vir een verpligte ete per dag.
- 14.3 Indien die Okkupeerder vir 'n aaneenlopende tydperk van langer as 10 (tien) dae afwesig is van die behuisingsontwikkelingskema, sal hy pro rata vrygestel wees van die betaling ten opsigte van etes soos na verwys in klousule 14.2;
- 14.4 'n Okkupeerder mag skriftelik aansoek doen by die Regspersoon vir kwytskelding van die verpligting ete soos omskryf in klousule 14.2 hierbo, welke aansoek nie onredelik geweier sal word nie.
- 14.5 Die Koper stem toe tot die volgende heffings, naamlik:
- 14.5.1 'n algemene bestuursheffing wat spesifiek aangewend sal word vir die volhouding van die funksionering van die Behuisingsontwikkelingskema; en
- 14.5.2 'n sorg en bystandsheffing wat ten doel het om Okkupeerders by te staan om so lank as moontlik onafhanklik en self-onderhoudend te bly; en

- 14.5.3 spesiale heffings, hetsy by wyse van 'n kapitale bedrag of 'n maandelikse bedrag, om in spesiale behoeftes of uitdagings wat in die diskresie van die Regspersoon in die beste belang van al die Okkupeerders en Kopers is, te voorsien.
- 14.6 Die Koper erken dat heffings slegs goedgekeur mag word tydens 'n vergadering van die Regspersoon, en slegs in ooreenstemming met die bepalings van die Wet op Deeltitels.
- 14.7 Die heffings dek en verteenwoordig alle koste deur die Verkoper of Regspersoon aangegaan met betrekking tot die beheer, bestuur, instandhouding, verbetering en herstel van die behuisingsontwikkelingskema en behels, maar is nie beperk nie, tot alle koste met betrekking tot die verskaffing van elektriese krag, brandstof, gas, water, riool, versekeringspremies, lone aan werknemers en alle ander koste van watter aard ookal.
- 14.8 Die Koper is self vir elektrisiteitverbruik aanspreeklik wat afsonderlik vir elke eenheid gemeet word, sowel as vir munisipale belastings en heffings ten opsigte van die eenheid.
- 14.9 Die Koper is aanspreeklik vir vooruitbetaling van die heffings vanaf die okkupasiedatum.
- 14.10 Nieteenstaande enige ander bepaling in die kontrak, is die weiering of versuim van die Koper om die heffing stiptelik te betaal soos wat bepaal is of mag word, 'n wesenlike verbreking van die verpligtinge van die Koper in terme van die kontrak.
- 15. BESTUUR VAN DIE BEHUISINGSONTWIKKELINGSKEMA**
- 15.1 Die Regspersoon is verantwoordelik vir die beheer, bestuur en administrasie van die behuisingsontwikkelingskema in terme van die Wet op Deeltitels.
- 15.2 Die Verkoper, in samewerking met die Regspersoon, is geregtig om 'n bestuursagent en 'n sorg en bystand diensverskaffer aan te stel ten einde die effektiewe bestuur van die Behuisingsontwikkelingskema te verseker. Die Koper erken dat die Regspersoon verantwoordelik bly vir die aanstelling van 'n sorg en bystand diensverskaffer wat op sy beurt verantwoordelik sal wees vir die verskaffing van sorg en bystandsdienste in ooreenstemming met die Wet op Ouer Persone.
- 15.3 Die partye kom ooreen dat die Sorg en Bystand Diensteooreenkoms, aangeheg hierby as Aanhangsel F, bindend is op beide van hulle.
- 15.4 Die Regspersoon is aanspreeklik om die eenheid, uitgesluit die inhoud daarvan of persoonlike besittings van die Koper, teen toevallige beskadiging van welke aard ookal te verseker en is verantwoordelik vir betaling van die premies ten opsigte van sodanige versekering.
- 15.5 Die Verkoper beraam die uitgawes ten opsigte van die beheer, bestuur en administrasie van die behuisingsontwikkelingskema, afhangende van die grootte van die eenheid onderskeidelik in die bedrag van R16 800,00 (sestienduisend agthonderdduisend rand) en R18 000,00 (agtienduisend rand) per jaar per eenheid vir 'n tydperk van 3 (drie) jaar vanaf die datum waarop die deeltitelregister geopen is.
- 15.6 Hangende die registrasie van die eenheid in die naam van die Koper:
- 15.6.1 sal die Koper:
- 15.6.1.1 nie geregtig wees daarop om enige veranderinge of aanhegtings aan die eenheid aan te bring sonder die voorafverkreë skriftelike toestemming van die Verkoper nie, welke toestemming nie onredelik geweier sal word nie;
- 15.6.1.2 nie geregtig wees om die eenheid te onderverdeel nie;
- 15.6.1.3 nie die eenheid gebruik, of toelaat dat dit gebruik word op so 'n wyse of vir so 'n doel dat dit 'n stoornis veroorsaak vir enige ander persoon nie, of dat dit inmeng met die fasiliteite op die grond nie, of dat dit nienakoming van enige wet, ordinansie of dorpsbeplanningskema wat van krag is ten opsigte van die grond, daarstel nie.
- 15.6.2 sal die Verkoper:
- 15.6.2.1 die behuisingsontwikkelingskema vir sy eie rekening gedeeltelik as Vakansie-oord bestuur vir solank as wat hy in sy diskresie mag bepaal;
- 15.6.2.2 nie teenstaande enige bepaling tot die teendeel in hierdie kontrak, indien die Verkoper nie instaat is om die eenheid aan die Koper te transporteer nie as gevolg daarvan dat die eenheid vernietig is, die grond onteien is, of die eenheid gedeeltelik vernietig is tot so 'n mate dat die Koper dit vir 'n tydperk 6 (ses) maande of langer nie kan okkupeer nie, sal enigeen van die partye daarop geregtig wees om binne 21 (een en twintig) dae vanaf die plaasvind van die betrokke gebeurtenis uit die kontrak te tree. Indien enigeen van die partye sodanig uit die

kontrak tree, sal die Verkoper die bedrae aan die Koper terugbetaal wat hy verplig is om in terme van klousules 6.14 hiervan terug te betaal. Binne 14 (veertien) dae nadat sodanige terugbetaling gemaak is sal die Koper die eenheid ontruim, tensy hy dit reeds ontruim het of van die besit daarvan ontnem is. Behalwe soos in hierdie klousule bepaal, sal die Koper geen verdere eis teen die Verkoper hê nie. Indien daar enige dispuut rakende die tydperk wat die Koper van die gebruik van die eenheid ontnem sal wees ontstaan, sal die dispuut na die argitek verwys word en sy beslissing is finaal en bindend op die partye. Die argitek sal as 'n deskundige en nie as 'n arbiter optree nie. Indien die partye kies om nie uit die kontrak te tree nie sal die Verkoper:

15.6.2.3 die totale bedrag wat hy ontvang ten opsigte van versekering van die beskadigde gebou(e), aanwend vir die herstel of vervanging van die gebou(e); en

15.6.2.3.1 indien die gebou(e) vervang word deur nuwe gebou(e), sodanige nuwe gebou(e) (onderhewig daaraan dat die bedrag ontvang van die verdekering voldoende is) wesentlik op die planne van die bestaande gebou(e) oprig. Die Koper sal geregtig wees op 'n eenheid so na as moontlik aan die eenheid waarop hy oorspronklik geregtig was, en die bepalings van hierdie kontrak is *mutatis mutandis* van toepassing op die nuwe eenheid en op sy okkupasie in die nuut opgerigte gebou(e). In die geval van 'n dispuut rakende die nuwe akkommodasie waarop die Koper geregtig en verplig is om te neem in terme van hierdie klousule, is die beslissing van die argitek bindend op die partye.

15.7 Onmiddelik na die registrasie van die deelplan en totdat die eiendom in die naam van die Koper getranspoteer word sal die volgende bepalings van krag wees:

15.7.1 die Koper sal voldoen aan al die reëls en regulasies van die Regspersoon, welke vorm dit mag aanneem, asof hy die geregistreerde eienaar van die eenheid is;

15.7.2 die oorblywende terme en voorwaardes van klousule 15.6 hiervan sal *mutatis mutandis* van krag bly tussen die Koper en die Verkoper;

15.7.3 die Verkoper sal geregtig wees om al die regte van 'n Regspersoon uit te oefen en soos 'n Regspersoon ingestel kragtens die

Wet op Deeltitels op te tree totdat die Regspersoon tot stand kom.

16. REËLS

16.1 Die behuisingsontwikkelingskema word behoudens die bepalings van die Wet op Deeltitels deur die reëls beheer en bestuur.

16.2 Die Okkupeerder geniet en benut die eenheid onderhewig aan die regte van ander Kopers en Okkupeerders, die Verkoper en die bepalings van die gedragsreëls soos uiteengesit in Aanhangel B.

16.3 Versuim deur die Okkupeerder en sy gaste om die gedragsreëls na te kom is kontrakbreuk.

16.4 Die Verkoper of die Regspersoon is geregtig om die reëls van tyd tot tyd te wysig om vir die behoorlike en doelmagtige bestuur van die behuisingsontwikkelingskema voorsiening te maak. Die Verkoper of die Regspersoon moet skriftelik kennis gee aan alle Kopers en Okkupeerders van elke wysiging van die reëls. Enige wysiging van die huishoudelike reëls, welke wysiging redelik en op alle Kopers en Okkupeerders in dieselfde mate van toepassing sal wees.

16.5 Die reëls en wysigings daarvan is te enige tyd by die Verkoper gedurende besigheidsure vir inspeksie deur die Koper en Okkupeerder beskikbaar.

17. ARBITRASIE

17.1 Enige dispuut tussen die partye wat voortspruit uit hierdie ooreenkoms sal onderwerp word aan en besleg word deur arbitrasie.

17.2 Sodanige arbitrasie moet plaasvind in Pretoria op 'n informele summere wyse sonder enige pleitstukke of blootlegging van dokumente en sonder die noodsaaklikheid om aan die streng reëls van die bewysreg te voldoen.

17.3 Die arbitrasie moet plaasvind binne 30 (dertig) dae vanaf die datum waarop die geskil verklaar is.

17.4 Die arbitrasie is onderworpe aan die bepalings van die Wet op Arbitrasie, Wet 42 van 1965, soos gewysig, en die arbiter moet 'n gekwalifiseerde praktiserende prokureur met ten minste 10 (tien) jaar ondervinding wees op wie die partye wat in die geskil betrokke is onderling ooreengekom het. By ontstentenis van 'n ooreenkoms moet 'n arbiter aangestel word deur die President van die Prokureursorde van Gauteng.

17.5 Die partye kom hiermee onherroepelik ooreen dat die beslissing van die arbiter in

sodanige verrigtinge finaal en bindend op hulle almal sal wees.

18. KONTRAKBREUK

Indien die Koper of die Okkupeerder sou versuim om enige van sy verpligtinge kragtens die kontrak stiptelik na te kom en sou volhard in sodanige versuim vir 'n periode van 7 (sewe) dae na afsending van 'n skriftelike kennisgewing aan hom waarin hy aangesê word om die versuim reg te stel, is die Verkoper geregtig om (sonder benadeling van enige ander regte kragtens hierdie kontrak en / of die gemenerereg):

- 18.1 Hierdie kontrak te kanselleer, herbesit en okkupasie van die eenheid te eis en om die Koper en almal wat deur of namens die Koper die eenheid bewoon, daarvan te laat uitsit, sonder benadeling van regte op enige eis vir skadevergoeding; of
- 18.2 Spesifieke nakoming te eis en te vorder van alle uitstaande verpligtinge van die Koper in terme van die kontrak, sonder benadeling van regte op enige eis vir skadevergoeding. Indien die Koper sou versuim in die voldoening van enige sodanige eise, sal die Verkoper nogtans geregtig wees tot kansellering van die kontrak.
- 18.3 Hierdie klousule sal nie so uitgelê word nie dat dit die Verkoper verhinder om sonder meer teen die Koper stappe te neem ten einde die eenheid of die gebruik en genot daarvan en die regte van ander Okkupeerders van die behuisingsontwikkelingskema te beskerm of, om sonder enige voorafgaande kennisgewing, daadwerklike nakoming van enige spesifieke verpligting van die Koper in terme van die kontrak of in terme van die reëls waarmee die Koper in gebreke of versuim is, te eis en te vorder.
- 18.4 Indien die kontrak gekanselleer word, as gevolg van kontrakbreuk, sal die Verkoper geregtig wees om die bedrag na verwys in klousule 8.1.1 hiervan, of sodanige ander bedrag in die uitsluitlike diskresie van die Verkoper, van die bedrag reeds deur die Koper of Okkupeerder betaal, te behou as vooruitbetaalde skadevergoeding sonder om afbreuk te doen aan die Verkoper se reg om addisionele skadevergoeding te eis indien van toepassing.
- 18.5 'n Verbrekking van enige van die huishoudelike reëls geld as 'n verbrekking van die bepalings van hierdie kontrak en maak die Verkoper geregtig op die remedies vervat in hierdie klousule.

- 18.6 Die Verkoper is geregtig om rente te hef op enige agterstallige bedrae verskuldig deur die Koper of Okkupeerder vanaf die datum waarop sodanige bedrae betaalbaar is, bereken teen die openbaar genoteerde uitleenkoers op oortrokke rekeninge vir korporatiewe klênte in die privaatsektor van Investec Bank Beperk, daagliks bereken van tyd tot tyd en maandeliks gekapitaliseer.

19. KOSTE

- 19.1 Die Verkoper is aanspreeklik vir die koste van die opstel van hierdie kontrak.
- 19.2 Die Koper is aanspreeklik vir enige koste wat hy sou aangaan vir die nagaan van die kontrak en korrespondensie wat moontlik daaruit mag voortvloei.
- 19.3 Die Verkoper onderneem om die koste te betaal vir die registrasie van die deelplan soos omskryf in die Wet op Deeltitels.
- 19.4 Die Verkoper sal aanspreeklik wees vir betaling van alle koste wat direk of indirek met die transport van die eenheid op die naam van die Koper in verband staan, op voorwaarde dat:
- 19.4.1 in geval die Koper aansoek doen vir 'n Verband ten einde die aankoop van die eenheid te finansier, alle aansoeke vir 'n verband aan die Bank(e) deur Engel & Völkers Projekte se *mortgage originators* (hierna genoem die "*originator*") gedoen moet word, en die Koper moet al die benodigde dokumente aan die *originator* beskikbaar stel ten einde sodanige aansoek in te fasiliteer;
- 19.4.2 die Verkoper se Prokureur toesien tot registrasie van die voormelde verband.
- 19.5 Die Koper is aanspreeklik vir betaling van die koste vir die registrasie van enige verband wat gelyktydig met die registrasie van die eenheid in die naam van die Koper geregistreer word, tesame met alle uitgawes. Betaling van alle fooie en uitgawes in terme van hierdie klousule moet binne 7 (sewe) dae na versoek aan die Prokureur betaal word.

20. DOMISILIE

- 20.1 Die Koper kies as sy *domicilium citandi et executandi* vir alle doeleindes van die kontrak, insluitende die diening van enige prosesstuk of kennisgewing die eenheid wat hy in terme van hierdie kontrak aankoop indien hy dit reeds bewoon. Indien die Koper nog nie die eenheid bewoon nie, kies hy die adres vermeld in klousule 1.2 as sy domisilie.

20.2 Die Verkoper kies die fisiese adres van die Prokureur as sy *domicilium citandi et executandi* vir alle doeleindes van die kontrak, insluitende die diening van enige prosesstuk of kennisgewing.

21. VOORSKRIFTE KRAGTENS DIE WET OP BEHUISINGSONTWIKKELINGSKEMAS VIR AFGETREDE PERSONE

21.1 Die grond (soos omskryf in klousule 2.14) is met 'n verband vir die bedrag van R80 000 000,00 (tagtig miljoen rand) beswaar ten gunste van Standard Bank Beperk van 1ste Vloer, 30 Bakerstraat 30, Rosebank, 2196.

21.2 Die Verkoper onderneem om nie 'n verdere verband oor die eiendom te registreer nie, maar die Verkoper sal geregtig wees om sy reg tot uitbreiding soos vermeld in klousule 6.4.4 te beswaar by wyse van 'n verband.

21.3 Die Verkoper sal die netto koopprys aanwend ter vermindering van die uitstaande balans verskuldig deur die Verkoper ingevolge die verband na verwys in klousule 21.1 hiervan.

21.4 Geen bedrag is betaalbaar as begiftigings-, verbeterings- of waardevermeerderings heffing, 'n ontwikkelingsbydrae of enige soortgelyke belasting ten opsigte van die grond nie.

22. AGENTE KOMMISSIE

Die Verkoper is verantwoordelik vir betaling van agente kommissie aan die eiendomsagent en die Verkoper se Prokureurs word hiermee onherroeplik gemagtig om gemelde kommissie op die datum van registrasie van die eenheid op die naam van die Koper aan die Eiendomsagent oor te betaal. Die Koper verklaar hiermee dat die Eiendomsagent die effektiewe oorsaak van hierdie verkoping was en indien enige ander Eiendomsagent, of agente, na uitbetaling van die kommissie hierin genoem, 'n eis mag instel teen die Verkoper en kan bewys dat hy of hulle die effektiewe oorsaak van hierdie verkoping was, vrywaar die Koper die Verkoper teen sodanige eis of eise, plus alle koste daaraan verbonde.

23. OPSKORTENDE VOORWAARDES

23.1 Die kontrak is onderworpe aan die volgende opskortende voorwaardes:

23.1.1 Dat al die nodige toestemmings deur die toepaslike owerhede, wat by ondertekening van die kontrak uitstaande mag wees, verkry word deur die Verkoper;

23.1.2 Dat die Koper (of die Verkoper of sy agent, indien enige, namens die Koper) 'n

lening kry teen sekuriteit van 'n eerste verband oor die eenheid vir 'n bedrag nie minder as die bedrag vermeld in klousule D van die Skedule nie. Sodanige verband sal substansieël op die selfde terme en voorwaardes wees as verbande wat deur enige bank of ander finansiële instelling ten opsigte van soortgelyke eenhede en Kopers van soortgelyke finansiële status toegestaan word. Hierdie voorwaarde sal geag vervul te wees op ontvangs van 'n skriftelike advies van die uitlener aan die Koper of die Verkoper dat hy bereid is om die lening te maak niestandaande die feit dat die fondse nie onmiddellik beskikbaar is nie, en niestandaande die feit dat finale goedkeuring nie gegee kan word voordat die Deelplan goedgekeur is nie.

23.2 Ingeval die voormelde lening nie toegestaan word binne 30 (dertig) dae na datum van ondertekening nie, welke datum outomaties verleng sal word met 'n verdere 30 (dertig) dae, sal hierdie kontrak verval en geen verdere krag of effek hê nie, in welke geval die Verkoper die deposito na verwys in klousule 8 aan die Koper sal terugbetaal.

23.3 Die Koper onderneem om alles in sy vermoë te doen om die lening te bekom, en onderneem voorts om alle dokumente wat redelikerwys noodsaaklik is vir hierdie doel te onderteken. Die Koper waarborg dat hy genoeg verdien om 'n lening te bekom vir die bedrag soos aangedui.

24. ALGEMEEN

24.1 Hierdie dokument tesame met Aanhangsels A tot G bevat die volle ooreenkoms tussen die partye en die partye boekstaaf dat daar geen verbintnisse, voorstellings of waarborge bestaan wat hulle bind en wat nie in hierdie kontrak uiteengesit is nie.

24.2 Geen byvoeging tot, wysiging, beëindiging of novasie van die kontrak en geen afstanddoening van enige reg wat spruit uit hierdie kontrak of nie-nakoming van hierdie kontrak, is geldig nie, tensy dit skriftelik geskied en deur al die partye of hul behoorlike gemagtigde verteenwoordigers onderteken is.

24.3 Geen vergunning, uitstel of ander toegewing deur enige van die partye aan die ander ten opsigte van die nakoming van enige verpligtinge ingevolge hierdie kontrak word in enige omstandighede beskou as 'n stilswyende toestemming deur sodanige party aan die ander nie, en dit vorm nie enige afstanddoening of novasie nie, en raak nie op enige ander wyse enige van daardie

- party se regte kragtens, of wat voortspruit uit hierdie kontrak nie.
- 24.4 Albei partye erken dat hulle verkies het dat hierdie kontrak in Afrikaans opgestel word.
- 24.5 Sonder om afbreuk aan die bepalings van hierdie kontrak te doen, sal dit die Verkoper vrystaan om te enige tyd in die toekoms ander soortgelyke of gewysigde kontrakte met ander kopers aan te gaan volgens sy eie oordeel en diskresie.
- 24.6 Geen ander kontrak aangegaan met 'n ander Koper wat geheel of gedeeltelik of wesenlik van hierdie kontrak verskil, sal geag word inbreuk te maak op hierdie kontrak nie, en die Koper sal hom nooit op novasie of stilswyende toestemming aan die kant van die Verkoper kan beroep wat sal neerkom op aansprake van die Koper om hierdie kontrak te wysig nie.
- 24.7 Die Koper sal alle dokumente wat nodig is om oordrag van die eiendom in die naam van die Koper te bewerstellig teken en terug stuur aan die Prokureur tesame met alle ander dokumente, resolusies en sertifikate soos versoek deur die Prokureur, binne 7 (sewe) dae nadat hy versoek is om dit te doen. Dit word geag dat sodanige versoek deur die Prokureur gemaak is:
- 24.7.1 op die dag dat sodanige versoek mondelings aan die Koper of sy verteenwoordiger gemaak is; of
- 24.7.2 op die 5^{de} (vyfde) dag nadat 'n skriftelike versoek en die dokumente wat geteken moet word, gepos is aan die Koper per geregistreerde pos.
- 24.8 Die partye kom ooreen dat indien die Koper versuim om enige van die voormelde behoorlik ondertekende dokumente tesame met enige van die ander dokumente, resolusies en sertifikate verwys na hierbo, binne die voormelde periode aan die Prokureur te besorg, sal die Koper, niteenstaande die bepalings van klousule 17 en 18 hiervan, aanspreeklik wees vir betaling van boeterente sonder aanmaning.
- 24.9 Die partye onderneem om alles te doen wat nodig is vir die implimentering van die terme en voorwaardes en strekking van die kontrak.
- 24.10 Indien die Koper getroud is binne gemeenskap van goedere, waarborg hy dat alle toestemmings in terme van die Huweliksgoedere Wet, No. 88 of 1984, bekom is. Deur sy handtekening hierop aan te bring, onderneem die gade om alle dokumente wat deur enige persoon of instansie verlang word ten einde 'n lening toe te staan en /of om enige verband te registreer insluitende, inter alia, 'n borgakte, leningsooreenkoms en Volmag om 'n Verband te passeer. Versuim deur die gade om aan enige van die bepalings van hierdie klousule te voldoen, sal 'n wesentlike breuk van hierdie kontrak daarstel.
- 24.11 Indien daar meer as een Koper is, is die Kopers gesamentlik en afsonderlik, in solidum, aanspreeklik vir die nakoming van al die terme en voorwaardes van hierdie kontrak.
- 24.12 Alle betalings gemaak in terme van hierdie ooreenkoms sal in kontant aan die Prokureur by sy kantoor gemaak word, vry van enige kostes en enige aftrekkings.
- 24.13 Indien die Koper as trustee van 'n maatskappy of beslote korporasie wat gestig staan te word optree, en indien sodanige maatskappy of beslote korporasie nie gestig word binne 14 (veertien) dae na datum van ondertekening van hierdie kontrak nie, of indien gestig, hy nie hierdie kontrak ratifiseer en aanvaar binne 7 (sewe) dae na datum van ondertekening van hierdie kontrak nie, sal die Koper in sy persoonlike hoedanigheid gebonde wees aan al die terme en voorwaardes van hierdie kontrak asof hy die kontrak in sy persoonlike hoedanigheid onderteken het. Indien die Maatskappy of Beslote Korporasie gestig is, en hierdie kontrak behoorlik geratifiseer en aanvaar is soos voormeld, dan verbind die ondertekenaar deur sy handtekening hierop aan te bring, homself as borg en medehoofskuldenaar gesamentlik en afsonderlik met die Maatskappy of Beslote Korporasie vir die nakoming van al die terme en voorwaardes van hierdie kontrak.
- 24.14 Indien die Koper van die eenheid 'n geregistreerde Maatskappy, Beslote Korporasie of 'n Trust is, verbind die ondertekenaar namens die Maatskappy, Beslote Korporasie of Trust deur sy handtekening hierop aan te bring, homself as borg en mede-prinsipaal, gesamentlik en afsonderlik met die Maatskappy, Beslote Korporasie of Trust vir die behoorlike nakoming van al die terme en voorwaardes van hierdie kontrak.
- 24.15 Die Verkoper mag te enige tyd sy regte en verpligtinge in terme van hierdie ooreenkoms sedeer of vervreem.

AANHANGSELS

- A. TERREINONTWIKKELINGSPLAN
- B. GEDRAGSREËLS
- C. FASILITEITE
- D. BESTUURSOORENKOMS
- E. ASSESSERINGSPROSEDURE
- F. VERSORGING EN BYSTAND OORENKOMS
- G. HEFFING BESONDERHEDE
- H. VLOERUITLEGPLAN EN BOUPLAN
- L. SPESIFIKASIES

Weergawe 17 November 2011