Aanhangsel J
Gedeelte_____
Tipe plan_____

BOUKONTRAK

AANGEGAAN DEUR EN TUSSEN

_____

(hierinlater na verwys as die "KONTRAKTEUR")

EN

Die SESSIONARIS soos gedefinieer in die Ooreenkoms waarvan hierdie ooreenkoms Aanhangsel J is.
(hierna na verwys as die "WERKGEWER")

Die partye hiertoe sluit 'n Boukontrak op die terme en voorwaardes uiteengesit hieronder en in die Skedule en aanhangsels hiertoe.

SKEDULE:

A. DIE WERKGEWER

Die Sessionaris soos gedefinieer in die Ooreenkoms waarvan hierdie ooreenkoms Aanhangsel J is.

B. BESKRYWING VAN DIE EIENDOM

Die Gebou soos gedefinieer in die Ooreenkoms waarvan hierdie ooreenkoms Aanhangsel J is.

C. KONTRAKPRYS EN BETALING DAARVAN

Beskrywing	**Bedrag**
Basiese kontrakbedrag	R
Ekstra items – sien aangehegte lys	R
Totaal	**R**

D. DIE KONTRAKTEUR

Volle Naam	
ID Nommer	
Fisiese Adres	
Telefoon (W)	
Faks	
E-pos Adres	

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

F. DIE EIENDOMSAGENT

Maatskappy	
Agent Naam	
Telefoon	
Faks	

GETEKEN DEUR DIE WERKGEWER TE _____ OP _____

WERKGEWER	GADE/MEDE-WERKGEWER	GETUIE 1	AGENT

GETEKEN DEUR DIE KONTRAKTEUR TE _____ OP _____

KONTRAKTEUR	GETUIE 1	AGENT

GETEKEN DEUR DIE AGENT TE _____ OP _____

AGENT	GETUIE 1

1. DEFINISIES

1.1 In hierdie Ooreenkoms -

1.1.1 is opskrifte slegs vir verwysingsdoeleindes ingevoeg en word nie by die uitleg van hierdie ooreenkoms in ag geneem nie;

1.1.2 ‘n verwysing na –

1.1.2.1 enige geslag sluit die ander geslag in;

1.1.2.2 regspersone, sluit natuurlike persone in en omgekeerd;

1.1.2.3 die enkelvoud sluit die meervoud in en omgekeerd.

1.2 In hierdie ooreenkoms, tensy die samehang van die sin anders aandui, dra die volgende woorde en uitdrukkings die betekenisse soos hieronder uiteengesit -

1.2.1 “Argitek” die betrokke argitek of firma gedefinieer in die Ooreenkoms waarvan hierdie ooreenkoms Aanhangsel J is;

1.2.2 “datum van voltooiïng”: 24 weke na die Oorhandigingsdatum, of so spoedig moontlik daarna indien die werke op gemelde datum nog nie voltooi is nie;

1.2.3 “Deel”: ‘n deel wat gebou sal word op die Gedeelte en aangetoon te word op die Deelplan;

1.2.4 “Eiendom”: die gebou/e of verbeterings wat opgerig gaan word op die Gedeelte en wat wesenlik ooreenstem met die kontrakdokumente;

1.2.5 “Gedeelte”: ‘n reg tot uitbreiding wat deur Western Breeze Trading 387 (Eiendoms) Beperk aan die Werkgewer gesedeer sal word in terme van die kontrak;

1.2.6 “Kontrak”: die ooreenkoms aangegaan tussen die Werkgewer en Western Breeze Trading 387 (Eiendoms) Beperk ten opsigte van die gedeelte en die eiendom;

1.2.7 “Kontrakteur”: die Beslote Korporasie / Maatskappy soos omskryf in die Skedule;

1.2.8 “kontrakdokumente”: die vloeruitlegplan en bouplan, sowel as die spesifikasies, aangeheg as onderskeidelik Aanhangsel K en L by die kontrak;

1.2.9 “NHBRC”: National Home Builders Registration Council.

1.2.10 “Notariële Sessie”: ‘n Notariële Akte van Sessie wat in die Akteskantoor geregistreer moet word en wat gevolg gee aan die sessie van die gedeelte aan die Werkgewer;

1.2.11 “Oorhandigingsdatum”: 6 weke na dag van registrasie van die Notariële Sessie, soos omskryf in die kontrak, in die naam van die Werkgewer, tensy die 6 weke oor die bouersvakansie val, in welke geval die tydperk dienooreenkomstig verleng word;

1.2.12 “partye”: die partye tot hierdie ooreenkoms;

1.2.13 “werke”: die gebou wat opgerig moet word in terme van hierdie ooreenkoms en wat uiteengesit is in die kontrakdokumente;

1.2.14 “Werkgewer”: die persoon(e) / entiteit soos omskryf in die Skedule;

1.3 Woorde en uitdrukkings wat in enige klousule omskryf is, dra (tensy die ooreenkoms anders bepaal) ooreenstemmende betekenisse hierin.

1.4 Tensy uitdruklik anders bepaal, sal enige verwysing na "dae" uitgelê word as kalenderdae en ‘n verwysing na maande sal uitgelê word as kalendermaande.

1.5 Tensy uitdruklik anders bepaal, sal enige aantal dae bereken word met die uitsluiting van die eerste en die insluiting van die laaste en waar die laaste dag op ‘n dag anders as ‘n besigheidsdag val, die volgende opeenvolgende besigheidsdag.

1.6 Waar daar na bedrae in syfers en woorde verwys word en daar is ‘n verskil tussen die twee, sal die woorde deurslaggewend wees, tensy die inhoud op die teendeel dui.

1.7 Geen bepaling hierin sal uitgelê word tot die nadeel van ‘n party slegs omdat hy die klousule geformuleer of ingevoeg het nie.

1.8 In hierdie Ooreenkoms verwys die woord “Ooreenkoms” na hierdie ooreenkoms en die woorde “klousule” en “aanhangsel” na klousules en aanhangsels van hierdie ooreenkoms.

2. AANHEF

2.1 AANGESIEN die Werkgewer die kontrak gesluit het en in die proses is om sessie te neem van die gedeelte; en

2.2 AANGESIEN hierdie ooreenkoms onderhewig is aan die suksesvolle registrasie van die Notariële Sessie in die naam van die Werkgewer;

2.3 NOU DERHALWE stel die Werkgewer die Kontrakteur aan om die werke soos omskryf in hierdie ooreenkoms en in die kontrakdokumente, te verrig en te voltooi en die Kontrakteur aanvaar hierdie aanstelling onderhewig aan die terme en voorwaardes hierin uiteengesit.

3. KONTRAKPRYS

3.1 Die kontrakprys is soos vermeld in die Skedule.

3.2 Die kontrakprys is betaalbaar aan die Kontrakteur by wyse van twee-weeklikse vorderingstrekkings vir ‘n bedrag bepaal deur die Argitek.

3.3 Die Werkgewer moet:

3.3.1 bewys lewer aan die Prokureur dat hy oor die nodige fondse beskik om die kontrakprys te betaal voor registrasie van die Notariële Sessie in sy naam; en

3.3.2 die kontrakprys betaal voor die Oorhandigingsdatum. Die Werkgewer verleen hiermee toestemming aan die 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 Werkgewer geregtig is op die rente voordeel van die belegging in trust tot op datum wanneer die die Kontrakteur of die Werkgewer, wat die geval mag wees, daarop geregtig is.

3.4 Die Werkgewer gee hiermee onherroepelik opdrag aan die Prokureur om as volg betalings aan die Kontrakteur te maak, nadat hy ‘n vorderingstrekking wat deur die Argitek geteken is, ontvang het:

3.4.1 'n maksimum van 90% (negentig persent) van die totale kontrakprys voordat die Werkgewer 'n tevredenheidsbrief geteken het;

3.4.2 5% (vyf persent) van die kontrakprys na ontvangs van 'n tevredenheidsbrief (praktiese voltooiing), geteken deur die Werkgewer; en

3.4.3 5% (vyf persent) na voltooiing van die foutelys na verwys in klousule 7.1.5 hieronder.

4. AGENTE KOMMISSIE

Die Kontrakteur is verantwoordelik vir betaling van agente kommissie soos ooreengekom tussen die Kontrakteur en die Agent.

5. OKKUPASIE

Okkupasie sal aan die Werkgewer gegee word op die datum van voltooiïng van die werke, mits die kontrakprys ten volle betaal is, of waarborge daarvoor gelewer is tot die redelike bevrediging van die Kontrakteur.

6. KONTRAKTEUR SE VERPLIGTINGE

6.1 Die Kontrakteur sal -

6.1.1 al die nodige materiaal, arbeid, goedere en toerusting wat nodig is om die werke te verrig, verskaf;

6.1.2 voldoen aan al die redelike skriftelike instruksies van die Werkgewer om ‘n wysiging aan die werke aan te bring;

6.1.3 voldoende toesig hou oor die werke en dit behoorlik bestuur;

6.1.4 die finale rekening in terme van klousule 11 voorberei;

6.1.5 voldoen aan alle statute, regulasies en verordeninge van die plaaslike owerheid of enige ander owerheid wat jurisduksie het ten opsigte van die uitvoering van die werke.

6.1.6 die Werkgewer skriftelik in kennis stel wanneer die werke voltooi is;

6.1.7 binne 14 (veertien) dae na ontvangs van ‘n foutelys waarna verwys word in klousule 7.1.5, die foute wat daarop voorkom, herstel en die Werkgewer skriftelik in kennis stel dat die foute herstel is;

6.1.8 alle gebrekkige werke wat veroorsaak is deur foutiewe materiale of vakmanskap, en wat binne 6 (ses) maande na die okkupasiedatum ontstaan het, op sy eie koste herstel, indien die Werkgewer hom skriftelik kennis gegee het daarvan binne die gemelde 6 (ses) maande.

6.2 Die Kontrakteur waarborg dat hy geregistreer is by die NHBRC en dat hy die Eiendom sal laat inskryf by die NHBRC voordat hy met enige konstruksie begin.

7. WERKGEWER SE VERPLIGTINGE

7.1 Die Werkgewer sal -

7.1.1 die eenheid aan die Kontrakteur oorhandig op die oorhandigingsdatum;

7.1.2 betalings maak aan die Kontrakteur soos uiteengesit in klousule 3;

7.1.3 nie inmeng met die uitvoering van die werke nie, of die Kontrakteur se werkers of enigiemand wat namens hom optree, verhinder om voort te gaan met die werke nie;

7.1.4 slegs die gedeelte betree indien hy voldoen aan alle vereistes van die Beroepsveiligheids-wetgewing.

7.1.5 binne 3 (drie) dae nadat hy ‘n skriftelike kennisgewing van die Kontrakteur ontvang het dat die werke voltooi is, tesame met ‘n verteenwoordiger van die kontrakteur, ‘n foutelys ten opsigte van die eiendom (slegs die deel), opstel en teken;

7.1.6 binne 3 (drie) dae nadat hy 'n skriftelike kennisgewing van die Kontrakteur ontvang het dat die foutelys na verwys in klousule 7.1.5 afgehandel is, tesame met 'n verteenwoordiger van die Kontrakteur die eiendom inspekteer;

7.1.7 sodra die Kontrakteur alle items op die foutelys herstel het, die Kontrakteur voorsien van alle dokumentasie wat nodig is om enige retensies op die kontrakprys te kan lig, asook ‘n skrywe dat hy tevrede is met die eiendom (gemeenskaplike eiendom uitgesluit);

7.1.8 daar word spesifiek ooreengekom dat die Werkgewer nie okkupasie van die eiendom mag neem voordat aan die bepaling van klousule 7.1.7 voldoen is nie.

8. RISIKO EN VERSEKERING

8.1 Die Kontrakteur sal in alle omstandighede die risiko dra vir enige verlies of skade aan die werke en aan sy toerusting, materiaal en voertuie, voor die datum van voltooiïng.

8.2 Die Kontrakteur sal versekering uitneem vir sy werknemers soos vereis deur die Wet.

8.3 Die Kontrakteur sal die werke, materiaal en goedere vir die onderskeie belange van die Kontrakteur en Werkgewer vanaf die tyd dat die Werke begin is of, indien vroeër, vanaf die tyd dat enige materiaal of goedere op die Gedeelte afgelaai is, onder 'n kontrakwerk of aannemers alle risiko-versekeringspolis soos uitgereik deur 'n geregistreerde versekeraar in die Republiek van Suid-Afrika, vir die kontrakbedrag verseker.

8.4 Die polis bedoel in klousule 8.3 moet van krag bly tot die uitreiking van ‘n sertifikaat van wesenlike voltooiing van die Werke. Indien die Werkgewer die bedrag waarvoor die Kontrakteur moet verseker, wil verhoog, geskied dit op koste van die Werkgewer self.

8.5 Die party verantwoordelik vir die versekering moet die Argitek voorsien van 'n bewys in die vorm van 'n geskrewe verklaring van die betrokke versekeringsmaatskappy dat die versekering soos bedoel in klousule 8.3, aangegaan is.

9. VERLENGING VAN DIE KONSTRUKSIEPERIODE

9.1 Die Kontrakteur sal geregtig wees op ‘n redelike verlenging van die konstruksieperiode indien die vertraging veroorsaak is deur -

9.1.1 stakings;

9.1.2 skade aan die werke as gevolg van ‘n oorsaak waarvoor die Kontrakteur nie aanspreeklik is nie;

9.1.3 ongure weersomstandighede;

9.1.4 addisionele werke of veranderinge;

9.1.5 *vis major*;

9.1.6 nie-beskikbaarheid van boumateriaal;

9.1.7 3 weke bouersvakansie gedurende Desember en Januarie

9.2 Die Kontrakteur sal slegs geregtig wees op die verlegning na verwys in klousule 9.1 indien hy die Werkgewer skriftelik kennis gegee het van die aard van die vertraging, sowel as die tydperk waarmee die konstruksieperiode verleng word.

9.3 Indien die deel nie voltooi is op die datum van voltooiing of sodanige later datum soos bepaal in klousule 9.2 hierbo nie, sal die Kontrakteur 'n boete van R500,00 (vyfhonderd rand) per dag betaal vir elke dag wat die tydperk oorskry word.

10. FINALE REKENING

Die finale waarde van die werke sal bepaal word deur ‘n berekening te maak van weglatings en byvoegings tot die kontrakprys as gevolg van wysiginge waarop ooreengekom is. Die berekening van sodanige weglatings en toevoegings sal bereken word volgens die Kontrakteur se normale tariewe. ‘n Finale rekening sal deur die Kontrakteur voorberei en aan die Werkgewer gelewer word voor of op die dag van voltooiing. Enige bedrag verskuldig in terme hiervan, sal deur die verantwoordelike persoon betaal word binne 7 (sewe) dae na die datum van voltooiing.

11. VOLLE OOREENKOMS

11.1 Die Kontrakteur is nie gebonde aan, of is nie aanspreeklik vir enige voorstellings wat nie in hierdie ooreenkoms uiteengesit is nie.

11.2 Geen vergunning of toegewing deur die Werkgewer vorm ‘n afstanddoening van enige bepaling hierin nie, of raak nie op enige wyse die Werkgewer se regte nie.

11.3 Die Werkgewer erken dat hy homself op hoogte gebring het van al die relevante feite ten einde hierdie ooreenkoms aan te gegaan het en dat die Kontrakteur nie aanspreeklik gehou word vir enige feite tot sy kennis wat hy nie openbaar het nie.

11.4 Geen kansellasie of wysiging van hierdie ooreenkoms is van krag tensy dit op skrif gestel is en deur beide partye onderteken is nie.

12. MEERDERE PARTYE

Indien daar meer as een Werkgewer is, is die Werkgewers gesamentlik en afsonderlik, in solidum, aanspreeklik vir die behoorlike nakoming van al die voorwaardes van hierdie ooreenkoms.

13. KONTRAKBREUK

13.1 Indien die Werkgewer versuim om:

13.1.1 enige van sy verpligtinge kragtens hierdie ooreenkoms stiptelik op die tyd soos hierin aangedui, na te kom; of

13.1.2 stiptelik te voldoen aan enige ander voorwaarde kragtens hierdie ooreenkoms;

13.2 en sou hy in versuim bly vir ‘n periode van 10 (tien) dae na afsending van ‘n skriftelike kennisgewing aan hom waarin hy aangesê word om die versuim reg te stel, is die Kontrakteur geregtig:

13.2.1 om die kontrakprys betaalbaar kragtens hierdie ooreenkoms te eis (of die balans daarvan) tesame met rente daarop teen die koers soos omskryf in die skedule, vanaf die datum waarop die kontrakbreuk ontstaan het en sonder om afbreuk te doen aan enige eis wat die Kontrakteur teen die Werkgewer mag hê, alternatiewelik,

13.2.2 om hierdie ooreenkoms te kanselleer.

13.3 Indien hierdie ooreenkoms gekanselleer word vir welke rede ookal, sal die Kontrakteur geregtig wees om skadevergoeding van die Werkgewer te eis.

14. JURISDIKSIE

Die partye stem toe tot die jurisdiksie van die Landdroshof vir enige aksie wat direk of indirek voortspruit uit hierdie ooreenkoms.

15. ADDISIONELE WERKE

Indien die Kontrakteur, in sy diskresie enige instruksie aanvaar vir enige verandering aan die kontrakdokumente, of vir enige addisionele werke, is die Werkgewer aanspreeklik vir alle koste verbonde aan die uitvoering daarvan en kan die Kontrakteur onmiddellike betaling daarvoor eis, nieteenstaande enige bepaling tot die teendeel in hierdie ooreenkoms.

16. DOMISILIE

16.1 Die partye kies as hulle onderskeie *domicilia citandi et executandi* vir alle doeleindes van hierdie ooreenkoms, insluitend die betekening van enige prosesstuk of kennisgewing, die adresse en faksnommers vermeld in die skedule, met dien verstande dat ‘n party sy *domicilium* kan verander na enige ander fisiese adres of faksnommer deur skriftelik sodanig kennis te gee aan die ander party. So ‘n verandering van adres sal van krag wees 5 (vyf) besigheidsdae na ontvangs van ‘n kennisgewing van verandering van *domicilium*.

16.2 Alle kennisgewings in terme van hierdie ooreenkoms sal op skrif wees en sal -

16.2.1 indien dit afgelewer is per hand gedurende besigheidsure, onweerlegbaar geag word dat dit ontvang is op daardie datum; enige kennisgewing wat na besigheidsure afgelewer is of op ‘n dag wat nie ‘n besigheidsdag is nie, sal onweerlegbaar geag word dat dit ontvang is op die volgende besigheidsdag; en

16.2.2 indien dit per faks gestuur is gedurende besigheidsure, onweerlegbaar geag word dat dit ontvang is op die datum waarop dit suksesvol gestuur is. Enige faks gestuur na besigheidsure of op ‘n dag wat nie ‘n besigheidsdag is nie, sal onweerlegbaar geag word dat dit ontvang is op die volgende besigheidsdag.

16.3 Enige kennisgewing in terme van hierdie ooreenkoms sal slegs geldig wees indien dit op skrif is.

16.4 Nieteenstaande die bepalings in hierdie klousule, sal enige kennisgewing op skrif, wat werklik deur die party ontvang is aan wie dit gerig is, geag word behoorlik gegee en ontvang te wees, ongeag of sodanige kennisgewing in ooreenstemming met hierdie bepaling gedoen is.

17. ALGEMEEN

17.1 Totdat die volle kontrakprys en alle ander gelde betaalbaar in terme van hierdie ooreenkoms, betaal is, mag die Werkgewer nie op enige wyse sy regte vervreem, verpand, sedeer of die eiendom herverkoop of verhuur sonder die voorafverkreë skriftelike toestemming van die Kontrakteur nie.

17.2 Die Kontrakteur mag te enige tyd sy regte en verpligtinge in terme van hierdie ooreenkoms sedeer of vervreem.

18. DISPUTE

Enige dispuut tussen die partye wat voortspruit uit hierdie ooreenkoms of die interpretasie hiervan, sal verwys word na ‘n Argitek deur die Kontrakteur aangewys. Die Argitek se beslissing is finaal en bindind op die partye.

19. ONDERTEKENING

Geteken namens die partye soos aangedui en elke ondertekenaar waarborg dat hy behoorlik gemagtig is om aldus die ooreenkoms te onderteken.

- Weergawe 17 November 2011 -