STERK
TRADISIES
BEPROEF
BETROUBAAR

Ons antwoord u vrae
rondom deeltitel skemas

The Big Small Firm

stbb.co.za

CHAS EVERITT
INTERNATIONAL PROPERTY GROUP

DIE FIRMA

STBB, wat in 1900 gestig is, is ’n firma met ongeveer 100 besigheids-georiënteerde prokureurs wat vanaf 11 kantore regoor Suid-Afrika praktiseer.

Deur die behoeftes en doelwitte van ons kliënte te verstaan, streef ons daarna om koste-effektiewe regsoplossings vir alle sake- en persoonlike aangeleenthede te lewer. Ons is daartoe verbind om noue werksverhoudinge met ons kliënte te bou, wat ons in staat stel om deurentyd suksesvol na hul behoeftes om te sien.

WAT IS 'N DEELTITEL-EENHEID?

'n Deeltiteleenheid is per definisie 'n deel van 'n gebou of 'n afsonderlike gebou op 'n stuk grond wat omskep is in 'n deeltitelskema. Die eienaar se eienaarskap van die eenheid sluit eienaarskap van 'n onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom in. "Die skema" word saamgestel uit al die eenhede tesame met die gemeenskaplike eiendom.

WAT IS GEMEENSKAP-LIKE EIENDOM?

Dit is die areas in die skema wat deur alle eienaars besit en gebruik word in gelyke onverdeelde aandele, byvoorbeeld die gronde, opritte, paaie, ontspanningsfasiliteite, gange, ingangsgebiede en die buitekant van die gebou, en wat nie "eenhede" is nie.

WAT IS EKSKLUSIEWE GEBRUIKS-AREAS?

Gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom, byvoorbeeld 'n parkeerplek of tuinarea, kan toegeken word vir uitsluitlike gebruik deur 'n eienaar van 'n eenheid. Sodanige toekenning kan geskied ingevolge die geregistreerde deelplan of ingevolge die reëls van die skema.

Verskillende regsgevolge vloei uit hierdie twee soorte eksklusiewe gebruiksgebiede. Uit 'n praktiese oogpunt is die gebruiksregte wat 'n eienaar het ten opsigte van beide tipes eksklusiewe gebruiksarea dieselfde.

WORD EIENAARSKAP VERLEEN ONDER ’N DEELTITEL?

Ja, sodra oordrag in die aktekantoor geregistreer is, is die titelhouer eienaar van die eenheid. ’n Titelakte word uitgereik teen registrasie van die oordrag van die deeltiteleenheid as bewys van eienaarskap. ’n Notariële sessieakte is ’n titelakte wat uitgereik word aan die houer van eksklusiewe gebruiksgebiede wat op die geregistreerde deelplan afgebaken is.

WAT IS DIE VERSKIL TUSSEN ’N AANDELE-BLOKSKEMA EN ’N DEELTITEL-SKEMA?

’n Aandeleblokskema behels die verkoop van aandele in ’n aandeelblokmaatskappy wat ’n gebou besit, tesame met ’n ooreenkoms wat die aandeelhouer die reg gee om ’n gedeelte van die gebou te besit. Daar kan nie ’n verband geregistreer word oor hierdie aandele nie, en die oordrag van die okkupasiereg geskied deur die registrasie van ’n oordrag van aandele by die Maatskappye en Intellektuele Eiendomskommissie (‘CIPC’), in teenstelling met registrasie in die aktekantoor.

WAT IS 'N GEREG-ISTREERDE SAAKLIKE REG OP UITBREIDING?

'n Ontwikkelaar kan met die bou van 'n deetitelskema die reg voorbehou om die skema uit te brei deur die toevoeging van eenhede en/of die geboue op 'n latere stadium. Dit word die reg tot uitbreiding genoem. Die planne van so 'n voorgestelde uitbreiding moet opgestel en goedgekeur word tegelykertyd met die eerste registrasie ("oopmaak") van die skema. Indien die reg op uitbreiding nie uitgeoefen of voorbehou word nie, berus die reg op die beheerliggaam. Enige voornemende koper moet bewus gemaak word van die bestaan van 'n voorbehoude reg van uitbreiding in die koopooreenkoms. Indien nie, is hy of sy geregtig om terug te tree uit die kontrak.

WIE OF WAT BESTUUR DIE SKEMA?

Die beheerliggaam is verantwoordelik vir die, administrasie en bestuur van die skema.

WIE OF WAT IS DIE BEHEER-LIGGAAM?

Al die eienaars van eenhede in die skema vorm outomaties die beheerliggaam. Op 'n algemene jaarvergadering van al die eienaars, word trustees verkies om names die beheerliggaam op te tree en die daaglikse

REMEDY
FOR THE
LONDON

bestuur van die skema uit te voer. In baie gevalle, veral met groter skemas, gebruik die trustees die dienste van 'n bestuursagent om hulle te help. Uiteindelik lê die verantwoordelikheid vir gesonde bestuur egter by die eienaars wat tydens die algemene vergadering besluite neem oor die bestuur van 'n skema.

WAT IS HEFFINGS?

Heffings word opgemaak uit al die verwagte koste van die bestuur van die skema en sluit gewoonlik in:

- Elektrisiteit en herstelkoste verbonde aan enige elektriese installasie op die gemeenskaplike eiendom;
- Versekering ten opsigte van geboue in die skema;
- Gelde vir bestuursagente;
- Jaarlikse auditgelde; en
- Sekuriteit en instandhoudingskoste.

Een van die belagrikste funksies van die trustees is om 'n maandelikse heffing vir elke eenheid te bepaal.

WAT IS DIE RESERWE-FONDS?

Die beheerliggaam moet 'n reserwefonds stig en in stand hou om koste vir toekomstige instandhouding en herstel van die gemeenskaplike eiendom te dek. Die minimum bedrag word deur die Wet voorgeskryf.

WAT IS DIE ADMINIS-TRATIEWE FONDS?

Die beheerliggaam moet ook 'n administratiewe fonds in stand hou waaruit daaglikse instandhoudingsverpligtinge, versekering en dergelike uitgawes betaal word.

HOE WORD DIE HEFFING-BEDRAG BEPAAL?

Die trustees bereken die totale jaarlikse bedrag wat benodig word vir die behoorlike bestuur en instandhouding van die skema. Die begroting bestaan uit verskillende uitgawes, soos die items wat in die vorige paragrawe genoem is. Die jaarlikse totaal word verdeel in maandelikse paaiemente wat op hul beurt gesamentlik deur die individuele eienaars betaal word. Die heffing wat deur enige eienaar betaalbaar is, word bereken met verwysing na die vloeroppervlakte van 'n gegewe eenheid, in verhouding tot die totale vloeroppervlakte van al die eenhede in die skema. Dit word die deelnamekwota van die eenheid genoem.

Dus:

- Totale jaarlikse begroting gedeel deur 12 = vereiste maandelikse begroting vir die skema.
- Vloeroppervlakte van die eienaarsafdeling gedeel deur die totale vloeroppervlakte vir alle afdelings x 100 = persentasie van die maandelikse begroting betaalbaar deur die eienaar.

WAT IS SPESIALE HEFFINGS?

Indien onvoldoende fondse beskikbaar is vir instandhouding en / of verbeterings, of onvoorsiene, noodsaaklike uitgawes betaalbaar word, kan 'n spesiale heffing deur 'n algemene vergadering deur die beheerliggaam aangewend word. Eienaars van eenhede sal dan 'n verdere bydrae tot die heffings lewer. Hierdie spesiale heffing

kan in paaiemente betaalbaar wees of eenmalig. Die kwessie rakende aanspreeklikheid vir en openbaarmaking van ’n bestaande of voorsiene spesiale heffing moet in die koopkontrak genoem word, aangesien die eienaar op die tydstip waarop die heffing gehef is, die een is wat aanspreeklik is vir betaling daarvan.

Sedert Oktober 2016 is dit verpligtend vir alle skemas om ’n reserwefonds in stand te hou, wat voldoende fondse behoort te hê om die koste van bykomende instandhouding en herstel te dek, indien nodig. Die behoefte om spesiale heffings in te stel, sal dus slegs in buitengewone omstandighede ontstaan.

WAT IS BESTUURSREËLS?

Die Wet op die Bestuur van Deeltitelskemas bevat bepalings rakende die bestuur van die skema, byvoorbeeld hoe trustees verkies word, wat die verpligtinge van die trustees is, wat die stemprosedure by algemene vergaderings is, ensovoorts. Hierdie bepalings word die bestuursreëls genoem. Dit is ook vir die beheerliggaam moontlik om, met eenparige besluit, die bestuursreëls van tyd tot tyd te wysig, te vervang, by te voeg of dit te herroep. Afskrifte van die bestuursreëls wat op enige skema van toepassing is, kan verkry word van die trustees van die regspersoon (of bestuursagent) of by die Gemeenskapsskema-ombudsdiens.

WAT IS GEDRAGS-REËLS?

Elke skema het 'n stel gedragsreëls om die gedrag van eienaars in die skema rakende die aanhou van troeteldiere, vullisverwydering, ensovoorts, te reguleer.
Dit is vir die beheerliggaam moontlik om, met spesiale resolusie (75% meerderheid), die gedragsreëls van tyd tot tyd te wysig, te vervang, daaraan toe te voeg of dit te herroep.

WAT IS DIE PLIGTE VAN 'N EIENAAR VAN 'N DEELTITEL-EENHEID?

'n Eienaar moet:

- Toelaat dat enige persoon wat skriftelik deur die beheerliggaam daartoe gemagtig is, op alle redelike ure en op kennisgewing (behalwe in geval van nood, waar geen kennisgewing vereis word nie), sy of haar eenheid of die eksklusiewe gebruiksarea betree,
  met die doel om: dit te inspekteer en onderhoud, herstel of vernuwing van pype, drade, kabels en kanale (wat in die eenheid bestaan en wat diensbaar is tot enige ander gebruiks area of gemeenskaplike eiendom); of om te verseker dat die bepalings van die Wet en die reëls nagekom word;

- Die maandelikse heffing aan die beheerliggaam betaal;
- Alle werk uitvoer wat deur enige bevoegde openbare owerheid gelas word ten opsigte van sy of haar eenheid, en alle koste, uitgawes en aanslae te betaal wat ten opsigte van sy of haar eenheid betaalbaar is;
- Sy of haar eenheid en eksklusiewe gebruiksgebied in 'n goeie, skoon en netjiese toestand hou;
- Die gemeenskaplike eiendom gebruik en geniet op so 'n wyse dat dit nie ander eienaars se genot en verblyf onredelik steur nie;
- Nie sy of haar eenheid of eksklusiewe gebruiksarea gebruik (of toelaat dat dit gebruik word nie) op 'n manier of vir doeleindes wat 'n oorlas vir enige bewoner van 'n eenheid sal veroorsaak nie;
- Die beheerliggaam onmiddelik in kennis stel van enige verandering in eienaarskap in sy of haar eenheid;

- Seker maak dat die eenheid gebruik word alleen soos geoorloof in die planne, byvoorbeeld residensieël of 'n sakeonderneming;
- Hom of haar vergewis van die inhoud van die Bestuurs- en Gedragsreëls en hou daarby.

KAN 'N EENHEID UITGEBREI, GEKONSOLIDEER EN/OF ONDERVERDEEL WORD?

Ja, maar slegs na verkryging van:

- Die goedkeuring van die beheerliggaam;
- Die goedkeuring van die plaaslike owerheid;
- 'n Deeltitelplan van onderverdeling/uitbreiding/konsolidasie opgestel is deur 'n landmeter en goedgekeur is deur die Landmeter-Generaal;
- 'n Aansoek by die Aktekantoor ingedien is ten opsigte van die onderverdeling/uitbreiding/konsolidasie; en
- Toestemming van die verbandhouer verkry is.

HOE WORD EIENAARSKAP VAN 'N DEELTITEL-EENHEID OORGEDRA?

Met enkele geringe verskille, is die prosedure vir die oordrag en/of registrasie van 'n verband oor deeltiteleiendom soortgelyk aan die prosedure ten opsigte van konvensionele eiendom. Raadpleeg ons pamflet oor aktes en oordragte in verband hiermee.

KONTAK ONS

WES KAAP

Kaapstad Kantoor
8ste Vloer, St Georges Wandellaan 5, Kaapstad
Tel: 021 406 9100 | Faks: 021 419 7909

Blouberg Kantoor
Blaauwberg Weg 24, Table View
Tel: 021 521 4000 | Faks: 021 521 4001

Claremont Kantoor
2de Vloer, Buchanan's Chamber,
h/v Warwick Straat & Pearce Weg, Claremont
Tel: 021 673 4700 | Faks: 021 673 4701

Vishoek Kantoor
1ste Laan 26, Vishoek
Tel: 021 784 1580 | Faks: 021 782 6224

Helderberg Kantoor
1ste Vloer, Titanium House, Gardner Williams
Laan 19, Paardevlei, Somerset-Wes
Tel: 021 850 6400 | Faks: 021 852 1770

Tygervallei Kantoor
5 High Street, Rosenpark, Tygervallei
Tel: 021 943 3800 | Faks: 021 914 1080

GAUTENG

Bedfordview Kantoor
Boeing Weg Oos 105, Bedfordview
Tel: 011 453 0577 | Faks: 011 453 9721

Centurion Kantoor
F & S House, h\v John Vorster & Lenchen
Laan Noord, Centurion
Tel: 012 001 1546 | Faks: 086 241 7535

Fourways Kantoor
Grond Vloer, Blok A, The Pivot,
Montecasino Boulevard, Fourways
Tel: 010 001 2632

Illovo Kantoor
Grond Vloer, Boundary Place,
Rivonia Weg 18, Illovo
Tel: 011 219 6200 | Faks: 011 219 6238

OOS-KAAP

Oos-Londen Kantoor
Donald Weg 16, Vincent, Oos-Londen
Tel: 043 721 1234 | Faks: 043 721 0592

ONS BEYWER
ONSSELF OM DIE
OPTIMUM DIENS
AAN ONS KLIËNTE
TE VERSKAF
EN HET OM DIÉ
REDE APARTE
DEPARTEMENTE
WAT SPESIALISEER
IN VERSKEIE
ASPEKTE VAN DIE
REG.

DAAR IS BY AL ONS TAKKE PROFESSIONELE PERSONE WAT U BEHULPSAAM KAN WEES OF U SAL KAN VERWYS NA ’N KOLLEGA MET DIE NODIGE KUNDIGHEID BY ’N TAK IN ’N AREA WAT U SAL PAS.

- Aktebesorging
- Kommersiële Reg
- Kommersiële Eiendomsreg
- Grondwetlike Reg
- Konstruksiereg
- Korrespondente Departement
- Egskeiding, kinderverwante en Familiereg
- Insolvensiereg
- Versekeringsreg
- Arbeidsreg
- Litigasie en Dispuut Bemiddeling
- Samesmelting en Verkrygingsreg
- Motorvoertuig, ongeluk en persoonlike beserings-eise
- Plaaslike Owerheid Beplannings Reg
- SA Reserwe bank, Buitelandse Beleggings en Belastingreg
- Eiendomsontwikkeling en Omgewings Reg
- Residensiële Eiendomsreg
- Belasting en Buitelandse Beleggers
- Testamente, Trusts en Bestorwe Boedels

info@stbb.co.za stbb.co.za

Visit our website or download our app for online reporting on your conveyancing transactions. All that is required is a user number and password, which is sent via SMS directly to your cell phone if you are an individual client. If you are a company, we will provide you with your own user number and password for 24-hour access to updates on your transactions.

Available on the iPhone App Store GET IT ON Google Play

Disclaimer:
The material contained in this article is provided for general information purposes only and does not constitute legal or other professional advice. We accept no responsibility for any loss or damage which may arise from reliance on information contained in this article.

©STBB JANUARY 2021 All rights reserved