

PROVINCE OF THE WESTERN CAPE

# Provincial Gazette Extraordinary

7680

Friday, 16 September 2016

PROVINSIE WES-KAAP

# Buitengewone Provinsiale Koerant

7680

Vrydag, 16 September 2016

---

*Registered at the Post Office as a Newspaper*

## CONTENTS

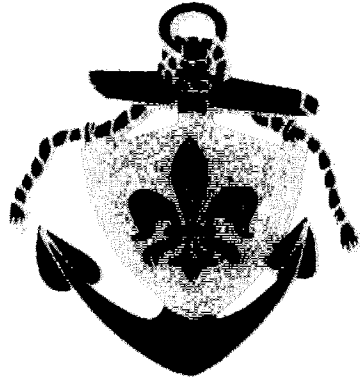
*(\*Reprints are obtainable at Room M21, Provincial Legislature Building, 7 Wale Street, Cape Town 8001.)*

Page

### LOCAL AUTHORITY

Swellendam Munisipaliteit: Grondbeskikkingsbeleid,  
2014 ..... 2

# SWELLENDAM MUNICIPALITY



## GRONDBESKIKKINGSBELEID, 2014

Goedgekeur deur die Raad per item C61 op 24 Junie 2014

**BESTUUR, ADMINISTRASIE VERKRYGING EN VERVREEMDING**

**VAN**

**ONROERENDE EIENDOM**

*Voorgelê aan die Burgemeesterskomitee op: 12 Maart 2013  
Goedgekeur deur die Raad per item A2352 OP 25 Junie 2013  
Gewysig 2 Februarie 2014 vir voorlegging aan Raad*

## **INHOUDSOPGAWE**

### **PARAGRAAF ONDERWERP**

#### **DEEL A**

- 1. Aanhef**
- 2. Belyning met Strategiese doelwitte**
- 3. Markkragte**
- 4. Beperkings en belange verklaring**
- 5. Algemene beginsels**
- 6. Toepassing**
- 7. Regsgeldigheid**
- 8. Beskikkings Bestuursbeginsels**

#### **DEEL B**

- 1. Inleiding**
- 2. Algemene beginsels**
- 3. Verkoopsvoorwaardes**
- 4. Huurvoorwaardes**
- 5. Huurtydperke van hoogstens twaalf (12) maande**
- 6. Oorskrydings, strukture en ander regte**
- 7. Uit die hand verkope en verhuring**
- 8. Maatskaplike sorggebruike**
- 9. Aankoop of Verkryging van Onroerende Bates**
- 10. Grond oudit en register**

## DEEL A

### 1. AANHEF

**AANGESIEN** Artikel 14 van die MFMA voorsiening maak vir die vervreemding van Munisipale kapitale bates; en

**AANGESIEN** die Munisipale Oordrag Regulasies, 2008, die bepalings van Artikel 14 van die MFMA ondersteun en rigting daaraan verleen; en

**AANGESIEN** Regulasie 40 van die Verkrygingskanaal Bestuursregulasies, 2005 stipuleer dat 'n Munisipaliteit 'n effektiewe stelsel ten opsigte van beskikkingsbestuur moet hê vir die beskikking oor en die verhuring van bates.

**NOU DERHALWE** aanvaar die Swellendam Munisipale Raad die Swellendam Munisipale Grond Beskikkings Beleid soos hierin uiteengesit.

### 2. BELYNING MET DIE MUNISIPALITEIT SE STRATEGIESE DOELWITTE EN DOELSTELLINGS

- Hierdie beleid onderskryf die strategiese doelwitte en doelstellings van die GOP en die Dienslewering- en Begrotings implementeringsplan ten opsigte van Plaaslike Ekonomiese Ontwikkeling en het ten doel om die plaaslike gemeenskap die geleentheid te gee om deel te neem aan die hoofstroom van ekonomiese aktiwiteite.
- Die Munisipaliteit het 'n kern verantwoordelikheid om grond en geboue as eerste prioriteit vir die gebruik deur die Munisipale besigheidseenhede te bekom en beskikbaar te stel met die doel om die Munisipale infrastruktuur te onderhou en uit te brei en om dienslewering te verseker en om sosiale en ekonomiese ontwikkeling tesame met ruimtelike integrasie en omgewings volhoubaarheid te verseker.
- Onroerende bates wat nie vir die doel benodig word nie, kan inaggenome toekomstige Munisipale behoeftes, as oorbodig beskou word.
- Die Munisipaliteit het die verantwoordelikheid om sy onroerende bates en regte daarin en daarop tot voordeel van die totale gemeenskap te bestuur, te vervreem te verhuur en oor te beskik. Die doel moet altyd wees om in die beste belang van die inwoners en die belastingbetalers op te tree.
- Die Bestuur van die Munisipaliteit se onroerende bates is nie op winsbejag ingestel nie, maar tot voordeel van die gemeenskap en daarom kan die Munisipaliteit nie die prosesse en stelsels volg van 'n privaat onderneming nie.

- Dit spreek dus vanself dat die Munisipaliteit se Onroerende Bate Bestuursbeleid die beginsels en waardes van ekonomiese ontwikkeling, sosiale-, ekonomiese- en omgewings volhoubaarheid, grondgebruik, behuising, sosiale and gemeenskaps infrastruktuur, fisiese infrastruktuur biodiversiteitsbeskerming, kultuur, rekreasie en sport ondersteun.

### **3. MARKKRAGTE**

Dit word erken en aanvaar dat markkragte die vertrekpunt sal wees ten opsigte van enige onroerende bate transaksie dog dat die munisipaliteit dit onderskryf dat daar ongelykhede van die verlede is wat reggestel moet word en dat beginsels om dit aan te spreek ook in die beleid beliggaam word.

### **4. BEPERKINGS EN BELANGE VERKLARING**

- Politieke ampsdraers, beamptes en amptenare in die Munisipaliteit se diens mag nie aanbiedinge maak op onroerende bates wat die Munisipaliteit wil vervreem of verhuur nie tensy daardie onroerende bates op `n mededingende deursigtige proses vervreem word en die betrokke belangstellende ampsdraer, beampte of amptenaar nie betrokke was by die proses wat die vervreemding vooraf gegaan het nie en hy/sy, sy/haar belang vooraf verklaar het.
- Politieke ampsdraers en beamptes en amptenare in die Munisipaliteit se diens wat in enige opsig hetsy by die vervreemding of verhuring of by die aankoop van onroerende eiendom of by regte daarin enige direkte of indirekte belang het moet sy/haar belang skriftelik verklaar aan die Munisipale Bestuurder en as die Munisipale Bestuurder `n direkte of indirekte belang het, aan die Burgemeester. Versuim om sodanige belang te verklaar sal tot gevolg hê dat die beoogde transaksie gekanselleer word en die betrokke politieke ampsdraers of beampte of amptenaar verantwoordelik sal wees vir die verspilde koste.
- Geen amptenaar in diens van die Munisipaliteit mag die paneel wat assessering- of beoordeling doen onregverdig beïnvloed nie en mag ook nie diskriminerend optree of in stryd met die beleid nie.

## 5. ALGEMENE BEGINSELS

Die volgende beginsels rig die bestuur en beskikking oor onroerende eiendom:

- Die bevordering van sosiale integrasie;
- Die uitskakeling van ruimtelike ongelykhede;
- Die bevordering van ekonomiese groei;
- Die bou van sterk geïntegreerde en waardige gemeenskappe;
- Voorsiening van toegang tot behuising, dienste, geriewe en vervoer;
- Die skep van geleenthede vir werkskepping.

## 6. TOEPASSING

Die beleid is van toepassing op:

- Die aanskaffing of huur van onroerende eiendom deur die Munisipaliteit;
- Die vervreemding van of wegdoening met onroerende eiendom deur die Munisipaliteit;
- Die verhuring van onroerende eiendom deur die Munisipaliteit;
- Oorskrydings vir die gebruik, beheer of bestuur van onroerende eiendom vir byvoorbeeld serwituut, reg van weg, oorskryding, of ander regte in terme van 'n ooreenkoms.

## 7. REGSGELDIGHED

Die beleid word gebaseer op die bepalings van die Wet op Plaaslike Regering: Wet op Munisipale Finansiële Bestuur, 2003 (Wet 56 van 2003) (hierna die MFMA genoem) en die Bate Oordrag Regulasies, 2008 (hierna die Regulasies genoem) en die Raad se Verordeninge insake die Bestuur en Administrasie van onroerende eiendom.

Artikel 14 van die MFMA omskryf die breë raamwerk waarbinne Munisipaliteite met onroerende bates, wat eiendom insluit, mag handel. Die regulasies en die verordeninge reguleer die aangeleenthede soos in paragraaf 1 beskryf.

Die regulasies maak onderskeid tussen vrygestelde eiendom en nie-vrygestelde eiendom. Vrygestelde eiendom is eiendom wat aan die staat of 'n ander plaaslike owerheid oorgedra word onder een van die volgende voorwaardes:

- Hersiening van die Munisipaliteit se diensleweringstrategieë in terme van Hoofstuk 8 van die Wet op Plaaslike Regering: Wet op Munisipale Strukture, en die aanwysing van 'n ander owerheidsinstansie om die diens te lewer;
- Herorganisering van die funksies en bevoegdhede tussen die Munisipaliteit en 'n Munisipale entiteit;
- Die aanwysing in terme van Wetgewing dat die funksie deur 'n ander owerheidsinstansie verrig moet word;
- Oordrag van behuising of grond aan die Staat in gevalle waar die behoeftes van die armes 'n rol speel in terme van 'n provinsiale of nasionale behuisingsbeleid;

- Indien die oordrag deur nasionale wetgewing vereis word en die nasionale wetgewing die voorwaardes bepaal.

Nie vrygestelde eiendom is onderworpe aan `n besluit van die Munisipale Raad dat die eiendom nie benodig word vir die lewering van `n minimum vlak van Munisipale dienste nie en dat die eiendom vervreem mag word of mee weg gedoen kan word onderworpe daaraan dat die Raad die billike markwaarde daarvan oorweeg het asook die gemeenskapswaarde wat ontvang staan te word by wegdoening of vervreemding.

## **8. BESKIKKINGS BESTUURSBEGINSELS**

In terme van artikel 14(5) van die MFMA moet die proses ten opsigte van die beskikking oor Munisipale onroerende bates regverdig, billik, deursigtig, mededingend en ooreenstemming met die Verkrygingskanaal Bestuursproses wees.

## DEEL B

### 1. INLEIDING

- 1.1 Om 'n beleidsraamwerk vir die bestuur van die Munisipaliteit se vaste bates te verskaf; om kriteria vir die bepaling van die verskillende kategorieë van vaste eiendom daar te stel ten einde die aanskaf, huur, gebruik, verkoop en verkryging daarvan te reguleer; om kriteria vir die regulering en koördinerings van transaksies vas te stel om die vestiging van geskikte private-openbare vennootskappe te vergemaklik om eiendomme volgens die kategorieë te ontwikkel.
- 1.2 Die Raad het, in die uitoefening van sy bevoegdhede, pligte en funksies, die reg om vaste eiendom te verkry, te hou, daaruit voordeel te trek en dit te vervreem.
- 1.3 Die Raad is die bewaarder van die Munisipaliteit se vaste eiendom en is verantwoordelik vir die administrasie daarvan.
- 1.4 Die Raad besef dat vaste eiendom in sy besit wat nie beoog word vir of wat reeds gebruik word vir openbare doeleindes en/of in die publiek se belang, op so 'n wyse hanteer word dat dit die grootste voordeel inhou vir die Raad en die gemeenskap.

### 2. ALGEMENE BEGINSELS

- 2.1 Die Raad kan enige vaste eiendom wat aan die Munisipaliteit behoort, verkry, gebruik, voordeel daaruit trek, vervreem, verhuur of toestemming verleen dat daarop gebou word, of dat dit bewoon, omhein of bewerk word tensy die Raad deur die wet of die voorwaardes waaronder sodanige vaste eiendom deur die Munisipaliteit verkry is, verhinder word om dit te doen.
- 2.2 Vaste eiendom word teen markwaarde verkoop/verhuur behalwe in die omstandighede soos in paragraaf 7 uiteengesit, op voorwaarde dat die vaste eiendom waarna in die Wet op Behuising, Wet 107 van 1997, verwys word, ingevolge die bepalings van die Wet verkoop/verhuur word.
- 2.3 Alle transaksies met betrekking tot die verkoop of verhuring van Munisipale Eiendom moet ooreenkomstig hierdie beleidsraamwerk en binne die perke en voorskrifte van die MFMA, Regulasies en Verordeninge oorweeg word en alvorens enige handeling plaasvind moet die Raad besluit dat die betrokke onroerende eiendom nie vir die lewering van 'n minimum vlak van Munisipale dienste benodig word nie en vevreem of verhuur kan word.
- 2.4 Vervreemding en verhuring moet deurmiddel van openbare mededinging bewerkstellig word deurmiddel van tenders, veilings of voorstel uitnodigings buiten die gevalle wat in paragraaf 7 uiteengesit word en die hoogste aanbiedeinge moet oor die algemeen aanvaar word, op voorwaarde dat alle bepalings en voorwaardes nagekom is. Wanneer tenderdokumente geassesseer word, sal die Raad die totale kontantwaarde in ag neem van die pakket wat deur die tenderaars aangebied word, waar sodanige pakkette toelaatbaar is ooreenkomstig die voorwaardes van die tender. Met ander woorde, waar die werklike bedrae van die tender wat ingedien is min of meer dieselfde is, maar 'n spesifieke tenderaar bied byvoorbeeld ook aan om verbeteringe aan die eiendom aan te bring, moet die kontantwaarde van sodanige verbeteringe ook in ag geneem word wanneer die hoogste tender bepaal word. Waar die vaste eiendom vervreem of verhuur word vir een of ander



ontwikkelingsprojek, waaronder 'n sakeprojek, maar die spesifieke soort ontwikkeling wat die Raad bereid is om toe te laat is van uiterste belang, kan die Raad 'n uitnodiging rig vir ontwikkelingsvoorstelle, onder meer 'n monetêre aanbod. In sodanige geval sal die prys wat deur die ontwikkelaar vir die vaste eiendom aangebied word net 'n deel van die totale pakket uitmaak. Indien die Munisipaliteit dit wenslik ag om nie die hoogste tender te aanvaar nie of besluit om 'n spesifieke ontwikkelingsvoorstel of 'n pakketooreenkoms te aanvaar waarin die bedrag waarvoor die tender ingedien is nie die hoogste aanbod is nie, moet die redes vir hierdie besluit volledig uiteengesit word en in die notule van die betrokke raads- en/ of komiteevergadering aangeteken word.

- 2.5 Die direktoraat van eiendomsbestuur bepaal die markwaarde van die verkoopprys of huur tensy omstandighede die gebruik van 'n onafhanklike waardeerder regverdig.
- 2.6 Die Raad se vaste eiendom moet met redelike tussenperiodes geïnspekteer word om nakoming van die bepalings en voorwaardes van die verkoop- of huurooreenkoms te verseker.
- 2.7 Die verhuring van sportgeriewe en ander openbare geriewe vir die sportrade, sportfederasies en ander soortgelyke liggame en ander openbare geriewe geskied ooreenkomstig die Raad se beleid oor sportgeriewe en openbare geriewe.
- 2.8 Die uit die hand verkope van vaste eiendom aan maatskaplike sorgorganisasies word toegelaat. Die prys word vasgestel op tussen 10% en 25% van die markwaarde, onderworpe aan 'n terugvalklousule wat teen die titel van die eiendom geregistreer word.
- 2.9 Die uit die hand verhuring van vaste eiendom aan maatskaplike sorgorganisasies word toegelaat en die huur geskied volgens die tarief soos deur die Raad vasgestel.
- 2.10 Die uit die hand verkope of verhuur van nie-lewensvatbare toegemaakte strate, stegies, openbare oopruimtes en gedeeltes van die Raad se surplusgrond aan aangrensende eienaars of meentgonde vir kleinboere en minderbevoorregtes en besigheidserwe vir eerste kopers vanuit die minderbevoorregte gemeenskap word toegelaat en sodanige grond word verkoop of verhuur teen markwaarde en/of sodanige prys of huur soos deur die Raad vasgestel.
- 2.11 Die uit-die-hand verhuring van grond vir tuinboudoeleindes word toegelaat en huur word gevra teen die tarief deur die Raad bepaal.
- 2.12 Die uit-die-hand verhuring van grond vir buitelugsitplekke vir 'n restaurant aan die restaurant eienaar word toegelaat en die huur deur die Raad vasgestel.

### **3. VERKOOPSVOORWAARDES**

- 3.1 Alle koste wat op 'n transaksie van toepassing is soos die opmeting, hersonering, onderverdeling, konsolidasies, reklame, hervestiging of voorsiening van dienste word deur die aansoeker gedra, op voorwaarde dat die Raad mag afstand doen van sy reg om daardie koste te eis indien die rede vir die verkoop is dat die Raad van die las van die instandhouding van die eiendom of beheer daarvoor ontslae wil raak.

- 3.2 Voldoening aan alle statutêre vereistes.
- 3.3 Waar van toepassing, word bestaande dienste beveilig deur middel van die registrasie van 'n serwituut ten gunste van die Raad. Die koste hiervan sal deur die aansoeker gedra word.
- 3.4 Waar van toepassing en waar moontlik, word die gedeelte van die vaste eiendom wat aan die aangrensende eienaar verkoop word, met die aansoeker se eiendom gehersoneer, gesluit en gekonsolideer.
- 3.5 Wanneer vaste eiendom verkoop word, moet ontwikkeling, indien van toepassing, 'n aanvang neem binne een (1) jaar of sodanige langer tydperk as wat ooreengekom is vanaf die datum van oordrag of besitneming of ooreenkomstig die bepalings van die verkoopakte of die ontwikkelingsprogram voorgelê deur die koper, en moet voltooi word ooreenkomstig die bepalings van die verkoopakte of die ontwikkelingsprogram. 'n Opskortende voorwaarde moet in die verkoopsooreenkoms ingesluit word om voorsiening te maak vir verbeuring in geval die ontwikkeling nie 'n aanvang geneem het binne die vereiste tydperk nie. Die Raad behou verder ook die reg om sodanige voorwaardes as wat nodig geag word op te lê, sonder om sy regte tot gelikwideerde skadevergoeding en terugval klousules te beperk.
- 3.6 'n Terugvalklousule is van toepassing op vaste-eiendomstransaksies wat onder markwaarde verkoop word of in gevalle waar die verkoopsvoorwaardes nie nagekom word nie.
- 3.7 Vaste eiendom kan, behalwe met voorafgoedkeuring, net gebruik word vir die doel wat deur die Raad goedgekeur is en vir doeleindes wat deur stadsbeplanningskemas gereguleer word.
- 3.8 Alle verkoopsooreenkomste, waar van toepassing, word binne 60 dae vanaf die datum van die Raad se amptelike versoek afgehandel en beklink. Versuim om hieraan te voldoen, lei tot die verstryking van die goedkeuring. 'n Opskortendevoorwaardeklousule is van toepassing op alle transaksies wat onderworpe is aan die goedkeuring van hersonering, onderverdeling, konsolidasie, ens.
- 3.9 Geen aansoek word verwerk indien die aansoeker nie skriftelik bevestig dat die aansoek alle koste, waar van toepassing, sal dra nie - soos die regs-, opmetings-, hersonerings-, onderverdelings-, konsolidasie-, reklame-, hervestigings- of diensleweringkoste, en 'n deposito betaal is volgens die voorgeskrewe koers om bykomende koste te dek.

#### **4. HUURVOORWAARDES**

- 4.1 Geen aansoek word verwerk indien die aansoeker nie skriftelik bevestig dat die aansoeker alle koste, waar van toepassing, sal dra nie - soos die regs-, opmetings-, hersonerings-, onderverdelings-, konsolidasie-, reklame-, hervestigings- of diensleweringkoste, en 'n deposito betaal is volgens die voorgeskrewe koers om bykomstige koste te dek.
- 4.2 Die ondergenoemde deposito's en/of voldoende/gelyke sekuriteit/waarborg is van toepassing op verhuring waar die huur op die markwaarde gegrond is.

- i) 'n deposito gelykstaande aan 2 maande se huur vir kommersiële transaksies;
  - ii) 'n deposito gelykstaande aan 1 maand se huur vir residensiële en maatskaplike dienstetransaksies; op voorwaarde dat die kredietkeuring bevredigend is. Indien nie, kan die deposito verhoog word.
  - iii) geen deposito ten opsigte van tuinbou- en parkeerverhuring nie, buiten kommersiële parkeerverhuring.
- 4.3 Geen vaste eiendom word sonder voorafgoedkeuring van die Raad onderverhuur, gesedeer of toegedeel nie.
- 4.4 'n Eienaar van vaste eiendom wat 'n aangrensende Munisipale vaste eiendom huur, kan deur sy regsopvolger vervang word vir die duur van die oorblywende huurtermyn soos nodig geag, op dieselfde bepalinge en voorwaardes en/of bykomstige bepalinge en voorwaardes.
- 4.5 Huur eskaleer jaarliks as 'n persentasie soos van tyd tot tyd deur die Raad bepaal.
- 4.6 Die huurder is aanspreeklik vir die betaling van Munisipale belasting en dienskosse.
- 4.7 Die verhuring van stegies, openbare oopruimtes en padreserwes is onderworpe aan die volgende:
- i) die toemaak / beveiliging, indien vereis deur die Raad, moet tot die Raad se bevrediging wees.
  - ii) die koste van die hervestiging of installing van dienste, waar nodig, moet deur die huurder betaal word.
  - iii) die beveiliging van serwitute.
- 4.8 Huurders vrywaar die Raad van enige moontlike eise wat uit die verhuring of gebruik van die vaste eiendom spruit.
- 4.9 Waar grond vir ontwikkeling verhuur word, moet sodanige ontwikkeling 'n aanvang neem, indien van toepassing, binne een (1) jaar of sodanige langer tydperk soos ooreengekom vanaf die datum van inbesitneming of ooreenkomstig die voorwaardes van die huurooreenkoms of die ontwikkelingsprogram wat deur die huurder voorgelê is en voltooi word ooreenkomstig die voorwaardes van die huurooreenkoms of die ontwikkelingsprogram. 'n Opskortende voorwaarde moet in die huurooreenkoms ingesluit word om voorsiening te maak vir verbeuring in geval die ontwikkeling nie 'n aanvang geneem het nie. Die Raad behou verder ook die reg om sodanige voorwaardes as wat nodig geag word op te lê, sonder om sy regte tot gelikwiderde skadevergoeding en terugval klousules te beperk.
- 4.10 Die eiendom mag, behalwe met voorafgoedkeuring, net gebruik word vir die doel waarvoor dit gehuur word en vir die doeleindes wat deur die stadsbeplanningskemas gereguleer word.

- 4.11 Die huurooreenkoms, waar van toepassing, word binne 60 dae vanaf die datum van die Raad se amptelike versoek afgehandel en beklank. Versuim om hieraan te voldoen, lei tot die verval van die goedkeuring. Die aansoeker verbeur sy/haar deposito en word aanspreeklik gehou vir die koste wat die depositobedrag oorskry.
- 4.12 Amptenare van die Raad is op alle redelike tye daarop geregtig om die vaste eiendom te betree of te inspekteer.
- 4.13 Alle ooreenkomste bevat 'n klousule wat vereis dat alle verbeteringe wat deur die huurder aangebring word en wat die Raad graag wil behou, sonder koste na die Raad sal terugval wanneer die huurtydperk verstryk en/of in geval die ooreenkoms gekanselleer word as gevolg die verbreking van voorwaardes.

## **5. HUURTYDPERKE VAN HOOGSTENS 12 MAANDE**

- 5.1 Die verhuring van vaste eiendom vir tydperke van hoogstens twaalf maande sonder 'n hernuwingsopsie:
- a) Waar van toepassing word die algemene voorwaardes soos in paragraaf 4 uiteengesit, toegepas.
  - b) Vaste eiendom wat op korttermyn verhuur word, dit wil sê vir 14 dae vir sirkusse, ens. is onderworpe aan die volgende:
    - i) waar van toepassing moet die aansoeker op die Raad se koste dienste soos afval, water, elektrisiteit en toiletgeriewe verskaf of dit met die Raad reël;
    - ii) die aansoeker moet die grond in sy oorspronklike toestand terugbesorg;
    - iii) huur word teen die voorgeskrewe tarief gehef;
    - iv) die aansoeker vrywaar die Raad teen enige eise teen die Raad;
    - v) aansoekers onderneem skriftelik onderneem om die Raad te vergoed vir enige skade aan Raadseiendom wat uit watter omstandighede ook al mag spruit.

## **6. OORSKRYDINGS, STRUKTURE EN ANDER REGTE**

- 6.1 Die Raad mag, onderworpe aan sodanige voorwaardes as wat die Raad mag goeddink, onder meer die betaling van voorgeskrewe huur:
- 1. die oprigting of retensie van 'n veranda, balkon, teken, naambord of soortgelyke struktuur of toestel wat in of oor enige openbare plek of openbare straat (hierna 'n "projeksie" genoem) uitsteek of uitstrek, toelaat, op voorwaarde dat -
  - 2. die oprigting of retensie van sodanige projeksie nie toegelaat word op die vlak van meer as een verdieping nie;
  - 3. geen sodanige projeksie ten volle ingesluit word tot op 'n hoogte van meer as 1.5m vanaf die grondvlak daarvan nie; en

4. geen sodanige projeksie gedeeltelik ingesluit word tot op 'n hoogte van meer as 1.5m vanaf die grondvlak daarvan nie, behalwe met die skriftelike voorafgoedkeuring van die Raad en onderworpe aan sodanige voorwaardes as wat die Raad mag oplê, of
5. waar die oprigting of retensie van 'n gebou of struktuur, wat in, oor of onder enige openbare plek of openbare straat (hierna die "projekterende struktuur" genoem) uitsteek of uitstrek, nie toegelaat word ooreenkomstig paragraaf (a) nie, moet sodanige oprigting of terughouding toegelaat word waar die grond in sodanige plek of straat -
  - 1) nie deur die Munisipaliteit besit word nie indien, volgens die Raad se mening, sodanige projekterende struktuur nie die konstruksie, instandhouding of gebruik van sodanige plek of straat belemmer, beperk of daarmee inmeng nie, of
  - 2) deur die Munisipaliteit besit word, indien, volgens die Raad se mening, sodanige projekterende struktuur opgerig word as deel van die eiendomsontwikkeling ooreenkomstig 'n voorwaarde vervat in die Raad se stadsbeplanningskema wat spesifiek op sodanige eiendom van toepassing is.

6.2 Waar inbreuk gemaak word op die Munisipaliteit se vaste eiendom onder beheer of bestuur van die Raad, kan die Raad sodanige stappe doen as wat, volgens die Raad se mening, nodig is om sodanige inbreukmaking te verwyder of te reguleer.

6.3 Die Raad kan die omvang van 'n openbare plek of openbare straat waarop inbreuk gemaak word verminder met die omvang van die inbreukmaking of tot 'n groter mate as wat, volgens sy mening, wenslik is.

#### 6.4 WYSES VAN BESKIKKING

6.4.1. Nadat daar besluit oor die beskikking oor 'n eiendom en indien daar besluit is dat die eiendom moet vervreem word, moet die wyse van vervreemding bepaal word. Inaggenome die aard van die bate en die doel waarvoor dit vervreem staan te word, kan die volgende wyses vir beskikking oorweeg word:

- a. **Kompeterende tenderproses (formele proses):** 'n Kompeterende proses deurmiddel van die formele tenderproses word die Verkrygingskanaal Bestuursproses hanteer.
- b. **Publieke veiling:** Die vervreemding of verhuring by wyse van openbare veiling is 'n alternatief tot die formele tender proses en veral bruikbaar in geval van eiendomme wat ontwikkel is en in groot getalle te koop aangebied word. Dit is ook raadsaam waar gesogde eiendom vervreem staan te word. Die besluit die vervreemding van eiendom per openbare veiling moet skriftelik wees en die volgende insluit:
  - i) Die redes wat dit regverdig dat die eiendom per openbare veiling te koop aangebied word;
  - ii) Die reserwe prys, indien enige vir die veiling;
  - iii) Die aanstelling van 'n afslaer wat deur die Verkrygingskanaal Bestuursproses gedoen moet word en die afslaers kommissie moet deur die koper betaal word en nie deur die Munisipaliteit nie.

- 6.4.2. Die ooreenkoms van koop en verkoop of huur moet by die veiling beskikbaar wees.
- 6.4.3. Die bod moet toegestaan word aan die hoogste bieder op voorwaarde dat die reserwe prys behaal is.
- 6.4.4. Die ooreenkoms moet onmiddellik gesluit en geteken word.
- 6.4.5. Die terme en voorwaardes vir elke veiling sal individueel bepaal word inaggenome die spesifieke eienskappe en karaktertrekke van die eiendom ter sprake.

#### **6.4.6. GESLOTE TENDER**

Indien 'n nie lewensvatbare eiendom meer as een aangrensende eienaar het en die potensiaal toon om gekonsolideer te word met een of meer van die aangrensende eiendomme kan die eiendom deur middel van 'n geslote tender verkoop word.

#### **6.4.7. ONGEVRAAGDE AANBIEDINGE**

Ongevraagde aanbiedinge is dikwels aan die orde van die dag. Sodanige aanbiedinge mag net in uitsonderlike gevalle oorweeg word en mag onder andere insluit eiendomsontwikkelingsvoorstelle, grondverkope- and -huur

- 6.4.7.1. Die volgende beginsels sal geld in geval van ongevraagde aanbiedinge;
  - a. Aanbiedinge ontvang sal geanaliseer en evalueer word deur die Munisipale Bestuurder;
  - b. Realistiese voorstelle sal geadverteer word in die plaaslike media ten einde kompeterende voorstelle of besware van die publiek te ontlok;
  - c. Indien die advertensie reaksie vanuit die mark ontlok sal kompeterende voorstelle gevra word deur die Voorsieningskanaal Bestuursproses;
  - d. Die finale huur- of koop-ooreenkoms sal aan die Raad voorgelê word vir goedkeuring.

#### **6.4.8. VERKOOPPRYSE EN HUUR WAARDES**

- a. Eiendom mag slegs teen billike markverwante pryse verkoop of verhuur word tensy die lot van die armes of die openbare belang of plaaslike ekonomiese ontwikkelingsdoelwitte anders dikteer op die ekonomiese en gemeenskapswaarde wat die Munisipaliteit sal ontvang.
- b. Ten opsigte van sekere kategorieë van eiendomme mag die Munisipaliteit laer as markverwante pryse en huur ontvang ten opsigte van eiendomme ten bate van onder andere, maar nie beperk daartoe nie, Nie-winsgewende Organisasies, Sportklubs, Nie- Regerings Organisasies, Bona fide Kleinboere, sake eiendomme vir eerste kopers vanuit die voorheen benadeelde gemeenskap.
- c. Markverwante verkooppryse sal bepaal word deur die Munisipaliteit se diensverskaffer wat van tyd tot tyd aangestel word om die algemene en tussentydse waardasies te doen of deur ten minste twee waardasies van onafhanklike geswore waardeerders te verkry vir al in gevalle van gesogde eiendomme of ontwikkelingsgerigte transaksies. Huurwaardes sal verkry deur een kwotasie van 'n plaaslike eiendoms agent te verkry of deur ten minste twee waardasies van onafhanklike geswore waardeerders in die geval van eiendomme van 'n hoër waarde.

## 7. UIT DIE HAND VERKOOP EN VERHURING

- 7.1 Waar enige vaste eiendom vir verkope of verhuring deur openbare mededinging aangebied word, kan enige oorblywende vaste eiendom teen die insetprys of hoër uit die hand deur die Raad verkoop of verhuur word, solank die Raad tevrede is dat markpryse stabiel is.

Die insetprys moet op so 'n wyse bepaal word dat dit met 'n redelike markwaarde ooreenstem. Daarby moet dit verhaalbare ontwikkelingskoste soos Munisipale dienste, reklame en opmetingskoste insluit.

- 7.2 Vaste eiendom mag uit die hand aan maatskaplike sorgorganisasies verkoop of verhuur word, behalwe waar die markwaarde betaal is, is die verkope van vaste eiendom aan sodanige organisasies onderworpe aan 'n geskikte terugval klousule.
- 7.3 Toegemaakte strate, stegies en openbare oopruimtes kan uit die hand aan aangrensende eienaars verkoop of verhuur word, op voorwaarde dat 'n skriftelike kennisgewing aan alle aangrensende eienaars beteken word.
- 7.4 Vaste eiendom kan uit die hand aan ander regeringsfere en ander plaaslike owerhede verkoop of verhuur word. Alle sodanige vaste-eiendomstransaksies moet op 'n markwaardegrondslag oorweeg word, behalwe in gevalle waar vaste eiendom verkry word vir die ontwikkeling van 'n minder formele township en sodanige township word weer later aan die Raad oorgedra.
- 7.5 Nywerheidsgrond kan uit die hand verkoop of verhuur word waar aanbod die aanvraag oorskry op voorwaarde dat die beginsel van markwaarde geld ooreenkomstig pryse soos deur die Munisipaliteit vasgestel.
- 7.6 Vaste eiendom mag uit die hand aan bestaande huurders verkoop word wat sodanige persele vir vyf jaar of langer huur op voorwaarde dat die vaste eiendom teen markwaarde verkoop word.
- 7.7 Vaste eiendom mag in buitengewone gevalle uit die hand verkoop of verhuur word waar die Raad van mening is dat openbare mededinging nie 'n sinvolle doel sal dien nie of dat dit in belang van die gemeenskap en die Raad is, en waar geen voorwaardes soos uiteengesit in die beleid voorsiening maak vir sodanige uitsondering nie, toegelaat word, en waar die voorwaardes nie teenstrydig is met enige beleidsbepaling nie. In sodanige gevalle word daar van die Raad verwag om in die notule van die betrokke Raadsvergadering die volledige redes te notuleer waarom hulle sodanige uit die hand verkope of verhuring verkies bo openbare mededinging.
- 7.8 Los stukke grond wat van geen praktiese nut vir enige ander persoon is nie, kan uit die hand aan enige aansoeker verhuur of verkoop word.
- 7.9 Vaste eiendom wat deur 'n Raad vir openbare doeleindes of in die publiek se beste belang verkry is, mag uit die hand aan enige aansoeker vir tydelike gebruik verhuur word tot tyd en wyl die eiendom vir ontwikkeling benodig word.

- 7.10 Huise mag uit die hand aan personeellede van die Raad verkoop of verhuur word, op voorwaarde dat die huur voldoen aan enige beleid wat neergelê is en dat verkooppryse of huurgelde markverwant is.
- 7.11 Huurkontrakte met bestaande huurders van vaste eiendom kan hernu word.
- 7.12 Vaste eiendom vir besigheid en of nywerheidsdoeleindes mag in die volgende gevalle uit die hand uit verkoop word teen laer as markwaarde pryse:
- bevordering van sosiale integrasie;
  - die uitskakeling van ruimtelike ongelykhede;
  - die bevordering van ekonomiese groei;
  - die bou van sterk geïntegreerde en waardige gemeenskappe;
  - die voorsiening van toegang tot behuising, dienste, geriewe en vervoer;
  - die skep van geleenthede vir werkskepping en;
  - die skep van geleenthede vir voorheen benadeeldes van die gemeenskap.
- 7.12.1 Die Raad kan in gevalle soos hierdie die billike markwaarde oorweeg en daarvolgens aanpas en die ontwikkelings bydraes verminder of afwaarts aanpas.
- 7.12.2 Die volgende faktore moet gesamentlik in ag geneem word om te kwalifiseer:
- Individue wat slegs een residensiële eiendom besit.
  - Individue wat nie reeds in die hoofstroom van die ekonomie betrokke is nie en derhalwe geen besigheid besit nie, hetsy of die eiendom waarop dit bedryf word onder `n huurkontrak is al nie.
  - Individue wie se besigheidsinkomste onder R150, 000-00 per jaar is.
  - Individue wie se gesamentlike maandelikse huishoudelike inkomste onder R10, 000-00 per maand is.
  - Tensy die Verkrygingskanaal Bestuursproses gevolg word sal die vervreemding of verhuring van enige eiendom onder die bepaling van die paragraaf onderworpe daaraan wees dat die besonderhede van elke afsonderlike geval geadverteer word en dat enige besware en of kommentare ontvang deur die Raad oorweeg moet word alvorens `n finale besluit geneem word.
- 7.12.3 Eiendomme wat onder die paragraaf vervreem word sal `n voorkeepsreg klousule van 8 jaar hê en `n gepasde terugval klousule sou die eiendom nie meer vir die doel aangewend word as waarvoor dit vervreem word nie.
- 7.12.4 In geval van vervreemding moet die oordrag binne ses (6) maande geskied anders verval die kooporeenkoms.
- 7.12.5 Die Munisipaliteit se hulp is beperk tot die aankoopprys, huurbedrag en verligting ten opsigte van grootmaatsdienste heffings. Alle ander koste onder andere, aansluitingskoste vir dienste die koste van oordrag en hereregte sal vir die koper wees.
- 7.12.6 Die koper word vrygestel van beskikbaarheidsfooie vir die eerste 12 maande na oordrag.
- 7.12.7 Indien die ontwikkeling nie plaasvind binne 12 maande vanaf datum van oordrag nie, tree die normale beskikbaarheidsfooie in werking en word die eiendom belas teen die hoogste van die belasbare waardasie of asof daar `n gebou van R100, 000-00 op is.

## **8. MAATSKAPLIKE SORGGEBRUIKE**

- 8.1 Maatskaplike sorg word gedefinieer as dienste wat verskaf word deur geregistreerde welsyns-, liefdadigheids-, nie-winsgewende, kulturele en godsdienstige organisasies.



Maatskaplike sorg sluit die volgende gebruike in, maar is nie daartoe beperk nie:

- 8.1.1 'n Plek van aanbidding tot die mate waarin en vir daardie gedeelte van die geriewe wat vir godsdienstige byeenkomste gebruik word deur, en wat maatskaplike/pastorale/welsynsorg en ondersteuning bied aan aanbidder en die breër gemeenskap;
- 8.1.2 Kindersorgeriewe in soverre dit bydra tot die funksionering van veeldoelige kindersorgeriewe en op 'n nie-winsgewende grondslag bedryf word;
- 8.1.3 Aftree-oorde vir daardie gedeelte van die gebou of geriewe wat beskikbaar is vir algemene openbare gebruik teen gesubsidieerde of nominale pryse;
- 8.1.4 Skole of sentrums wat as huise vir gestremdes en ongeskikte persone gebruik word;
- 8.1.5 Nie-winsgewende rehabilitasiesentrums;
- 8.1.6 Huise of sentrums vir armes, mishandelde of hulpbehoewende mense;
- 8.1.7 Organisasies vir haweloses en bejaardes;
- 8.1.8 Jeugaktiwiteitsentrums (soos die Girl Guides en Voortrekkers);
- 8.1.9 Geriewe vir die verblyf, versorging en begrawe van diere;
- 8.1.10 Begraafplase, roukamers en krematoriums;
- 8.2 Faktore wat in aanmerking geneem word by die keuring en toekenning van vaste eiendom vir plekke van aanbidding.

### **8.2.1 Vereistes om te kwalifiseer vir toekenning van 'n perseel**

- a) Bewys van lidmaatskap van minstens 50 plaaslike persone (woonagtig in die Munisipale gebied / of betrokke dorp) wat lid is van die betrokke Kerk / Gemeente / Godsdienstige genootskap.
- b) Bewys van die Grondwet van akte van oprigting van die Kerk / Godsdienstige genootskap.
- c) Bewys van registrasie van Kerk / Godsdienstige genootskap by 'n erkende ekumeniese liggaam. Genootskappe wat nie oor ekumeniese registrasie beskik nie, sal nie kwalifiseer vir 'n erf toekenning nie.

### **8.2.2 Voorwaardes vir toekenning**

- a) Slegs een perseel per dorp word aan 'n spesifieke gemeente van 'n Kerk / Godsdienstige genootskap toegeken.
- b) Die perseel toegeken, moet ontwikkel word vir die gebruik binne 60 maande na oordrag van 'n perseel in die naam van die Godsdienstige genootskap. 'n Bouplan vir die ontwikkeling van 'n perseel moet binne 12 maande na oordrag van die

perseel, ingedien word by die Munisipaliteit vir goedkeuring. Konstruksie van 'n goedgekeurde struktuur moet in aanvang neem binne 12 maande na goedkeuring van 'n bouplan en voltooi wees vir gebruik binne die periode van 60 maande toegelaat en bereken vanaf datum van oordrag van die perseel. By enige versuim val die perseel terug na die Munisipaliteit vir her-toekenning.

- c) 'n Perseel word slegs toegestaan vir die oprigting van 'n plek van aanbidding as primêre gebruik. Sêkondere gebruike vir nie-winsgewende gemeenskapsprojekte is vanaf die betrokke perseel toelaatbaar.
- d) Oordrag van 'n perseel toegeken binne drie (3) maande van die kennisgewing van toekenning geskied, anders verval die aanbod.

### 8.2.3 Verkoopprys

- a) Verkoop sal geskied op 'n wyse wat gelykberegtiging en deursigtigheid verseker en voorsiening word gemaak vir die volgende handeling en prosedures:
  - Uitnodigings word gepubliseer per openbare kennisgewing, waarin belangstellende Kerke / Gemeentes / Godsdienstige genootskappe uitgenooi word op hulle gegewens en voorneme om grond te bekom, op 'n Munisipale databasis te laat registreer.
  - Die geregistreerde gegewens van Kerke / Gemeentes / Godsdienstige genootskappe word jaarliks evalueer en opdateer om te bepaal watter instelling(s) voorkeur moet geniet met die toekenning van beskikbare persele.
  - Kerke / Gemeentes / Godsdienstige genootskappe se voorkeurposisie op die databasis word jaarliks bepaal deur evaluering van die:
    - Aantal geregistreerde en verifieerde lidmate van die Kerk / Gemeente / Godsdienstige genootskap (hoe meer lidmate hoe hoër die voorkeurposisie).
    - Aktiwiteite van die Kerk (aantal dienste gehou / diens van barmhartigheid).
- b) Die koopprys van 'n perseel word bepaal as die eenmalige verkoping van 'n perseel per individuele Kerk / Gemeente van 'n Kerk / Godsdienstige genootskap, teen 'n afslagprys bereken as 10% (afslag van 90% word toegestaan) van die gemiddelde van twee billike markwaarde sertifikate. Die volgende spesifieke verkoopvoorwaardes sal vir die koper van toepassing wees:
  - 'n Voorverkoopvoorwaarde sal van toepassing wees, totdat 'n kerkgebou soos per goedgekeurde bouplan op die perseel opgerig is.
  - Die perseel en gebou daarop mag slegs vir Godsdienstige doeleindes gebruik word. Indien dit vir ander doeleindes aangewend word, sal die perseel terugval na die Munisipaliteit vir her-toekenning aan 'n ander Kerkgenootskap.

- c) Die betaling van die koopprys sal by oordrag geskied en alle koste van die advertensie, opmeting, hersonering en oordrag sal vir die rekening van die Koper wees.
- d) Dat kerk erwe binne drie (3) maande na toekenning / oordrag behoorlik omhein word.
- e) Dat daar binne vier en twintig (24) maande 'n struktuur opgerig moet wees, wat sitplek vir ten minste 50 gemeentedele kan bied.

## 9. AANKOOP OF VERKRYGING VAN ONROERENDE BATES

- 9.1 Die Munisipaliteit mag onroerende bates of regte in onroerende bates aanskaf of verkry binne of buite die regsgebied van die Munisipaliteit deurmiddel van aankoop, onteiening, ruil, donasie, geskenk of andersins, onderworpe aan die bepalings van die beleid.
- 9.2 Onteiening moet geskied in oorleg met die Onteieningswet, 1975, (Wet 63 van 1975) en ook net in gevalle waar die grond benodig word vir openbare doeleindes of in die publiek se belang.
- 9.3. **BEGINSELS:**
  - (a) Die volgende beginsels onderskryf die aankoop of verkryging van onroerende bates:
  - (b) Die Munisipaliteit se prioriteite, strategiese doelwitte en doelstellings;
  - (c) Korporatiewe en dienste planne;
  - (d) Vooruitbeplanning en ruimtelike beplannings inisiatiewe;
  - (e) GOP doelstellings en doelwitte.
- 9.4. Die Departement Korporatiewe Dienste is verantwoordelik vir die aankoop of verkryging van onroerende bates en/of regte daarin ten behoeve van alle besigheidseenhede van die Munisipaliteit.
- 9.5. Besigheidseenhede met jaarliks tydens die GOP hersieningsproses behoeftes vir die aanskaf of verkryging van onroerende bates en of regte daarin identifiseer en in die GOP en begroting laat opneem. Sodanige onroerende bates moet in ooreenstemming wees met 'n goedgekeurde Munisipale projek.
- 9.6. Die aankoopkoste vir die aanskaf van onroerende bates of regte daarin sal bereken word teen 'n onderhandelde prys met die eienaar van wie dit aangekoop of verkry staan te word teen redelike markwaarde. Die redelike markwaarde sal bereken word ooreenkomstig ten minste twee waardasies wat die Direkteur Korporatiewe Dienste moet inwin van geswore waardeerders in terme van die Verkrygingskanaal Bestuursproses.
- 9.7. In geval van onteiening sal die koste bereken word in terme van die wetlike voorskrifte met betrekking tot onteiening.

- 9.8. Sodra die eiendom aangekoop is sal dit gebruik word vir die doel waarvoor dit aangekoop is en indien nie dadelik benodig nie, in reserwe geplaas word vir latere gebruik.

#### 9.10. ASSESSERING

- 9.10.1. Voordat daar besluit word om onroerende bates aan te skaf, moet die Munisipale Bestuurder 'n gedetailleerde assessering doen of laat doen om te verseker dat:
- a. die dienslewings behoeftes van die Munisipaliteit ten beste gedien sal word met die aanskaffing;
  - b. dit inskakel met die breë regerings behoeftes en doelwitte;
  - c. die uitgawe van openbare fondse regverdig is en goedgekeur word;
  - d. dit inskakel by die ruimtelike beplannings oogmerke en doelstellings.
- 9.10.2 Die Munisipale Bestuurder moet verseker dat grond aanskaffing vir infrastruktuur projekte in ooreenstemming is met, waar van toepassing, streeksplanne, staats infrastruktuur planne, Munisipale infrastruktuur- en meesterplanne, en enige ander toepaslike planne.
- 9.10.3. Die Munisipale Bestuurder moet die volgende in ag neem:
- (a) Die rede waarom die voorgestelde perseel die Munisipaliteit se behoeftes ten beste dien;
  - (b) Die Munisipaliteit se strategiese grondbestuursplan;
  - (c) Bronne van finansiering en waarde vir geld;
  - (d) Alternatiewe dienslewings opsies;
  - (e) Deel van regerings hulpbronne;
  - (f) Metode van aanskaffing;
  - (g) Waarde van die grond;
  - (h) Konsultasie met belanghebbenes;
  - (i) Beskikbaarheid van surplus regerings grond;
  - (j) Risiko's met betrekking tot die beoogde transaksie;
  - (k) Grond beperkings byvoorbeeld kulturele of erfenis kwessies en serwitute.
- 9.10.4. Die departement wat die behoefte identifiseer moet die assessering doen om die geskiktheid van die perseel te bepaal en vir die doel 'n evaluasie kriteria opstel wat kan insluit:
- (a) Behoeftes vir openbare vervoer;
  - (b) Potensiaal om toekomstige dienste behoeftes aan te spreek;
  - (c) Plaaslike ondersteuningsdienste;
  - (d) Fisiese perseel behoeftes;
  - (e) Grootte van die grond in verhouding tot dienslewings strategieë;
  - (f) Finansiële voordele;

- (g) Munisipale prioriteite;
- (h) Ander toekomstige dienslewering behoeftes in die nabyheid van die perseel inaggenome die moontlikheid om dienste te kombineer of te deel;
- (i) Inagneming van die grond oudit en beskikbaarheid van grond in terme van die oudit.

#### **9.11. METODES VIR DIE VERKRYGING VAN ONROERENDE BATES OF REGTE DAARIN**

9.11.1. Die Munisipaliteit kan deur die volgende metodes grond bekom:

9.11.2. Ope mark: Indien `n spesifieke area of plek of geskikte plek of area verkies word. Grond kan op die wyse deurmiddel van `n openbare veiling of private onderhandelingstransaksie bekom word.

9.11.3. Privaat onderhandeling: Indien `n spesifieke perseel geormerk word. Die metode kan gebruik word waar die grond `n duidelike titel het of `n duidelike titel maklik bekombaar is en die eienaar gewillig is om `n redelike aanbod te aanvaar.

9.11.4. Onteiening: In gevalle waar die verkryging by wyse van ooreenkoms onsuksesvol was en die verkryging van die spesifieke perseel noodsaaklik is vir dienslewering.

#### **9.12. VERPLIGTE KONSULTASIE**

9.12.1. Die Munisipaliteit mag nie grond aankoop alvorens die Munisipaliteit se voorneme geadverteer is en alle besware en of insette ontvang oorweeg is nie.

9.12.2. Alle materiële inligting met betrekking tot die aangeleentheid moet deur middel van die advertensie bekend gemaak word, welke materiële inligting by wyse van `n dokument op die Munisipale webblad en by Munisipale kantore ter insae kan wees. Die volgende inligting moet vir die publiek se insae beskikbaar wees:

- (a) `n beskrywing van die eiendom, die titel beskrywing, die straat adres en grootte;
- (b) die kontrakterende partye;
- (c) redes vir die aankoop;
- (d) die aankoopprys of huurbedrag;
- (e) die markwaarde van die grond;
- (f) hoe die transaksie gefinansier sal word;
- (g) of die transaksie in die begroting opgeneem is; en
- (h) of enige alternatiewe oorweeg is.

- 9.13. Indien dit geregverdig en redelik is kan die Munisipale Bestuurder op eie diskresie afwyk van enige of al die bogemelde bepalings. Indien die Munisipale Bestuurder dit redelik en regverdig ag om af te wyk moet hy die volgende faktore in ag neem:
- (a) die doelstellings van die beoogde transaksie;
  - (b) die aard en doel en rede om so `n besluit te neem;
  - (c) die waarskynlike impak van die besluit;
  - (d) die dringendheid om die besluit te neem en die dringendheid van die saak;  
en
  - (e) die behoefte om effektiewe en goeie regering en administrasie te bevorder.

#### **9.14. GOEDKEURINGS PROSES**

Die Direkteur Korporatiewe Dienste sal sorg dat `n gemotiveerde verslag opgestel word vir oorweging deur die bevoegde gesag wat die aangeleentheid moet oorweeg en daaroor moet besluit. Die verslag sal `n volledige gemotiveerde verslag wees wat alle materiële aspekte insluit.

#### **10. MUNISIPALE GROND OUDIT EN REGISTER**

- 10.1. Die Departement Korporatiewe Dienste moet `n gedetailleerde grondregister (Eiendomsregister) instand hou waarin die besonderhede van alle Munisipale vaste bates vervat word.
- 10.2. Die Eiendomsregister moet die waarde van elke eiendom aandui vir versekeringsdoeleindes.
- 10.3. Die Departement Finansiële Dienste is verantwoordelik om die versekering te reël.
- 10.4. Die Eiendomsregister sal onderskryf word deur `n grond oudit wat vyf (5) jaarliks uitgevoer moet word, onderworpe aan die begroting en soos voorgeskryf in die strategiese onroerende eiendomsbestuursplan.