

Villa Cortona

AFTREE-OORD

GRONDWET VAN DIE HUISEIENAARSVERENIGING

(In terme van die: HOUSING DEVELOPMENT SCHEMES FOR RETIRED PERSONS ACT 65 1988)

1. NAAM

Die naam van die Vereniging is die **Villa Cortona Huiseienaarsvereniging**.

2. DEFINISIES

In hierdie grondwet, tensy die teendeel uit die samehang blyk, sal die volgende definisies geld:

- 2.1 "Die Vereniging" of "VCHEV" verwys na die Villa Cortona Huiseienaarsvereniging;
- 2.2 "Die Dorpskema" verwys na die onderverdeelde gedeeltes van die konsolidasie van verskeie erwe te DURBANVILLE beskryf as Erf 15622 DURBANVILLE wat opgemeet en geregistreer moet word en maak deel uit van Gedeeltes 4 en 5 van die Plaas Groot Phesantekraal 1165 geleë in die Stad Kaapstad, en sluit privaat paaie en privaat oop ruimtes in;
- 2.3 "Graanendal Dorpsgebied" verwys na Gedeelte 5 ('n deel van gedeelte 3) van die Plaas Groot Phesantekraal No. 1165 in die Stad Kaapstad;
- 2.4 "Persoon" sluit in maatskappy, trust, vennootskap of ander Vereniging van persone wat regtens daartoe gemagtig is om eienaarskap oor onroerende goed te hou;
- 2.5 "Meester-HEV" verwys na Die Graanendal Meesterhuiseienaarsvereniging soos gekonstitueer deur die lede van die VCHEV en die lede van die Graanendal-HEV. volgens die voorskrifte van die Raad ter voldoening aan die voorwaardes van onderverdeling opgelê tydens die goedkeuring van onderverdeling van die dorpsgebied en die Graanendal Dorpsgebied, onderskeidelik, in terme van die Ordonnansie;
- 2.6 "Lid" verwys na 'n lid van die Vereniging soos omskryf in klousule 4 hiervan;
- 2.7 "Graanendal HEV" beteken die Graanendal Huiseienaarsvereniging daargestel ingevolge die Ordonnansie tydens die goedkeuring van onderverdeling van die Graanendal Dorpsgebied;
- 2.8 "Raad" verwys na die Stadsraad van die Stad Kaapstad;
- 2.9 "Bewoner" verwys na 'n eienaar van 'n Eiendom of enige ander wettige inwoner in beheer van die Eiendom, soos byvoorbeeld 'n huurder daarvan;
- 2.10 "Algemene Eiendom" beteken daardie gedeeltes van die Dorpskema wat nie vir privaat besit beskikbaar is nie en sluit die privaat pad en padreserwes in;
- 2.11 "Diensteserwituu" verwys na die voorwaardes gehef deur die Plaaslike Owerheid in terme van alle diensteserwitute en reg van weë in die dorpsgebied;
- 2.12 "Die Komitee" of "UK" verwys na die Uitvoerende Komitee verkies in terme van klousules 6 en 7;
- 2.13 "Republiek" verwys na die Republiek van Suid-Afrika soos omskryf in die grondwet van genoemde Republiek;
- 2.14 "Ordonnansie" beteken die Grondgebruikbeplanningsordonnansie 15 van 1985;
- 2.15 Ander definisies, soos vereis deur omstandighede.

3. DOELSTELLINGS

Die Villa Cortona Huiseienaarsvereniging is 'n korporatiewe Beheerliggaam (Regspersoon) waarvan die doelstellings die volgende is:

- 3.1 om deur middel van die verkose uitvoerende komitee standarde vir hoëdigtheidsgemeenskapslewe in die Dorpskema te bevorder en af te dwing op so 'n wyse dat die lede die grootste gemeenskaplike voordeel daaruit kan put deur te konsentreer op die bevordering van 'n simpatieke en geesverwante atmosfeer in die Dorpskema met die klem op die feit dat die Dorpskema as 'n Behuisingsontwikkelingskema vir Afgetrede Persone in

terme van Wet 65 van 1988 funksioneer;

- 3.2 om aanvaarbare estetiese-, omgewings- en argitektoniese style en ontwerp kriteria vir die Dorpskema in stand te hou en af te dwing met die doel om die harmonieuse karakter daarvan te bevestig met dien verstande dat dit te alle tye in ooreenstemming sal wees met die Ontwikkelingsvoorstelle van die Meester-HEV.
- 3.3 om daardie dienste en grond wat gemeen is tot die lede te beheer en te onderhou, en in besonder die privaat openbare ruimtes, die privaat pad en padreserwe;
- 3.4 om alle verbeterings op die Algemene Eiendom te beheer, te bestuur en te onderhou insluitende alle grensmure en heinings.
- 3.5 om die Algemene Eiendom met spesiale verwysing na die rioolstelsel, stormwaterstelsel, straatbeligting en brandbestrydingstelsel, te bedryf en te onderhou, om tuine aan te lê en te verfraai en ook om sekere tuindienste namens alle lede te onderneem, indien hulle deur lede van die Vereniging daartoe gemagtig is.
- 3.6 om die nodige finansies van sy lede te bekom vir die nastrewing van sy gestelde doelstellings deur die implementering van maandelikse heffings, en spesiale heffings wanneer nodig;
- 3.7 om 'n werker of werkers in diens te neem om te sorg vir die verwydering van vullis en die uitvoering van enige ander take soos deur die Vereniging geïdentifiseer in die uitoefening van sy bevoegdhede.
- 3.8 om in samewerking met die Beheerliggaam van die Deeltitelskema binne die Dorpskema wat voorwaardelik bekend sal staan as die "Villa Cortona Deeltitelskema" toe te sien dat die koste verbonde aan dienste wat aan inwoners in die Eenheid vir Verswaktes verskaf word, redelik is en aan billike mediese standaarde voldoen;
- 3.9 om die gemeenskaplike sentrum, eetsaal en kombuis te bedryf of te laat bedryf tot voordeel van alle lede en om, indien die UK dit nodig ag, lede te verplig om 'n minimum aantal etes per maand te neem en om die onkoste daarvan as deel van die maandelikse heffings van lede te verhaal.
- 3.10 om die voorskrifte van die Meester-HEV na te kom met betrekking tot die voorsiening van sekuriteit in, beheerde toegang tot, en die buiteontwerp van die algemene gebiede binne Graanendal ingevolge die bepalings van die Grondwet van die Meester-HEV en om by te dra tot die kostes daarvan ingevolge sodanige grondwet; en
 - 3.10.1 voorsiening van enige ander dienste wat ook gedeel mag word nadat hulle in die toekoms geïdentifiseer is
- 3.11 om sodanige stappe te neem wat nodig geag mag word om bogemelde doelstellings te bereik.

4. LEDE

- 4.1 Lidmaatskap van die Vereniging asook die Meester-HEV sal blyk uit geregistreerde eienaarskap in die Kantoor van die Registrateur van Aktes, Kaapstad, van een of meer erwe in die Dorpskema insluitende enige Deeltiteleenheid in 'n Deeltitelskema op so 'n erf;
- 4.2 Wanneer 'n Erf of Eenheid in die naam van 'n koper geregistreer word, is so 'n koper outomaties en noodwendig lid van die Vereniging en alle lede sal verplig wees om hulle aan die bepalings van hierdie grondwet te onderwerp;
- 4.3 Niemand is daarop geregtig om op te hou om 'n lid van die Vereniging te wees terwyl hy steeds die geregistreerde eienaar van 'n erf of 'n eenheid in die Dorpskema is nie;
- 4.4 Lidmaatskap word oorgedra met registrasie van 'n transportakte in die Aktekantoor, Kaapstad, deurdat een of meer erwe in die Dorpskema of een of meer eenhede in 'n Deeltitelskema in die Dorpskema vanaf 'n vorige eienaar na 'n nuwe eienaar oorgedra word.

- 4.5 Elke lid is geregtig op EEN (1) stem vir elke Erf of Deeltiteleenheid waarvan hy die eienaar in die Dorpskema is. Eiendomsreg van 'n erf of eenheid in onverdeelde aandele sal slegs een lidmaatskap daarstel, welke lidmaatskap verteenwoordig sal word deur een persoon inooreenval die bepalings van klousule 8.10 hiervan.

5. **BEËINDIGING VAN LIDMAATSKAP**

Geen Lid, wie se lidmaatskap van die Vereniging om welke rede ook al, beëindig word (asook enige sodanige lid se eksekuteurs, kurators, trustees of likwidateurs) het enige aanspraak op of belang in die fondse of enige ander Eiendom van die Vereniging nie. Hierdie klousule doen egter geen afbreuk aan die regte van die Vereniging om van sodanige lid of sy boedel enige agterstallige heffings of ander gelde deur hom verskuldig te verhaal op die tyd wat sy lidmaatskap beëindig word nie.

6. **KOMITEE**

Die magte van die Vereniging behalwe dié wat deur die Algemene Vergadering uitgevoer moet word, word deur die Uitvoerende Komitee (UK) Uitgevoer.

7. **UITVOERENDE KOMITEE**

7.1 **Samestelling:**

7.1.1 Die getal UK-lede sal van tyd tot tyd deur die lede van die Vereniging in 'n Algemene Vergadering vasgestel word, met dien verstande dat daar nie minder as Vyf (5) of meer as Agt (8) UK-lede mag wees nie.

7.1.2 Die adres van die UK sal verwittig word

7.2 **Verkiesing by Algemene Jaarvergadering:**

7.2.1 Slegs lede (of hul verteenwoordigers in terme van 7.2.2) is verkiesbaar as lede van die UK. Sodanige lede word vir 'n termyn van een (1) jaar op 'n keer gekies. Die trustees word op die eerste algemene jaarvergadering verkies en daarna by elke daaropvolgende algemene jaarvergadering, en sal die amp beklee tot die volgende algemene jaarvergadering; hulle is herkiesbaar, sou hulle genomineer word. Lede word verkies by wyse van geheime stemming.

7.2.2 Slegs lede en hul gades, in die geval van natuurlike persone en in alle ander gevalle verteenwoordigers van lede (behoorlik gemagtig deur geskrewe volmag deur sodanige lede), sal verkiesbaar wees as lede van die UK.

7.2.3 Benoemings deur eienaars vir die verkiesing van trustees by enige algemene jaarvergadering moet skriftelike geskied en deur 2 (twee) lede onderteken word, vergesel van die skriftelike toestemming van die genomineerde en moet die domicilium van die Vereniging bereik nie later nie as 48 uur voor die vergadering; Met dien verstande indien daar nie voldoende geskrewe nominasies ontvang is nie, trustees ook op die vergadering self verkies kan word deur middel van nominasies, met die goedkeuring van die genomineerde.

7.2.4 UK-lede mag enige vakature vul of enige addisionele lede koöpteer met dien verstande dat die getal UK-lede nie meer as 8 (agt) sal wees nie waarvan ten minste een 'n lid sal wees is van die Beheerliggaam van die Deeltiteleenhede. Enige UK-lid wat so benoem is, sal die amp beklee tot die volgende Algemene Jaarvergadering wanneer hy beskikbaar sal wees vir herverkiesing. Enige UK-lid wat gekoöpteer is in die plek van 'n lid wie se diens voortydig beëindig is (om welke rede ook al) se dienstermyn sal ooreenstem met die dienstermyn van die lid in wie se plek hy gekoöpteer is.

7.3 **Ontruiming van amp:**

'n Lid van die UK se amp word beëindig as:

7.3.1 hy sy amp bedank deur skriftelike kennis daarvan aan die UK te gee; hy geestelik versteurd

is of raak; hy sy boedel oorgee as insolvent of sy boedel gesekwestreer word;

- 7.3.2 hy skuldig bevind word aan 'n misdryf waar oneerlikheid 'n element is;
- 7.3.3 hy afwesig is van DRIE (3) agtereenvolgende vergaderings van die UK sonder verlof;
- 7.3.4 die Algemene Vergadering van die Vereniging besluit om hom uit sy amp te verwyder;
- 7.3.5 hy ophou om 'n lid te wees.

7.4 **Vergadering en prosedure:**

- 7.4.1 UK-lede mag kennis van vergaderings gee, vergader vir die afhandeling van besigheid, verdaag of op 'n ander wyse hul vergaderings na goeë dunde reël. Dit sal nie nodig wees om kennis van 'n vergadering aan enige lid van die UK te gee indien hy nie in die land is nie.
- 7.4.2 'n Lid van UK mag te eniger tyd 'n vergadering van die UK belê deur minstens VYF (5) dae kennis van die vergadering deur hom voorgestel, aan die ander lede van die UK te gee, welke kennis die rede vir die belê van sodanige vergadering sal uiteensit, met dien verstande dat in dringende gevalle korter kennis, soos wat redelik onder die omstandighede is, gegee mag word.
- 7.4.3 Drie (3) lede van die UK-lede sal 'n kworum vorm wanneer daar VYF (5) of SES (6) lede is en wanneer daar AGT (8) lede van die UK is, sal VIER (4) lede 'n kworum vorm. Indien daar by enige vergadering na DERTIG (30) minute van die neergelegde tyd van die vergadering nie 'n kworum teenwoordig is nie, sal sodanige vergadering verdaag word tot die volgende besigheidsdag op dieselfde tyd.
- 7.4.4 By die aanvang van die eerste vergadering van die UK na elke Algemene Jaarvergadering, sal die lede van die UK 'n voorsitter uit hul geledere kies, wat die amp as sodanig sal beklee tot die einde van die eersvolgende Algemene Vergadering, en sodanige voorsitter sal 'n beslissende stem hê. Enige sodanige voorsitter mag slegs vir 'n maksimum termyn van twee agtereenvolgende jare daardie amp beklee. Desnieteenstaande mag die voorsitter herverkies word ooreenkomstig klousule 7.2.1 hierbo as lid van die UK en mag hy dan enige ander vakature binne die UK beklee. Wanneer enige voorsitter sy amp ontruim of daaruit verwyder word deur die lede op 'n Algemene Vergadering, sal die UK-lede 'n ander voorsitter kies wat die amp sal beklee vir die oorblywende periode waarvoor sy voorganger verkies was, en hy sal dieselfde stemreg hê.
- 7.4.5 Alle sake op enige vergadering van die UK sal bepaal word deur 'n meerderheid van die teenwoordige lede wat stem.
- 7.4.6 Die lede van die UK mag van tyd tot tyd 'n persoon aanstel as sekretaris van die Vereniging om die normale funksies van 'n sekretaris te vervul en om alle vergaderings by te woon en notules daarvan te hou.

7.5 **Bevoegdhede van UK:**

Die bestuur en administrasie van die Vereniging sal in die UK vestig, wat sodanige bevoegdhede van die Vereniging mag uitoefen en sodanige handeling namens die Vereniging mag verrig wat nie ingevolge die grondwet deur die Algemene Vergadering van die Vereniging uitgeoefen of verrig moet word nie. Sonder om op enige wyse die algemeenheid van die voorgaande te beperk, sal sodanige magte insluit, maar nie beperk wees nie, tot die volgende:

- 7.5.1 die vasstelling van toepaslike standaarde vir gemeenskapslewe en die bedryf en onderhoud van Eiendom in die dorpskema;
- 7.5.2 die verrigting van al sodanige handeling wat noodsaaklik is om die doelstellings soos hierin uitdruklik of by implikasie uiteengesit, te bereik;
- 7.5.3 die belegging en herbelegging van gelde van die Vereniging wat nie onmiddellik

- benodig word nie, op sodanige wyse as wat van tyd tot tyd vasgestel word;
- 7.5.4 die bedryf van 'n bankrekening met alle magte vereis deur sodanige bedryf;
- 7.5.5 die opstel, aangaan en uitvoering van kontrakte of ooreenkomste tot voordeel van die vereniging;
- 7.5.6 die indiensneming en betaling van agente, werknemers en ander partye;
- 7.5.7 om wetlike stappe in naam van die Vereniging in te stel, om aksies in naam van die Vereniging te verdedig en om regsverteenvoerding vir hierdie doel aan te stel. In die besonder en sonder om afbreuk te doen aan die algemeenheid van die voorgaande, sal die bevoegdheid om te dagvaar die reg insluit om lede te dagvaar vir die betaling van agterstallige heffings, en/of vir die uitvoering van hul verpligtinge ingevolge hierdie grondwet. Enige koste aangegaan in die verband sal vir die rekening van die betrokke lid wees;
- 7.5.8 om regulasies en reëls van toepassing op alle lede en inwoners van die Dorpskema te maak om die doelstelling van die Vereniging te bereik en om sodanige regulasies en reëls van tyd tot tyd te wysig of te vervang soos nodig geag mag word;
- 7.5.9 die goedkeuring van aanbouings en verbouings binne die bestaande argitektoniese styl, asook die goedkeuring van materiaal wat gebruik moet word ten opsigte van enige verandering of byvoeging tot bestaande geboue en in besonder om die buite-ontwerp en onderhoud van sodanige geboue en die materiale en kleure te beheer om 'n aantreklike, esteties aanvaarbare en bevredigende karakter van die geboue in die Dorpskema te verseker;
- 7.5.10 die bepaling van 7.5.9 sal mutatis mutandis van toepassing wees op ander werk op 'n lid se eiendom, insluitende maar nie beperk nie tot heinings, pergolas, grensmure en plaveisel.
- 7.5.11 Die gesag van die Uitvoerende Komitee in die uitvoering van hulle pligte is beperk tot bedrae en kontrakperiodes soos van tyd tot tyd op die Algemene Jaarvergadering vasgestel. Vir enige bedrae en/of kontrakte en/of hofgedinge wat die gemagtigde bedrae te bowe gaan, moet 'n spesiale Algemene Vergadering belê word vir goedkeuring, wysiging of afkeuring van die bedrag, kontrak of hofgeding.
- 7.6 **Geldigheid van optrede van alle lede van die UK**
Geen optrede deur lede van die UK sal ongeldig wees bloot weens 'n probleem met die aanstelling of voortsetting van sy amp deur 'n lid van die UK nie, en sodanige optrede sal geldig wees asof sodanige lid van die UK behoorlik in sy amp benoem is.
- 7.7 **Vergoeding**
Lede van die UK sal geregtig wees op terugbetaling van alle redelike en bona fide uitgawes deur hulle aangegaan in verband met en wat saamhang met die uitvoering van hul pligte as lede van die UK. Behalwe vir sake soos gemeld, sal geen UK-lid geregtig wees op enige vergoeding, fooie of salaris vir die uitvoering van sy pligte as sodanig nie. Geen lid van die UK, of 'n gesinslid, sal daarop geregtig wees om enige voordeel te trek uit 'n kontraktuele verbintenis met die UK of die Vereniging nie.
- 7.8 **Skadeloosstelling**
Geen lid van die UK sal aanspreeklik wees teenoor die Vereniging of enige lid daarvan, of teenoor enige ander persoon wie ook al, vir enige doen of late deur homself, die Vereniging of sy werknemers of agente nie. 'n Lid van die UK word deur die Vereniging gevrywaar teen enige verlies of skade gelyk deur hom as gevolg van enige geagte aanspreeklikheid, mits sodanige lid volgens die inligting aan hom beskikbaar, te goeder trou en sonder growwe nalatigheid opgetree het.

8. ALGEMENE VERGADERINGS

- 8.1 Benewens die Spesiale Algemene Vergadering waarna in klousule 9 hieronder verwys word, moet die Algemene Jaarvergadering ten minste een maal per jaar gehou word op sodanige tyd en plek, nie verder nie as 5 kilometer vanaf die dorpsgebied nie, soos vasgestel deur die UK, maar op so 'n wyse dat nie meer as VYFTIEN (15) maande sal verloop tussen enige TWEE (2) opeenvolgende vergaderings nie. Die sake wat op die Algemene Jaarvergadering bespreek moet word, sal die volgende insluit:
- 8.1.1 'n verslag oor die sake van die Vereniging wat die Bedryfsbegroting vir die volgende jaar insluit;
 - 8.1.2 die oorweging van die balansstaat en rekeninge van die afgelope finansiële jaar;
 - 8.1.3 die oorweging van enige voorstel rakende die sake van die Vereniging waarvan behoorlik kennis gegee is;
 - 8.1.4 die verkiesing van lede tot die UK;
 - 8.1.5 enige ander sake waarvan behoorlik skriftelik kennis gegee is ten minste EEN-EN-TWINTIG (21) dae voor die datum van sodanige vergadering.
- 8.2 Die Algemene Jaarvergadering sal belê word deur nie minder nie as EEN-EN-TWINTIG (21) dae vooraf skriftelike kennis aan elke lid se laaste bekende adres te stuur, tesame met die notule van die vorige jaarvergadering, die finansiële rekeninge vir die vorige jaar, agenda, sowel as nominasie- en volmagvorme.
- 8.3 **Spesiale Algemene Vergaderings:**
Die UK mag 'n spesiale Algemene Vergadering belê wanneer dit in belang van die Vereniging nodig geag word.
'n Spesiale Algemene Vergadering sal ook belê word na ontvangs van 'n skriftelike versoek van nie minder nie as TIEN (10) lede, gerig aan die Voorsitter van die UK. 'n Spesiale Algemene Vergadering sal belê word deur minstens veertien dae skriftelike kennis aan elke lid. Die kennisgewing sal die plek, dag en uur van die vergadering asook die algemene aard van die saak wat bespreek moet word uiteensit, met dien verstande dat enige vergadering geag sal word behoorlik byeengeroep te wees, indien 25% van die lede van die Vereniging of meer dit so goedgekeur het, ongeag of korter kennis gegee is.
- 8.4 **Geldigheid van Vergadering:**
Die feit dat daar per abuis nie kennis van 'n vergadering gegee is nie, of die feit dat enige persoon wat gewoonweg op sodanige kennis geregtig is dit nie ontvang het nie, sal nie sodanige vergadering of besluite ongeldig maak nie.
- 8.5 **Kworum:**
Geen sake sal by enige vergadering bespreek word nie, tensy 'n kworum teenwoordig is wanneer die vergadering begin. Die kworum sal vir alle doeleindes nie minder as 50% plus 1 van die lede persoonlik teenwoordig of per volmag wees nie.
- 8.6 **Verdagings:**
Indien 'n kworum nie teenwoordig is binne DERTIG (30) minute vanaf die tyd neergelê vir die hou van die vergadering nie, sal die vergadering, indien byeengeroep op versoek van lede, afgestel word. In enige ander geval sal dit verdaag word tot die ooreenstemmende dag in die volgende week op dieselfde tyd en plek en indien daar nie by sodanige verdaagde vergadering 'n kworum teenwoordig is binne 'n halfuur van die tyd neergelê vir sodanige vergadering nie, sal die teenwoordige lede 'n kworum vorm. Alle lede van die Vereniging sal kennis van sodanige verdaagde vergadering ontvang.
- 8.7 Die Voorsitter van die UK sal as Voorsitter van elke Algemene Vergadering optree, maar indien genoemde Voorsitter nie teenwoordig is nie sal die Visevoorsitter in sy plek optree. Sou beide afwesig wees, sal 'n lid van die UK as Voorsitter waarneem. Indien geen UK-lid teenwoordig is nie, kies die vergadering 'n Voorsitter.
- 8.8 **Stemming:**
By alle Algemene Vergaderings sal 'n mosie wat ter tafel gelê en gesecondeer word, by wyse van 'n stemming wat onmiddellik gehou sal word in ooreenstemming met die volgende beginsels beslis word:

- 8.8.1 elke lid teenwoordig sal EEN (1) stem hê vir elke erf of deeltiteleenheid wat in sy naam geregistreer is;
- 8.8.2 elke persoon teenwoordig op grond van volmag aan hom verleen, sal EEN (1) stem hê vir elke erf of deeltiteleenheid geregistreer in die naam van die lid van wie hy die volmag ontvang het;
- 8.8.3 elke lid en elke gevolmagtigde van 'n lid sal mondeling aankondig hoe hy elke stem uitbring waarop hy geregtig is, tensy die vergadering besluit om in die geheim te stem;
- 8.8.4 alle besluite word by gewone meerderheid van alle persone teenwoordig in persoon of per volmag by die vergadering wat stem geneem;
- 8.8.5 die Voorsitter van die vergadering sal die stemme vir en teen 'n voorstel tel en sal verklaar dat dit aanvaar of verwerp is, na gelang van die geval;
- 8.8.6 'n verklaring van die Voorsitter van die uitslag van die stemming en inskrywing daarvan in die notuleboek van die Vereniging sal afdoende bewys wees dat 'n besluit geneem is.
- 8.9 **Onbevoegdheid:**
Indien enige lid onbevoeg verklaar word om sy eie sake te behartig, of as verkwister of insolvent verklaar word, of in die geval van 'n maatskappy, onder geregtelike bestuur, of in likwidasie geplaas word, sal sodanige lid verteenwoordig word deur sy Kurator Bonis, trustee, geregtelike bestuurder of likwidateur soos die geval mag wees, wat geregtig sal wees om persoonlik of by volmag te stem namens sodanige persoon.
- 8.9 **Mede-eienaarskap:**
Indien twee of meer persone gesamentlik geregistreerde mede-eienaars van 'n erf of deeltiteleenheid is, sal die geregistreerde eienaars self besluit wie die stem sal uitbring wanneer oor enige aangeleentheid gestem word. Waar die mede-eienaars van 'n erf of deeltiteleenheid 'n natuurlike persoon en 'n maatskappy is, sal die natuurlike persoon namens sodanige lidmaatskap stem.
- 8.11 **Volmag:**
- 8.11.1 Stemme kan óf persoonlik óf by volmag uitgebring word.
- 8.11.2 Volmagte sal skriftelik op die normale wyse gegee word, of in enige ander vorm goedgekeur deur die UK, en sal onderteken word deur die volmaggewer, sy prokureur of agent, behoorlik skriftelik daartoe gemagtig, of indien enige sodanige volmaggewer 'n maatskappy is, onderteken deur 'n beampte behoorlik daartoe gemagtig.
- 8.11.3 Die skriftelike volmagvorm om namens 'n lid op te tree, tesame met die volmagvorm of 'n notariële gesertifiseerde afskrif daarvan ingevolge waarvan sodanige eerste volmag onderteken is, moet by die domicilium citandi van die Vereniging ingehandig word minstens vier en twintig (24) uur voor of op die naaste voorafgaande werksdag voor die tyd van die vergadering of verdaagde vergadering waarop die persoon in sodanige volmag genoem, moet stem, anders sal sodanige gevolmagtigde nie geregtig wees om op sodanige vergadering te stem nie.
- 8.12 **Maatskappy / Trust:**
Enige maatskappy wat 'n lid van die Vereniging is, kan deur besluit van sy direksie of enige ander bestuursliggaam, enige persoon na goeddunke volmag gee om as sy verteenwoordiger by enige vergadering van die Vereniging op te tree, en die persoon sodanig gemagtig, sal geregtig wees om dieselfde magte namens die maatskappy wat hy verteenwoordig uit te voer, as wat die maatskappy sou kon uitvoer as dit 'n individuele lid van die Vereniging was. Hierdie voorskrifte geld mutatis mutandis in die geval van 'n Trust.

8.13 **Diskwalifikasie:**

Geen lid wat kragtens hierdie grondwet andersins daarop geregtig sou wees om aan die verrigtinge van die Algemene Vergadering van die Vereniging deel te neem of hom as 'n lid van die uitvoerende komitee verkiesbaar te stel, sal geregtig wees om dit te doen indien sy maandelikse heffings vir 'n tydperk van langer as drie (3) maande agterstallig is nie.

9. DIE STATUS VAN DIE VERENIGING

Die Huiseienaarsvereniging sal 'n Korporatiewe Beheerliggaam wees:

- 9.1 met regs persoonlikheid wat kan dagvaar en gedagvaar kan word in sy eie naam en wat roerende en onroerende eiendom kan verkry; en
- 9.2 waarvan geen lid in sy persoonlike hoedanigheid enige reg, titel of belang tot of in die Eiendom, fondse of bates van die Vereniging sal hê nie, welke Eiendom, fondse of bates sal vestig in die Vereniging en beheer sal word deur die UK ingevolge hiervan; en
- 9.3 nie vir winsbejag nie, maar tot voordeel van die eienaars en besitters van onroerende goed geleë binne die dorpsgebied.

10. HEFFINGS

- 10.1 Die Vereniging, deur die UK, sal onderhewig aan enige beperking of riglyn neergelê deur 'n Algemene Vergadering die bevoegdheid hê:

- 10.1.1 om vir administratiewe uitgawes 'n heffingsfonds daar te stel wat na mening van die UK voldoende sal wees om alle kostes te dek ter bereiking van die doelstellings van die Vereniging;
- 10.1.2 om wanneer dit ook al nodig is van die lede te vereis om 'n regverdigte heffing te betaal ten einde enige eis teen die Vereniging te kan betaal;
- 10.1.3 om van tyd tot tyd die bedrae vas te stel wat gehef moet word vir die doeleindes soos hierbo genoem;
- 10.1.4 om die oordrag of vervreemding van enige eenheid te verbied, tensy alle heffings of ander gelde verskuldig aan die UK ten opsigte van die eenheid betaal is, of voorsiening tot bevrediging van die UK vir betaling daarvan gemaak is.

- 10.2 Enige heffing gehef kragtens hierdie grondwet sal verskuldig en betaalbaar wees by die aanvang van sodanige besluit deur die UK en dit kan verhaal word deur die UK by wyse van aksie in enige hof, insluitende enige landdroshof met bevoegde jurisdiksie, van persone wat lede is ten tye van die aanvaarding van genoemde besluit. Rente teen Absa Bank primakoers sal betaalbaar wees op alle heffings wat agterstallig is SEWE (7) dae nadat dit verskuldig en betaalbaar geword het.

- 10.3 Die UK mag by vasstelling van die heffing nie tussen natuurlike en regspersone onderskei nie.

- 10.4 By die vasstelling van heffings moet die UK 'n duidelike onderskeid tref tussen lede wat eienaars is van konvensionele erwe en dié wat eienaars is van Deeltiteenhede deurdat laasgenoemde lede slegs 50% (vyftig persent) van die normale bydraes sal hoef te betaal tot die instandhouding en onderhoud van die paaie en tuine in die dorpskema, aangesien hulle by wyse van hul deeltitelheffing reeds bydra tot die paaie, tuine en sekuriteit op die Erf waarop die Deeltitelontwikkeling opgerig is.

- 10.5 Die UK van die Vereniging sal nie die 3 jaar-begroting soos opgestel deur die Ontwikkelaar en wat deel vorm van die Koopkontrakte tussen die Ontwikkelaar en die Kopers, kan wysig sonder die skriftelike goedkeuring van die Ontwikkelaar nie.

11. REKENINGKUNDIGE REKORD

- 11.1 Die UK sal toesien dat behoorlike rekeningkundige rekords van die administrasie en finansies van die Vereniging gehou word by die domicilium van die Vereniging, of sodanige ander plek of plekke as wat nodig geag word en sal jaarliks 'n geouditeerde balansstaat en inkomstestaar daarstel.

- 11.2 Die UK is verplig om by 'n Algemene Jaarvergadering aan die Vereniging 'n jaarlikse geouditeerde balansstaat en inkomtestaat ter tafel te lê ter oorweging.
- 11.3 Die Vereniging se finansiële jaar sal strek vanaf 1 Maart tot die laaste dag van Februarie van die daaropvolgende jaar.
- 11.4 Die aanstelling van 'n Ouditeur vind slegs plaas op 'n Algemene Jaarvergadering.

12. DIENSTESERWITUTE

Alle lede van die Huiseienaarsvereniging sal te alle tye gebonde wees aan die voorwaardes soos deur die plaaslike owerheid voorgeskryf wat betref alle diensteserwitute soos aangegee in Addendum "F1" hierby aangeheg.

13. PLAASLIKE OWERHEID

Die Plaaslike Owerheid behou die reg voor om tussenbeide te tree in die funksies en aktiwiteite van die beheerliggaam en om dit oor te neem, of om 'n agent of persoon aan te stel om sodanige sake van die Vereniging oor te neem soos nodig mag blyk, om bogenoemde te verseker vir enige termyn en dat die lede van die Vereniging aanspreeklik sal wees vir die finansiële implikasies van sodanige handeling en alle relevante kostes sal gesamentlik deur die lede gedra word.

14. DOMICILIUM

- 14.1 Vir alle doeleindes voortspruitend uit hierdie ooreenkoms, insluitende die uitreiking van kennisgewings en die betekening van prosesstukke, kies die Vereniging en elke lid sy domicilium citandi et executandi soos volg:

14.1.1 die kantoor van die Vereniging,

14.1.2 elke lid – op die erf of deeltiteleenheid wat in sy naam geregistreer is, met dien verstande dat die Vereniging of enige lid te eniger tyd deur skriftelike kennisgewing sy domicilium citandi et executandi na 'n ander adres kan verander, met dien verstande dat indien die eienaar buite die landsgrense woonagtig is, hy 'n agent binne die landsgrense sal aanstel. Sodanige nuwe adres mag nie 'n posbus of poste restante wees nie en die verandering sal slegs in werking tree VEERTIEN (14) dae na ontvangs van genoemde kennisgewing.

- 14.2 Enige skriftelike kennisgewing wat ingevolge hierdie grondwet gegee word, kan per hand afgelewer word, of deur die versending van sodanige skriftelike kennisgewing deur voorafbetaalde geregistreerde pos, in welke geval sodanige kennisgewing geag sal word ontvang te wees TIEN (10) dae nadat dit by enige poskantoor binne Suid-Afrika gepos is. Die voorlegging van die bewys van versending van die geregistreerde stuk sal volle en afdoende bewys van die datum van versending van sodanige kennisgewing wees.

15. VRYWILLIGE LIKWIDASIE

- 15.1 Die Vereniging kan gelikwideer word deur 'n besluit van die Algemene Vergadering, met dien verstande dat:

15.1.1 Vyf en Twintig persent (25%) van lede persoonlik teenwoordig of deur gevolmagde verteenwoordig, op die vergadering wat behoorlik belê is ten gunste daarvan stem, en

15.1.2 Die Munisipaliteit van die Stad Kaapstad of sy sessionarisse dit goedkeur.

- 15.2 In geval van sodanige likwidasië, sal dit die plig wees van die UK, of 'n gevolmagtigde deur hulle aangestel, om die Vereniging se bates te omskep in kontant, alle verpligtinge van die Vereniging te betaal, en daarna die restant te verdeel onder alle lede in ooreenstemming met die getal erwe geregistreer in naam van sodanige lid. Indien die UK of die gevolmagtigde nie in staat is om binne twaalf maande na sodanige likwidasië enige lid op te spoor nie, sal sodanige lid se deel in die Voogdyfonds van die Hooggeregshof inbetaal word.

16. WYSIGINGS VAN DIE GRONDWET

16.1 Hierdie Grondwet kan gewysig word op 'n Spesiale Algemene Vergadering of 'n Algemene Jaarvergadering van die Huiseienaarsvereniging. Enige sodanige wysiging moet deur vyftig persent (50%) plus 1 van die totale aantal lede, wat of persoonlik of per volmag teenwoordig is, goedgekeur word.

16.2 Enige wysiging van die Grondwet sal aan die plaaslike owerheid voorgelê word vir goekeuring.

17. INTERPRETASIE / DISPUTE

17.1 Enige dispuut van watter aard ook al wat tussen lede mag ontstaan, met inbegrip van 'n dispuut oor die interpretasie van hierdie grondwet, sal onderhewig aan die bepalings van klousule 17.4 verwys word vir 'n beslissing na 'n praktiserende Senior Advokaat van die Kaapse Balie met minstens VYF (5) jaar ondervinding as sodanig. In die geval van 'n dispuut rakende klousules 7.5.9 en 7.5.10 word dit verwys na 'n argitek met nie minder as VYF (5) jaar ondervinding as sodanig nie, soos ooreengekom tussen die partye tot die dispuut. Sodanige advokaat of argitek sal optree as 'n deskundige en nie as 'n arbiter nie, en sal die geskil besleg. Sy beslissing sal finaal en bindend wees op die partye en sal afdwinging kan word in 'n Geregshof.

17.2 Ingeval die partye nie kan ooreenkom oor die Senior Advokaat wat aangestel moet word om die dispuut te besleg nie, sal hy benoem word deur die President van die Kaapse Balieraad.

17.3 Ingeval die partye nie kan ooreenkom oor die Argitek wat aangestel moet word om die dispuut te besleg nie, sal hy benoem word deur die President van die Kaapse Provinsiale Instituut vir Argitekke.

17.4 Ondanks enige bepalings tot die teendeel hierin vervat, sal die UK bevoeg wees om in sy uitsluitlike diskresie, aksie in die hof met jurisdiksie in te stel vir enige regshulp waarop dit geregtig is, kragtens die bepalings van hierdie grondwet, insluitende die verhaal van agterstallige heffings.

17.5 Ten einde enige van die reëls wat deur die trusteekomitee in terme van hierdie klousule of van enige van die bepalings van hierdie grondwet in die algemeen gemaak is af te dwing, mag die trusteekomitee :

17.5.1 kennis gee aan die betrokke lid waarin vereis word dat hy die breuk regstel binne 'n tydperk soos die trusteekomitee mag bepaal; en/of

17.5.2 stappe neem of toesien dat stappe, wat hul nodig mag ag, geneem word om die verbreking van die reël of bepaling waaraan die lid hom skuldig gemaak het reg te stel en om die koste daarvan te debiteer teen die betrokke lid, welke bedrag geag sal wees deur die lid aan die Vereniging verskuldig; en/of

17.5.3 om sodanige aksie of prosedure in te stel in 'n hof, soos hul mag goeddink.

17.6 Sou die trusteekomitee enige regstappe instel teen enige lid of inwoner in die oord vir die afdwinging van enige regte van die Vereniging in terme hiervan, sal die Vereniging geregtig wees om alle regskostes aldus aangegaan, van die betrokke lid of inwoner te verhaal, bereken op die skaal soos tussen prokureur en kliënt, insluitende invorderingskommissie.

17.7 In die geval van enige verbreking van die reëls deur 'n lid se huishouding of gaste of huurders, sal sodanige verbreking beskou word as 'n verbreking deur die lid self.

17.8 Indien 'n lid die feit dat hy enigeen van die reëls verbreek het, betwis, sal 'n appèlkomitee, saamgestel uit drie lede wat deur loting aangewys sal word uit 'n paneel van tien lede wat hulself bereid verklaar het om hierdie funksie te vervul, en wat deur die trusteekomitee aangewys is, oor die saak beslis op sodanige tyd en manier en ooreenkomstig die prosedure (op voorwaarde dat natuurlike geregtigheid in ag geneem word) soos deur die appèlkomitee bepaal. Die uitspraak van die appèlkomitee sal as finaal en bindend beskou word.

17.9 Nieteenstaande enigiets tot die teendeel hierin vervat, mag die trusteekomitee in die naam van die Vereniging die bepalings van enige reëls afdwing by wyse van 'n siviele aansoek of aksie in 'n hof met die nodige jurisdiksie en vir hierdie doel 'n prokureur of advokaat aanstel, soos hul mag

goeddink.

- 17.10 Die Vereniging mag in 'n algemene vergadering self enige reëls met betrekking tot enige aangeleentheid maak en mag ook enige reël aldus deur homself of die trusteekomitee gemaak van tyd tot tyd wysig.
- 17.11 Alle reëls moet redelik wees en moet eenvormig van toepassing wees op alle eienaars van erwe en eenhede.

18. **INDIENING VAN PLANNE**

Alle lede sal verplig wees om enige bouplan aan die UK voor te lê vir ondersoek en goedkeuring voordat sodanige plan by die Plaaslike Owerheid vir inspeksie of goedkeuring ingedien word, ongeag of sodanige plan voorsiening maak vir 'n nuwe konstruksie, verbeterings, veranderings of toevoegings. Die onmiddellike bure moet in die besluitnemingsproses geraadpleeg word. Totdat die UK behoorlik aangestel is, sal hierdie funksie uitsluitlik deur die Ontwikkelaar onderneem word.

19. **ALGEMEEN**

- 19.1 Die geregistreerde eienaar sal nie enige verandering, toevoegings of sloping aan die buitekant van die eiendom, insluitend grensmure, heinings, verfraaiing, ens. aanbring nie en sal nie toegelaat word om die buitekant van enige muur of struktuur te verf of om die kleur daarvan te verander, sonder die skriftelike goedkeuring van die UK nie.
- 19.2 'n Voornemende koper moet, voordat die ondertekening van die koopbrief plaasvind, beide die grondwet en die huisreëls onderteken as bewys dat die gesag van hierdie twee dokumente aanvaar word.

NB: Indien daar enige dispuut met betrekking tot die korrekte interpretasie van die bewoording van enige klousules in óf die Engelse óf die Afrikaanse weergawes van hierdie Grondwet is, sal die Engelse weergawe voorkeur geniet en as die oorspronklike dokument geag word.