DE VILLIERS & PHEIFFER

1996 10 2006

PROKUREURS • ATTORNEYS
TRANSPORTBESORGERS
CONVEYANCERS

DELIVERY OF SEPARATE PROPERTY TAX AND SERVICES ACCOUNTS TO THE INDIVIDUAL OWNERS OF DUETS

Our local authority, Tshwane Metro, has promulgated legislation in accordance with which all property tax and service accounts of duets (sectional title properties) must be divided between the individual property owners by 2008.

This entails that when applying for a rates clearance certificate, the attached form will have to be completed by the purchaser and signed by the other owner of the adjacent duet. The conveyancer will then lodge the prescribed application form together with a copy of the latest Land Surveyor diagram and a deed search from the Deeds Office, with Tshwane Metro in order to enable them to "split" the tax and service account.

We advise the agent to be aware of this new development in order to inform the seller and purchaser of these requirements and to give the necessary assistance.

Attached, please find the said application form as received from Tshwane Metro.

ROCHELLE PHEIFFER
September 2006

Verwysingsnommer:

AANSOEK: LEWERING VAN AFSONDERLIKE EIENDOMSBELASTING- EN DIENSTEREKENINGS AAN INDIVIDUELE EIENAARS VAN DUETHUISE

SLEGS VIR KANTOORGEBRUIK:

Datum ontvang:

Beampte:
Aanveeel/
Nie aanbeveel:

Rede :

Skerms:		
	2.3B	
	3.2	
	3.3A	
	3.4E	
	3.7	
	3.2B	
	3.4	
	Vullis	
	Dienste	
	Joernale	

Debiteursnommer: _____

Roetenommer: _____

Werksdag: _____

Goedgekeur/Nie goedgekeur: _____ Handtekening:

Datum:

AANSOEK: LEWERING VAN AFSONDERLIKE EIENDOMSBELASTING- EN DIENSTEREKENINGS AAN INDIVIDUELE EIENAARS VAN DUETHUISE

1. BESONDERHEDE

Erfbeskrywing:	Voorstad:
Naam van Regspersoon:	

Eienaar 1

Voorletters en van:
Posadres
Identiteitsnommer
Telefoon (huis):
Telefoon (werk):
Selfoon:

- Geregistreerde deelnemingskwota ☐☐
- Rioolpunte ☐ Aantal
- Vullishouers ☐ Aantal
- Water- en elektrisiteitsrekeningnommer ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Eienaar 2

Voorletters en van:
Posadres
Identiteitsnommer
Telefoon (huis):
Telefoon (werk):
Selfoon:

- Geregistreerde deelnemingskwota ☐☐
- Rioolpunte ☐ Aantal
- Vullishouers ☐ Aantal
- Water- en elektrisiteitsrekeningnommer ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

LET WEL:

1. Indien, waar van toepassing, die deeltiteleienaars nie onderling kan ooreenkom nie, sal geen verdeling hoegenaamd gemaak word nie, behalwe ten opsigte van bestaande afsonderlik gemeterde dienste.

2. Verdelings sal plaasvind slegs vanaf die maand na die maand waarin die aansoeke ontvang en goedgekeur is.

3. Geen terugwerkende verdelings sal gedoen word nie.

INLIGTING: LEWERING VAN AFSONDERLIKE EIENDOMSBELASTING- EN DIENSTEREKENINGS AAN INDIVIDUELE EIENAARS VAN DUETHUISE

1. Wat word verstaan onder?

1.1 Duethuis

Dit is wanneer daar 'n tweede wooneenheid op 'n perseel opgerig word en albei wooneenhede afsonderlik geregistreer word by die Registrateur van Aktes in terme van die Wet op Deeltitels 1986, (Wet 95 van 1986).

1.2 Deelnemingskwota

Ingevolge artikel 32 van die Wet word 'n deelnemingskwota bepaal en ingevolge artikel 32(3)

"bepaal die kwota van 'n deel ... die verhouding waarin die eienaar van 'n deel bydraes vir die doeleindes van ... artikel 47(1) verantwoordelik gehou kan word vir die betaling van 'n vonnisskuld van die regspersoon waarvan hy 'n lid is."

Hierdie kwota kan ingevolge subartikel (4) deur die ontwikkelaar by die opening van die deeltitelregister bepaal word of deur die lede ooreenkomstig artikel 35 van die Wet, gewysig word. Hierdie kwota vorm deel van die deelplan en behoort dus bepaal te wees reeds voor die regspersoon tot stand kom.

1.3 Regspersoon

Ingevolge artikel 36 van die Wet kom daar 'n regspersoon tot stand wanneer die eerste eenheid verkoop word. Die regspersoon moet ingevolge artikel 37 van die Wet die werksaamhede verrig wat ingevolge die Wet of die reëls van die deeltitelskema aan hom toevertrou is en sluit in -

"(a) om vir administratiewe uitgawes 'n fonds in te stel wat na die oordeel van die regspersoon voldoende is vir die herstel, instandhouding, beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom (met inbegrip van redelike voorsiening vir toekomstige instandhouding en herstelwerk), vir die betaling van tariewe en belastings en ander plaaslike bestuursvorderings en vir die verskaffing van elektriese krag, gas, water, brandstof en reinigings- en ander dienste aan die gebou of geboue en grond, enige versekeringspremies, en vir die uitvoering van enige plig of voldoening aan enige ander verpligting van die regspersoon;

(b) om van die eienaars te vereis om, wanneer nodig, bydraes tot bedoelde fonds te maak met die doel om aan enige eise teen die regspersoon te voldoen; Met dien verstande dat die regspersoon van 'n eienaar of eienaars van 'n deel of dele wat op die reg tot die uitsluitlike gebruik van 'n gedeelte of gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom geregtig is, ongeag of so kragtens die Wet op Deeltitels, 1971 (Wet 66 van 1971), verleen is, moet vereis om sodanige addisionele bydrae tot die fonds te maak wat geskat word nodig te wees om die koste te dek van tariewe en belastings, versekering en instandhouding ten opsigte van enige sodanige gedeelte of gedeeltes, met inbegrip van die voorsiening van krag en water, tensy die betrokke eienaars kragtens die reëls verantwoordelik is vir sodanige koste;

(c) om van tyd tot tyd die bedrae te bepaal wat vir voornoemde doeleindes gehef moet word;

(d) om die aldus bepaalde bedrae te vorder deur bydraes van die eienaars te het in verhouding tot die kwotas van hul onderskeie dele."

Die Wet maak derhalwe genoegsaam voorsiening daarvoor dat die regspersoon die bevoegdheid verkry om die gelde van die deelnemende eienaars op 'n pro rata basis, ooreenkomstig elkeen se kwota, te vorder. Indien die regspersoon derhalwe van die middele wat tot sy beskikking gebruik maak deur verskuldigde bedrae van eienaar te verhaal, behoort daar genoegsame fondse te wees om krediteure te betaal en sal eienaar dit nie nodig hoef te vind om van die Raad te vereis om op 'n arbitrêre wyse agterstallige gelde te verhaal nie.

2. Hoe raak dit u as eienaar in die praktyk?

Die Stad Tshwane Metropolitaanse Munisipaliteit lewer as 'n reël een rekening met betrekking tot die betaling van eiendomsbelasting, riolering en vullisverwydering in terme van die Deeltitelwet. In die praktyk kom dit dus daarop neer dat een van die twee eienaars die balans van die rekening van sy mede-eienaar moet invorder. Hierdie situasie is vir die meeste van die betrokkenes onaanvaarbaar en lei dit tot 'n groot getal klagtes en versoeke dat hulle tegemoet gekom moet word deur die Munisipaliteit deur die lewering van aparte rekenings. Ten einde belastingbetalers in hierdie verband tegemoet te kom is daar besluit om vir elke eienaar, wie daarvoor aansoek doen, 'n afsonderlike rekening te lewer onder sekere voorwaardes naamlik:

2.1 'n Regspersoon moet reeds geregistreer wees.

2.2 Afsonderlike munisipale water- en elektrisiteitsaansluitings moet direk uit die Raad se water- en elektrisiteitsnetwerke aan elke eenheid voorsien word.

2.3 Die huidige eiendomsbelasting- en diensterekening moet ten volle betaal wees.

2.4 Die aantal rioolpunte volgens die getal spoelklosette per wooneenheid moet aangedui word, met dien verstande dat waar 'n spoelkloset gedeel word, één van die twee eienaars op die aansoekvorm moet aandui dat hy persoonlik aanspreeklikheid vir die koste van die betrokke rioolpunt aanvaar.

2.5 Die aantal vullishouers ooreenkomstig die getal houers per wooneenheid moet aangedui word, met dien verstande dat minstens een houer vir elke eenheid verpligtend is.

2.6 Die geregistreerde deelnemingskwota volgens geregistreerde Deelplan beskikbaar by die Registrateur van Aktes afgerond tot naaste vol persentasie moet aangedui word.

2.7 Verdelings sal plaasvind slegs vanaf die maand na die maand waarin die aansoeke ontvang en goedgekeur is.

2.8 Geen terugwerkende verdelings sal gedoen word nie.

3. Wat beteken dit as u rekening onder die voorafgaande vereistes verdeel?

Die rekenings word verdeel sonder enige verandering van u regte en verpligtinge as deeltiteleienaar.

Dit beteken dat u nog steeds, net soos voordat u rekening verdeel is, aanspreeklik is, ten opsigte van die hele eiendom in terme van die Deeltitelwet.

Dit beteken slegs dat albei eienaars nou 'n rekening ontvang en die betalings wat gemaak word dienooreenkomstig gereflekteer word.

Dit beteken dat as u mede-eienaar nie sy rekening betaal nie u nog steeds mede-aanspreeklik gehou kan word vir die betaling van sy rekening as deel van die Regspersoon.

LET WEL: VEREISTES WAARAAN VOLDOEN MOET WORD ALVORENS DIE REKENINGS VERDEEL KAN WORD

Die Stad Tshwane Metropolitaanse Munisipaliteit lewer as 'n reël slegs een rekening met betrekking tot die betaling van eiendomsbelasting, riolering en vullisverwydering in terme van die Deeltitelwet. In die praktyk kom dit dus daarop neer dat een van die twee eienaars die balans van die rekening van sy mede-eienaar moet invorder. Hierdie situasie is vir die meeste van die betrokkenes onaanvaarbaar en lei dit tot 'n groot getal klagtes en versoeke dat hulle tegemoet gekom moet word deur die Raad deur die lewering van aparte rekenings. Ten einde die belastingbetalers in hierdie verband tegemoet te kom, is daar besluit om vir elke eienaar, wie daarvoor aansoek doen, 'n afsonderlike rekening te lewer onder sekere voorwaardes:

1. 'n Regspersoon moet reeds geregistreer wees.
2. Afsonderlike water- en elektrisiteitsaansluitings moet direk uit die Raad se water- en elektrisiteitsnetwerke aan elke eenheid voorsien word.
3. Die huidige eiendomsbelasting- en diensterekening moet ten volle betaal wees.
4. Die aantal rioolpunte volgens die getal per wooneenheid moet aangedui word.
5. Die aantal vullishouers ooreenkomstig die getal houers per wooneenheid moet aangedui word, met dien verstande dat minstens een houer vir elke eenheid verpligtend is.
6. Die deelnemingskwota afgerond tot die naaste vol persentasie moet aangedui word.
7. Geen terugwerkende verdelings sal gedoen word nie.
8. Geen verdeling sal gedoen word sonder beide geregistreerde eienaars se handtekeninge nie.

As u rekening onder die voorafgaande vereistes verdeel word, let asseblief op die volgende:

Die rekenings word verdeel sonder enige verandering van u regte en verpligtinge as deeltitel/eienaar. Dit beteken dat u nog steeds, net soos voordat u rekening verdeel is, aanspreeklik is ten opsigte van die hele eiendom in terme van die Deeltitelwet. Dit beteken slegs dat albei eienaars nou 'n rekening ontvang en die betalings wat gemaak word dienooreenkomstig gereflekteer word. Dit beteken dat as u mede-eienaar nie sy rekening betaal nie, u steeds mede-aanspreeklik gehou kan word vir die betaling van sy rekening as deel van die Regspersoon.

_____

Handtekening: Eienaar 1 Handtekening: Eienaar 2

MAGTIGING

Ek/ons, die geregistreerde eienaar(s) van ondergenoemde eiendom, magtig die Stad Tshwane Metropoliatanse Munisipaliteit om afsonderlike eiendomsbelasting- en diensterekenings, met betrekking tot hierdie eenhede in ooreenstemming met die inligting verskaf in hierdie dokument, te lewer.

_____

Handtekening (Eenheid 1) Datum

_____

Handtekening (Eenheid 2) Datum

Erf: _____ Voorstad