Laingsburg Munisipaliteit

Beleid T.O.V

Vervreemding van Vaste Bates

---

1. INLEIDING

As deel van die langtermyn finansiële beplanning van 'n Munisipaliteit, is dit essensieël om 'n beleid daar te stel aangaande die gebruik en bestuur van bates. Seksie 62(1)(a) van die Wet op Munisipale Finansies, 2003, stipuleer dat dit die plig is van die Munisipale Bestuurder, as rekenpligtige beampte, om te verseker dat die bates van die Munisipaliteit effektief, doeltreffend en ekonomies bestuur word. Seksie 63 skryf die stelsels en registers voor wat implimenteer moet word.

Seksie 55(2)(b) van die Munisipale Stelsels Wet, 32 van 2000, maak ook die Munisipale Bestuurder verantwoordelik en rekenpligtig vir die Munisipaliteit se bates.

2. DOELWITTE

Die eerste doelwit van 'n bate bestuur beleid is om te verseker dat die bates van die Munisipaliteit behoorlik voor verantwoord word sowel as die verhuur en wegdoening van onroerende eiendoms bates.

Die tweede doelwit is om effek te gee aan bogenoemde wetgewing, naamlik om toe te sien dat bates benut en ondehou word in 'n ekonomiese, effektiewe en doeltreffende manier. Behoorlike verantwoording vir bates sal geskied deur middel van *inter alia*:

a) Akkurate rekordhouding van alle inligting rakende bates;
b) Effektiewe beheer oor beweging van bates;
c) Effektiewelik onderhoud beplan;
d) Die uitvoering van streng fisiese beheer oor bates;
e) Behoorlike bewys van en verantwoording van bates soos vereis deur GRAP;
f) Aaneenlopende evaluering van versekerde waardes en behoorlike versekering van alle bates.

3. DEFINISIES

Die implementering van die GRAP beginsels vereis 'n meer gedetaileerde siening na die definisie van die van 'n Munisipaliteit se bates en die manier hoe hulle gekatagoriseer moet word. Vir die doel van die Finansiële State, word die volgende definisies voorgeskryf deur deur GRAP:

"Boekwaarde" is die bedrag van die bate wat in die Balansstaat ingesluit word na aftrekking van enige opgelope waardevemindering daarop.

"Gemeenskaps Bates" is enige bate wat bydra tot die welvaarendheid van die gemeenskap. Voorbeelde van gemeenskaps bates sluit in parke, biblioteke en brandstasies.

"Koste" is die kontant bedrag of kontant ekwivalent betaal, of die billike waarde om'n bate te verkry op die tyd van sy vekryging of konstruksie.

"Gedepresieerde Bedrag" is die koste van 'n bate, of ander bedrag substituut aan die koste in die Finansiële State, minus die reswaarde daarvan.

"Waardevermindering" Is die sistematiese allokasies van die bedrag waarmee die waarde van 'n bate depresieer gedurende sy leeftyd.

"Billike waarde" Is die bedrag waarvoor die bate geruil kan word tussen ingeligte, gewillige partye.

"Erfenis Bates" beteken 'n bate of 'n bron van kulturele belang. Voorbeelde sluit in kunswerke, historiese geboue en standbeelde

"Onroerende Bates"
'n Onroerende bate is 'n finansiële hulpbron wat aan die volgende kriteria moet voldoen.

a) Dit moet tasbaar wees;
b) Dit moet 'n verlengde leeftyd hê (meer as een jaar);
c) Dit moet nie 'n herstelde item wees nie, tensy die item die bate se leeftyd verleng het;
d) Die waarde van die bate moet die minimum vereiste waarde deur die Munisipaliteit bapaal, oorskry.

"Infrastruktuur Bate" beteken enige bate wat deel vorm van 'n netwerk van soortgelyke bates. Voorbeelde van so 'n tipe bate sluit in paaie, water netwerk skemas, riool suiwering en hoof pype, vervoer terminale en parkeer areas.

"Beleggings eiendom" beteken eiendom verkry, of herdefinieer vir ekonomiese en kapitale voordeel. Voorbeelde sluit in kantoor perseel en onder-ontwikkelde grond vereis vir toekomstige ontwikkeling en die verkoop daarvan.

"Ander Bates" verwys na bates gebruik in die gewone loop van die munisipaliteit. Voorbeelde sluit in masjienerie en toerusting, voertuie en meubels.

"Eiendom, Masjienerie en Toerusting" beteken tasbare bates wat:

a) gehou word deur 'n munisipaliteit vir gebruik in produksie of die verskaffing van goedere en dienste, vir verhuring aan ander of vir administratiewe doeleindes, en
b) waarvan verwag word om gebruik te word gedurende meer as een periode.

"Verhaalbare bedrag" is die bedrag wat verwag word om verhaal te word vanuit die toekomstige gebruik van 'n bate, ingesluit sy reswaarde met wegdoening van die bate.

"Reswaarde" is die verwagte netto bedrag wat verkry kan word vir die bate aan die einde van sy leeftyd nadat die koste van verkoop afgetrek is.

"Nuttige leeftyd" beteken nie:

a) Die verwagte tydperk wat die bate nog gebruik kan word nie, ook nie;
b) Die getal produksie of soortgelyke eenhede wat verwag word om verkry te word uit die bate nie.

4. DIE BATE REGISTER

Alle bates soos hierbo beskryf sal ingesluit word in die bateregister wat bestaan uit onroerende bates sowel as roerende bates soos hieronder aangewys:

a) Onroerende bates

Grond

Geboue

Infrastruktuur

b) Roerende bates

Voertuie

Meubels

Toerusting

Masjienerie

Gereedskap

5. KATAGORISERING VAN BATES

Bates word soos volg gekatagoriseer in die Bate Register:

a) Infrastruktuur bates;
b) Gemeenskaps bates;
c) Erfenis bates;
d) Ander bates;
e) Beleggings eiendom.

Alle bates waarvan die nuttige leeftyd een jaar of minder is, sowel as bates gelyk aan of minder in waarde as die waarde bepaal deur die munisipaliteit as 'n minimum vir kapitalisasie, word ingesluit by voorraad vir kontrole doeleindes.
Waardevermindering word eenmalig verhaal met aankoop van 'n bate en geen waarde word teboekgestel in die voorraad.

Beheer oor die bogenoemde voorraad is die verantwoordelikheid van die relevante department wat die aankope doen en die items gebruik.'n Behoorlike opname van die voorraad voorhande (koop en gebruik) moet gehou word vir oudit doeleindes en die volgende minimum inligting moet getoon word:

i.) department / koste sentrum
ii.) beskrywing van item
iii.) naam van gebruiker
iv.) kantoor / kamer / werkswinkel

6. UITLEG VAN DIE BATE REGISTER

Die uitleg van die register van onroerende bates moet voldoen aan die GRAP vereistes en moet die volgende insluit:

6.1 In die geval van masjinerie en toerusting, infrastruktuur, gemeenskaps en erfenis bates:

i.) Die datum van verkryging en / of die datum wanneer die bate in gebruik geneem is;
ii.) Beskrywing van die bate;
iii.) Ligging van bate;
iv.) 'n Identifiseerbare nommer van die bate;
v.) Oorspronklike kosprys;
vi.) Opgelope waardevermindering;
vii.) Metode en persentasie van waardevemindering;
viii.) Bron van finansiering.

6.2 In die geval van grond en geboue:
i.) Titel nommer;
ii.) Dorp;
iii.) Erf nommer;
iv.) Adres;
v.) Oorspronklike koste;
vi.) Herwaardeerde bedrag;
vii.) Opgelope waardevermindering, indien enige;
viii.) Metode en persentasie van waardevemindering;
ix.) Bron van finansiering.

7. DIE VERKRYGING EN VESTIGING VAN BATES

Die bekostigbaarheid en die noodsaaklikheid vir die verkryging van 'n bate sal oorweeg word volgens dioe volgende beginsels:

7.1 Die doel waarvoor die bate verkry is, sowel as die voordeel wat dit inhou vir die munisipaliteit en die gemeenskap, moet in diepte gemotiveer word deur die hoof van die department betrokke.

7.2 Die koopprys moet akkuraat bepaal word. Alles moontlik sal gedoen word om versteekte koste vooraf te identifiseer.

7.3 Moontlike geïntegreerde gebruik sowel as die minimum standaarde vir die bate moet geïdentifiseer word deur alle departemente en, waar moontlik, by gemeenskap organisasies. Moontlike vennootskap met die private sektor en ander munisipaliteite moet ook hier ingesluit word.

7.4 Die inkomste potensiaal sowel as die verwagte koste van onderhoud van die bates moet vooraf bereken word, en die uitwerking op bestaande en toekomstige tariewe moet aangedui word.

7.5 Alle moontlike altenatiewe moet aangedui word waar nodig.

7.6 Waar onroerende eiendom vereis word vir onwikkeling, moet moontlike beperkings aangaande die ontwikkeling, vooraf geïdentifiseer word.'n Hoeveelheids opname moet voor die tyd gedoen word om moontlike uitkomste te identifiseer aangaande die omgewings bewaring.

8. DIE BEFONDSING VAN BATES

8.1 Huidige scenario

Huidiglik, word onroerende bates befonds deur een of meer van die volgende bronne:

i.) Interne lenings
ii.) Donasies, subsidies en publieke bydraes;
iii.) Bydraes vanaf inkomste.

In die Balansstaat word die bates getoon teen gekapitaliseerde waarde minus lenings terugbetaal, bydraes tot inkomste, donasies en subsidies.

8.2 GRAP Beginsels

GRAP bring die konsep van waardevermindering in berekening. Dit beteken dat die bate afgeskryf word oor die termyn van sy verwagte lewensduur en daarom stel dit die koste van gebruik voor.

Die aanwending van interne lenings vanuit statutêre fondse om bates te koop word nie meer toegelaat nie, net 'n kontant bydrae van die toegelate statutêre fonds, met of sonder aanvulling (met die diskressie van die munisipaliteit) van die fonds.

Die terugbetaling van kapitaal op eksterne lenings word nie meer geag 'n uitgawe te wees teen die bedryfs-begroting, maar dit word vervang met die bedrag van waardevermindering soos bereken.

As gevolg hiervan, word die koste vir die gebruik van die bate ingesluit by die koste van die diens, wat dan 'n meer billike tarief bepaling struktuur tot gevolg het.

9. DIE BESTUUR VAN BATES

Die toestand van die bates hang af van die gebruik daarvan en daarom moet gereelde opnames geneem word om verslag te doen oor die huidige gebruik van bates. Die doelwit hiervan is om te verseker dat die munisipaliteit se bates optimaal gebruik word tot die maksimum van die munisipaliteit en die gemeenskap. Die munisipaliteit sal steeds poog om die regte balans te handhaaf tussen winsgewendheid en sosio-ekonomiese doelwitte.

9.1 Doeltreffendheid

Bates moet gebruik word vir die doel waarvoor hulle gemaak is, byvoorbeeld: trekkers wat gebruik word vir vullis verwydering of om die riool tenk te trek. Trekkers word gewoonlik gebruik om lang afstande te ry op openbare paaie, wat beteken dat die nuttige lewensduur van die trekker aansienlik verkort word.

9.2 Ekonomiese voordeel

Bates wat 'n inkomste genereer, moet daarvolgens geïdentifiseer en bestuur word. Dit verwys na bates waarvan die inkomste verdien uit die gebruik daarvan, die uitgawe oorskry.

Sport fasiliteite, geboue, sowel as sekere fasiliteite by oorde is voorbeelde hiervan. Die bedryfs uitgawes op hierdie bates, bv. Onderhoud, skoonmaak-dienste, sekuriteit-dienste, ens. Moet ingedagte gehou word.

Onderworpe aan paragraaf 14 hieronder, sal die munisipaliteit regdeur markwaardes gebruik as kriteria. Kontrakte sal gereeld opgevolg word en aangepas word volgens die markstoestande.

In die gaval waar bates nie winsgewend benut word nie, moet die hoof van die department betrokke, maniere ondersoek waarvolgens die bate benut kan word om te voldoen aan die sosio-ekonomiese behoeftes soos geïdentifiseer in die GOP. As dit nie moontlik is nie, moet die hoof van die department voorstelle maak aangaande moontlike vervreemding van die bates.

9.3 Sosio-ekonomiese behoeftes

Woonstelle, gemeenskapssale of enige ander geboue of onder-benut of verouderde kaantoor toerusting en rekenaar toerusting, onderworpe aan die voorwaardes van klousule 14 hieronder, beskikbaar gemaak word aan gemeenskap organisasies of skole vir kapasiteit bou en bemagtiging.

Onderworpe aan klousule 14, kan grond wat eienaardig, ongewoon of nie benut word nie, beskikbaar gemaak word vir informele handel, vestiging van klein boere of die oprigting van toerisme fasiliteite.

9.4 Beperking van gebruik

Moonlike beperkings aangaande die optimale benutting van bates, bv. die strukturele toestand van 'n gebou of grond wat nie gebruik kan word vir ontwikkeling nie a.g.v sensitiewe natuurlike areas, moet konstant geïdentifiseer word en die relevante hoof van die department behoort aanbevelings te maak aangaande die moontlike verkoop of alternatiewe gebruike van so 'n bate.

9.5 Sleutel funksies

Bates wat gebruik word om funksies uit te oefen wat nie sleutel funksies van die munisipaliteit is nie en nie winsgewend bestuur word nie, moet geïdentifiseer word en verslag oor gedoen word met 'n oorsig na privatisering en vennootskap opsies.

9.6 Vandalisme

Die doelbewuste beskadiging van openbare fasiliteite en toerusting sal aangespreek word deur middle van sterk aanwending van regulasies.

Die voorkoming van vandalisme sal ook aangespreek word met die hulp van skole, kerke en belongings vir inligting wat kan lei tot die vonnis van oortreders.

9.7 Misbruik

Die doelbewuste beskadiging van fasiliteite by vakansie-oorde en ontspannings fasiliteite sal d.m.v regulasies aangespreek word. Dissiplinêre maatstawwe sal aangewend word as daar gevind word dat amptenare nie behoorlik toesig of beheer uitgeoefen het nie. Dieselfde is van toepassing op voertuie en toerusting wat beskikbaar gemaak word aan amptenare in die uitvoer van hul pligte.

9.8 Die voorkoming en herstel van skade

Wanneer skade oorweeg word, is die regs-beginsel van toepassing dat elke party se skade tot die minimum beperk word. Alle moontlike stappe sal geneem word binne die finansiële en administratiewe vermoë van die munisipaliteit om skade aan eiendom te voorkom. Elke hoof van sy department moet seker maak dat voertuie en toerusting in sy/haar department gekontroleer word. Die hoof van die betrokke department moet 'n program optrek waarvolgens hy/sy kontroleer en moet dit dan op datum hou.

Wanneer amptenare self verantwoordelik is vir sakde aan munisipale eiendom, moet dissiplinêre aksies geneem word en skade moet dan herstel word waaar nodig.

i. *Pad- en Verkeerstekens* – Skade aan pad-tekens, verkeers tekens en heinings as gevolg van nalatigheid deur motoriste, sal, in-samewerking met die polisie en aangrensende eienaars, hestel word en die department betrokke sal op 'n maandlikse basis veslag doen op gebeure asook die stappe wat geneem word om die skade te herstel.

ii. *Strate en sypaadtjies* – skade aan randstene, sypaadjies en pad-opervlakte deur die publiek, sal streng reguleer en verhaal word in terme van regulasie met betrekking tot strate.

iii. *Skadelikke stowwe* – die storting van ongemagtigde skadelikke stowwe in die munisipaliteit se stormwater, riool stelsels en stortings terreine, sal aangespreek word in terme van die betrokke regulasie van die munisipaliteit, en waar ooreenkomste bestaan, sal die voorwaardes daaraan afgedwing word.

iv. *Openbare fasiliteite* – die regulasie van toepassing sal streng aangewend word. In die geval waar deposito's nie genoeg is om die skade te herstel nie, sal fakture uitgereik word vir die verskil en skuld sal ingevorder word volgens die munisipaliteit se skuld-invorderings beleid.

9.9 Nalatigheid

Elke hoof van sy/haar department sal toesien dat:

i. gereedskap en toerusting, ingesluit kantoor toerusting, gereeld gekontroleer word of skoongemaak word na gebruik;
ii. voertuie gereeld skoongemaak word;
iii. voertuie en toerusting nie blootgestel word aan onnodige elemente;
iv. beskadigde infrastruktuur en toerusting tydig herstel word, bv. omheinings, water pype wat lek, ens.

9.10 Onderhoud van bates

Om besluite te neem oor die onderhoud van bates, moet die howe van hul departemente twee keer 'n jaar verslag doen oor die toestand van bates in hul department, en die beplanning rondom onderhoud en die voorkoming van skade.

Vir die doeleindes van verslagdoening, word die bate verslag verdeel in die volgende afdelings:

i. Bates wat geen onderhoud vereis;
ii. Bates wat onderhoud of aandag verg binne die volgende ses maande.
iii. Bates wat dringend onderhoud of aandag nodig het om sodoende skade of 'n las te verhoed.
iv. Bates wat 'n bedreiging is vir mense se gesondheid of lewens as gevolg van die toestand waarin die bate verkeer.

10. WAARDEVERMINDERING

Waardevermindering op bates word bereken op die "reguit-lyn" metode soos hieronder geïllustreer.

Waardevermindering volgens die reguilt-lyn metode $= \dfrac{\text{Koste van bate - reswaarde}}{\text{Nuttige leeftyd van bate}}$

10.1 Hersiening van die nuttige leeftyd van bates

Die nuttige leeftyd van bates sal jaarliks hersien word en waardevermindering sal daarvolgens aangepas word.

10.2 Hersiening van die metode gebruik om waardevermindering te bereken

Wanneer 'n substasiële verandering in die verwagte ekonomiese voordeel van dienslewering of bates plaasvind, moet die metode gebruik om waardevermindering te bereken, hersien word om aan te pas by die nuwe koste van gebruik.

10.3 Nuttige leeftyd van bates

Die riglyne oor die nuttige leeftyd van bates soos voorsien in die skedule in GRAP 113 word aanvaar as deel van hierdie beleid.

10.4 Versekering

Om verliese vir die munisipaliteit tot die minimum te beperk, moet elke hoof van sy/haar departement sien dat die personeel ingelig is oor die versekerde belang in bates deur hulle gebruik, en of bates waarvoor hulle verantwoordelik is, om te verhoed dat enige geleentheid of omstandighede wat die versekerde belang van die bate kan affekteer, ontwikkel kan word in 'n eis, of verandering in belange.

Die oortollige betaling aan eise wat ontstaan as gevolg van nalatigheid, verkeerdelike of ongemagtigde gebruik van die bate by 'n werknemer van die munisipaliteit sal verhaal word in terme van die standaard voorwaardes van diens by die munsipaliteit. Oortollige betalings aangaande eise wat ontstaan as gevolg van skade wat veroorsaak word deur die toedoen van 'n lid van die publiek, sal ook verhaal word.

11. DIE VERVREEMDING VAN BATES

Roerende en onroerende bates mag vervreem word, maar as gevolg van moontlike verskille in waardes en die gebruik daarvan, moet onderskeid getref word tussen die prosesse in terme waarvan die bate vervreem is.

11.1 Verouderde bates

Bates word geag verouderd te wees wanneer dit ongeskik vir gebruik is en nie meer benodig word om diens te lewer nie en dan vervang of onttrek word van gebruik.

Sulke bates word behandel in terme van die munisipaliteit se voorkeur-verkrygings beleid soos beskou in seksie 111 van die Wet op Munisipale Finansiële Bestuur.

Met die implimentering van die munisipaliteit se mandaat vir die bevordering van sosiale en ekonomiese ontwikkeling, sal die munisipaliteit maniere oorweeg om sulke verouderde bates te gebruik in die gemeenskap.

'n Lys van hierdie bates moet beskikbaar gemaak word op 'n wyse wat deur die munispaliteit bepaal sal word, op 'n gereelde basis om sodoende organisasies en instellings te identifiseer wat oorweeg moet word. Die munisipaliteit sal dus nie verantwoordelik wees vir die onderhoud van sulke bates nie.

Indien daar nog verouderde bates is nadat die bogenoemde proses voltooi is, sal hierdie bates verkoop word by 'n openbare veiling of by 'n private aangeleentheid.

Enige vervreemding van bates word opgeneem met die raamwerk van die munisipaliteit se voorkeur-verkrygings beleid.

11.2 Oortollige bates

'n Bate is oortollig wanneer dit nog gebruik kan word, maar nie langer benut word in die normale loop van die munisipaliteit nie. Die bates mag oortollig wees omdat hulle net tydelik gebruik is, bv. 'n pad konstruksie kontrak of 'n bou projek wat reeds afgehandel is.

Die oortollige bate mag ook onroerende eiendom wees wat oortollig geraak het as gevolg van integrasie van dienste, bv. wanneer 'n nuwe kliniek, biblioteek of veeldoelige sentrum gebou word, kan dit gebeur dat die bestaande geboue en grond nie meer langer gebruik word nie.

Dieselfde beginsels as in 11(a) hierbo sal gevolg word in die geval van oortollige bates. In die geval van onroerende eiendom, moet 'n ooreenkoms aangegaan word wat die onderhoud betref, afhangende van die manier warop die gebou beskikbaar gestel word.

12. BATE BESTUUR BEGINSELS VIR ALGEMENE ONROERENDE EIENDOM

12.1 Onroerende eindom wat deur die munisipaliteit besit word is 'n waardevolle bate wat gebruik kan word op verskeie maniere om dienste te lewer wat vereis word deur plaaslike regering en die Grondwet.

12.2 Onroerende eiendom is 'n skaars hulpbron en moet dus met die nodige sorg hanteer word, aangesien so veel as moonlik voordeel getrek moet word uit die onroerende eiendom, in 'n volhoubare en onpartydige manier.

12.3 Onroerende eiendom moet gebruik word om Plaaslike regering en wyd-gebasseerde swart ekonomiese bemagtiging (BB BEE) te stimuleer, geïntegreerde gemeenskappe te intergreer, privaat eiendoms ontwikkeling en eienaarskap te stimuleer, die toestand van die armes verlig, die baplannings doelwitte van die munisipaliteit en ondersteun die geïntegreerde ontwikkelingsplan te ondersteun.

12.4 Onroerende eindom help nie net die ekonomiese behoeftes van gemeenskappe aan nie, maar hul sosiale behoeftes in venootskap met ander regerings liggame, private sektor besighede, gemeenskaps organisasies, sosiale welstand agentskappe, geloofs-gebasseerde groepe an ander nie-regerings organisasies. Waar moontlik, sal dienste wat gelewer word deur orroerende eiendom te gebruik, so na as moontlik geleë word aan die gemeenskappe wat hulle dien.

12.5 Waar moontlik sal onroerende eiendom die omstandighede van die armes, die grensgevalle die kwesbares verbeter op 'n manier wat konsekwent is met die munisipaliteit se sosiale ontwikkelingsbeleid en praktyke.

12.6 Kennis sal geneem word van die geskiedenis van uitsluiting van voorheen benadeelde groepe van die toegang tot voordele en benutting van openbare en private eiendom, dit sal aangespreek word waar moonlik. Die munisipaliteit mag spesiale voorsiening maak wat oroerende eiendom betref vir die skep van geleenthede vir klein-skaal boerdery vir die voorheen benadeeldes, om toegang te bevorder tot plaas grond en ontwikkeling vir klein-sake aktiwiteite en self-sorgende boerdery.

12.7 Die omgewinge en erfenis van die munisipaliteit sal voordeel trek uit die verbruik, bewaring en vermeerdering van eiendom.

12.8 Alhoewel onroerende eindom nie die primêre fokus van die munisipaliteit is nie, sal omgesien word dat onroerende eiendom nie, onder-waardeur, onder-benut, vermors, geïgnoreer of verwaarloos word nie.

12.9 Die maksimum voordeel sal getrek word uit onroerende eiendom. Hierdie voordeel kan finansieël, sosiaal, ekonomies, omgewings, intitusioneel of ontwikkelings wees. Die voordeel sal gemeet word en vergelyk word met die waarde van die eiendom en sy potensiaal.

12.10 Die munisipaliteit sal streef na vennootskappe met eienaars van eiendom in ander openbare- en privaat sektore waar kollektiewe en meegaande gebruik van eiendom, die voordeel verkry uit die onroerende eiendom, sal maksimeer.

12.11 Onroerende eiendom sal geïdentifiseer word en ingesluit word in die bate register. Inligting oor die eiendom moet akkuraat en nuttig wees. Waar nodig moet onroerende eiendom gewaardeur word: beide die huidige- en potensiële waarde.

12.12 Prosesse van toepassing op onroerende eiendom word beheer deur 'n verskeindenheid van wette en regulasies. Hierdie regsvereistes moet identifiseer word, duidelik gemaak word en nagekom word waar nodig om sodoende goeie plaaslike regering te bevorder.

13. RIGLYNE VIR DIE BESTUUR VAN ONROERENDE EIENDOM

13.1 Die identifikasie van onroerende eiendom

(a) Die munisipaliteit erken die belangrikheid van akkurate en nuttige inligting oor sy onroerende eiendoms bates en sal sien dat sulke inligting versamel word in 'n behoorlike bate-register en inligtingstelsel.

(b) Die bate register sal fokus op eiendom wat gebruik word of die potensiaal het om gebruik te word deur die munisipaliteit om sy grondwetlike mandaat uit te voer as plaaslike regering asook vir sy eie bedryfs

doelwitte, om dienste te lewer, inkomste te genereer en sosiale ekonomiese ontwikkeling te bevorder.

(c) Inligting oor onroerende eiendom sal akkuraat en nuttig wees om sodoende die voordele van die bate te maksimeer vir die munisipaliteit en die gemeenskap.

(d) Die munisipaliteit sal verseker dat essensiële dokumentasie van toepassing op onroerende eiendoms bates, soos titel-aktes, huur ooreenkomste en waarborge in 'n veilige plek bewaar word en op 'n ordelike en toeganklike wyse.

13.2 Die gebruik van munisipale onroerende eiendom

(a) Die munisipaliteit sal alle toepaslike wette en regulasies nakom indie gebruik van sy onroerende eiendom.

(b) Die munisipaliteit sal verseker dat die voordeel van die gebruik van sy eiendom maksimeer word deur toepaslike koste-effektiewe eiendom en bestuurs fasiliteit praktyke aan te neem. Dit sal insluit effektiewe rekening-stelsels vir hure en 'n jaarlikse hersien van alle fooie, aanslae, koerse en tariewe van toepassing op onroerende eiendom.

(c) Die munisipaliteit sal poog om sy munisipale eiendom te benut op 'n volhoubare manier vir die voorsiening van dienste en die skep van ekonomiese- en sosiale ontwikkelings geleenthede sowel as vir behuising en armoede verligting in samewerking met ander vlakke van regering en privaat sektor vennote wat in lyn is met sy grondwetlike mandaat en en heersende wetgewing.

(d) Die munisipaliteit se gebruik van sy onroerende eiendom ondersteun sy geïntegreerde ontwikkelings plan.

(e) Die munisipalieteit sal kreatiewe maniere vind om sy eiendom te gebruik om veiligheid en sekuriteit, werkskepping, armoede verligting, wyd-gebasseerde swart ekonomiese bemagtiging, bewaring, die omgewing en erfenis te bevorder.

(f) Die munisipaliteit sal die gebruik van sy eiendom deur ander, reguleer en beheer bv. indringing, advertering en reklame, informele verhuring, opgarings en informele handel sal permitte voor verskaf word, onderhewig aan die terme en voorwaardes geag van toepassing te wees deur die munisipaliteit.

14. ALGEMENE BEGINSELS VAN TOEPASSING OP DIE VERKOOP EN VERHURING VAN ONROERENDE EIENDOM

Die munisipaliteit mag enige onroerende eiendom deur die munisipaliteit verkry, gebruik, vervreem, verhuur of laat beset, daarop bou of bewerk tensy dit verhoed word deur wetgewing of die omstandighede waaronder eiendom verkry is deur die munisipaliteit.

14.1 Die munisipaliteit sal voldoen aan alle relevante wetgewing van toepassing op onroerende eiendom, wat insluit:

14.1.1 Die Grondwet van SA (wet 108 van 1996), met verwysing na Seksie 217(1) van die Grondwet, wat die volgende verklaar:

Wanneer 'n staatsorgaan in die nasionale, provinsiale of plaaslike vlak van regering, of enige ander instelling geïdentifiseer in nasionale wetgewing, kontrakteer vir goedere of dienste, moet so gedoen word volgens 'n stelsel wat billik is, gelyk is, deursigtig is, kompeterend en koste-effektief is.

14.1.2 Die Wet of Munisipale Finansiële Bestuurs (Wet nr.56 van 2003) (MFMA), spesifiek Seksie 14 van die Wet, verklaar soos volg:

1) 'n Munisipaliteit mag nie eiendomsreg in 'n kapitale bate wat benodig word vir die verskaffing van die minimum vlak van basiese munisipale dienste na aanleiding van 'n verkoping of ander transaksie oordra of so 'n bate permanent van die hand sit nie.

2) 'n Munisipaliteit kan eiendomsreg oordra van, of andersins beskik oor, 'n kapitale bate uitgesonderd 'n bate in subartikel (1) beoog, maar slegs nadat die munisipale raad op 'n vergadering wat vir die publiek oopgestel was –

(a) op redelike gronde besluit het dat die bate nie benodig word vir die verskaffing van die minimum vlak van basiese munisipale dienste nie; en

(b) die billike markwaarde van die bate en die ekonomiese- en gemeenskaps-waarde wat in ruil daarvoor ontvang staan te word, oorweeg het.

3) 'n Besluit deur 'n munisipale raad dat 'n spesifieke kapitale bate nie vir die verskaffing van die minimum vlak van munisipale dienste benodig word nie, kan nie deur die munisipaliteit ingetrek word nadat die bate verkoop, oorgedra of andersins van die hand gesit is nie.

4) 'n Munisipale raad kan aan die rekenpligtige beampte van die munisipaliteit sy bevoegdheid delegeer om die bepalings bedoel in subartikel (2)(a) en (b) te maak met betrekking tot roerende kapitale bates met 'n waarde laer as 'n waarde deur die raad vasgestel.

5) Enige oordrag van eiendomsreg van 'n kapitale bate ingevolge subartikel (2) of (4) moet regverdig, billik, deursigtig, kompeterend en in ooreenstemming wees met die voorsieningskanaal- bestuursbeleid wat die munisipaliteit ingevolge artikel 111 moet hê en in stand hou.

6) **Hierdie artikel is nie van toepassing op die oordrag van 'n kapitale bate aan 'n ander munisipaliteit of munisipale entiteit of 'n nasionale of provinsiale staatsorgaan in omstandighede en met betrekking tot kategorieë van bates wat wat deur Nasionale Tesourie goedgekeur is nie, mits sodanige oordragte in ooreenstemming met 'n voorgeskrewe raamwerk is.**

14.2 Die munisipaliteit sal nie eiendom verkoop of regte vervreem in onroerende eiendom, wat vereis word vir die voorsiening van minimum vlak van basiese munisipale dienslewering.

14.3 Voordat besluit word om onroerende eiendom of regte wat vervreem is te verkoop, sal die raad die billike markwaarde oorweeg daarvan sowel as die ekonomiese en gemeenskaps waarde wat in ruil ontvang sal word vir so 'n eindom of reg.

14.4 Wanneer onroerende eiendom verkoop of verhuur word, sal die algemene reël wees dat 'n mark verwante prys of verhuring aangeslaan sal word behalwe wanneer die publiek se belange of die armes se omstandighede andersins verlang.

14.5 In die geval van onroerende eiendom waarna verwys word in die Behuisingswet (107 van 1997), sulke eiendom sal verkoop of verhuur word soos voorsien in hierdie wet.

14.6 Die markwaarde of verkoopprys van van eiendom of mark verhuring sal departementeel bepaal word tensy onstandighede die gebruik van 'n onafhankilke waardeerder regverdig.

14.7 Die kosprys of verhuring mag in aanmenrking neem, die koste toegeval by die koper of huurder, met verwysing na die transaksie sowel as bydrae tot die openbare omgewing en openbare infrastruktuur.

14.8 Die munisipaliteit mag verkoopsvoorwaardes daar stel met verwysing na bekostigbare of lae-koste behuising of met verwysing na sosiale of ontwikkelings projekte wat verhoed dat eiendom verkoop word binne 'n vaste periode vanaf die datum van oordrag.

14.9 Onroerende eiendom verhuur deur die munisipaliteit, sal gereeld inspekteer word deur amptenare van die munisipaliteit om te verseker dat die terme en voorwaardes nagekom word van die huur ooreenkoms.

14.10 Nie-winsgewende organisasies mag kospryse of afslag op huur verkry op die markwaarde van onroerende eiendom wat rank tussen 10% en 50% onder omstandighede deur die munisipaliteit van tyd-tot-tyd bepaal, wanneer die belang van die publiek of die omstandighede van die armes dit regverdig, verseker dat voorsiening gemaak word vir 'n toepaslike terugvallende klousule of kansellasie van die huur as die eiendom nie meer vir die spesifieke doel gebruik word nie.

14.11 As reël, sal openbare kompetisie, die koop of verhuring van openbare eiendom wees, of dit nou tender, aanbod, gekwalifiseerde tender, veiling of ander toepaslike procedures is, tensy daar uitsondelike gevalle is soos uiteengesit iewers anders in hierdie dokument of in toepaslike wetgewing. Openbare kompeterende prosesse moet konsekwent wees met openbare sektore se beste praktyke soos van tyd-tot-tyd bepaal.

14.12 Wanneer tenders assesser word, sal die munisipaliteit kennis neem van die totale kontant waarde van die pakket wat aangebied word deur tenderaars, waar hierdie pakette toelaatbaar is in terme van die voorwaardes van die tender. Met ander woorde, waar die twee bedrae aangebied rofweg gelyk is, maar 'n spesifieke tenderaar bied ook aan om verbeterings aan die eindom te doen, moet die kontant waarde van sulke verbeterings ook in aanmerking geneem word met die oorweging van die hoogste tender.

14.13 Sulke openbare kompeterende prosesse kan insluit 'n gewig stelsel wat voorheen benadeelde mense bevoordeel of wyd-gebasseerde swart ekonomiese bemagtiging en eienaarskap bevorder. So 'n gewig stelsel moet konsekwent wees met nasionale praktyke sowel as die munisipaliteit se Voorsieningskanaal-bestuur praktyke waar van toepassing.

14.14 Waar onroerende eindom beskikbaar gemaak is vir 'n spesifieke ontwikkleings projek, mag die munisipaliteit ontwikkelings voorstelle verlang wat 'n monetêre aanbod kan insluit. In so 'n geval, sal die prys aangebied deur die ontwikkelaar vir die onroerende eiendom, deel vorm van die totale pakket.

14.15 Sou die munisipaliteit oorweeg dat dit gewens is om nie die hoogste tender te aanvaar nie of aanbied of besluit om spesifiek die ontwikellings aanbod te aanvaar waarvan die bedrag getender nie die hoogste aanbod is nie, moet die redes volledig uiteengesit word en opgeneem word in die notules van die vergadering.

14.16 Waar die munisipaliteit dit toepaslik vind om ongevraagd 'n bod vir die huur of verkoop van eiendom te oorweeg, dit onderhewig is aan nakoming van die relevante wetgewing.

14.17 Die munisipaliteit sal nie verplig wees om enige ongevraagde bod te oorweeg nie.

14.18 Waar die onroerende eiendom verkoop of verhuur nie lewensvatbaar op sy eie gebruik kan word nie maar slegs as deel van 'n aangrensende eiendom as gevolg van sy grootte, ligging, toegang, streek-indeling of enige ander goeie rede, mag die munisipaliteit die eiendom direk verkoop of verhuur aan die eienaar van die aangrensende eiendom.

14.19 Die munisipaliteit mag eiendom direk verkoop of verhuur aan 'n ander munisipaliteit, 'n munisipale entiteit of 'n ander staatsorgaan.

14.20 Die munisipaliteit mag direk intree in 'n direkte verhuring van 'n tydelike natuur of nie langer as 'n jaar sonder 'n opsie om te hernu nie waar dit ook in die belang van die gemeenskap is om so te doen.

14.21 Die munisipaliteit mag eiendom direk verkoop of verhuur aan geregistreerde nie-winsgewende organisasies op dieselfde basis as 'n ongevraagde bod, waar sulke organisasies verder die ekonomiese of sosiale ontwikkelings doel van die munisipaliteit of die gemeenskap, en spesifiek waar dit arm gemeenskappe bevoordeel en diegene wat werkloos is, benadeeld, grensgevalle en kwesbaar is. Die rede vir direkte vekoop of verhuring moet op skryf gestel word. Sulke verkope en verhurings moet onderhewig is aan 'n terugvallende klousule of kanselasie van verhuring, of ander toepaslike maatstawwe, sou die eiendom nie meer vir sy beoogde doel gebruik word nie.

14.22 Sport fasiliteite mag direk verhuur word aan formele grondwetlike nie-profesionele, nie-winsgewende sport ligaame teen tariewe van tyd-tot-tyd deur die munisipaliteit bepaal.

14.23 Die uit-die-hand verhuring van grond vir buitelug sitplek wat grens aan 'n restourant word toegelaat.

14.24 Omgewings of erfenis voordele mag ook in aanmerking geneem word deur die munisipaliteit wanneer besluit word om 'n ongevraagde bod te oorweeg.

14.25 Die beginsel van toepassing op die verkoop van onroerende eiendom is ook van toepassing op die verlening van reële regte soos serwitute.

14.26 Bestaande hure mag hernu word sonder toegewing aan openbare kompetisie, voorsien dat die huurder te alle tye die huurvoorwardes nagekom het en die huurgeld herwaardeer is na markverwante vlak, indien van toepassing. Die munisipaliteit mag addisionele voorwaardes voorstel vir die hernuwing van die periode in sy enkele deskressie. Tensy die aanvanklike huur 'n reg bevat wat

hernu is, die voorgestelde hernuwing adverteer sal word vir kommentaar soos hieronder uiteengesit.

14.27 Alle voorgestelde eiendoms transaksies waar die munisipaliteit die verkoper of verlener van reële regte of verhuring is, sal adverteer word in die plaaslike media teen 'n koste vir die ander party vir kommentaar vir 'n periode van 30 dae tensy die transaksie'n tydelike huur is van nie meer as een jaar, sonder 'n opsie om te hernu. Die munisipaliteit sal oorwegend beslis oor enige beswarings ontvang en skriftelike redes gee vir sy besluit.

14.28 Die munisipaliteit mag enige termes en voorwaardes voorstel vir verkoop, titel voorwaardes, titel beperkings of serwitute in hul verkoopstransaksies en enige huurvoorwaardes in sy huurtransaksie met die enkele diskressie van die munisipaliteit in sy eie belang en sy eie voordeel en die van die gemeenskap.

14.29 Waar die munisipaliteit die verkoper is, die verskaffer is van reële regte of die verhuurder, sal dit verseker dat alle verkoopsterme en voorwaardes, titel voorwaardes, titel beperkings en serwitute en alle huurtermes en –voorwaardes nagekom is. Die munisipaliteit sal toepaslike regs aksie neem indien nodig, om termes en voorwaardes af te dwing en ook in die geval van huur uitsetting as 'n laaste uitweg.

14.30 Die munisipaliteit mag besluite aangaande onroerende eindom delegeer aan sy amptenare tensy verhoed word deur wetgewing en regulasie.

15. BELANGRIKE VOORWAARDES VIR VERKOOP VAN TOEPASSING OP ONROERENDE EIENDOM

15.1 Alle kostes betrekking op 'n transaksie sal deur die koper gedra word, bv. opnames, advertensies, verhuising en voorsiening van dienste waar nodig, ens. Die munisipaliteit kan sy regte laat vaar om die koste te eis sou dit tot sy voordeel wees om die koste te dra. Waar nodig sal 'n deposito vereis word om die koste te dek.

15.2 Waar van toepassing , sal bestaande dienste beskerm word deur registrasie van serwitute en kostes sal die koper toeval.

15.3 Onroerende eiendom wat verkoop word aan 'n aangrensende eienaar moet gekonsolideer word met bestaande eiendom van die aangrensende eienaar.

15.4 Waar onroerende eiendom verkoop word vir ontwikkeling, moet die voorwaardes in terme waarvan die ontwikkeling moet plaasvind en voltooi moet word, binne die periode soos ooreengestem, ingesluit word. 'n Ongebonde voorwaarde moet ingesluit word in die ooreenkoms om voorsiening te maak vir verbeuring in die geval waar die ontwikkeling in die vereiste periode plaasgevind het nie. Die munisipaliteit behou ook die reg om sulke voorwaardes op te lê soos geag nodig te wees, sonder om sy regte te beperk om skade te likwideer asook terugvallende klousules.

15.5 'n Terugvallende klousule sal van toepassing wees op onroerende eiendom wat verkoop word onder markwaarde in die geval waar voorwardes nie nagekom is nie.

15.6 Die onroerende eiendom mag slegs gebruik word vir die doel waarvoor dit deur die munisipaliteit goedgekeur is asook die doel vereis deur stadsbeplanning regulerings skema.

15.7 Die ooreenkoms moet 'n opgeskorte voorwaarde bevat wat betref die eiendom wat onderhewing is aan goedkeuring in terme van die Grond Gebruik Ordinansie, 1985, of Stadsbeplannings Regulerings Skema.

15.8 Die munisipaliteit mag besetting verleen op sy onroerende eiendom voor oordrag op die voorwaarde dat alle verkoops-ooreenkomste aangegaan is, dat die kosprys betaal is, dat 'n aanvaarbare finansiële ooreenkoms om te koop voorsien is. Rente in verband met die besetting van eiendom bepaal deur die munisipaliteit, sal betaalbaar wees en die koper vrywaar die munisipaliteit teen enige eise wat instaan uit vorige besetting.

16. BELANGRIKE VOORWAARDES VAN HUUR VAN TOEPASSING OP ONROERENDE EIENDOM.

16.1 Soos in die geval van verkoop, sal alle kostes verbonde aan die transaksie deur die huurder gedra word en 'n deposito sal oorweeg word waar nodig.

16.2 Geen onroerende eindom sal oorgedra, afgestaan of onder-verhuur word voordat skriftelike toestemming nie van die munisipalitiet verkry is nie.

16.3 'n Eienaar van onroerende eiendom wat aangrensende munisipale eiendom huur, mag vervang word deur sy titel-opvolger vir die oorblywende tydperk van die huurtermyn.

16.4 Huurgeld sal jaarliks eskaleer teen 'n persentasie soos van tyd-tot-tyd deur die munisipalitiet bepaal.

16.5 Die huurder sal aanspreeklik wees vir die betaling van tariewe en dienste gehef in terme van onroerende eiendom.

16.6 Die huurder sal verantwoordelik wees vir bewaring van die eiendom waar nodig, asook vir die bewaring van serwitute.

16.7 Die huurder sal die munisipaliteit vrywaar teen enige moontlike eise wat kan ontstaan uit die huur of gebruik van onroerende eiendom.

16.8 Die voorwaardes hierbo uiteengesit, met die nodige aanpassings, is van toepassing as voorwaardes aan die huur van eiendom vir ontwikkeling.

16.9 Amptenare van die munisipalliteit sal op alle redelike tye geregtig wees om die onroerende eiendom te ondersoek en toe te tree.

16.10 Die huurder sal verantwoordelik wees om die gehuurde eiendom te onderhou.

16.11 Verbeterings deur die huurder aangebring sal teruggaan na die munisipaliteit, teen geen koste aan die munisipaliteit sodra die huurtydperk verstryk het en/of in die geval van 'n ooreenkoms, as gevolg van kontrakbreek, gekanselleer is.

16.12 Onroerende eiendom verhuur vir korttermyn periodes, 14 dae vir vermaak, sirkusse, ens, sal onderhewig wees aan die volgende:

(a) Die huurder sal verantwoordelik wees vir alle koste van die diens, opruimings fasiliteite, ens.;
(b) Huurgeld sal deur die munisipaliteit bepaal word;
(c) Die huurder sal die munispaliteit kompenseer vir skade aan die eiendom, vir watter rede ookal.

17. PROJEKSIES, PROJEKTERING VAN STRUKTURE EN INDRINGING

Die munisipaliteit mag, onderhewig aan voorwaardes wat gepas is, die betaling van huurgeld insluit:

17.1 vergun die oprigting of behoud van 'n af-dak, balkon, teken, teken bord of soortgelyke struktuur, toestel of bedeksel wat uitsteek of uitstrek binne-in of bo-oor enige openbare plek of openbare straat (hierin genoem as 'n "projeksie"): onderhewig aan voorwaardes geag van toepassing te wees by die munsipaliteit van tyd-tot-tyd.

17.2 Waar die oprigting of behoud van van 'n gebou of struktuur waaroor dit uitstrek, oor of onder enige openbare plek of openbare straat (hierin genoem as die "geprojekteer struktuur"), nie in terme van paragraaf (a) toegelaat word nie, so 'n oprigting of behoud waar die grond in die plek of straat bestaan:

(a) wat nie deur die munisipaliteit besit word nie, indien in die opinie van die munisipaliteit, die geprojekteerde struktuur nie sal verhinder, beperk of inbraak maak op die konstruksie, onderhoud en gebruik van so 'n plek of straat, of

(b) nie deur die munisipaliteit besit word nie, indien in die opinie van die munisipaliteit, so 'n geprojekteerde struktuur nie opgerig is as deel van die ontwikkeling van die spesifieke eiendom nie volgens 'n voorsiening bavat in die munsispaliteit se stadsbeplanningskema wat spesifiek van toepassing is op so 'n eiendom.

17.3 Wanneer onroerende eiendom onder die beheer van die bestuur of die munisipaliteit inbraak op gemaak word, mag die munisipaliteit stappe neem om soos, in die opinie van die munisipaliteit, die nodigheid te sien om die inbraak te verwyder of te reguleer.

17.4 Die munisipaliteit mag die uitbreiding van 'n openbare plek of openbare straat beperk waarop inbraak gemaak is, tot 'n mate waarop die inbraakmaking tot 'n groter mate as wat dit mag, in sy opinie, moet wees.

18. VERKOOP VAN GROND AAN KERKE

In die lig van die vraag na ligging vir kerke, die verkoop van grond aan kerke, onderhewig aan die munisipaliteit se voorkeur-verkrygingsbeleid, sal soos volg hanteer word:

18.1 'n Kosprys wat nie meer as 60% van die markwaarde van die onroerende eiendom of terrein is nie, sal deur die munisipaliteit bapaal word asook die beskikbaarheid van die terrein of perseel sal in die plaaslike media adverteer word en aansoekers uitgenooi word om te koop. Die munisipaliteit sal besluit op die suksesvolle aansoeker nadat die volgende oorweeg is:

18.2 Die grootte van die lede van die gemeenskap wat aanbid;

18.3 Beskikbaarheid van finansies om die eiendom te verkry en dit te ontwikkel binne vyf jaar;

18.4 Indien domineering van geloof reeds in die gebied verteenwoordig word;

18.5 Indien gemeenskaps diens fasiliteite ook addisioneel in aanbiddings fasiliteite voorsien;

18.6 Indien die aanbiddende gemeenskap se lidmaatskap onttrek word vanuit die area waarin die eiendom verlang word;

18.7 'n Gebou klousule wat 'n verpligting plaas op die kerk om die vereiste kerk gebou te voltooi binne twee jaar vanaf die datum van verkoop, sal ingesluit word by die titel van verkoop.

19. DIE VERKRYGING, ONTEIENING EN HUUR OP EIENDOM

19.1 Die munisipaliteit mag die huur van onroerende eiendom verkry, onteien of verhuur indien nodig om sy grondwetlike mandaat uit te voer as plaaslike regering en om die toepaslike wette na te kom.

19.2 Die munisipaliteit sal verseker dat dit nie meer as die mark-verwante prys of huurgeld betaal op onroerende eiendom nie.

19.3 Die voorsiening van toepaslike wetgewing wat verwys na onteiening mag in aanmerking geneem word waar relevant is tot die verkryging van onroerende eiendom.

20. INSTITUSIONELE SAMESTELLING VIR DIE BESTUUR VAN ONROERENDE EIENDOM

20.1 Die aspekte van hierdie beleid met verwysing na onroerende eiendoms bestuur, sal aangeneem word en ingesluit word as deel van die munisipaliteit se voorsieningskanaal beleid in terme van seksie 1111 van die MFMA.

20.2 'n Onreorerende eiendoms bateregister en 'n onroerende eiendoms inligtings- en bestuurstelsel sal ontwerp en onderhou word.

20.3 Onroerende eiendom wat die potensiaal het om gebruik te word vir eie besigheids gebruik, die voorsiening van dienste, bevordering van die doelwitte van die GOP of as inkomste genererende geleentheid, sal identifiseer word.

20.4 Onroerende eiendom wat huidiglik gebruik word vir munisipale doeleindes sal identifiseer word en ondersoek word met 'n oorsig op maksimum voordele en koste-effektiewe gebruik.

20.5 'n Onroerende eiendom handboek sal ontwikkel word om te help met dienslewering en die nakoming van beleide en die wet.

20.6 Verkoop en huur ooreenkomste, tenders, advertensies en ander onroerende eiendoms dokumentasie sal opdatteer word en gestandaardiseer word.

20.7 Prosesse van toepassing op die bepaling van die markwaarde van onroerende eiendom sal nagesien en verbeter word.