BRITS RUSOORD
verryk jou siel en gees...

Brits Rusoord
001-626 NPO

Kerkstraat 62A, Brits
Posbus 2323, Brits 0250

012 252 7043 / 5435
086 210 7650

www.britsrusoord.co.za

BYLAE B

OKKUPASIEREG OOREENKOMS

AANGEGAAN DEUR EN TUSSEN:

DIE TRUSTEES VAN BRITS LIEFDADIGHEIDSTRUST OF GENOMINEERDE

(hierna genome die TRUST)

(hierin verteenwoordig deur die BESTUURDER van BRITS RUSOORD (GM VAN SCHALKWYK) en behoorlik daartoe gemagtig deur die TRUSTEES)

EN:

_____ (van)

_____ (volle voorname)

_____ (identiteitsnommer)

_____ (adres)

_____

_____

_____ (telefoonnommer)

(hierna genoem die OKKUPEERDER)

AANGESIEN die Trust geregtig is om okkupasiereg toe te ken ten opsigte van ‘n WOONSTEL te KERKSTRAAT 62A;

EN AANGESIEN die doelstellings van die trust die verskaffing van wooneenhede vir bejaardes en afgetrede persone en hul gades is;

EN AANGESIEN die trustakte bepaal dat die trust aan aansoekers op sekere voorwaardes ‘n okkupasiereg kan toeken;

EN AANGESIEN die okkupeerders begerig is om onderworpe aan die voorwaardes van hierdie ooreenkoms sowel as die huishoudelike reëls wat as ‘n integrale deel van hierdie ooreenkoms beskou word, ‘n wooneenheid okkupeer;

EN AANGESIEN die okkupeerder erken en bewus daarvan is dat die Trust behuising bied aan bejaardes en onder voogdyskap van die SKDB Maatskappy funksioneer.

NOU DERHALWE GETUIG HIERDIE OOREENKOMS SOOS VOLG:

1. WOORDOMSKRYWINGS

In hierdie ooreenkoms, tensy die samehang anders aandui, dra die volgende woorde die betekenisse teenoor hulle aangedui:

“eenheid”	eenheid nommer ……. in Brits Rusoord of die ander eenheid later op ooreengekom deur die partye en toegewys aan die okkupeerder;
“okkupasiereg”	die reg om die eenheid te okkupeer onder die omstandighede en voorwaardes en teen betaling van die toetreegelde en okkupasiereggelde hierin bepaal;
“okkupeerder”	die persoon op die voorblad hiervan as okkupasiereghouer aangedui;
“Brits Rusood Woonstelle”	die geboue-kompleks en fasiliteite wat die Trust bestuur.
“Trust”	Brits Liefdadigheidstrust;
“SKDBM”	SKDB Maatskappy;
“toetreegeld”	die bedrag vermeld in klousule 1 van bylae “A” synde die bedrag betaalbaar deur die okkupeerder by ondertekening van hierdie ooreenkoms wat die okkupeerder verbeur indien die okkupasiereg nie ooreenkomstig hierdie ooreenkoms opgeneem word nie en ook nie aan die einde van die okkupasiereg terugbetaalbaar is nie;
“okkupasiereggeld”	die bedrag vermeld in klousule 2 van bylae “A” synde die bedrag wat die okkupeerder hierkragtens leen aan die trust op die voorwaardes hierin uiteengesit;
“okkupasiedatum”	die datum vermeld in klousule 3 van bylae “A” synde die datum waarop die okkupeerder die eenheid kan okkupeer vir gebruik hierkragtens.
“Versorgingseenheid”	die versorgingseenheid van Brits Rusoord Maatskappy.
“Wet”	die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir afgetrede persone, No. 65 van 1988.
“Versorger”	Enige person wat daagliks inkom om te help met persoonlike versorging soos bad, was of aantrek.

2. OKKUPASIEREG

2.1 Die TRUST onderneem hiermee om aan die OKKUPEERDER 'n reg tot okkupasie en verblyf in 'n wooneenheid van BRITS RUSOORD toe te ken, soos aangedui in die aansoekvorm hierby aangeheg en gemerk Bylae “A”.

2.2 Gemelde toegekende okkupasiereg is nie oordraagbaar nie.

2.3 Die TRUST kan met die goedkeuring van die OKKUPEERDER 'n woonstel-eenheid met 'n ander vervang.

2.4 Die okkupasiereg wat hiermee aan die OKKUPEERDER toegesê word, is nie 'n saaklike reg nie, maar wel 'n persoonlike reg. Hierdie persoonlike reg is sinoniem met die persoonlike regte waarna verwys word in die Registrasie van Akteswet van 1937, Wet Nr. 47 van 1937 (soos gewysig) en is nie registreerbaar in enige aktekantoor of in enige vorm teen die titelbewys van die TRUST se eiendom nie.

2.5 Indien die houer van die okkupasiereg getroud is, kan sy/haar gade na afsterwe van die houer van die okkupasiereg sy/haar okkupasiereg voortsit onderhewig aan die bepalings van hierdie kontrak. Die houer van die okkupasiereg se gade wat jonger as 60 jaar is, kan die regte kragtens hierdie subklousule uitoefen soos met die Trust ooreengekom.

2.6 As ‘n reël kan persone okkupasiereg verkry as hulle gesond is en totaal selfstandig kan funksioneer en bo die ouderdom van 60 jaar is.

2.7 Okkupasiereg waarna in hierdie kontrak verwys word geskied in ooreenkoms met die Wet op Behuisingsontwikkeling. Die statutêre bepalings op hierdie ooreenkoms word in die Wet aangedui. Bylae 27.2

3. TOETREEGELDE EN OKKUPASIEREGGELDE BETAALBAAR DEUR DIE OKKUPEERDER

3.1 Die okkupeerder moet by ondertekening hiervan die toetreegeld aan die Trust betaal as ‘n administrasiegeld en indien die okkupeerder nie die kontrak nakom nie, word die toetreegeld verbeur.

3.2 Die okkupeerder moet binne een maand na ondertekening hiervan die okkupasiereggeld aan die trust betaal, welke bedrag die trust mag aanwend slegs vir die bedryf van die fasiliteite wat deur die Trust bestuur word of aangeleenthede wat direk daarmee verband hou.

3.3 Alle toetree- of okkupasiereggeld moet by wyse van ‘n elektroniese oorplasing aan die Trust betaal word.

3.4 Die trust kan die okkupasiereggeld in ‘n enkelbedrag of in paaiemente vereis, soos wat die trust in sy uitsluitlike diskresie van tyd tot tyd mag besluit, ongeag enige ander bepalings van hierdie ooreenkoms.

3.5 Indien die okkupasiereggeld later as binne een maand na ondertekening van die kontrak of die later datum waartoe die trust skriftelik toegestem het, betaal word, is die okkupeerder aanspreeklik vir rente daarop, bereken op die oortrokke bankrentekoers van die bankiers van die trust vanaf datum waarop die betaling gemaak moes word tot datum van betaling.

4. VOORWAARDES VERBONDE AAN DIE OKKUPASIEREGGELD

4.1 Die okkupasiereggeld is ‘n lening aan die trust en is by beëindiging van die okkupeerder se okkupasiereg ingevolge BYLAE A - klousule 2 van hierdie ooreenkoms terugbetaalbaar.

4.2 Geen rente is op die okkupasiegeld betaalbaar nie.

4.3 Die trust is verplig om nie later nie as die laaste dag van die sesde kalendermaand nadat die okkupasiereg beëindig of by die vroeëre datum wat die okkupasiereg hertoegeken is en die okkupasiereggeld daarvoor ontvang is deur die trust, welke ookal die eerste plaasvind, die okkupasiegeld lening terug te betaal aan die okkupeerder of sy regsopvolger in titel.

4.4 Die trust is verplig met die herverkoop van die okkupasiereg 85% van die okkupasiereg geld terug te betaal aan die okkupeerder of sy regsopvolger in titel.

4.5 Binne 30 dae nadat die okkupasiereggeld ten volle betaal is, gee die trust ‘n skriftelike genommerde skuldbewys aan die okkupeerder of indien die okkupasiereggeld tot bevrediging van die trust deur ‘n ander persoon ten voordele van die okkupeerder betaal is, aan daardie ander persoon.

5. BETALING VAN OKKUPASIEREGGELD

5.1 Die trust kan die okkupasiereggeld in ‘n enkelbedrag of in paaiemente vereis, soos wat die Trust in sy uitsluitlike diskressie van tyd tot tyd mag besluit, ongeag enige ander bepalings van hierdie ooreenkoms.

5.2 Indien die okkupasiereggeld later as binne een maand na ondertekening van die kontrak of later datum waartoe die Trust skriftelik toegestem het, betaal word, is die kontrak of die later datum waartoe die Trust skriftelik toegestem het, betaal word, is die okkupeerder aanspreeklik vir rente vanaf datum waarop die betaling gemaak moes word tot datum van betaling.

6. DATUM VAN OKKUPASIE

6.1 Die okkupeerder erken en is bewus daarvan dat die Trust behuising bied aan bejaardes en onder voogdyskap van die SKDB Maatskappy funksioneer.

6.2 Die Ttrust onderneem om aan die okkupeerder skriftelik vooraf kennis te gee van die datum waarop okkupasie verleen en verblyf opgeneem kan word.

6.3 Die okkupasiedatum wat deur die Trust na gelang van die omstandighede bepaal word, word as die aanvangsdatum beskou vir betaling van die heffing kragtens klousule 7 van hierdie ooreenkoms.

6.4 Die okkupasiedatum kan deur die trust uitgestel word indien die eenheid nie geskik vir okkupasie is nie, maar indien die okkupasiedatum langer as 60 dae uitgestel word, kan die okkupeerder die ooreenkoms skriftelik kanselleer en die toetreegeld en okkupasiereggeld wat hy reeds betaal het terugvorder.

7. HEFFINGS

7.1 ‘n Maandelikse heffing soos vermeld in Bylae “C” is betaalbaar deur die okkupeerder. Die heffing kan van tyd tot tyd na gelang van omstandighede deur die Trust aangepas word. Die heffing word uitsluitlik aangewend vir die bedryfskoste van Brits Rusoord Woonstelle.

7.2 Die trust gee aan die okkupeerder ten minste een maand skriftelike kennis van enige verhoging in die maandelikse heffing.

7.3 Alle heffings is maandeliks voor of op die sewende dag van elke maand by die administratiewe kantoor van Brits Rusoord vooruitbetaalbaar.

7.4 Heffings is betaalbaar vanaf die dag waarop daadwerklike okkupasie aan die okkupeerder gegee word ongeag of die okkupeerder die eenheid inderdaad fisies okkupeer en/of die voorregte verbonde aan okkupasie soos hierin bepaal gebruik of geniet.

7.5 Heffings is nie onderhewig aan enige vorm van korting of afslag nie.

8. GELDE VIR VERSORGINGSEENHEID

8.1 Die versorgingseenheid by Brits Rusoord is per Ooreenkoms met die Trust beskikbaar en kan benut word deur 'n okkupeerder.

8.2 'n Okkupeerder of sy/haar gade wat die versorgingseenheid benut, moet die versorgingsgelde wat deur die Trust van tyd tot tyd bepaal en op 'n daaglikse basis bereken word, betaal. Aanspreeklikheid vir versorgingsgelde onthef die okkupeerder geensins van aanspreeklikheid vir heffings op die eenheid nie.

8.3 Die Trust kan opgronde binne sy diskressie besluit dat die behoeftes van die okkupeerder of sy/haar gade wat die versorgingseenheid benut, sodanig is dat die trust nie daaraan kan voldoen nie in welke geval die persoon aangesê kan word om die versorgingseenheid binne 'n redelike tyd te ontruim in welke geval die Ttrust ook kennis van beëindiging van die okkupasiereg kan gee.

8.4 Dienstegelde teen die tarief van tyd tot tyd deur die Trust bepaal is betaalbaar vir spesiale dienste, soos bv. etes, wasgoed, versorgingshulp en so meer.

9. INSTANDHOUDING

9.1 Die okkuppeerder is verantwoordelik vir die herstelling aan die binnekant van die woonstel volgens die spesifikasies en goedkeuring van die eiendom. (soos in ontvangs geneem).

* Alle elektriese toerusting in die wooneenheid
* Deure, kaslaaie, -deure en slotte
* Ligskerms
* Teëls
* Verfwerk

10. HUISHOUDELIKE REËLS

10.1 Die Trust verleen die okkupasiereg aan die okkupeerder onderworpe aan die huishoudelike reëls van die Brits Rusoord, welke reëls soos tans geld en hierby aangeheg is as Bylae "D".

10.2 Die okkupeerder onderneem om die huishoudelike reëls soos van tyd tot tyd van krag stiptelik na te kom.

10.3 Behalwe op die uitdruklike versoek van die Trust mag die okkupeerder nie deelneem aan of inmeng met of seggenskap probeer uitoefen oor enigiets wat verband hou met die administrasie en bestuur van Brits Rusoord en die okkupeerder onderneem hiermee om hom/haar daarvan te weerhou en toe te sien dat sy/haar gade haar/hom ewe eens daarvan te weerhou.

10.4 Die Ttrust behou die reg voor om na redelike kennisgewing aan die okkupeerders die huishoudelike reëls te wysig, welke gewysigde reëls bindend is ten opsigte van alle okkupeerders.

11. BEËINDIGING VAN OKKUPASIEREG

11.1 'n Uitsluitlike voorwaarde vir verblyf is goeie gesondheid en selfstandigheid.

11.2 Indien die Trust later oordeel dat 'n inwoner nie meer genoegsaam onafhanklik en selfstandig funksioneer nie en/of verdere verblyf 'n risiko inhou, kan 'n inwoner nie langer in sy/haar woonstel aanbly nie. So 'n inwoner kan dan oorgeplaas word na die versorgingseenheid, mits daar plek beskikbaar is en die nuwe losiesfooi ten volle betaal word.

11.3 Die okkupasiereg word beëindig deur –

11.3.1 die dood van die okkupeerder, tensy sy gade besluit om sessie te neem van sy okkupasiereg en 'n onderneming onderteken om aan hierdie ooreenkoms gebonde te wees;

11.3.2 opsegging van okkupasiereg deur die Trust of deur die okkupeerder.

11.4 Die okkupeerder moet ten minste twee volle kalendermaande (60 dae) kennis gee van voorneme om die okkupasiereg te beëindig. Sodanige kennisgewing moet gedurende kantoorure skriftelik by die administratiewe kantoor in Brits Rusoord gegee word.

11.6 Oorplasing van 'n ongetroude Woonstel-Okkupeerder na die Versorgingsafdeling weens verswakking bring mee dat die Okkupeerder se woonstel ontruim moet word.

11.7 Die Trust kan die okkupeerder se okkupasiereg beëindig deur 60 (sestig) dae skriftelike kennissgewing aan die okkupeerder, met opgaaf van redes. Die besluit van die Trust is finaal en bindend en nie onderhewig aan appèl of hersiening nie.

12. ONDERVERHURING

Onderverhuring deur die OKKUPASIEHOUER word nie toegelaat nie.

13. DIE INSTALLEER VAN LUGREËLING, OF ANDER FASILITEIT EN VERANDERINGS

13.1 'n Okkupasiereg wat ingevolge hierdie ooreenkoms aan die okkupeerder toegesê word, sluit nie enige voorsiening vir bv. lugreëling in nie. Dit staan die okkupeerder egter vry om met die Trust reëlings te tref vir die voorsiening en/of installasie van lugreëling of ander fasiliteite, onderhewig aan die volgende voorwaardes:

13.1.1 die Trust se goedkeuring vir die betrokke voorsiening en/of installasie moet vooraf skriftelik verkry word.

13.1.2 Voorsiening en installasie geskied op die okkupeerder se koste;

13.2 Die okkupeerder mag geen veranderings aan die struktuur van die eenheid aanbring sonder die skriftelike toestemming van die Ttrust nie en indien toestemming aldus verleen is, moet die okkupeerder by beëindiging van die okkupasiereg, indien die Trust dit verlang, die veranderings op koste van die okkupeerder na sy oorspronklike toestand herstel of as hy dit nie doen nie kan die Trust dit op die okkupeerder se koste laat doen. Die okkupeerder is nie op vergoeding deur die Trust vir enige sodanige verbeterings geregtig nie.

13.3 By beëindiging van die Okkupasiereg ooreenkoms mag geen verbeteringe verwyder word nie, dit bly die eiendom van die Trust.

14. VERSORGINGSEENHEID

14.1 Die versorgingseenheid maak onder andere voorsiening vir die versorging van verswakte en seniele bejaardes en hierdie afdeling is tot beskikking van die okkupeerder op die voorwaardes in hierdie ooreenkoms vervat.

14.2 Toelating tot die versorgingseenheid geskied op aanbeveling van ‘n geneesheer en/of na onderhandelings met die okkupeerder deur die Trust.

14.3 Die versorgingsgelde word deur die Trust bepaal met inagneming van kostes en die versorgingsbehoefte van die inwoners en is maandeliks of die korter periodes wat die Trust mag bepaal, betaalbaar.

14.4 Versorgingspasiënte is aanspreeklik vir die koste van hul eie medisyne en doktersrekeninge en enige ander behandeling of behoeftes waarvoor nie deur die versorgingseenheid voorsiening gemaak word nie.

15. VERSUIM

15.1 Indien die okkupeerder versuim om enige bedrae wat ingevolge hierdie ooreenkoms aan die Trust betaalbaar is, stiptelik te betaal, kan die Trust die okkupeerder 7(sewe) dae skriftelike kennis gee om sodanige versuim reg te stel.

15.2 Indien die okkupeerder nie binne die gemelde tydperk van 7 dae die versuim regstel nie, is die Trust geregtig om –

15.2.1 die ooreenkoms te kanselleer en die okkupasiereg te beëindig;

15.2.2 spesifieke nakoming te vereis;

en in beide gevalle skadevergoeding te eis.

15.3 Indien die okkupeerder te enige tyd versuim het om enige heffings, versorgingsgelde of gelde vir spesiale dienste of enige ander bedrae te betaal, stem die okkupeerder hiermee toe dat die Trust by beëindiging van hierdie ooreenkoms geregtig is om sodanige agterstallige heffings en gelde asook enige ander bedrae wat deur die okkupeerder aan die Trust verskuldig is, te verhaal. Die okkupeerder magtig die Trust hiermee om, sodanige verskuldigde bedrae te verhaal.

16. OPVOLGING

Die ooreenkoms is bindend op die partye, hul regsverkrygenes, regsopvolgers, administrateurs en eksekuteurs.

17. WYSIGING VAN DIE OOREENKOMS

Geen wysiging van hierdie ooreenkoms of enige kansellasie daarvan is van krag nie, tensy sodanige wysiging of kansellasie skriftelik is en deur beide partye onderteken is.

18. GEHELE OOREENKOMS

Hierdie ooreenkoms behels die hele ooreenkoms tussen die partye en geen voorstelling wat nie hierin vervat word, is bindend op die partye nie.

19. TEGEMOETKOMING

Geen tegemoetkoming of uitstel deur die een party verleen aan die ander, benadeel op enige wyse die regte van die party wat die tegemoetkoming of uitstel verleen nie.

20. BESLEGTING VAN DISPUTE

Die partye stel dit hulself ten doel om alle dispute vreedsaam te probeer besleg. Indien 'n dispuut onopgelos bly, word die saak vir arbitrasie verwys na die SKDBM (Ned Geref Sinode Noord Transvaal). Die beslissing van die SKDBM word as finaal beskou.

21. ALGEMEEN

21.1 Sonder om afbreuk te doen aan enige van die bepalings van hierdie ooreenkoms staan dit die Trust vry om ter eniger tyd in die toekoms soortgelyke of gewysigde ooreenkomste met ander okkupeerders volgens sy uitsluitlike diskresie aan te gaan.

21.2 Geen ander ooreenkoms aangegaan met ‘n ander okkupeerder wat geheel of gedeeltelik of wesenlik van hierdie ooreenkoms verskil, word geag inbreuk op hierdie ooreenkoms te maak nie.

22. KOSTE

22.1 Die okkupeerder is nie aanspreeklik vir enige koste hoegenaamd verbonde aan hierdie ooreenkoms nie.

23. DOMICILIUM

Vir doeleindes van kennisgewings en betekening van pleitstukke, kies die partye die volgende adresse as hul domicilium citandi et executandi:

23.1 **Die Trust:**
Die Bestuurder
BRITS RUSOORD
Posbus 2323
BRITS
0250

23.2 **Die Okkupeerder**

23.2.1 Voor okkupasie:

…….

…….

…….

23.2.2 Na okkupasie:

BRITS RUSOORD
Eenheid No…….
Posbus 2323
BRITS
0250

GETEKEN TE ……OP ……20…..

AS GETUIES:

1. ……..

2. ……. …….

BESTUURDER
BRITS RUSOORD
Namens BRITS LIEFDADIGHEIDSTRUST

GETEKEN TE …… OP ……20…..

AS GETUIES:

1. …….

2. …… …….

OKKUPEERDER