

HERSIENE KONSEP VIR OPENBARE DEELNAME

**BELEID OOR DIE BESTUUR VAN SEKERE VAN STAD
KAAPSTAD SE ONROERENDE EIENDOM**

INHOUDSOPGAWE

| | |
|--|----|
| HOOFSTUK A: ALGEMEEN | 3 |
| 1. Omskrywings | 3 |
| 2. Eiendomsbestuurdoelwitte | 6 |
| 3. Wetgewende en Beleidsraamwerk vir die Bestuur van die Stad se Eiendom | 7 |
| 4. Toepassing van die Beleid | 8 |
| 5. Benadering tot Portefeuljebestuur | 9 |
| 6. Beginsels vir Eiendomsbestuur | 11 |
| 7. Magte | 12 |
| 8. Vervreemdings | 13 |
| 9. Besluitneming ten opsigte van die Vervreemding van Eiendom onderworpe aan Artikel 14 van die MFMA | 15 |
| 10. Eiendomsregte | 18 |
| HOOFSTUK B: VEVREEMDINGBESTUURSTELSEL VIR EIENDOMSTRANSAKSIES | |
| 21 | |
| 11. Tersaaklike Beleide | 21 |
| 12. Kernbeginsels | 22 |
| 13. Mededingende Prosesse | 23 |
| 14. Niemededingende Prosesse: Uit-die-hand/Regstreekse Onderhandeling | 26 |
| 15. Komiteestelsel vir Mededingende Tenders | 28 |
| 16. Kriteria vir Kompensasie en Billike Markwaarde | 29 |
| HOOFSTUK C: RESERVERING VAN EIENDOM VIR MUNISIPALE DOELEINDES | 31 |
| 17. Reservering en Diensvlakooreenkomste | 31 |
| 18. Eiendomstransaksies as 'n Integrale Komponent van die Selekering van 'n Diensverskaffer | 34 |
| 19. Verkryging van Onroerende Eiendom vir Munisipale Doeleindes | 39 |

Comment [U1]: Bygewerk, maar kon nie daarin slaag om uitleg te bereedder nie.

HOOFSTUK A: ALGEMEEN

1. Omskrywings

Comment [U2]: Alfabeties volgens Afrikaans

- 1.1 Die volgende uitdrukkings sal geag te word die volgende te beteken soos hieronder uiteengesit: -
- 1.1.1 “**AKB-regulasies**” beteken die munisipale aanbodkettingbestuur-regulasies wat kragtens die MFMA uitgevaardig en onder SK 868 in *Staatskoerant* nr. 27636 van 30 Mei 2005 gepubliseer is;
- 1.1.2 “**die Eiendomsbeleid**” of “**hierdie Beleid**” beteken hierdie beleid wat die bestuur van die Stad se eiendom beheer;
- 1.1.3 “**Eiendomsportefeulje**” beteken 'n portefeulje soos wat in klousule 5.5 van hierdie beleid beoog word;
- 1.1.4 “**Eiendomsreg**” beteken 'n reg om 'n eiendom vir 'n tydperk wat 'n kalendermaand oorskry, te gebruik, te beheer of te bestuur, soos deur die Stad vergun, sonder om wettige eienaarskap van die eiendom af te staan. Ter vermyding van enige twyfel, verteenwoordig 'n servituut, deurgangsreg of oorskryding in, op, oor of onder eiendom wat deur die Stad vergun is 'n eiendomsreg;
- 1.1.5 “**Eiendomstransaksie**” beteken óf 'n vervreemding van eiendom óf die vergunning van 'n eiendomsreg;
- 1.1.6 “**die Eiendomsverordening**” beteken enige verordening verwant aan die bestuur en administrasie van die Stad se eiendom wat van tyd tot tyd deur die Stad uitgevaardig word;
- 1.1.7 “**die Eiendomswette**” beteken die tersaaklike bepalings van die MFMA, die MATR en die eiendomsverordeninge gesamentlik;
- 1.1.8 “**Grondwet**” beteken die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996;

- 1.1.9 “**Hoë waarde**” beteken dat die billike markwaarde¹ van die eiendom R50 miljoen of 1% oorskry van die totale waarde van die Stad se kapitale bates soos uit die jongste beskikbare geouditeerde finansiële state van die Stad bepaal, of sodanige laer bedrag as wat van tyd tot tyd per besluit van die Raad van die Stad bepaal mag word;
- 1.1.10 “**Kalendermaand**” beteken ’n tydperk wat van ’n datum in ’n kalendermaand tot die ooreenstemmende datum in die volgende maand strek;
- 1.1.11 “**Lewensonvatbare eiendom**” beteken eiendom wat weens stedelike beplanning, fisiese beperkings of omvang nie op sy eie ontwikkel kan word of as ’n afsonderlike entiteit kan funksioneer nie en dus slegs funksioneel kan word as dit deur ’n aangrensende eienaar saam met sodanige eienaar se eiendom gebruik word;
- 1.1.12 “**Lewensvatbare eiendom**” beteken eiendom wat ontwikkel kan word en as ’n afsonderlike entiteit kan funksioneer en wat vir registrasie deur die Registrateur van Aktes kwalifiseer;
- 1.1.13 “**MATR**” beteken die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Finansiële Bestuur, 2003, se regulasies vir die oordrag van munisipale bates wat kragtens die MFMA uitgevaardig is en op 22 Augustus 2008 in *Staatskoerant nr. 31346* gepubliseer is;
- 1.1.14 “**Mededingende proses**” beteken ’n oproep om alternatiewe voorstelle, ’n aangenome tender, ’n openbare tender of ’n openbare veiling;
- 1.1.15 “**MFMA**” beteken die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Finansiële Bestuur, 56 van 2003;
- 1.1.16 “**Openbare-private vennootskap**” beteken ’n openbare-private vennootskap soos in die regulasies vir munisipale openbare-private vennootskappe gedefinieer wat onder die MFMA uitgevaardig en onder SK R309 in *Staatskoerant nr. 27431* van 1 April 2005 gepubliseer is;

¹ In Regulasie 1 van die MATR gedefinieer as “*ten opsigte van ’n kapitale bate, die waarde waarteen ’n goed ingeligte, gewillige koper sou koop en ’n goed ingeligte, gewillige verkoper die kapitale bate in ’n armlengtetransaksie sou verkoop*”.

- 1.1.17 **“Staatsorgaan”** beteken 'n staatsorgaan soos in die MATR gedefinieer;
- 1.1.18 **“die Stad”** beteken die Stad Kaapstad, 'n metropolitaanse munisipaliteit;
- 1.1.19 **“Stadsbestuurder”** beteken die stadsbestuurder of sy of haar gevolmagtigde;
- 1.1.20 **“Stadseiendom”** of **“eiendom”** beteken die onroerende eiendom wat ooreenkomstig hierdie beleid deur die Stad besit of bestuur word;
- 1.1.21 **“Stelselwet”** beteken die Plaaslike Regering: Munisipale Stelselwet, 32 van 2000;
- 1.1.22 **“Vervreemding”**, nie teenstaande die betekenis daarvan in die MATR, beteken die oordrag van eienaarskap;
- 1.1.23 **“Vervreemdingsbestuurstelsel”** beteken die vervreemding-bestuurstelsel waarvoor in Hoofstuk B van hierdie beleid voorsiening gemaak word;
- 1.1.24 **“Wet op 'n Beleidsraamwerk vir Voorkeurverkryging”** beteken die Wet op 'n Beleidsraamwerk vir Voorkeurverkryging, 5 van 2000, ingeslote enige regulasies wat van tyd tot tyd kragtens hierdie wet afgekondig word;
- 1.2 Woorde wat nie in hierdie beleid omskryf is nie, het die betekenis wat aan hulle in die MATR toegeken is.

2. Eiendomsbestuurdoelwitte

- 2.1 Die Stad se eiendomsdoelwitte is, in prioriteitsvolgorde, die volgende: -
- 2.1.1 om die Stad se eiendom vir eie gebruik, byvoorbeeld vir die doel van munisipale kantore, te benut, te reserveer en te bestuur, asook vir die doel van die voorsiening deur die Stad, of deur diensverskaffers wat deur die Stad aangestel is, van munisipale dienste soos water en sanitasie, elektrisiteit ensovoorts;
- 2.1.2 om die Stad se eiendom vir die doel van breër munisipale doeleindes in belang van die Stad se plaaslike gemeenskap te benut, te reserveer en te bestuur, byvoorbeeld ten opsigte van plaaslike sportfasiliteite, kindersorgfasiliteite, begraafplase, begrafnisondernemings en krematoria;
- 2.1.3 om die Stad se eiendom wat nie vir een van die twee bogenoemde munisipale doeleindes benodig word nie, te bestuur met behoorlike inagneming van die belange van 'n individuele lid/individuele lede van die plaaslike gemeenskap, byvoorbeeld 'n individue wat vir tuinboudeleindes 'n eiendom wil huur of 'n eiendom van die Stad wil bekom;
- 2.1.4 om eiendom slegs onder omstandighede te vervreem waar die Stad oortuig is dat dit nie 'n redelike ekonomiese en/of maatskaplike rendement uit voortgesette eienaarskap van die eiendom kan put nie;
- 2.1.5 om onroerende eiendom of regte in onroerende eiendom vir munisipale doeleindes te bekom.
- 2.2 Die Stad wil voorts konsekwentheid, deursigtigheid en aanspreeklikheid in die bestuur van die Stad se eiendom verseker.

3. Wetgewende en Beleidsraamwerk vir die Bestuur van die Stad se Eiendom

- 3.1 Die wetgewende raamwerk vir die bestuur van die Stad se eiendom word vervat in 'n aantal stukke wetgewing, ingeslote maar nie beperk nie tot: -
- 3.1.1 die MFMA, veral artikel 14, wat oor die vervreemding van kapitale bates handel;
- 3.1.2 die MATR, wat die volgende reël: -
- 3.1.2.1 die oordrag en vervreemding van kapitale bates deur munisipaliteite en munisipale entiteite; en
- 3.1.2.2 die vergunning deur munisipaliteite en munisipale entiteite van regte om kapitale bates te gebruik, te beheer of te bestuur;
- 3.1.3 die eiendomsverordening.
- 3.2 Die doel van hierdie beleid is om 'n praktiese raamwerk vir die bestuur van die Stad se eiendom te voorsien.
- 3.3 Hierdie beleid moet saam met en ooreenkomstig die eiendomswette gelees word.

4. Toepassing van die Beleid

- 4.1 Artikel 14 van die MFMA en die MATR is van toepassing op kapitale bates, wat ooreenkomstig die definisie in die MATR onroerende eiendom asook sekere roerende bates insluit. Hierdie beleid is slegs van toepassing op onroerende eiendom.
- 4.2 Hierdie beleid is nie van toepassing op die volgende nie:-
- 4.2.1 onroerende eiendom wat deur munisipale entiteite besit word ten opsigte waarvan die Stad die moedermunisipaliteit is;
- 4.2.2 onroerende eiendom wat binne die verantwoordelike gebied van die Stad se behuisingsdepartement val;
- 4.2.3 eiendom wat deur die Stad besit word en aan 'n openbare-private vennootskap² onderworpe is.
- 4.3 Ter vermyding van enige twyfel: Hierdie beleid is nie van toepassing op die vergunning deur die Stad van 'n reg om 'n eiendom vir 'n tydperk van 'n kalendermaand of minder te gebruik, te beheer of te bestuur nie.

² 'n Openbare-private vennootskap word in die regulasies vir munisipale openbare-private vennootskappe gedefinieer as "n kommersiële transaksie tussen 'n munisipaliteit en 'n private party ingevolge waarvan die private party –

- (a) 'n munisipale funksie vir of namens 'n munisipaliteit verrig, of die bestuur of gebruik van munisipale eiendom vir sy eie kommersiële doeleindes bekom, of tegelyk 'n munisipale funksie vir of namens 'n munisipaliteit verrig en die bestuur of gebruik van munisipale eiendom vir sy eie kommersiële doeleindes bekom; en
- (b) substansiële finansiële, tegniese en bedryfsrisiko's aanvaar ten opsigte van –
- (i) die verrigting van die munisipale funksie;
- (ii) die bestuur of gebruik van die munisipale eiendom; of
- (iii) beide; en
- (c) 'n voordeel put uit die verrigting van die munisipale funksie of uit die benutting van die munisipale eiendom of uit beide, by wyse van –
- (i) 'n teenprestasie wat deur die munisipaliteit of 'n munisipale entiteit onder die uitsluitlike of gedeelde beheer van die munisipaliteit betaal of gegee word;
- (ii) heffing van gelde wat deur die private party van gebruikers of klante verhaal word vir 'n diens wat aan hulle gelewer is; of
- (iii) 'n kombinasie van die voorbeelde waarna in subparagrafe (i) en (ii) verwys is."

5. Benadering tot Portefeuljebestuur

- 5.1 Die Stad se departement eiendomsbestuur is die bewaker van die Stad se eiendom en sal die Stad se eiendom ooreenkomstig hierdie beleid bestuur, ingeslote maar nie beperk nie tot die bepalings van Hoofstuk C ten opsigte van die reservering van eiendom vir munisipale doeleindes.
- 5.2 Die Stad se eiendom omvat sowat 87 000 onroerende bates met diverse en wyd uiteenlopende gebruike en gebruikers ingeslote, byvoorbeeld: munisipale kantore wat deur amptenare gebruik word, eiendom wat deur die Stad in die loop van die verskaffing van munisipale dienste gebruik word; eiendom wat gebruik word deur diensverskaffers wat deur die Stad aangestel is om namens hom munisipale dienste te verskaf; en sportgronde, kerke, kindersorgfasiliteite en so meer wat verhuur word.
- 5.3 Ten einde die Stad se eiendomsbestuurdoelwitte na te kom, en ooreenkomstig internasionale beste praktyke, het die Stad 'n lewensiklusmodel en portefeuljebestuursbenadering ten opsigte van die bestuur van die Stad se eiendom aanvaar. 'n Lewensiklusmodel is van toepassing op die beplanning, verkryging, besit (vergunning van eiendomsregte aan derde partye of gebruik deur die Stad vir munisipale doeleindes) en vervreemding van eiendom.
- 5.4 Die Stad is in die proses om 'n register van sy eiendom op te stel wat 'n volle beskrywing van elke eiendom sal bevat, ingeslote maar nie beperk nie tot die omvang, gebruik, beplanningstatus en waarde van die Stad se eiendom. Ten einde hierdie proses te fasiliteer, sal die registrasie van alle eiendom wat in die aktereregister op die Stad se naam is, bevorder en aangemoedig word.
- 5.5 Elke eiendom sal dan vir bestuursdoeleindes aan 'n portefeulje (byvoorbeeld, belegging, winsmotief, maatskaplike sorg, munisipale doeleindes en oorskot) toegewys word en tersaaklike lewensiklusbeplanning sal dan onderneem word ten opsigte van die eiendomme wat aan elke eiendomsportefeulje toegewys is. Die Stad kan, van tyd tot tyd, een of meer eiendomsportefeulje en/of die toewysing van 'n eiendom aan 'n spesifieke eiendomsportefeulje wysig.

- 5.6 In die onderneming van lewensiklusbeplanning ten opsigte van 'n eiendomsportefeulje sal die Stad behoorlik ag slaan op die magte en funksies wat ooreenkomstig die Grondwet aan munisipaliteite toegeken is.

6. Beginsels vir Eiendomsbestuur

- 6.1 Die Stad het 'n holistiese benadering tot eiendomsbestuur aanvaar wat behoorlik ag slaan op die volgende beginsels: -
- 6.1.1 die beste en optimale benutting van 'n eiendom;
 - 6.1.2 portefeuljebestuurbeginsels waarvolgens eiendomme op 'n wyse bestuur word wat gepas is vir die tersaaklike eiendomsportefeulje;
 - 6.1.3 deursigtigheid, aanspreeklikheid en konsekwentheid;
 - 6.1.4 die beste belange van die Stad se plaaslike gemeenskap;
 - 6.1.5 die Stad se strategiese doelwitte, soos van tyd tot tyd aanvaar, en soos weerspieël word in ander beleide wat deur die Stad aanvaar is, byvoorbeeld die Stad se geïntegreerde ontwikkelingsplan en ruimtelike-ontwikkelingsraamwerk;
 - 6.1.6 die vereiste dat eiendomstransaksies in ooreenstemming moet wees met 'n stelsel wat regverdig, billik, deursigtig en mededingend is;
 - 6.1.7 implementering van die MATR ooreenkomstig die MATR se rigsgoere van waardasie, kontinuïteit van diens, risiko-oordrag en batebehoud;³
 - 6.1.8 die bevordering van voorkeur vir mense wat deur onbillike diskriminasie histories benadeel is;
 - 6.1.9 die gebruik van die Stad se eiendom om maatskaplike integrasie te bevorder; bestaande ruimtelike ongelykhede te herstel; ekonomiese groei te bevorder; sterk, geïntegreerde en waardige gemeenskappe te bou en toegang tot residensiële geleenthede, dienste, geriewe, vervoer en geleenthede vir indiensneming te verleen;
 - 6.1.10 die bestuur van die Stad se eiendom as 'n volhoubare hulpbron en, waar gepas, die gebruik van die omgewing-, maatskaplike en ekonomiese rendement op sodanige eiendom as 'n hefboom onderwyl die Stad eienaarskap daarvan behou.

³ Soos voorgeskryf in subregulasie 3 van die MATR.

7. Magte

- 7.1 Die Stad het die magte wat kragtens die eiendomswetgewing aan hom toegeken is vir die doel van: -
- 7.1.1 die verkryging deur die Stad van onroerende eiendom en die regte in onroerende eiendom;
 - 7.1.2 vervreemding van eiendom deur die Stad en die vergunning van eiendomsregte deur die Stad;
 - 7.1.3 die uitoefening van sodanige magte deur die Stad as wat redelikerwys nodig mag wees vir, of gepaard mag gaan met, die doeltreffende verrigting van die Stad se funksies.

8. Vervreemdings

- 8.1 **Eiendomme uitgesluit van vervreemding** – die Stad mag nie 'n eiendom vervreem wat nodig is om die minimumvlak van basiese munisipale dienste⁴ te lewer nie behalwe waar dit oorgedra/verkoop word aan 'n ander staatsorgaan, soos bepaal in artikel 14(6) van die MFMA gelees saam met Hoofstuk 3 van die MATR.
- 8.2 **Vrygestelde vervreemdings aan staatsorgane** – Onder die omstandighede waarvoor in Hoofstuk 3 van die MATR voorsiening gemaak word, word vervreemdings van eiendom aan ander staatsorgane vrygestel van die vereistes van artikels 14(1)-(5) van die MFMA. Oor die algemeen word sulke vervreemdings op hierdie manier vrygestel wanneer die vervreemding vir 'n openbare doel is, teenoor 'n vervreemding in die verloop van 'n gewone kommersiële transaksie tussen die munisipaliteit en die staatsorgaan (in welke geval die vervreemding nie as 'n vrygestelde vervreemding kwalifiseer nie).
- 8.3 Waar daar aan die vereistes soos gestipuleer in Hoofstuk 3 van die MATR voldoen word, ongeag die feit dat 'n vervreemding verband mag hou met 'n eiendom wat vir die lewering van die minimumvlak van basiese munisipale dienste nodig is, hoef sodanige vervreemding nie aan die Stad se vervreemdingsbestuurstelsel te voldoen nie, nie teen markwaarde te wees nie en nie die proses van openbare deelname te deurloop wat in die MATR ten opsigte van nie-vrygestelde vervreemdings voorgeskryf word nie.
- 8.4 **Artikel 14- (nie-vrygestelde) vervreemdings** - Ten opsigte van vervreemdings wat onderworpe is aan artikels 14(1)-(5) van die MFMA, mag die Stad slegs sodanige eiendom vervreem nadat daar aan die volgende vereistes voldoen is:-
- 8.4.1 die Stad, in 'n vergadering wat oop is vir die publiek, moes op redelike gronde besluit het waarom die eiendom nie nodig is om die minimumvlak van basiese munisipale dienste te lewer nie;

⁴ In die Stelselwet gedefinieer as, "n munisipale diens wat nodig is om 'n aanvaarbare en redelike lewensgehalte te verseker en, indien dit nie voorsien sou word nie, 'n bedreiging vir openbare gesondheid of veiligheid of die omgewing sou inhou."

- 8.4.2 die Stad moes oorweging geskenk het aan die billike markwaarde van die eiendom en die ekonomiese en gemeenskapswaarde wat in ruil vir die eiendom ontvang gaan word;
- 8.4.3 enige sodanige vervreemding moet plaasvind ooreenkomstig die beginsels van regverdigheid, billikheid, deursigtigheid, mededingendheid en kostedoeltreffendheid.
- 8.5 Ten opsigte van artikel 14- (nie-vrygestelde) vervreemdings moet daar ook aan die bepalings van Hoofstuk 2 van die MATR voldoen word, welke bepalings 'n raamwerk daarstel vir die implementering van hierdie aspekte van artikel 14 van die MFMA.

9. Besluitneming ten opsigte van die Vervreemding van Eiendom onderworpe aan Artikel 14 van die MFMA

- 9.1 Hoofstuk 2 van die MATR reël die vervreemding van eiendom wat onderworpe is aan artikel 14 van die MFMA.
- 9.2 Hierdie artikel van die beleid vul sekere aspekte van die besluitnemingsproses aan waarvoor in Hoofstuk 2 van die MATR voorsiening gemaak is.
- 9.3 Deel 1 van Hoofstuk 2 van die MATR spesifiseer 'n proses vir besluitneming deur 'n munisipaliteit.
- 9.4 Die eerste fase in die proses van besluitneming is openbare deelname. Kragtens die MATR is hierdie fase slegs van toepassing op hoëwaarde-eiendom en omvat:-
- 9.4.1 'n versoek aan die Raad, vergesel van 'n inligtingsverklaring,⁵ ten einde die stadsbestuurder te magtig om 'n proses van openbare deelname te onderneem;
- 9.4.2 die stadsbestuurder wat 'n proses van openbare deelname onderneem soos voorgeskryf in die MATR.⁶

⁵ Wat aan die vereistes moet voldoen wat as volg in subregulasie 5(3)(b) van die MATR voorgeskryf word: "n Versoek aan die munisipale raad vir die magtiging van 'n proses van openbare deelname moet vergesel word van 'n inligtingsverklaring waarin die volgende vervat is –

- (i) die waardasie van die kapitale bate wat vir oordrag of vervreemding bestem is en die berekeningsmetode wat gebruik is om daardie waardasie te bepaal;
- (ii) die rede vir die voorstel om die kapitale bate oor te dra of te vervreem;
- (iii) enige verwagte voordele vir die munisipaliteit wat uit die oordrag of vervreemding mag voortspruit;
- (iv) enige verwagte opbrengste wat die munisipaliteit voortspruitend uit die oordrag of vervreemding te beurt mag val; en
- (v) enige verwagte wins of verlies wat deur die munisipaliteit gerealiseer of op die hals gehaal sal word voortspruitend uit die oordrag of vervreemding."

⁶ Kragtens artikel 21A van die Stelselwet, word daar van die Stad verwag om minstens 60 dae voor die vergadering waartydens die Raad ooreenkomstig die bepalings van artikel 14 sal besluit om in beginsel toestemming vir die vervreemding te verleen, die voorstel om te vervreem, tesame met die inligtingsverklaring, openbaar te maak ten einde die plaaslike gemeenskap en ander belangstellende persone te nooi om kommentaar te lewer of versoë tot die Raad te rig ten opsigte van die voorgestelde vervreemding en ook om die standpunte en aanbevelings van die nasionale tesourie en provinsiale tesourie in te win.

- 9.5 Die Stad mag, na goëddunke, besluit om 'n proses van openbare deelname te onderneem ten opsigte van vervreemdings wat nie as van 'n hoë waarde geag word nie en mag bepaal watter vorm hierdie proses moet aanneem.
- 9.6 Wanneer die fase van openbare deelname in die besluitnemingsproses afgehandel is, word daar van die Raad verwag om besluite ten opsigte van vervreemding te neem.
- 9.7 Die eerste besluit wat die Raad moet neem, hou verband met bepalings kragtens artikel 14 van die MFMA: -
- 9.7.1 dat die eiendom redelikerwys nie vir die lewering van minimumvlak munisipale dienste nodig is nie; en
- 9.7.2 dat die billike markwaarde van die eiendom en die ekonomiese en gemeenskapswaarde wat in ruil vir die eiendom ontvang word, ooreenkomstig die vergoedingsbepalings van die vervreemding-bestuurstelsel, in ag geneem is;
- ("die artikel 14-bepalings").
- 9.8 Die tweede besluit wat die Raad moet neem, voortspruitend uit die artikel 14-bepalings, hou verband daarmee of die eiendom in beginsel vervreem kan word al dan nie ('n "in beginsel"-goedkeuring).
- 9.9 Die MATR skryf faktore voor wat die Raad in ag moet neem wanneer daar oor artikel 14-bepalings besluit word en wanneer daar besluit moet word om "in beginsel"-goedkeuring te verleen.⁷

⁷ Die faktore wat in subregulasie 7 voorgeskryf word, is as volg: "Wanneer enige voorgestelde oordrag of vervreemding van 'n nie-vrygestelde kapitale bate ingevolge regulasie 5(1)(b)(i) en (ii) oorweeg word, moet die munisipale raad in ag neem – (a) of die kapitale bate op 'n latere datum vir die munisipaliteit se eie gebruik nodig sal wees; (b) die wins of verlies wat na verwagting weens die voorgestelde oordrag of vervreemding sal realiseer; (c) die mate waartoe enige vergoeding ontvangbaar weens die voorgestelde oordrag of vervreemding 'n beduidende ekonomiese of finansiële kostevoordeel vir die munisipaliteit tot gevolg sal hê; (d) die risiko en vergoeding wat met die ter oordraagbare of vervreembare kapitale bate geassosieer word, inaggenome die munisipaliteit se belange; (e) die effek wat die voorgestelde oordrag of vervreemding op die munisipaliteit se kredietaanslag, sy vermoë om toekomstige lang- en korttermynlenings aan te gaan en sy finansiële posisie wat kontantvloei betref, sal hê; (f) die beperkings en voorwaardes wat aan die kapitale bate gekoppel is of met die oordrag of vervreemding van die bate verband hou en die potensiële gevolge sou enige sodanige gevolge nie nagekom word nie; (g) die beraamde koste van die voorgestelde oordrag of vervreemding en die oordrag van enige aanspreeklikhede en reserwefondse wat met die kapitale bate verband hou; (i) enige kommentaar of verhoë oor die voorgestelde oordrag of wat vanaf die plaaslike gemeenskap en enige belangstellende persoon ontvang is; (j) enige skriftelike beskouings of aanbevelings jeens die voorgestelde oordrag of

- 9.10 Die Stad mag in-beginselgoedkeuring verleen onderworpe aan enige voorwaarde ingeslote, maar nie beperk nie tot, dié wat in die MATR⁸ gespesifiseer word. Indien in-beginselgoedkeuring, onderworpe aan voorwaardes, verleen word en een van daardie voorwaardes word nie nagekom nie, verval die in-beginselgoedkeuring vir vervreemding outomaties, en die Stad is nie by magte om die tersaaklike eiendom te vervreem tensy 'n in-beginselgoedkeuring van meet af aan verkry word nie.
- 9.11 Die MATR spesifiseer nie uitdruklik enige verdere besluitnemingstappe wat deur die Raad gevolg moet word wanneer 'n munisipaliteit die artikel 14-bepalings gemaak en 'n in-beginselgoedkeuring toegestaan het nie.
- 9.12 Die MATR spesifiseer egter dat 'n munisipaliteit slegs 'n eiendom mag vervreem wanneer sodanige vervreemding in ooreenstemming is met die vervreemdingbestuurstelsel, en dat die vervreemdingbestuursproses slegs 'n aanvang mag neem wanneer 'n in-beginselgoedkeuring deur die Raad verleen is.
- 9.13 In gevalle waar 'n mededingende proses ooreenkomstig die vervreemdingbestuurstelsel gevolg moet word nadat 'n in-beginselgoedkeuring deur die Raad verleen is, en waar die resultate van die mededingende proses 'n wesentlike impak op die artikel 14-bepalings het wat deur die Raad bepaal is voordat die in-beginselgoedkeuring toegestaan is, sal die vervreemding na die Raad terugverwys word.

vervreemding wat van die nasionale tesourie en die tersaaklike provinsiale tesourie ontvang is; (k) die belange van enige staatsorgaan wat hierdeur geraak word, die munisipaliteit se eie strategiese, wetlike en ekonomiese belange en die belange van die plaaslike gemeenskap; en (l) nakoming van die wetgewende regime wat op die voorgestelde oordrag of vervreemding van toepassing is."

⁸ Die voorwaardes wat in subregulasie 11 uitgespel word, sluit die volgende in: "(a) die manier waarvolgens die kapitale bate verhuur of vervreem mag word; (b) die beheerde minimum prys of minimum kompensasië vir die kapitale bate; (c) of die kapitale bate vir minder as sy billike markwaarde oorgedra of verkoop mag word, in welke geval die munisipale raad eers die kriteria, soos uiteengesit in regulasie 13(2), moet oorweeg; en die raamwerk waarbinne regstreekse onderhandelings vir die oordrag of vervreemding van die kapitale bate met 'n ander persoon moet plaasvind, indien die oordrag of vervreemding onderworpe is aan regstreekse onderhandelings."

10. Eiendomsregte

- 10.1 Hoofstuk 4 van die MATR reël die vergunning van 'n eiendomsreg onder omstandighede waar artikel 14 van die MFMA nie van toepassing is nie.
- 10.2 Regulasie 33(3) in Hoofstuk 4 van die MATR spesifiseer die omstandighede waaronder daar met 'n eiendomsreg gehandel moet word asof die vergunning van 'n eiendomsreg onderworpe aan artikel 14 van die MFMA sou wees of as 'n vervreemding sou kwalifiseer wat vrygestel is van artikel 14. Hierby ingesluit is, byvoorbeeld, situasies waar die eiendomsreg:-
- 10.2.1 vir 'n onbepaalde of ongespesifiseerde tydperk vergun word;
- 10.2.2 die opsie verleen aan die persoon aan wie die eiendomsreg vergun word om die eiendom te koop of eienaarskap daarvan te bekom;
- 10.2.3 ooreenkomstig 'n langtermyn-huurooreenkoms vergun word waar die huurooreenkoms op so 'n wyse gestruktureer is dat die huurder effektief, prakties en feitlik die eienaar is, behalwe dat die eienaar/verhuurder die geregistreerde eienaar van die eiendom bly.
- 10.3 Vir die doeleindes van hierdie hoofstuk beteken:-
- 10.3.1 **“Beduidende eiendomsreg”** 'n eiendomsreg met 'n waarde wat R10 miljoen en 'n tydperk van drie jaar oorskry;
- 10.3.2 **“Onbeduidende eiendomsreg”** 'n eiendomsreg ten opsigte van die volgende kategorieë eiendom: -
- 10.3.2.1 Eiendomswaarde minder as R10 miljoen, eiendomsreg langer as drie jaar;
- 10.3.2.2 Eiendomswaarde minder as R10 miljoen, eiendomsreg minder as drie jaar;
- 10.3.2.3 Eiendomswaarde minder as R10 miljoen, eiendomsreg minder as drie jaar.
- 10.4 Deel 1 van Hoofstuk 4 van die MATR spesifiseer 'n proses vir besluitneming deur 'n munisipaliteit ten opsigte van die vergunning van 'n eiendomsreg.

- 10.5 Die eerste fase in die proses van besluitneming is openbare deelname. Ooreenkomstig die MATR is hierdie fase slegs van toepassing op 'n beduidende eiendomsreg en omvat:-
- 10.5.1 'n versoek aan die Raad, vergesel van 'n inligtingsverklaring⁹, wat die stadsbestuurder magtig om 'n proses van openbare deelname te onderneem;
- 10.5.2 die stadsbestuurder wat 'n proses van openbare deelname deurloop, soos voorgeskryf in die MATR ¹⁰;
- 10.6 Die Stad mag, na goëddunke, besluit om 'n proses van openbare deelname ten opsigte van onbeduidende eiendomsreg te deurloop en kan bepaal watter vorm hierdie proses moet aanneem.
- 10.7 'n Proses van openbare deelname hoef nie deurloop te word vir eenmalige gebeure sover dit eiendomsregte betref wat vir 'n tydperk van nie langer as 90 dae vergun word nie en waar 'n mededingende proses geen nuttige doel sal die nie.
- 10.8 Wanneer die openbare-deelnamefase van die besluitnemingsproses afgehandel is, moet daar besluit word om ten opsigte van die vergunning van 'n eiendomsreg in-beginselgoedkeuring te verleen al dan nie.
- 10.9 Die MATR tref 'n onderskeid tussen 'n beduidende eiendomsreg en 'n onbeduidende eiendomsreg vir die doeleindes van die gesag om 'n in-beginselgoedkeuring te verleen: -
- 10.9.1 Ten opsigte van 'n beduidende eiendomsreg het slegs die Raad die gesag om 'n in-beginselgoedkeuring te verleen;

⁹ Wat moet voldoen aan die vereistes soos voorgeskryf in subregulasie 34(1)(b) van die MATR wat as volg lees: "*die munisipale raad het in beginsel goedgekeur dat die reg vergun mag word.*"

¹⁰ Kragtens artikel 21A van die Stelselwet, word daar van die Stad verwag om minstens 60 dae voor die vergadering waartydens die Raad sal besluit om 'n in-beginselgoedkeuring vir die vergunning van 'n eiendomsreg toe te staan, die voorstel om die eiendomsreg toe te staan, tesame met die inligtingsverklaring, openbaar te maak, die plaaslike gemeenskap en ander belangstellende persone te nooi om ten opsigte van die voorgestelde vergunning van eiendomsregte, kommentaar of versoë tot die Raad te rig en ook om die standpunte en aanbevelings van die nasionale tesourie en provinsiale tesourie in te win

- 10.9.2 Ten opsigte van 'n onbeduidende eiendomsreg het die stadsbestuurder, of indien hy/sy sodanige mag gedelegeer het, sy/haar gedelegeerde, die gesag om 'n in-beginselgoedkeuring te verleen.
- 10.10 Die Stad sal slegs daarop geregtig wees om 'n eiendomsreg te hernieu indien die skriftelike ooreenkoms tussen die Stad en die houer van die eiendomsreg uitdruklik 'n opsie bevat om die ooreenkoms te hernieu.
- 10.11 Die Stad sal daarop geregtig wees om 'n veranda, balkon of soortgelyke struktuur op te rig of te behou wat in of oor enige openbare plek of openbare straat uitsteek of strek ooreenkomstig sodanige vereistes as wat dit van tyd tot tyd in hierdie verband mag spesifiseer.

**HOOFSTUK B: VEVREEMDINGBESTUURSTELSEL VIR
EIENDOMSTRANSAKSIES**

11. Tersaaklike Beleide

- 11.1 Hierdie hoofstuk van die beleid omvat die Stad se vervreemdingsbestuurstelsel ten opsigte van die vervreemding van eiendom of die vergunning van eiendomsregte deur die Stad.
- 11.2 Die Stad se AKB-beleid sluit 'n vervreemdingbestuurstelsel in wat van toepassing is op roerende bates en eiendom. Die enigste toepaslike bepaling is egter dié van regulasie 40 van die AKB-regulasies wat by hierdie beleid geïnkorporeer is.
- 11.3 Ter vermyding van enige twyfel, behalwe vir die hoofstuk in die Stad se AKB-beleid wat oor 'n vervreemdingbestuurstelsel handel, is die Stad se AKB-beleid uitsluitlik van toepassing op die verkryging deur die Stad van goedere en dienste en nie op die vervreemding van eiendom of die vergunning van eiendomsregte nie.
- 11.4 Artikel 113 van die MFMA en regulasie 37 van die AKB-regulasies is nie van toepassing op eiendomstransaksies nie omdat die voormelde bepaling ook uitsluitlik op die verkryging van goedere en dienste van toepassing is.

12. Kernbeginsels

- 12.1 Kragtens artikel 14(5) van die MFMA, moet 'n vervreemding van eiendom deur die Stad regverdig, billik, deursigtig, mededingend en in ooreenstemming met die Stad se AKB-beleid wees ("die kernbeginsels").
- 12.2 Onder die omstandighede wat in Hoofstuk 3 van die MATR beskryf word, is die kernbeginsels nie van toepassing op die vervreemding van eiendom aan staatsorgane nie.
- 12.3 Die Stad sal, tensy ooreenkomstig hierdie beleid toegelaat om so te handel, ook die kernbeginsels vir die vergunning van eiendomsregte toepas.
- 12.4 Uit hoofde van die kernbeginsels, as 'n algemene reël, moet 'n mededingende proses gevolg word wanneer eiendom ook al vervreem en/of eiendomsregte vergun word.

13. Mededingende Prosesse

13.1 Algemene beginsels

Die Stad is daarop geregtig om enigeen van die volgende metodes te volg om 'n eiendomstransaksie aan te gaan ten einde te verseker dat die beginsel van mededingendheid tot uitvoer gebring word:-

- 13.1.1 Openbare tender;
- 13.1.2 Openbare veiling;
- 13.1.3 Geslote tender;
- 13.1.4 Oproep om alternatiewe voorstelle.

13.2 Openbare tender

- 13.2.1 'n Oop en deursigtige tenderproses is die mees empatiese manier om die kernbeginsels tot uitvoer te bring. So 'n proses kan, afhangende van die aard van die transaksie, 'n tweefase-bodproses insluit waarvolgens daardie tenderaars wat voldoen aan die voorkwalifiserende kriteria wat in die eerste fase gespesifiseer is, daarop geregtig is om aan die tweede fase deel te neem.
- 13.2.2 Ongeag dat die Wet op 'n Beleidsraamwerk vir Voorkeurverkryging se regulasies bes moontlik *ultra vires* die bemaagtigende wet is in soverre hulle op eiendomstransaksies van toepassing is, sal die Stad die Wet op 'n Beleidsraamwerk vir Voorkeurverkryging toepas wanneer 'n mededingende bodproses ten opsigte van 'n eiendomstransaksie deurloop word.

13.3 Openbare veiling

Lewensvatbare onroerende eiendom kan by wyse van 'n openbare veiling vervreem word in gevalle waar die Stad van mening is dat dit in belang van die gemeenskap en die Stad is. Die bepalinge en voorwaardes vir elke veiling sal op 'n projek-tot-projek-grondslag bepaal word, ooreenkomstig die spesifieke eienskappe en kenmerke van die onroerende eiendom en die Stad se strategiese doelwitte. Waar die dienste van 'n afslaer benut word,

sal die afslaer se kommissie deur die suksesvolle tenderaar betaalbaar wees en sal nie deel van die finansiële aanbod aan die Stad uitmaak nie.

13.4 **Geslote tender**

Indien 'n eiendom meer as een aangrensende eienaar het en dit moontlik is om so 'n eiendom te konsolideer met meer as een van die eiendomme wat deur sodanige aangrensende eienaars besit word, sal 'n geslote bod aangevra word van alle geregistreerde eienaars van al die aangrensende eiendomme waarmee die eiendom gekonsolideer kan word.

13.5 **Oproep om alternatiewe voorstelle**

In die geval waar nie een van die ander drie mededingende metodes wat hierbo uiteengesit is, geskik is vir die aard van die eiendomstransaksie ter sprake nie, sal die Stad, waar nie een van die omstandighede waarvolgens 'n afwyking toegestaan kan word van toepassing is nie, 'n oproep om alternatiewe voorstelle doen ten opsigte van die eiendomstransaksie ter sprake. Voorbeelde van omstandighede waar 'n oproep om alternatiewe voorstelle gepas mag wees, sluit die volgende in:-

13.5.1 **Maatskaplikesorgeiendomme / gemeenskapsporteiendomme**

Onder uitsonderlike omstandighede waar 'n eiendom wat vir die doel van maatskaplike sorg / gemeenskapsport bestem is, nie ooreenkomstig die prosesse gereserveer is soos voorsien in Hoofstuk C van hierdie beleid nie, en waar die Stad se eiendomsbestuurdepartement ongevraagd 'n aansoek vir 'n eiendomstransaksie ontvang, kan die volgende faktore in ag geneem word ter regverdiging om nie 'n mededingende bodproses te gevolg nie:-

- 13.5.1.1 of die applikant histories 'n eiendomsreg vergun deur die Stad besit en, indien wel, vir hoe lank;
- 13.5.1.2 die bepalings en voorwaardes vir gebruik;
- 13.5.1.3 die presiese aard van die maatskaplikesorg/gemeenskapsportdoel;

- 13.5.1.4 of die applikant in die verlede enige verbeterings aan die eiendom aangebring het en, indien wel, die waarde van sodanige verbeterings;
- 13.5.1.5 of die Stad tevrede is met die wyse waarop die applikant die maatskaplikesorg- of gemeenskapsportdoel tot uitvoer bring, al dan nie.
- 13.5.2 **Buitengewone omstandighede**
- In ander buitengewone omstandighede, met die voorwaarde dat:-
- 13.5.2.1 ooreenkomstig die eiendomstransaksie, die eiendom vir 'n openbare doel deur die Stad se plaaslike gemeenskap gebruik sal word; en/of
- 13.5.2.2 die Stad tevrede is dat die eiendomstransaksies buitengewoon voordelig sal wees vir die Stad, of buitengewone kostevoordele vir die Stad sal inhou.

14. Niemededingende Prosesse: Uit-die-hand/Regstreekse Onderhandeling

14.1 Lewensonvatbare eiendom

Ten opsigte van lewensonvatbare eiendom wat slegs deur een of meer aangrensende grondeienaars benut kan word, kan 'n eiendomstransaksie(s) goedgekeur word sonder dat enige mededingende proses gevolg is op die grondslag dat 'n mededingende proses geen doel sou dien nie.

14.2 Lewensvatbare eiendom: Afwyking van 'n mededingende proses

14.2.1 Die stadsbestuurder kan afsien van die mededingende proses wat in hierdie vervreemdingbestuurstelsel daargestel is en mag 'n eiendomstransaksie deur enige geskikte proses aangaan, wat regstreekse onderhandelings mag insluit, maar slegs onder die volgende omstandighede:-

14.2.1.1 'n noodsituasie; of

14.2.1.2 indien weens spesifieke omstandighede eiesoortig aan die eiendom onder oorweging dit slegs deur die een persoon/organisasie benut kan word wat die eiendomstransaksie wil aangaan; en/of

14.2.1.3 indien die persoon wat die eiendomstransaksie wil aangaan die alleenverskaffer van die diens of produk is in welke opsig die eiendom gebruik gaan word en die gebruik van die eiendom onontwarbaar verbonde is aan die lewering van daardie diens of produk; of

14.2.1.4 die stadsbestuurder tevrede is dat die eiendomstransaksie buitengewoon voordelig sal wees of buitengewone kostevoordele vir die Stad sal inhou wat nie gerealiseer sou word indien die Stad 'n mededingende proses sou volg nie; of

14.2.1.5 in enige ander buitengewone geval waar dit onprakties of onmoontlik sou wees om die amptelike mededingende proses te volg.

- 14.2.2 Sonder om afbreuk te doen aan die algemeenheid van 12.4 hierbo, sal daar in omstandighede waarna in 14.2.1.5 verwys word, na behore ag geslaan word op die kernbeginsels.
- 14.2.3 Die stadsbestuurder moet die redes vir enige afwyking ten opsigte van hierdie bepaling aanteken en by die volgende vergadering van die Raad daaroor verslag doen en hulle as 'n aantekening tot die finansiële jaarstate insluit.

15. Komiteestelsel vir Mededingende Tenders

- 15.1 Waar met inagneming van die aard van die eiendomstransaksie dit na die stadsbestuurder se oordeel gepas is, kan die Stad komitees daarstel vir die voorbereiding van boddokumente, en die evaluering en beoordeling van tenders.
- 15.2 Dit is 'n vereiste dat enige sodanige komitee 'n verteenwoordiger van die Stad se AKB-departement sal insluit.
- 15.3 Geen raadslid van die Stad mag 'n lid van enige sodanige komitee wees nie.

16. Kriteria vir Kompensasie en Billike Markwaarde

- 16.1 Eiendom mag slegs teen markverwante pryse vervreem word, behalwe in gevalle waar die nood van die armes of ander faktore in openbare belang wat 'n impak het op die ekonomiese en gemeenskapswaarde wat die Stad te beurt sou val, anders noodsaak.
- 16.2 Indien die Stad weens die openbare belang, in die besonder ten opsigte van die nood van die armes, van voorneme is om 'n nie-vrygestelde eiendom vir minder as markwaarde te vervreem, moet dit die faktore in ag neem wat in subregulasie 13(2) van die MATR gespesifiseer word.¹¹
- 16.3 Onderworpe aan die Raad se artikel 14-bepalings en 'n inbeginselgoedkeuring ten opsigte van 'n gespesifiseerde vervreemding (ingeslote inagneming van die faktore wat in subregulasie 13(2) van die MATR gespesifiseer word, en sonder belemmering van die Raad se magte om anders te bepaal), sal die Stad maatskaplikesorgeiendomme teen 'n koopprys van tussen 10% en 25% van billike markwaarde vervreem onderworpe daaraan dat 'n gepaste terugvalklousule teen die titelakte van die eiendom geregistreer word. Sodanige terugvalklousule moet die nuwe eienaar verplig om aan die Stad die verskil tussen die werklike koopprys en die billike markwaarde van die eiendom te betaal in geval die nuwe eienaar nie meer die eiendom vir 'n maatskaplikesorgdoel gebruik nie. Nalating om hieraan te voldoen, sal die Stad die reg gee om eienaarskap van die eiendom te herwin. Die billike markwaarde sal bepaal word soos op die datum waarop die nuwe eienaar opgehou het om die eiendom vir 'n maatskaplikesorgdoel te gebruik.
- 16.4 Indien die Stad deur 'n mededingende bodproses 'n privaatsektorparty of staatsorgaan as die diensverskaffer van 'n kommersiële diens aanstel, sal

¹¹ Die faktore is as volg: "[i]ndien 'n munisipaliteit of munisipale entiteit uit hoofde van openbare belang, veral ten opsigte van die nood van die armes, van voorneme is om 'n nie-vrygestelde kapitale bate vir minder as sy billike markwaarde oor te dra, moet die munisipaliteit, by oorweging van die voorgestelde oordrag, ag slaan op – (a) die belange van – (i) die Staat; en (ii) die plaaslike gemeenskap; (b) die strategiese en ekonomiese belange van die munisipaliteit of munisipale entiteit, ingeslote die langtermyn-impak van die munisipaliteit of entiteit se besluit; (c) die grondwetlike regte en regsbelange van alle geaffekteerde partye; (d) of die belange van die partye tot die oordrag meer gewig moet dra as die belang van die plaaslike gemeenskap, en hoe die individuele belang teen die kollektiewe belang opgeweeg word; en (e) of dit die plaaslike gemeenskap tot groter voordeel sou strek indien die kapitale bate teen minder as sy billike markwaarde oorgedra word, teenoor 'n oordrag van die bate teen billike markwaarde."

die kompensasie betaalbaar aan die Stad ten opsigte van die vervreemding van die eiendom as 'n integrale komponent van die verrigting van daardie kommersiële diens deur daardie diensverskaffer teen billike markwaarde weerspieël word.

- 16.5 Eiendom mag slegs teen markverwante koerse verhuur word, behalwe in gevalle waar die nood van die armes of ander faktore in openbare belang wat 'n impak het op die ekonomiese en gemeenskapswaarde wat die Stad te beurt sou val, anders noodsaak.
- 16.6 Ten opsigte van sekere kategorieë eiendom sal die Stad daarop geregtig wees om, ten opsigte van eiendomsregte, tariewe laer as markverwant te aanvaar, byvoorbeeld eiendomme wat onderworpe is aan tuinverhuring, oorskryding en maatskaplike sorg.
- 16.7 Die Stad sal, op sy uitsluitlike diskresie en van tyd tot tyd, daarop geregtig wees om die tipes eiendomstransaksies te spesifiseer ten opsigte waarvan dit toelaatbaar is om aansoeke tot die Stad te rig en om aansoekgelde, koste, eiendomsbelasting, tariewe, gelyste gelde of ander koste verwant aan die eiendomstransaksie op te lê (gesamentlik "die vorderings").
- 16.8 In sulke omstandighede sal die Stad ook daarop geregtig wees om nie die aansoek vir die eiendomstransaksie te verwerk nie tensy die applikant: -
- 16.8.1 skriftelik bevestig het dat die applikant die vorderings sal betaal en alle koste ten opsigte van die eiendomstransaksie sal dra soos wat die Stad mag vereis (byvoorbeeld regskoste; landmeetkoste; koste vir hersonering, onderverdeling en konsolidering; advertensiekoste; koste vir herplasing of koste vir voorsiening van dienste); en/of
- 16.8.2 indien deur die Stad vereis, 'n deposito betaal het soos deur die Stad bepaal om sodanige bykomstige koste te dek.

HOOFSTUK C: RESERVERING VAN EIENDOM VIR MUNISIPALE DOELEINDES

17. Reservering en Diensvlakkooreenkomste

- 17.1 Die Stad se eiendomsbestuurdoelwitte ten opsigte van eiendom wat vir munisipale doeleindes bestem is, is in volgorde van prioriteit as volg:
- 17.1.1 om die Stad se eiendom vir sy eie gebruik te benut, te reserveer en te bestuur, byvoorbeeld vir die doeleindes van munisipale kantore asook vir doeleindes van die lewering van munisipale dienste soos water en sanitasie, elektrisiteit, ensovoorts deur die Stad of deur diensverskaffers wat deur die Stad aangestel is;
- 17.1.2 om die Stad se eiendom te benut, te reserveer en te bestuur vir breër munisipale doeleindes in belang van die Stad se plaaslike gemeenskap, byvoorbeeld ten opsigte van plaaslike sportfasiliteite, kindersorgfasiliteite, begraafplase, begrafnisondernemings en krematoria.
- 17.2 Ten einde die eiendomsbestuurdoelwitte ten opsigte van sodanige munisipale doeleindes tot uitvoer te bring, reserveer die Stad eiendom vir sodanige doeleindes.
- 17.3 In alle omstandighede waar 'n eiendom of eiendomme vir 'n doeleinde gereserveer is wat binne 'n funksionele verantwoordelikheid van 'n ander lyndepartement binne die Stad val, sal die Stad se departement eiendomsbestuur 'n diensvlakkooreenkoms (DVO) met daardie lyndepartement aangaan.
- 17.4 Voorbeelde van die tipes eiendom wat binne die funksionele verantwoordelikheid van 'n tersaaklike lyndepartement val, is as volg:-
- 17.4.1 Munisipale oorde:- Sport en ontspanning;
- 17.4.2 Parke:- Publieke openbare ruimtes;
- 17.4.3 Maatskaplikesorgeiendomme:- Ekonomiese ontwikkeling en maatskaplike welsyn;

- 17.4.4 Sportfasiliteite:- Sport en ontspanning.
- 17.5 'n DVO sal die onderskeie rolle en verantwoordelikhede van die departement eiendomsbestuur en die lyndepartement ten opsigte van die gereserveerde eiendom (eiendomme) reguleer en sal, ten minste, die volgende onder die loep neem:-
- 17.6 Eiendomme wat deur die lyndepartement self gebruik word, byvoorbeeld waar die lyndepartement die eiendom (eiendomme) vir die lewering van munisipale dienste gebruik (waar die munisipale diens deur 'n interne meganisme voorsien word soos in die Stelselwet bepaal);
- 17.7 Eiendomme wat deur derdeparty-diensverskaffers gebruik word, byvoorbeeld waar die lyndepartement 'n diensverskaffer aanstel om 'n munisipale diens te verskaf;
- 17.8 Eiendomme ten opsigte waarvan die lyndepartement 'n private party aangestel het om die eiendom te bestuur, byvoorbeeld ooreenkomstig fasiliteitbestuurooreenkomste.
- 17.9 Die DVO's sal bepalings bevat wat oor die volgende handel:-
- 17.9.1 die doel waarvoor die eiendom gereserveer is;
- 17.9.2 'n duidelike beskrywing van die doel waarvoor 'n private party deur die Stad aangestel word en die private party se kontraktuele verpligtinge ten opsigte van beide die doel van sy aanstelling (soos om die diens te verskaf) asook ten opsigte van enige eiendomsregte wat ten opsigte van die eiendom aan daardie party vergun mag word;
- 17.9.3 die wyse waarop beide die aanstelling van die private party en die eiendomstransaksie ooreenkomstig die tersaaklike beleidsbepalings hieronder bewerkstellig sal word;
- 17.9.4 die aangaan van 'n kontrak(te) met die private party en die toewysing van die onderskeie verantwoordelikhede aan die lyndepartement en die departement eiendomsbestuur in hierdie verband;
- 17.9.5 die bepaalde verantwoordelikhede van die departement eiendomsbestuur en die lyndepartement ten opsigte van die monitering

van en toesighouding oor die gebruik, beheer en bestuur van die eiendom nadat die private party aangestel is;

- 17.9.6 die lyndepartement se verantwoordelikhede ten opsigte van die terughandiging van die gereserveerde eiendom aan die departement eiendomsbestuur wanneer die lyndepartement nie meer die eiendom nodig het vir die doel waarvoor dit gereserveer is nie.
- 17.10 Gegewe die feit dat die Stad se departement eiendomsbestuur die bewaker van die Stad se eiendom is, is dit die enigste departement binne die Stad wat 'n kontrak ten opsigte van 'n eiendomstransaksie met 'n derde party mag sluit. Ter vermyding van enige twyfel: Dit geld vir enige kontrak, ongeag die beskrywing van die ooreenkoms (byvoorbeeld, 'n sogenaamde fasiliteitbestuurooreenkoms) wat oor vergunning deur die Stad van eiendomsregte handel.
- 17.11 Sou dit nodig of gepas wees, sal die departement eiendomsbestuur en die lyndepartement hulle daarvoor beywer om 'n transaksie-spesifieke DVO aan te gaan.

18. Eiendomstransaksies as 'n Integrale Komponent van die Selektoring van 'n Diensverskaffer

18.1 Daar is baie tipes kontrakte wat deur die Stad aangegaan word ooreenkomstig waarvan die primêre doel van die transaksie die aanstelling van 'n diensverskaffer deur die Stad is en waar 'n vervreemding of die vergunning van 'n eiendomsreg 'n integrale komponent van die verrigting van die diens ter sprake uitmaak.

18.2 Munisipale diens of kommersiële diens

18.2.1 Die MATR sluit bepalings in wat die manier reël waarop eiendomstransaksies behartig moet word in gevalle waar die primêre transaksie die aanstelling van 'n diensverskaffer is om 'n munisipale diens of kommersiële diens te verrig.

18.3 Vir die doel van die MATR:-

18.3.1 beteken 'n kommersiële diens 'n diens anders as 'n munisipale diens wat deur 'n privaatsektorparty of 'n staatsorgaan aan 'n munisipaliteit op 'n kommersiële basis gelewer word en welke diens die munisipaliteit deur sy aanbodkettingsbestuursbeleid verkry. "*Kommersiële grondslag*" word nie in die MATR gedefinieer nie;

18.3.2 'n munisipale diens beteken 'n munisipale diens soos gedefinieer in die Stelselwet, naamlik 'n diens wat 'n munisipaliteit ooreenkomstig sy magte en funksies aan of tot voordeel van die plaaslike gemeenskap verskaf of mag verskaf ongeag of:-

18.3.2.1 die munisipaliteit sodanige diens deur 'n interne of eksterne meganisme soos in artikel 76 van die Stelselwet beoog, verskaf of gaan verskaf; en

18.3.2.2 gelde, vorderings of tariewe ten opsigte van sodanige diens gehef word, al dan nie.

18.4 Onder sulke omstandighede is die vervreemdingsbestuurstelsel nie van toepassing nie omdat die primêre transaksie vir die aanstelling van die diensverskaffer ooreenkomstig die mededingende bodprosesse soos

voorgeskrif in die Stelselwet en die Stad se AKB-beleid ten opsigte van die verkryging van goedere en dienste onderneem word.

- 18.5 Die Stad kan dus regstreeks met die geselekteerde diensverskaffer oor die eiendomstransaksie onderhandel. Met ander woorde, dit is nie vir die Stad nodig om aan die kernbeginsels te voldoen deur enige vorm van 'n mededingende proses ten opsigte van die eiendomstransaksie te deurloop nie.
- 18.6 Ongeag hoe die primêre transaksie gestruktureer word, as die Stad die diensverskaffer die gebruik, beheer of bestuur van eiendom vir die doel van die lewering van die munisipale of kommersiële diens vergun (hetsy ooreenkomstig 'n huurooreenkoms, 'n diensverskafferooreenkoms, 'n fasiliteitbestuurooreenkoms of andersins), word daar egter steeds, kragtens die MATR, van die Stad vereis om aan die vereistes vir openbare deelname te voldoen soos in die MATR voorgeskryf (indien van toepassing) en moet die Stad steeds 'n besluit neem ten opsigte van die onderliggende of aanvullende eiendomstransaksie.
- 18.7 Die MATR spesifiseer dat:-
- 18.7.1 ten opsigte van 'n beduidende eiendomsregtetransaksie moet die vergunning van in-beginselgoedkeuring as 'n integrale deel gesien word van die breër besluitnemingsproses oor die aanstelling van die diensverskaffer vir die verrigting van die diens (hetsy munisipaal of kommersieel);
- 18.7.2 ten opsigte van vervreemdings, moet artikel 14-bepalings en in-beginselgoedkeurings deur die Raad ten opsigte van hoë- en nie-hoëwaarde-eiendomme gemaak en vergun word as deel van enige breër besluitnemingsproses oor die selektering van 'n diensverskaffer.
- 18.8 Indien 'n spesifieke eiendom vir die doel van die aanstelling van 'n diensverskaffer verlang word, sal die Stad se departement eiendomsbestuur, by ontvangs van 'n aansoek deur die tersaaklike lyndepartement, die eiendom vir sodanige doel reserveer (indien dit nie reeds gereserveer is nie) en die twee departemente sal óf aan die bepalinge van 'n bestaande standaardbedryfsprosedure voldoen óf 'n transaksie-spesifieke DVO aangaan wat die onderskeie rolle en verantwoordelikhede

van die departement eiendomsbestuur en die lyndepartement onder die loep neem ten opsigte van die spesifieke tipe transaksie wat voorgestel word (d.w.s. die aanstelling van die diensverskaffer en die verwante eiendomstransaksie) en die integrasie van die besluitneming- en openbare deelnameproses ten opsigte van die transaksies.

18.9 **Maatskaplikesorgportefeulje**

18.9.1 Een van die Stad se eiendomsportefeuljes is maatskaplike sorg.

18.9.2 Eiendomme binne die maatskaplikesorgportefeulje word vir 'n wye verskeidenheid maatskaplikesorgdienste gebruik wat deur organisasies soos welsyn-, liefdadigheid-, kulturele en godsdienstige organisasies gelewer word, welke gebruike die volgende insluit maar nie daartoe beperk is nie:-

18.9.2.1 plek van aanbidding tot die mate waartoe en vir daardie gedeelte van die fasiliteit wat gebruik word vir geestelike samekomste deur, en lewering van maatskaplike/pastorale/pastorie/welsynsorg en – ondersteuning aan, aanbidders en die breër gemeenskap;

18.9.2.2 kindersorgfasiliteit in soverre dit bydra tot die funksionering van 'n veeldoelige kindersorgfasiliteit en sonder 'n winsoogmerk bedryf word;

18.9.2.3 aftree-oorde vir daardie gedeelte van die gebou of fasiliteit wat vir gebruik deur die algemene publiek teen gesubsidieerde/nominale pryse beskikbaar gestel word;

18.9.2.4 skole of sentrums wat as tuistes vir gestremde en ongeskikte persone gebruik word;

18.9.2.5 rehabilitasiesentrums sonder winsbejag;

18.9.2.6 tuistes/sentrums vir behoeftige, mishandelde of nooddrufelige persone;

18.9.2.7 organisasies vir die haweloses en bejaardes;

18.9.2.8 jeugaktiwiteitsentrums;

- 18.9.2.9 fasiliteite vir die huisvesting, versorging en begrawing van diere;
- 18.9.2.10 begraafplase, begrafnisondernemings sonder winsbejag en krematoria sonder winsbejag.
- 18.9.3 Die volgende faktore sal as tersaaklik beskou word in die selektering en toewysing van onroerende eiendomme aan plekke van aanbidding:
- 18.9.3.1 die grootte van die gemeente/lidmaatskap;
- 18.9.3.2 beskikbaarheid van finansies om die terrein te bekom en genoemde terrein binne een jaar te ontwikkel;
- 18.9.3.3 of sodanige denominasie reeds in die area verteenwoordig is al dan nie;
- 18.9.3.4 of fasiliteite/aktiwiteite van 'n welsynaard benewens die godsdienstige fasiliteite voorsien sal word al dan nie;
- 18.9.3.5 of die gemeente/lidmaatskap uit die area getrek word waarbinne die terrein geleë is waarvoor aansoek gedoen word al dan nie.
- 18.9.4 Voor die aanvaarding van hierdie beleid was die Stad se algemene praktyk dat verskaffers van maatskaplikesorgdienste op 'n reaktiewe grondslag geselekteer word by wyse van eiendomsprosesse wat deur die Stad se departement eiendomsbestuur bestuur is. Byvoorbeeld, 'n persoon wat 'n crèche wou bedryf op eiendom wat vir daardie doel gebruik word, sou by die Stad aansoek doen om die toestaan van 'n huurooreenkoms, en die aansoek sou slegs op die meriete van die eiendomsverwante aspekte van die voorgestelde ooreenkoms oorweeg word. Kwessies soos of die eiendom aan die verskaffer van die maatskaplikesorgdiens verhuur kon word sonder om 'n mededingende proses te volg, is ooreenkomstig die tersaaklike eiendomsbeleide bepaal.
- 18.9.5 In baie gevalle sou dit egter meer gepas en gewens wees dat die proses vir selektering van verskaffers van maatskaplikesorgdienste onderneem en aangevoer word deur die lyndepartement binne die Stad wat funksionele verantwoordelikheid vir die tersaaklike tipe maatskaplike sorg het.

- 18.9.6 Sels al sou die aanstelling van 'n verskaffer van maatskaplikesorgdienste deur die Stad nie binne die lewering van 'n munisipale of kommersiële diens val nie, sal die Stad, waar moontlik en prakties, met eiendomme in die maatskaplikesorgportefulje op 'n proaktiewe basis handel ooreenkomstig dieselfde reserveringsprosedures, ingeloste die aangaan van DVO's, soos hierbo uiteengesit.
- 18.9.7 Eiendom mag slegs teen markverwante tariewe verhuur word, behalwe in gevalle waar die nood van die armes of ander faktore in openbare belang wat 'n impak het op die ekonomiese en gemeenskapswaarde wat die Stad te beurt sou val, anders noodsaak. Wat maatskaplikesorgeiendomme betref, sal die Stad huur laer as markverwante tariewe ten opsigte van 'n jaarlikse tarief bepaal.
- 18.10 **Sportfasiliteit- en openbaregeriefportefulje**
- 18.10.1 Een van die Stad se eiendomsportefuljes is sportfasiliteite en openbare geriewe.
- 18.10.2 Sommige van die eiendomme binne die sportfasiliteit- en openbaregeriefportefulje word sonder winsbejag op 'n gemeenskapsgebaseerde grondslag gebruik en/of beheer en/of bestuur, terwyl ander, soos sportfasiliteite wat deur professionele liggame gebruik word, op 'n kommersiële grondslag met 'n winsoogmerk gebruik word.
- 18.10.3 Sover moontlik en prakties sal die Stad met eiendomme in die sportfasiliteit- en openbaregeriefportefulje wat nie op 'n kommersiële grondslag met 'n winsoogmerk gebruik word nie, op dieselfde wyse as eiendomme binne die maatskaplikesorgportefulje handel.

19. Verkryging van Onroerende Eiendom vir Munisipale Doeleindes

- 19.1 Hierdie deel van die beleid reël die interne prosedure binne die stad vir die verkryging van onroerende eiendom deur die Stad vir munisipale doeleindes.
- 19.2 Die Stad mag, kragtens die Verordening op Eiendomme, onroerende eiendom of regte in onroerende eiendom bekom by wyse van aankope, onteining, skenking of andersins.
- 19.3 Die Stad se departement eiendomsbestuur onderneem die verkryging (aankoop of onteining) van onroerende eiendom (grond) en regte in onroerende eiendom (servitude) vir munisipale doeleindes namens alle diensdepartemente van die Stad, met die uitsondering van behuising.
- 19.4 Dit is die verantwoordelikheid van die diensdepartement om die departement eiendomsbestuur tydig, teen 'n voorafbepaalde datum soos deur die departement eiendomsbestuur gespesifiseer, te adviseer oor die grond of servitude wat in 'n spesifieke boekjaar benodig word. Daar word van die diensdepartement verwag om die departement eiendomsbestuur van die volle besonderhede te voorsien rakende die grond of servitude wat benodig word. Die besonderhede wat verlang word, moet die erf- of plaasnommer stipuleer indien die hele erf of plaas benodig word, of die koördinate of omvang van die grond of servituut indien 'n gedeelte van 'n plaas of erf of 'n servituut verlang word.
- 19.5 Daar word van die diensdepartement verwag om te bevestig dat die verkryging vir 'n goedgekeurde munisipale projek benodig word en dat befondsing op 'n goedgekeurde begroting goedgekeur is vir die betaling van die aankoopprys en die koste wat die Stad sal aangaan wanneer die grond oorgedra of die reg in die naam van die Stad op die Aktereregister geregistreer word.
- 19.6 Die Stad sal die grond of servituut teen die markwaarde van die grond of servituut aankoop soos deur 'n professionele waardeerder bepaal of teen 'n laer bedrag waartoe die verkoper mag instem.

- 19.7 In die geval van 'n onteining, sal die kompensasie betaalbaar vir die grond of servituut bepaal word ooreenkomstig die voorskrifte van die wetgewing ingevolge waarvan die grond of servituut onteien is.
- 19.8 Wanneer die onroerende eiendom verkry is, sal dit gereserveer word vir die munisipale doel waarvoor dit verkry is en mee gehandel word ooreenkomstig die reserveringsprosedures soos hierbo uiteengesit.