

Notice begins further down on page

DRAKENSTEIN MUNICIPALITY

Drakenstein Municipality, by virtue of the powers vested in it by section 156(2) of the Constitution of the Republic of South Africa as amended, read with section 13 of the Local Government: Municipal Systems Act, 2000 (Act 32 of 2000) as amended, has made the By-Law set out in the schedule below:

SCHEDULE

BY-LAW NO. 10/2007: THE MANAGEMENT OF PREMISES PROVIDED BY THE MUNICIPALITY FOR DWELLING PURPOSES

Purpose of By-law

- To provide for the management and control over premises provided by the municipality for dwelling purposes.

Definitions

1. In this by-law, words used in the masculine gender include the feminine; the singular includes the plural and *vice versa*; the Afrikaans text shall prevail in the event of an inconsistency between the different texts; and unless the context otherwise indicates:—

“municipality” means the Municipality of Drakenstein established in terms of section 12 of the Local Government: Municipal Structures Act, 1998 (Act 117 of 1998), Provincial Notice 488 dated 22 September 2000 and includes any political structure, political

DRAKENSTEIN MUNISIPALITEIT

Drakenstein Munisipaliteit het uit hoofde van die gesag aan hom verleen deur artikel 156(2) van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, soos gewysig, saamgelees met artikel 13 van die Munisipale Stelsels Wet, 2000 (Wet 32 van 2000) soos gewysig, die volgende verordening aanvaar, soos aangedui in die onderstaande skedule.

SKEDULE

VERORDENING NR. 10/2007: DIE BESTUUR VAN WOONPERSELE DEUR DIE MUNISIPALITEIT VOORSIEN

Doel van Verordening

- Om voorsiening te maak vir die bestuur van en beheer oor woonpersele wat deur die munisipaliteit beskikbaar gestel word.

Woordbepaling

1. In hierdie verordening sluit woorde wat die manlike geslag aandui, ook die vroulike geslag in; sluit die enkelvoud die meervoud in, en omgekeerd; geniet die Afrikaanse teks voorrang in die geval van 'n teenstrydigheid tussen die verskillende tekste; en tensy dit uit die samehang anders blyk, beteken:—

“huurder” ’n persoon wie se naam in die munisipaliteit se rekords aangeteken is as die okkuperder van ’n perseel;

“munisipaliteit” die munisipaliteit van Drakenstein gestig

office-bearer, councillor, duly authorised agent thereof or any employee thereof acting in connection with this by-law by virtue of a power vested in the municipality and delegated or sub-delegated to such political structure, political office-bearer, councillor, agent or employee;

"occupier" means the tenant of premises or his spouse or their major children or any other person authorised by the municipality to reside on any premises;

"premises" means and includes dwellings, outbuildings and land provided by the municipality for dwelling purposes;

"tenant" means a person whose name is entered in the municipality's register as the occupier of premises.

Subletting

2. A tenant shall not sublet the premises occupied by him or any portion thereof.

Use of premises

3. (1) Premises, with everything thereon, shall at all times be used by the tenant in a careful manner and shall be kept in a clean and neat condition and free from refuse or other offensive matter, including motorcar wrecks.
- (2) No tenant shall, nor shall he permit any other person to mark, drive nails or screws into or affix hooks into or any manner deface or damage any door, wall, floor, ceiling or any part of the premises.
- (3) (a) The tenant shall not use or allow the premises to be used for contraband smuggling, trading in liquor or drugs or as a shebeen, brothel or a place where prostitution is practised or for any similar purpose which would constitute an offence.
- (b) The tenant shall not, without the permission of the municipality, use the premises or allow it to be used for any purpose or in a manner that is in conflict with the provisions of the lease agreement for the said premises.
- (4) A tenant shall keep the interior of the premises clean and in good condition and do repairs (all apparatus, appliances and equipment supplied by the municipality and needing replacement as a result of normal wear and tear shall be replaced by the municipality) provided that, without prejudice to the generality of the aforementioned, such obligations shall include the following—
- repairs to and the replacement of all water taps;
 - repairs to all electric heaters, hot water cylinders and electric stoves and the replacement of elements;
 - repairs to and the replacement of all locks, keys and door handles of both inner and outer doors, as well as letter boxes;
 - the replacement of all waste plugs for sinks, hand basins and baths;
 - repairs to all water closet cisterns and/or flush lavatories;
 - the replacement of all electric fuses;
 - the replacement of all cracked or broken hand basins, baths and water closet pans;
 - the supply of all electric bulbs and the making good of any breakages, losses or damage in respect of chandeliers, lampshades, basins and glass in windows and doors, even if the occupier has not caused such damage himself;

ingevolge artikel 12 van die Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Strukture, 1998 (Wet 117 van 1998), Provinsiale Kennisgewing 488 van 22 September 2000, en sluit in enige politieke struktuur, politieke ampsbeklede, raadslid, behoorlik gevolmagtigde agent daarvan of enige werknemer daarvan handelende ingevolge hierdie verordening uit hoofde van 'n bevoegdheid van die munisipaliteit wat gedelegeer of gesubdelegeer is aan gemelde politieke struktuur, politieke ampsbeklede, raadslid, agent of werknemer;

"okkupeerder" die huurder van 'n perseel of sy gade of hulle meerderjarige kinders of enige ander persoon wat deur die munisipaliteit daartoe gemagtig is om op enige perseel te woon;

"perseel" wonings, buitegeboue en grond wat deur die munisipaliteit vir woondoelendes verskaf is.

Onderverhuur

2. 'n Huurder mag nie die perseel wat hy okkupeer of enige gedeelte daarvan onderverhuur nie.

Gebruik van persele

3. (1) Persele, met alles daarop, moet te alle tye deur die huurder op 'n sorgsame wyse gebruik in 'n sindelike en netjiese toestand en vry van vullis of ander aanstootlike stowwe, met inbegrip van motorwrakke, gehou word.
- (2) Geen huurder mag merke op enige deur, muur, vloer, plafon of enige deel van die perseel maak of spykers, skroewe of hakke daarin indraai of dit op enige wyse skend of beskadig of toelaat dat enige ander persoon dit doen nie.
- (3) (a) Die huurder mag nie die perseel gebruik of toelaat dat dit gebruik word vir smokkelhandel, handel in sterk drank of verdowingsmiddels, of as 'n smokkelkroeg, bordeel of 'n plek waar prostitusie gepleeg word of vir enige soortgelyke doel wat 'n misdryf sou uitmaak nie.
- (b) Die huurder mag nie sonder die toestemming van die munisipaliteit die perseel gebruik of toelaat dat dit gebruik word vir enige doel of op enige wyse wat teenstrydig is met die bepalinge van die huurkontrak vir die betrokke perseel nie.
- (4) 'n Huurder moet die binnekant van die perseel skoon en in 'n goeie toestand hou en herstelwerk doen (alle appaarte, toestelle en toerusting wat deur die munisipaliteit verskaf is en vanweë normale slytasie vervang moet word, word deur die munisipaliteit vervang); met dien verstande dat, behoudens die algemeenheid van die voorafgaande, sodanige verpligtinge die volgende insluit—
- die herstelwerk aan en vervanging van alle waterkrane;
 - die herstelwerk aan alle elektriese verwarmers, warmwatersilinders en elektriese stowe en die vervanging van elemente;
 - die herstelwerk aan en vervanging van alle slotte, sleutels en deurhandvatsels van sowel binne- as buitedeure, asook briewebusse;
 - die vervanging van alle proppe van opwasbakke, handwasbakke en baddens;
 - die herstelwerk aan alle spoelklosetbakke en/of spoellatrines;
 - die vervanging van alle elektriese sekerings;
 - die vervanging van alle gebarste of gebreekte handwasbakke, baddens en spoelklosetpanne;
 - die verskaffing van alle elektriese gloeilampe en die vergoeding van enige breekskade, verlies of skade ten opsigte van kandelaars, lampskerms, bakke en glas in vensters en deure, selfs al het die okkupeerder nie sodanige skade self veroorsaak nie;

- (i) no interference with the existing electrical installation on the premises and not to affix any electric lamps other than those approved by the municipality;
- (j) no connection of any appliance other than a globe to a globe socket;
- (k) to ensure that all electrical equipment is properly earthed and properly maintained so as not to be a danger to any person;
- (l) that no electrical plug or outlet is overloaded;
- (m) the painting or distemping (as the case may be) of interior walls, ceilings and window frames in colours required by the municipality, on receipt of notice from the municipality to do so.

Conduct of occupiers

4. No person shall at any time on any premises cause any disturbance or use indecent or obscene language or behave in an improper, indecent or objectionable manner causing or which is likely to cause a breach of the peace.

Structures and additions

5. No structures of any kind whatsoever shall be erected on premises, and no premises shall be altered in any way without the written permission of the municipality.

Keeping of animals

6. The occupant of a flat may keep only one cat. The keeping of animals on other premises will be subject to the By-law relating to Public Nuisances and the Keeping of Animals.

Prevention of overcrowding

7. No latrine or any passage, staircase, landing, cupboard or any outbuilding, tent, storeroom, lean to, shed, cellar or loft in or pertaining to premises shall be used for sleeping purposes without the written permission of the municipality.

Payment of rental

8. Rental shall be payable as determined by the municipality and in case of non-payment or failure to pay rental in good time, the measures laid down in the municipality's credit control and debt collection by-law shall be applied.

Breach of by-law

9. In the event of a breach of sections 3 or 5, the municipality may give the occupier seven days' written notice addressed to him at the dwelling requiring him to cease any unauthorised use of the premises or to repair any defects, and if the occupier fails to give effect to such notice the municipality take the necessary steps to end such unauthorised use or to repair such defects at the expense of the tenant. Any action taken against the tenant under this by-law shall in no way deprive the municipality of the right to recover any amount owing to the municipality by the tenant or to recover any damages suffered.

Inspection of premises

10. Any duly authorised employee of the municipality shall be entitled to inspect premises at any reasonable time and no person shall prevent or hinder any such employee from so doing.

Penalty

11. (1) Subject to the provisions of section 9 any person who contravenes or fails to comply with any provision of this by-law shall be guilty of an offence and liable upon conviction to—
- (2) a fine or imprisonment, or either such fine or such imprisonment or both such fine and such imprisonment;

- (i) om nie te peuter met die bestaande elektriese installasie op die perseel nie en om geen elektriese lampe behalwe dié wat skriftelik deur die munisipaliteit goedgekeur is, aan te bring nie;
- (j) om geen toerusting behalwe 'n gloeilamp met 'n gloeilampsok te verbind nie;
- (k) om toe te sien dat alle elektriese toerusting behoorlik geaard is en behoorlik in stand gehou word sodat dit nie gevaarlik vir enige persoon is nie;
- (l) dat geen elektriese prop of uitgang oorlaai is nie;
- (m) die verf of afwit (na gelang van die geval) van binnemure, plafonne en vensterrame in die kleure vereis deur die munisipaliteit by ontvangs van kennisgewing van die munisipaliteit om dit te doen.

Gedrag van huurders

4. Niemand mag te eniger tyd op 'n perseel enige steurnis veroorsaak of onbetaamlike of onweloweglike taal besig of hom op 'n onbehoorlike, onweloweglike of aanstootlike wyse gedra wat rusverstoring veroorsaak of waarskynlik sal veroorsaak nie.

Strukture en aanbouings

5. Geen ongemagtigde strukture van enige aard hoegenaamd mag op 'n perseel opgerig word nie, en geen perseel mag op enige wyse sonder die skriftelike toestemming van die raad verander word nie.

Aanhou van diere

6. 'n Woonstelbewoner mag slegs een kat aanhou. Die aanhou van diere op ander woonpersele is onderhewig aan die Verordening insake Openbare Oorlaste en die Aanhou van Diere.

Voorkoming van oorbevolking

7. Geen latrine of gang, trap, trapportaal, kas of enige buitegebou, tent, pakkamer, afdak, skuur, kelder of solder in of behorende by 'n perseel mag sonder die skriftelike toestemming van die raad vir slaapdoeleindes gebruik word nie.

Betaling van huurgeld

8. Huurgeld is betaalbaar soos deur die munisipaliteit bepaal en in die geval van nie-betaling of die versuim om huurgeld betyds te betaal, word die maatreëls soos uiteengesit in die munisipaliteit se verordening vir kredietbeheer en skuldinvordering in werking gestel.

Oortredings

9. Indien artikels 3 en 5 oortree word, kan die munisipaliteit sewe dae skriftelike kennis aan die huurder by die woning gee om enige ongemagtigde gebruik van die perseel te staak of enige gebreke te herstel. Indien die okkupeerder versuim om aan sodanige kennisgewing uitvoering te gee, kan die munisipaliteit die stappe doen wat hy nodig ag om sodanige ongemagtigde gebruik uit die weg te ruim of gebreke te herstel op koste van die huurder. Enige optrede teen die huurder kragtens hierdie verordening ontnem die munisipaliteit geensins die reg om enige bedrag wat deur die huurder aan die munisipaliteit verskuldig is, te verhaal, of om enige skade wat gely is, te verhaal nie.

Ondersoek van perseel

10. Enige behoorlik gemagtigde beamppte van die munisipaliteit is daarop geregtig om 'n perseel op enige redelike tyd te ondersoek, en niemand mag sodanige beamppte belet of verhinder om dit te doen nie.

Strafbepaling

11. (1) Behoudens die bepalinge van artikel 9 is iedereen wat hierdie verordening oortree, skuldig aan 'n misdryf en by skuldigbevinding strafbaar met—
- (2) 'n boete of gevangenisstraf, of sodanige boete of sodanige gevangenisstraf of beide sodanige boete en sodanige gevangenisstraf;

- (3) in the case of a continuing offence, an additional fine or an additional period of imprisonment or either such additional fine or such additional imprisonment or both such additional fine and imprisonment for each day on which such offence is continued;
- (4) a further amount equal to any costs and expenses found by the court to have been incurred by the municipality as result of such contravention.

Repeal of by-laws

12. The by-laws listed in the schedule hereto are hereby repealed to the extent indicated in the third column thereof.

Short title and commencement

13. This by-law shall be known as the By-law relating to the Management of Premises Provided by the Municipality for Dwelling Purposes and shall come into operation on the date of publication thereof in the Provincial Gazette.

SCHEDULE

<i>BY-LAWS OF THE DISESTABLISHED MUNICIPALITY OF PAARL</i>		
PN No.	Short title	Extent of repeal
817/1951	Premises for accommodation of blacks	The whole
<i>BY-LAWS OF THE FORMER TOWN COUNCIL OF MBEKWENI</i>		
172/1989	Letting of premises	The whole
823/1989	Control in hostels	The whole

16 March 2007

10/2007

- (3) in die geval van 'n voortdurende misdryf, met 'n addisionele boete, of 'n addisionele tydperk van gevangenisstraf of sodanige addisionele boete of sodanige addisionele gevangenisstraf, of beide sodanige addisionele boete en gevangenisstraf vir elke dag wat sodanige misdryf voortduur, en
- (4) 'n verdere bedrag gelyk aan enige koste en uitgawes wat na bevinding van die hof deur die munisipaliteit aangegaan is as gevolg van sodanige oortreding of versuim.

Herroeping van verordeninge

12. Die verordeninge gelys in die bylae hierby word hiermee herroep in die mate aangedui in die derde kolom daarvan.

Kort titel en inwerkingtrede

13. Hierdie verordeninge heet die Verordening insake die Bestuur van Woonpersele deur die Munisipaliteit Voorsien en tree in werking op die datum van publikasie daarvan in die Provinsiale Koerant.

BYLAE

<i>VERORDENINGE VAN DIE AFGESKAFTE MUNISIPALITEIT VAN PAARL</i>		
PK Nr	Kort titel	Mate waarin herroep
817/1951	Persele vir akkommodasie van swartes	Die geheel
<i>VERORDENINGE VAN DIE VOORMALIGE DORPSRAAD VAN MBEKWENI</i>		
172/1989	Verordening insake die verhuring van persele	Die geheel
823/1989	Verordening insake die beheer in tehuise	Die geheel

16 Maart 2007

10/2007