



**MONTE CHRISTO EKO-LANDGOED
HUISEIENAARSVERENIGING**

GRONDWET

HERSIENING 3

Goedgekeur op 'n Algemene Jaarvergadering gehou 25 Mei 2024.

MUNICIPALITY MOSSEL BAY
MUNISIPALITEIT MOSSELBAAI

12-07-2024

Privaatsak / Private Bag X29
Mosselbaai / Bay 6500



1. INLEIDING

Hierdie Grondwet is ontleen aan die magtigende bepalings van artikel 29 van Provinsiale Ordonnansie 15 van 1985 soos gewysig, en mag nie sonder finale goedkeuring van die Mosselbaai Munisipaliteit gewysig word nie.

Die Huiseienaarsvereniging (HEV) sal:

- 1.1. 'n regs persoon wees en onafhanklik van sy lede bestaan;
- 1.2. nie ontbind word nie;
- 1.3. bevoeg wees om te dagvaar of gedagvaar te word ten opsigte van:
 - 1.3.1. enige ooreenkoms gesluit; of
 - 1.3.2. enige skade aan enige eiendom van die HEV aangerig; of
 - 1.3.3. enige aangeleentheid wat voortspruit uit of verband hou met die magte en bevoegdhede van die HEV soos uiteengesit in hierdie Grondwet;
- 1.4. bevoeg wees om, onderworpe aan die bepalings van hierdie Grondwet:
 - 1.4.1. eiendom te verkry of te vervreem; of
 - 1.4.2. regte te verkry of te vervreem; of
 - 1.4.3. finansiële verpligtinge aan te gaan of te delg.

2. WOORDOMSKRYWINGS

In hierdie Grondwet, tensy uit die samehang anders blyk, beteken:

'Algemene Vergadering'	'n vergadering belê deur die Bestuurskomitee van die HEV, hetsy die Algemene Jaarvergadering (AJV) of 'n Spesiale Algemene Vergadering (SAV).
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



- 'Argitektoniese Reëls'** daardie reëls wat die beheer en ontwerp van die landskap, geboue (ook die verbeterings en aanbouings) en Boureëls hierin vervat en waaraan alle lede moet voldoen.
- 'besluit'** 'n besluit deur Lede geneem op 'n AJV, SAV of Bestuurskomiteevergadering.
- 'Landgoed Bestuurder'** 'n persoon aangestel deur die Bestuurskomitee om die daaglikse bestuur en toepassing van hierdie Grondwet en Reëls te behartig.
- 'Bestuursagent'** 'n instelling of persoon deur die Bestuurskomitee aangestel om hulle by te staan met die sekretariële-, administratiewe- en boekhoudingtake soos ooreengekom.
- 'Bestuurskomitee'** 'n komitee verkies kragtens die bepalinge van klousule 9 van hierdie Grondwet.
- 'Bestuurslede'** persone verkies kragtens die bepalinge van klousule 8 van hierdie Grondwet.
- 'Boureëls'** daardie reëls vervat in die Argitektoniese Reëls asook die Gedragskode vir Diensverskaffers wat deur die



eienaar, kontrakteur en diensverskaffers nagekom moet word tydens die bouproses van huise.

'Diensverskaffer'	enige persoon en/of instelling wat ontwikkelings- en boudienste op die Landgoed verrig en sluit in (maar is nie beperk nie tot) boukontraakteurs, sub-kontraakteurs, projekbestuurders, boumateriaalverskaffers, ontwikkelaars en eienaarbouers. Hierdie definisie van diensverskaffers is nie volledig nie en waar vertolking dit regverdig, sal dit ook insluit: werknemers, agente, kontrakarbeid van die diensverskaffer wat aangestel is vir ontwikkeling en bou-aktiwiteite op die Landgoed.
'eienaar'	die eienaar van 'n erf deur Titelakte wat heffingsgeld aan die HEV betaal.
'erf'	'n erf op die Landgoed, met uitsondering van die gemeenskaplike area.
'gade'	wettige eggenoot/eggenote van die lid.
'gemeenskaplike areas'	sodanige gedeeltes van die Landgoed soos paaie, parke, sypaadjies, hoofpad, erwe, natuurreservaat, asook die verbeterings daarop, wat gemeenskaplike eiendom van HEV-lede is en wat deur HEV-lede gewysig kan word.



'heffingsgeld'	die verpligte maandelikse betalings wat lede aan die HEV moet betaal om die uitgawes deur die HEV vir die administrasie/bestuur/onderhoud/verbetering van die Landgoed te dek, welke heffingsbedrae deur lede tydens 'n Algemene Vergadering goedgekeur word.
'Huisseienaar'	'n natuurlike persoon, lid van 'n Beslote Korporasie, 'n trustee van 'n Trust of 'n lid van 'n Maatskappy, wat 'n huis in Monte Christo Eko-Landgoed besit.
'Huisseienaars- vereniging'	die Monte Christo Eko-Landgoed Huisseienaars- vereniging of 'HEV'.
'Inwonende Huisseienaar'	'n natuurlike persoon wat 'n huis in Monte Christo Eko- Landgoed besit en fisies voltyds bewoon.
'Kennisgewing'	'n formele kommunikasie wat geskied tussen partye geag gegee of gelewer te wees aan 'n lid of Bestuurslid, welke lewering per hand, per pos of elektronies kan wees.
'kworum'	die minimum aantal lede wat by 'n vergadering teenwoordig moet wees (met inbegrip van volmagte) soos omskryf in hierdie Grondwet.
'lid'	Elke eienaar van 'n erf in Monte Christo Eko-Landgoed, Monte Christo Aftree-oord, De Caravel Deeltitelskema

MUNICIPALITY MOSSEL BAY
MUNISIPALITEIT MOSSELBAAI

12-07-2024

Privaatsak / Private Bag X29
Mosselbaai / Bay 6500



en enige ander Deeltitelskema in die Landgoed of enige onderverdeling daarvan of enige belang daarin of enige eenheid daarop, sal 'n lid word en sal 'n lid van die Monte Christo Eko-Landgoed Huiseienaarsvereniging bly totdat hy of sy ophou om 'n eienaar van bogenoemde te wees.

- 'Omgewingsbestuurs plan'** die dokument vir die daarstelling van bewaringsbestuur, die bevordering van plaaslike inheemse plantegroei en die skep en instandhouding van 'n omgewing geskik vir landelike leefwyse.
- 'Ouditeure'** eksterne ouditeure, aangestel deur die lede op 'n Algemene Vergadering, wat sertifiseer dat aan voorgeskrewe finansiële vereistes voldoen is.
- 'persoon'** natuurlike of regspersoon/regspersone.
- 'Reëls'** 'n stel Gedragsreëls/Gedragskodes/Riglyne/Boureëls opgestel deur die Bestuurskomitee, wat van tyd tot tyd by 'n Algemene Vergadering vir kennisname aan die lede voorgelê word.
- 'Spesiale Vergadering'** 'n vergadering vir lede van die HEV waar daar nie minder nie as 10 werksdae skriftelik deur die Bestuurskomitee kennis aan lede gegee word, en daar



in die kennisgewing uiteengesit word wat die doel en inhoud van die vergadering sal wees.

'volmag' 'n skriftelike dokument waarkragtens 'n lid aan 'n ander lid of sy gade, kragtens die bepalings van hierdie Grondwet, volmag verleen om hom tydens die vergadering te verteenwoordig en namens die lid stemreg uit te oefen.

'werksdag' enige dag uitsluitend 'n Saterdag, 'n Sondag of 'n Openbare Vakansiedag.

Tensy dit uit die samehang anders blyk, sal alle woorde wat die enkelvoud weergee, ook die meervoud insluit en omgekeerd, en so ook sal alle woorde wat na een geslag verwys, die ander geslag insluit.

3. DOELWITTE

Die hoofdoelwitte van die HEV is:

- 3.1. die beheer oor en die instandhouding van geboue, dienste, gemeenskaplike areas en geriewe;
- 3.2. om die bestuur, omgewingsmonitering en omgewingsoudits van die Natuurreseervaat volgens die Omgewingsbestuursplan uit te voer;
- 3.3. om die veiligheid en sekuriteit van inwoners te verseker;
- 3.4. om die belange van die lede van die HEV te erken, te bevorder en te beskerm;
- 3.5. om toe te sien dat billike administratiewe regverdigheid in alle handeling toegepas word;
- 3.6. die invordering van die statutêr verpligte heffingsgeld van die lede;



- 3.7. om die Bestuurskomitee te bemagtig om alle heffingsgeld oordeelkundig tot die voordeel van die lede van die HEV aan te wend;
- 3.8. om te verseker dat die Argitektoniese Riglyne en alle ander Reëls nagekom word; en
- 3.9. om te verseker dat alle Reëls in ooreenstemming met hierdie Grondwet opgestel word en dat dit nie strydig is met hoërorde-wetgewing nie.

4. FINANSIËLE JAAR

Die Finansiële Jaar van die HEV eindig op die laaste dag van Februarie elke jaar.

5. LIDMAATSKAP

- 5.1. Elke eienaar, met inbegrip van eienaars in die Monte Christo Aftreeoord, is verplig om 'n lid van die HEV te wees.
- 5.2. Lidmaatskap van die HEV sal beperk wees tot geregistreerde eienaars van erwe, asook geregistreerde eienaars van erwe in deeltiteelhede in die Groepbehuisingsgebiede, met die voorbehoud dat, waar enige erf of deeltiteelheid deur meer as een persoon besit word, al die geregistreerde eienaars gesamentlik en afsonderlik geag sal word een lid van die HEV te wees.
- 5.3. Registrasie van oordrag van die eiendom in die Aktekantoor sal ipso facto lidmaatskap van die HEV bewerkstellig.
- 5.4. Die eienaar van 'n erf kan nie as 'n lid van die HEV bedank nie en sal 'n lid bly tot en met die datum waarop registrasie van oordrag van sy erf in die naam van die koper van sy erf geskied.
- 5.5. Die HEV sal aan 'n lid toestemming gee vir die verkoop van sy eiendom, mits alle finansiële verpligtinge verskuldig aan die HEV betaal is.
- 5.6. 'n Lid sal nie van enige verpligting teenoor die HEV voortspruitend uit sy verpligtinge wat tydens lidmaatskap ontstaan het, vrygestel word nie.





6. VERPLIGTINGE VAN LEDE

'n Lid sal:

- 6.1. die bepalings van hierdie Grondwet, en alle Reëls wat kragtens die Grondwet deur die HEV uitgevaardig is, stiptelik nakom;
- 6.2. sy eiendom in 'n goeie toestand hou;
- 6.3. die Bestuurskomitee in kennis stel van die verkoop van sy eiendom;
- 6.4. toesien dat alle bewoners van of besoekers aan sy eiendom die Reëls nakom;
- 6.5. toesien dat geen struktuur of verbetering op sy erf opgerig of aangebring word, sonder die vooraf skriftelike goedkeuring van die Bestuurskomitee nie, welke goedkeuring nie onredelik weerhou sal word nie;
- 6.6. toesien dat alle vullis volgens die Reëls en voorskrifte verwyder word; en
- 6.7. sy gedrag en optrede sodanig reël dat dit in die beste belang van inwoners is.

7. DISSIPLINÊRE OPTREDE

Waar lede of diensverskaffers versuim om die reëls en riglyne te eerbiedig, sal 'n mondelinge gesprek met die oortreder gevoer word om die reëls na te kom. Indien vriendelike beroepe en skriftelike aanmanings geïgnoreer word, sal boetes en verdere regsaksies deur die HEV geneem word (sien klousule 25 van hierdie dokument).

8. STEMREG

- 8.1. Elke lid sal geregtig wees op een stem, ongeag die aantal erwe in sy naam geregistreer.
- 8.2. By die verkiesing van Bestuurslede moet die lid of sy gevolmagtigde as natuurlike persoon, gade, trustee van 'n trust, mede-eienaar, lid van 'n Beslote Korporasie of Maatskappy persoonlik teenwoordig wees.

MUNICIPALITY MOSSEL BAY
MUNISIPALITEIT MOSSELBAAI

12-07-2024

Privaatsak / Private Bag X29
Mosselbaai / Bay 6500



- 8.3. By Algemene Vergaderings sal elke lid persoonlik, of deur middel van sy gevolmagtigde verteenwoordiger, geregtig wees om te stem en elke lid sal een stem hê, met die voorbehoud dat, indien 'n erf in die naam van meer as een persoon geregistreer is, al die eienaars van daardie erf gesamentlik slegs een stem sal besit. Net so besit 'n lid en sy gade ook net een stem.
- 8.4. 'n Lid wat op die datum van die vergadering vir 60 dae en meer agterstallig is ten opsigte van heffings sal geen stemreg op sodanige vergadering hê nie.
- 8.5. By elke Bestuurskomiteevergadering is elke Bestuurslid geregtig op een stem en het die Voorsitter 'n beslissende stem by 'n gelykop stemming.

9. BESTUURSKOMITEE

- 9.1. Sal uit ten minste vyf verkose lede bestaan met 'n maksimum van nege lede, welke lede inwonende huiseienaars moet wees.. Een van die lede moet 'n aangewese lid uit die Bestuurskomitee van die Monte Christo Aftree-oord wees.
- 9.2. Die gade van 'n inwonende huiseienaar sal met die nodige skriftelike volmag in die geval van 'n Huweliksvoorwaarde-kontrak, kwalifiseer om as 'n volwaardige lid tot die Bestuurskomitee verkies of gekoopteer te word, in welke geval die inwonende huiseienaar afstand doen van die reg om tot die Bestuurskomitee verkies of gekoopteer te word.
- 9.3. Enige lid wat vir 60 dae of langer agterstallig is ten opsigte van heffingsgelde ten tye van die verkiesing van komiteelede is nie benoembaar of verkiesbaar nie.

10. AMP VAN BESTUURSLEDE

- 10.1. Lede van die Bestuurskomitee sal optree:
 - 10.1.1. op 'n eerlike, verantwoordelike en deursigtige wyse om die belange en regte van lede te beskerm en uit te bou;



- 10.1.2. op so 'n wyse dat daar geen konflik tussen die Bestuurslid en die belange en regte van die HEV mag ontstaan nie;
- 10.1.3. sonder om enige persoonlike ekonomiese voordeel te trek uit hoofde van sy lidmaatskap van die Bestuurskomitee;
- 10.1.4. deur nie betrokke te raak by die toekenning van tenders en kontrakte aan die Monte Christo Eko-Landgoed waardeur enige persoonlike finansiële of ander voordeel verkry kan word nie. Indien dit later sou blyk dat 'n onvoorsiene voordeel verkry is deur die toekenning van tenders en kontrakte, moet dit vooraf skriftelik aan die Bestuurskomitee openbaar word; en
- 10.1.5. op 'n deursigtige wyse by die aanstelling van personeel (posvereistes, advertering en keuring) en diensverskaffers optree.
- 10.2. 'n Bestuurslid sal nie teenoor die HEV of enige lid of enige ander persoon aanspreeklik wees vir enige handeling of late deur homself in die uitoefening van sy pligte nie;
- 10.3. 'n Bestuurslid sal gevrywaar word teen alle koste, eise, uitgawes, verliese of skade deur die HEV gely as gevolg van enige beweerde handeling in die uitvoering van sy pligte, met dien verstande dat sodanige Bestuurslid met die inligting tot sy beskikking ter goedertrou gehandel het sonder growwe nalatigheid, oneerlikheid of opset;
- 10.4. indien 'n Bestuurslid se handeling nie aan klousule 10.3 voldoen nie, sal hy teenoor die HEV aanspreeklik wees vir enige verlies wat die HEV as gevolg daarvan gely het;
- 10.5. slegs verkose- of gekoöpteerde lede het stemreg op Bestuurskomiteevergaderings;
- 10.6. enige Lid wat nie deel van die Bestuurskomitee is nie en wat op uitnodiging 'n Bestuurskomiteevergadering bywoon, sal met die goedkeuring van die Voorsitter geregtig wees om daaraan deel te neem, maar sal nie geregtig wees om op die vergadering te stem nie;
- 10.7. Verkiesing van Bestuurskomitee-lede



- 10.7.1 Die AJV sal uit die nominasies ontvang n Voorsitter en lede van die Bestuurskomitee per portefeulje verkies. Indien 'n Voorsitter nie as gevolg van 'n gebrek aan nominasies tydens die AJV verkies kan word nie, sal die AJV 'n Voorsitter, uit die nominasies wat vir die verkiesing van lede tot die Bestuurskomitee per portefeulje ontvang is, kies. So 'n verkose Voorsitter sal ook dien in die portefeulje waarvoor hy genomineer was.
- 10.7.2 Waar die amp van die Voorsitter vakant raak, mag die Bestuurskomitee onmiddellik 'n ander Voorsitter uit die geledere van die Bestuurskomitee verkies, of die prosedure soos voorgeskryf in klousule 11.5.1 volg.
- 10.7.3 Indien die aantal lede wat op die AJV tot die Bestuurskomitee verkies word, minder is as die minimum vereiste van vyf soos bepaal in klousule 9.1, sal die lede wat wel verkies is, indien drie of meer, gemagtig wees om inwonende huiseienaar of dié se gade te koop teer om aan die voorgeskrewe vereistes te voldoen. Sou koop teering nie suksesvol wees nie, kan die aantal vakante portefeuljes wat benodig word om aan die bepalings van klousule 9.1 te voldoen, uitgekonnekteer word, soos bepaal in klousule 10.7.4.
- 10.7.4 Indien daar geen nominasies ontvang word vir enige portefeuljes onder klousule 10.7.3 of koop teering in terme van klousules 10.7.3, 11.5.1 en 11.5.2 nie suksesvol is nie, kan die tersaaklike portefeuljes uitgekonnekteer word. Die Landgoedbestuurder in samewerking met die Bestuursagent sal binne 5 werksdae n SAV belê, met die uitsluitlike doel om oor uitkontraktering en prosedures te besluit.
- 10.8. Die Voorsitter moet alle vergaderings lei en hy sal alle verpligtinge nakom wat ingevolge hierdie Grondwet voorgeskryf word;
- 10.9. Vergaderings sal aanvaarbare prosedures volg met inagneming van die onderstaande:
- 10.9.1. verseker dat vergaderings behoorlik gekonstitueer is;



- 10.9.2. beslissings gee op punte van orde en prosedure asook om die geldige besluite van die vergadering duidelik te formuleer;
- 10.9.3. orde tydens vergaderings handhaaf;
- 10.9.4. te alle tye onpartydig bly;
- 10.9.5. lede se regte respekteer en bevorder.
- 10.9.6. bestuurslede sal nie op vergoeding vir dienste gelewer geregtig wees nie.
- 10.9.7. as vergoeding vir alle redelike uitgawes deur hulle aangegaan by die uitoefening en nakoming van hulle verpligtinge namens die HEV en as erkenning van hul dienste gelewer, sal 'n vaste jaarlikse honorarium aan Bestuurslede betaal word. Sodanige bedrag sal jaarliks deur die Algemene Vergadering goedgekeur word.

11. TERMYN VAN BESTUURSLEDE

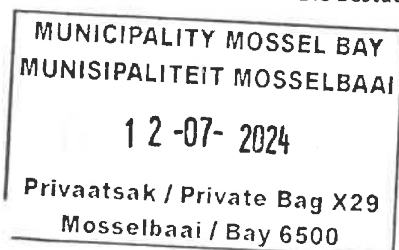
- 11.1. 'n Bestuurslid sal in sy amp aanbly tot en met die verkiesing van nuwe Bestuurslede tydens 'n AJV.
- 11.2. 'n Bestuurslid kan tydens die AJV herverkiesbaar wees.
- 11.3. Geen lid mag verkiesbaar wees indien die lid nie skriftelik deur 'n ander lid genomineer is, welke nominasie deur die benoemde lid skriftelik aanvaar is nie. Sodanige nominasie mag nie later nie as een werksdag voor die Algemene Vergadering aan die Voorsitter/Bestuursagent/Bestuurder oorhandig word.
- 11.4. 'n Bestuurslid sal geag word uit sy amp te bedank het, indien:
 - 11.4.1. hy deur 'n bevoegde Hof voorlopig of finaal gesekwestreer is;
 - 11.4.2. hy enige reëling of skikking met sy skuldeisers aangegaan het;
 - 11.4.3. hy deur enige Hof skuldig bevind is aan enige misdaad wat met oneerlikheid verband hou;
 - 11.4.4. hy deur 'n bevoegde Hof handelingsonbevoeg bevind is;
 - 11.4.5. hy skriftelik sy bedanking of onttrekking as Bestuurslid ingedien het;



- 11.4.6. hy twee opeenvolgende Bestuurskomiteevergaderings sonder enige verskoning nie bygewoon het nie;
- 11.4.7. hy gedurende sy ampstermyn vir 60 dae en meer agterstallig is ten opsigte van heffingsgelde; en
- 11.4.8. hy nie meer 'n inwonende huiseienaar is nie.
- 11.5. Vakatures
- 11.5.1 Indien daar op enige stadium 'n vakature in die Bestuurskomitee bestaan, en daar n kworum is, sal die vakature deur koöptering van 'n inwonende huiseienaar of dié se gade gevul word. Indien koöptering nie suksesvol is nie, kan die vakante portefeuljes uitgekonnekteer word, soos bepaal in klousule 10.7.4.
- 11.5.2 Indien koöptering nie moontlik is nie omdat die Bestuurskomitee nie oor 'n kworum beskik nie, sal 'n SAV belê word binne 5 werksdae om 'n inwonende huiseienaar of dié se gade te koöpteer om die bestaande vakatures te vul tot die volgende AJV. Sodanige SAV sal in samewerking tussen die Landgoedbestuurder en die Bestuursagent gereël word en die HEV-lede moet binne die voorgeskrewe tydperk in kennis gestel word dat so 'n vergadering sal plaasvind. Sou koöptering na die SAV steeds nie suksesvol wees nie, kan die tersaaklike portefeuljes uitgekonnekteer word, soos bepaal in klousule 10.7.4.
- 11.5.3 Indien spesiale omstandighede deskundigheid vereis waaroor die Bestuurskomitee nie beskik nie, kan 'n lid met sodanige deskundigheid genader word om bystand te lewer, soos en wanneer benodig.

12. FUNKSIES EN MAGTE VAN DIE BESTUURSKOMITEE

Die Bestuurskomitee sal:





- 12.1. toesien dat die administrasie/bestuur van die HEV se statutêr toegekende beheer- en instandhoudingfunksies in ooreenstemming met die bepalings van hierdie Grondwet geskied;
- 12.2. beheer uitoefen oor alle tesourie-aktiwiteite;
- 12.3. behoorlike rekeningkundige stelsels bedryf en byhou en geouditeerde finansiële state aan die AJV voorlê;
- 12.4. nie lenings aan HEV-lede, personeel of enige ander persoon of entiteit toestaan nie;
- 12.5. alleenlik geld mag leen om sy pligte uit te voer, met dien verstande dat, vir doeleindes van goedkeuring daarvan, die aangeleentheid vooraf aan die lede openbaar is en toestemming deur die lede in 'n Algemene Vergadering bekom is;
- 12.6. die Bestuursagent behulpsaam wees ten opsigte van die invordering van agterstallige heffingsgeld;
- 12.7. nie toelaat dat 'n uitklaringsertifikaat uitgereik word nie tensy die heffingsgeld op die eiendom en enige ander uitstaande gelde betaal is;
- 12.8. nie toegelaat word om op enige wyse hoegenaamd met lede oor die niebetaling of kwytskelding van heffingsgeld te onderhandel nie;
- 12.9. stappe doen om die bates, eiendom en gemeenskaplike areas in stand te hou en, waar toepaslik, te laat verseker teen die vervangingswaarde daarvan, wat ook die onderstaande risiko's sal insluit:
 - 12.9.1. persoonlike en regs aanspreeklikheid;
 - 12.9.2. aanspreeklikheid teen geldelike verliese vanweë oneerlike optrede deur 'n werknemer, 'n Bestuurslid, Bestuursagent of Bestuurder; en
 - 12.9.3. openbare oproer en SASRIA.Die vervangingswaarde sal bepaal word deur die Bestuurskomitee en/of professionele praktisyn.
Die skedule, asook die berekeninge, sal jaarliks op die AJV openbaar gemaak word. Die skedule sal die beramings toon van die waardes van die geboue en verbeterings op die gemeenskaplike areas.



- 12.10. geld belê in goedgekeurde beleggingsinstrumente soos goedgekeur deur die Raad op Finansiële Dienste;
- 12.11. by magte wees om enige beweerde of vermoedelike oortreding van enige van die bepalings van hierdie Grondwet of Reëls deur enige Bestuurslid, te ondersoek, of te laat ondersoek op sodanige redelike wyse as wat hulle van tyd tot tyd mag bepaal, met dien verstande dat genoemde Bestuurslid hom vir die duur van die ondersoek aan die Bestuurskomitee sal onttrek tot wanneer die ondersoek afgehandel is. Indien nodig kan 'n ander lid gekoöpteer word tot tyd en wyl die ondersoek afgehandel is. Sodra 'n besluit geneem is, sal dit aan die lede in 'n Algemene Vergadering openbaar gemaak word;
- 12.12. verplig wees om:
- 12.12.1. die Ordonnansies ten opsigte van bou-aktiwiteite van die Munisipaliteit na te kom; en
- 12.12.2. die statutêre voorwaardes ten opsigte van die Omgewings-bestuursplan na te kom.
- 12.13. by magte wees om Reëls te maak, by te voeg, te wysig en/of te skrap. Dit sal bindend op alle lede wees asof dit deel uitmaak van hierdie Grondwet (gegewe dat lede van sodanige veranderinge bewus gemaak word deur kommunikasie en die Reëls by die volgende Algemene Vergadering vir kennisname voorgelê word);
- 12.14. by magte wees om portefeulje-subkomitees saam te stel (soos bv. Estetiese, Reël-, Argitektoniese Riglyne en Boureël-, Gedragskode vir Diensverskaffers-subkomitees wat gedelegerde magte het om te funksioneer [sien klousules 22, 23 en 24 van hierdie Grondwet]). Elke portefeulje-subkomitee kan 'n dokument opstel oor die spesifieke doelwitte, samestelling en die funksionering daarvan asook die beginsels, riglyne/kriteria wat by beoordeling toegepas word.
- 12.15. by magte wees om, volgens behoefte, enige ander spesialis-subkomitee daar te stel.



- 12.16. nie by magte wees om vaste eiendom aan te koop of te vervreem sonder die goedkeuring van die HEV by 'n Algemene Vergadering nie.
- 12.17. by magte wees om 'n Bestuursagent aan te stel.

13. FUNKSIONERING VAN DIE BESTUURSKOMITEE

- 13.1. Die Bestuurskomitee kan elke tweede maand vergader, maar nie minder nie as een keer elke kwartaal.
- 13.2. Die Voorsitter/Ondervoorsitter sal alle vergaderings lei en tydens hulle afwesigheid, vanweë welke rede ook al, sal die res van die Bestuurslede 'n ad hoc-voorsitter uit eie geledere kies om tydens die vergadering as Voorsitter op te tree.
- 13.3. Die notules van alle vergaderings sal by die kantoor van die Bestuursagent vir HEV-lede, Bestuurskomiteelede en die Ouditeure ter insae wees, en op versoek elektronies versend word.
- 13.4. Alle besluite in die notules opgeneem, sal geldig wees vanaf die datum waarop die besluit geneem is totdat sodanige besluit gewysig word. Geen besluit sal geldig of bindend op lede of op Bestuurslede wees nie as dit nie binne die magte van die Bestuurskomitee val nie.
- 13.5. Behoudens die bepalinge van die Grondwet, sal die prosedure by enige Bestuursvergadering deur die Voorsitter bepaal word.

14. ALGEMENE VERGADERINGS VAN DIE HEV

- 14.1. Die AJV sal voor of op 31 Mei van elke jaar gehou word. Daar sal nie minder nie as 10 werksdae skriftelik kennis gegee word van die Algemene Vergadering.
- 14.2. Die Bestuurskomitee sal geregtig wees, om waar nodig, 'n Spesiale Vergadering byeen te roep en lede skriftelik daarvan in kennis te stel nie minder nie as 10 werksdae voor die vergadering.



- 14.3. Die Bestuurskomitee sal verplig wees om 'n Spesiale Vergadering byeen te roep wanneer ten minste 20 lede die Bestuurskomitee skriftelik versoek dat so 'n Spesiale Vergadering byeengeroep word, welke vergadering binne 30 dae moet plaasvind.

15. KWORUM

- 15.1. Geen administratiewe aangeleenthede sal by enige Algemene, Spesiale of Bestuursvergadering afgehandel word nie, tensy 'n kworum teenwoordig is.
- 15.2. Die kworum by die verskillende vergaderings sal soos volg wees:
- 15.2.1. Algemene Vergaderings: 80 stemme teenwoordig, in persoon en per volmag;
- 15.2.2. Bestuursvergadering: 'n minimum van drie Bestuurslede wat geregtig is om te stem;
- 15.2.3. Indien 'n kworum nie binne 'n uur ná die aanvangstyd van die Vergadering teenwoordig is nie, sal die vergadering deur die Voorsitter uitgestel word tot 'n datum binne 14 dae vanaf die oorspronklike datum. By daardie vergadering sal die lede teenwoordig 'n kworum vorm.

16. SAKELYS TE BY VERGADERINGS

- 16.1. Items wat 'n lid op die sakelys van die AJV wil plaas, moet die Bestuursagent nie later nie as 28 Februarie bereik, sodat die Bestuurskomitee dit kan oorweeg.
- 16.2. Bykomstig tot enige ander administratiewe aangeleenthede waarmee kragtens die Grondwet by 'n Algemene Vergadering gehandel moet word, sal daar op die AJV oorweging geskenk word aan:



- 16.2.1. die Voorsitter se verslag aan lede van die HEV, met inbegrip van die doelwitte van die vorige finansiële jaar en die vordering met die bereiking daarvan;
- 16.2.2. die verkiesing van lede tot die Bestuurskomitee;
- 16.2.3. enige administratiewe aangeleenthede wat aanhangig gemaak was, met inbegrip van enige besluite voorgestel vir aanname by daardie Vergadering;
- 16.2.4. die geouditeerde finansiële state van die HEV soos opgestel vir die voorafgaande finansiële jaar;
- 16.2.5. die aanstelling of heraanstelling van Ouditeure vir die volgende finansiële jaar;
- 16.2.6. die begroting asook die bekragtiging of wysiging van die maandelikse heffingsgeld vir die volgende finansiële jaar.
- 16.2.7. 'n opsomming van alle agterstallige heffings in kategorieë van (a) 60 dae en minder (b) meer as 60 dae tot 90 dae, (c) meer as 90 dae tot 6 maande, en (d) langer as 6 maande; en
- 16.2.8. die kennisname van byvoeging of wysiging van Reëls, indien enige.

17. PROSEDURE BY ALGEMENE VERGADERINGS

- 17.1. In gevalle van onbeheerbare wanorde mag die Voorsitter besluit om tydens 'n Algemene Vergadering waar 'n kworum teenwoordig is, die vergadering van tyd tot tyd en van plek tot plek te verdaag. Slegs die lede wat wel teenwoordig was, mag die verdaagde vergadering bywoon. Lede wat nie teenwoordig was nie, sal nie geregtig wees om enige kennis van die uitgestelde datum van 'n verdaagde vergadering te ontvang nie.
- 17.2. Alle Algemene Vergaderings sal afgehandel word in ooreenstemming met algemeen aanvaarde vergaderingsprosedures wat insluit.



- 17.2.1. Die Voorsitter en/of die Bestuursagent en/of die Bestuurder sal die stemme vir en teen 'n besluit uitgebring, tel en aan die lede in die Vergadering openbaar maak.
- 17.2.2. By'n staking van stemme moet daar weer gestem word. Indien daar weer 'n staking van stemme is, het die Voorsitter die beslissende stem.
- 17.2.3. Die uitbring van stemme sal geskied by wyse van die opsteek van hande. Lede kan ook versoek word om te staan om die telling te vergemaklik. Die Voorsitter of enige lid kan versoek, vanweë die sensitiewe aard van die onderwerp waaroor gestem moet word, dat die stemming by wyse van 'n stembrief moet geskied.

18. VOLMAGTE

- 18.1. 'n Lid mag by 'n Algemene Vergadering deur 'n ander lid, sy gade of mede-eienaar verteenwoordig word. Die volmag moet skriftelik deur beide die gevolmagtigde en volmaggewer onderteken wees.
- 18.2. In die geval van mede-eienaars, maatskappye, beslote korporasies of trusts sal die eienaar, direkteur, lid of trustee, behoorlik en skriftelik daartoe gemagtig,
- 18.3. die volmag moet onderteken. Sodanige skriftelike magtiging moet die volmag vergesel.
- 18.4. Die volmag of waar van toepassing, die dokument wat as bewys dien dat die persoon wat die volmag namens 'n regspersoon onderteken, behoorlik daartoe gemagtig is, moet te eniger tyd voor die begin van die Algemene Vergadering of verdaagde Vergadering, aan die Voorsitter oorhandig word.
- 18.5. Geen gevolmagtigde verteenwoordiger, met die uitsondering van die Voorsitter, sal oor meer as vyf volmagte mag beskik nie.
- 18.6. In die geval waar spesiale resolusies geformuleer is vir die AJV of SAV wat 'n stemming vereis, moet die volmaggewer sy voorkeur op die volmagvorm aandui.



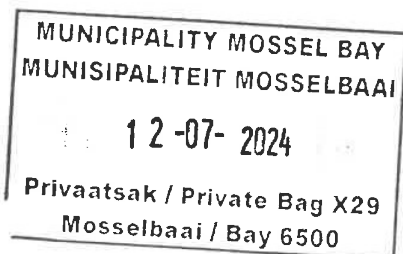
18.7. 'n Bestuurslid mag nie aan 'n persoon volmag gee om op 'n Bestuurskomiteevergadering verteenwoordig te word nie.

19. **BESLUITNEMING OP VERGADERINGS**

Besluite op Algemene, Spesiale en Bestuursvergaderings, waar 'n kworum teenwoordig is, sal regsgeldig wees met 'n gewone meerderheid of ten minste 51% van die lede teenwoordig (of per volmag). Sien klousule 28 in verband met Grondwetwysiging(s).

20. **HEFFINGSGELD EN BEGROTINGS**

- 20.1. Heffingsgeld per erf soos bepaal, is maandeliks vooruitbetaalbaar.
- 20.2. Indien enige betaling van heffingsgeld nie op die datum vir betaling geskied nie, sal die Bestuurskomitee geregtig wees om rente teen 'n persentasie wat op die eerste Bestuurskomiteevergadering ná die AJV vasgestel word, te hef.
- 20.3. Die skuldverpligting van 'n lid om heffingsgeld te betaal, verval op die tydstip waarop sy lidmaatskap van die HEV beëindig word. Dit sal geskied sonder benadeling van enige statutêre reg wat die HEV ten aansien van agterstallige heffingsgeld het.
- 20.4. 'n Lid se opvolger in titel sal aanspreeklik wees vir betaling van heffingsgeld vanaf die datum waarop oordrag van die erf in sy naam geskied.
- 20.5. Geen lid sal oordrag van sy erf kan gee nie tensy die HEV skriftelik deur die Bestuursagent ingelig is dat daardie lid, tot op datum van oordrag, al sy finansiële verpligtinge teenoor die HEV nagekom het.
- 20.6. Ander uitgawes waarvoor lede individueel aanspreeklik is, sal bykomend tot die normale heffingsbedrag, betaalbaar wees.
- 20.7. Spesiale heffingsgeld wat vir spesiale projekte benodig word, mag van tyd tot tyd gehef word en moet vooraf deur lede goedgekeur word.





21. BEHARTIGING VAN DIE GEMEENSKAPLIKE AREAS

21.1. Geen gedeelte van die Gemeenskaplike areas sal:

21.1.1. met 'n verband beswaar word nie; of

21.1.2. aan verswarende regte blootgestel word nie, tensy dit deur 'n besluit van 'n Algemene Vergadering goedgekeur word.

22. ARGITEKTONIESE REËLS

'n Verkose Estetiese subkomitee stel argitektoniese en boureëls vir implementering saam, waarvolgens alle bouplanne geëvalueer en goedgekeur word.

Die Monte Christo Aftree-oord het 'n eie stel Argitektoniese Riglyne wat deur die Monte Christo Ekolandgoed Huiseienaarsvereniging goedgekeur word.

23. GEDRAGSKODE VIR EIENAARS EN INWONERS

Ten einde 'n hoëgehalte-leefstyl en sekuriteit vir eienaars en inwoners van Monte Christo Ekolandgoed te verseker, is 'n gedragskode onontbeerlik. Vir goeie orde kan die Gedragskode die volgende insluit: respek vir eiendom, respek vir mede-inwoners, geraassteurnis, gebruik van paaie en handhawing van spoedbeperkings, heffings, vervreemding van eiendom, sekuriteitsmaatreëls, parkering, onderhoud en estetika van eiendomme, werknemers, huurders, aanhou van diere, ens. 'n Subkomitee kan gestig en 'n dokument saamgestel word oor die spesifieke doelwitte, samestelling van die subkomitee en funksionering daarvan. Die toepassing en beheer van die Gedragskode maak deel uit van daardie dokument.



24. GEDRAGSKODE VIR DIENSVERSKAFFERS

Vir effektiewe beheer oor die bouproses op die landgoed is 'n gedragskode tussen die HEV, die eienaar van 'n erf asook die kontrakteur en/of ander subkontraakteurs tydens die bouproses noodsaaklik. 'n Skriftelike kontrak tussen die belanghebbende partye bevat die gedragskode wat registrasie van diensverskaffers, sekuriteit, toegangsbeheer, konflikresolusie, omgewingsvereistes, bou-deposito, netheid van die bouperseel en beperkings ten opsigte van aflewering insluit. 'n Subkomitee kan vir die opstel van die gedragskode gestig word.

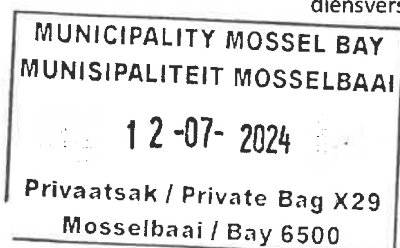
25. NIENAKOMING VAN REËLS

In hierdie Grondwet en alle Reëls is daar sekere reëls en beperkings wat lede, diensverskaffers en huurders moet respekteer en eerbiedig. In gevalle waar 'n beroep op oortreders gedoen word om reëls na te kom en skriftelike aanmanings en waarskuwings geïgnoreer word, het die Bestuurskomitee die mag en mandaat om meer daadwerklike stappe soos boetes en regsaksies te oorweeg.

In die geval van enige geskil tussen die HEV en enige van die lede of diensverskaffers in verband met die uitleg of die toepassing van hierdie Grondwet of Reëls, word sodanige geskilbeslegting deur arbitrasie gedoen. Die arbitrasieproses kan geskied volgens die Wet op Gemeenskapskema-ombudsdienste (no. 9 van 2011) (die "CSOS"). 'n Afsonderlike beskrywing van dié proses word vervat in die gedetailleerde dokumente van die komitees genoem in klousules 22 tot 24.

26. BINDENDE REGSAARD VAN GRONDWET EN REËLS

Hierdie Grondwet en Reëls daarkragtens uitgevaardig, is bindend en regtens afdwingbaar op lede, huurders, inwoners, besoekers, gaste, werknemers, kontrakteurs, subkontraakteurs, diensverskaffers, en 'n lid is verplig om toe te sien dat lede van sy gesin of huishouding en





enige persone wat met 'n lid verbind kan word, die bepalings van die Grondwet en Reëls nakom. Ondanks die verpligtinge van 'n lid om nakoming van die Grondwet en Reëls te verseker, staan dit die Bestuurskomitee vry om teen sodanige persone op te tree.

27. TOEGANG

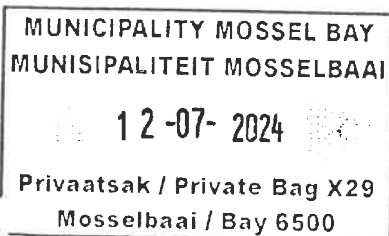
Die Bestuurskomitee kan besluite neem ten opsigte van die prosedures en vereistes vir toegang vir diensverskaffers, besoekers en inwoners tot die Ekolandgoed wat na gelang van veranderde omstandighede aangepas kan word.

28. WYSIGINGS AAN DIE GRONDWET

- 28.1. Wysigings aan hierdie Grondwet geskied met 'n meerderheid van ten minste 66% van die lede teenwoordig (met inbegrip van volmagte) op 'n Algemene Vergadering.
- 28.2. Enige wysiging, weglating of byvoeging tot die bepalings van hierdie Grondwet sal deur die Raad van die Munisipaliteit Mosselbaai goedgekeur moet word alvorens dit geïmplementeer mag word.

29. ONTBINDING VAN DIE HUISEIENAARSVERENIGING

Die Mosselbaai Munisipaliteit Standaard Verordening op Munisipale Grondgebruiksbeplanning ingevolge artikel 156 van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996, sal toegepas word indien die HEV om enige rede ophou om te bestaan.



VOORGESTELDE WYSIGING AAN DIE GRONDWET / PROPOSED AMENDMENTS TO THE CONSTITUTION

Die hoofdoel van die wysigings is om die gebreke aan te spreek wat geïdentifiseer is tydens die huidige Bestuurskomitee se diensydperk. Die volgende wysigings word in die tabel hieronder aanbeveel vir goedkeuring:

The main purpose of the amendments is to address the shortcomings which were identified by the Management Committee during its current term of Office. The amendments listed in the table hereunder are proposed for approval:

VOORGESTELDE WYSIGINGS	VORIGE TEKS
<p>12.16 (Funksies en Magte van die Bestuurskomitee)</p> <p>nie by magte wees om vaste eiendom aan te koop of te vervreem sonder die goedkeuring van die HEV by 'n Algemene Vergadering nie</p>	<p>12.16</p> <p>nie by magte wees om eiendom aan te koop of vervreem sonder die goedkeuring van 'n Algemene Vergadering nie</p>
<p>13.3 (Funksionering van Bestuur)</p> <p>Die notules van alle vergaderings sal by die kantoor van die Bestuursagent vir HEV-lede, Bestuurskomiteelede en die Ouditeure ter insae wees, en op versoek elektronies versend word</p>	<p>13.3</p> <p>Die notules van alle vergaderings sal by die kantoor van die Landgoedbestuurder vir HEV-lede, Bestuurskomiteelede en die Ouditeure ter insae wees, en op versoek elektronies versend word</p>
PROPOSED AMENDMENTS	PREVIOUS TEXT
<p>12.16 (Functioning and powers of the Management Committee)</p> <p>shall not be empowered to purchase or dispose of any fixed property without the approval of the HOA at a General Meeting</p>	<p>12.16</p> <p>shall not be empowered to purchase or dispose of any property without the approval of the General Meeting</p>
<p>13.3 (Functioning of the Management Committee)</p> <p>The minutes of all meetings shall be available at the office of the Managing Agent, for perusal by HOA members, Management Committee members as well as the appointed Auditors and on request be forwarded electronically.</p>	<p>The minutes of all meetings shall be available at the office of the Estate Manager, for HOA members, or Management Committee members and the appointed Auditors for perusal and on request be forwarded electronically.</p>

