

HOE OM 'N BOUKONTRAK TE GEBRUIK



HOAP

PAMFLETTE MET RAAD VIR DIE HUISEIENAAR





Hoekom het jy 'n kontrak nodig?

Aan die begin van 'n bouprojek moet die huiseienaar en die boukontrakteur mooi weet waarom hulle ooreengekom het. 'n Getekende kontrak is 'n formele ooreenkoms, en dit kan baie handig wees as daar later rusie of 'n geskil ontstaan. Dit is 'n aantekening of rekord van dit waarop daar besluit en waarom daar saamgestem is.



Wat is die basiese voorwaardes vir 'n kontrak?

- Alle partye moet volgens die wet in staat wees om 'n kontrak aan te gaan. Dit beteken dat hulle 21 jaar of ouer moet wees en dat hulle die kontrak volkome moet kan verstaan.
- Die beoogde uitkoms (doeleindes) van die kontrak moet wettig en bereikbaar wees.
- Geen party mag gedwing word om 'n kontrak aan te gaan nie. Alle partye moet tevrede wees met die ooreenkoms.



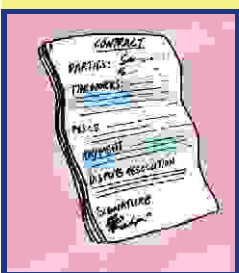
Moet 'n kontrak noodwendig in skriftelike vorm wees?

- 'n Kontrak kan 'n skriftelike of mondelinge ooreenkoms wees.
- As 'n kontrak nie in geskrewe vorm opgeteken word nie, is dit moeilik om te bewys waarom daar ooreengekom is as daar later probleme ontstaan.
- 'n Geskrewe kontrak kan later help om geskille op te los.
- 'n Skriftelike kontrak kan ook as rigsnoer dien vir die werk wat gedoen moet word. As dit nodig word, kan die partye weer kyk wat in die kontrak staan.



Wie is die partye wat by 'n kontrak betrokke is?

- Die persone wat die ooreenkoms aangaan, word die partye tot die kontrak genoem, byvoorbeeld die huiseienaar en die boukontrakteur.
- 'n Party kan 'n groep persone wees, soos bv. 'n organisasie. In so 'n geval moet die lede van die groep een of twee persone skriftelik bemaagtig (toestemming gee) om 'n kontrak te teken.
- Daar kan twee of meer partye by 'n kontrak betrokke wees.



Die ondertekening van die kontrak

'n Kontrak word geldig as dit onderteken word. 'n Persoon se handtekening onder aan 'n kontrak beteken dat die persoon die kontrak verstaan en aanvaar. Al die partye en getuies parafeer elke bladsy van die kontrak en al die dokumente wat by die kontrak aangeheg word (bv. planne en bylaes of skedules). Getuies het geen verpligtinge of regte wat uit die kontrak voortspruit nie. Hulle teken slegs om te bewys of te bevestig dat die partye die kontrak geteken het.



Betaling ingevolge 'n kontrak

'n Boukontrak kan òf net vir arbeid aangegaan word, òf vir die voltooiing van die hele taak. 'n Kontrak vir die voltooiing van die hele taak word 'n "ronde-som-kontrak" ("lump sum" contract) genoem.

'n "Ronde-som-kontrak" dek die hele taak, arbeid, materiaal en onderkontrakte met loodgieters (plumbers) of elektriesiens. 'n "Ronde-som-kontrak" bied die huiseienaar meer beskerming, omdat die boukontrakteur verantwoordelikheid aanvaar vir enige vertraging of ander probleme wat mag ontstaan.



- 1 Ongeag watter soort kontrak jy kies, moet die kontrak dit duidelik stel watter werk die boukontrakteur moet voltooi voordat enige bedrag aan hom betaal word. Voordat jy enige geld aan die boukontrakteur betaal, maak eers seker dat die bepaalde (gedeelte van die) werk voltooi is en dat jy tevrede is met die gehalte van die werk.
- 2
- 3

DIE BELANGRIKSTE RAAD IS:

- Stel 'n skriftelike kontrak op met soveel besonderhede as moontlik.
- Moenie enige dokument teken waarvan jy die bewoording nie verstaan nie.
- Moenie betaal voordat die werk afgehandel is nie.
- Kry advies as jy nie seker is nie.



WENKE:

Dit is soms makliker om 'n huis te laat bou of om veranderinge aan 'n bestaande huis te laat aanbring as jy aan 'n groep behoort. Die groep kan jou help deur jou van betroubare boukontraakteurs te vertel of van plekke waar jy nuwe of tweedehandse boumateriaal kan kry wat jy kan bekostig. Die groep kan dalk ook vir jou 'n kontrak wys wat jy as model kan gebruik vir jou ooreenkoms met die boukontraakteur. Dalk kan die groep jou ook help om toesig te hou oor die boukontraakteur se werk.

Dit is belangrik dat die ooreenkoms met die boukontraakteur skriftelik moet wees, selfs al het die groep nie 'n voorbeeld van 'n skriftelike kontrak nie, en selfs al het die boukontraakteur 'n goeie naam.

As daar 'n behuisingsteunsentrum in jou gemeenskap is, kan hulle jou moontlik ook help om 'n kontrak met 'n boukontraakteur aan te gaan.



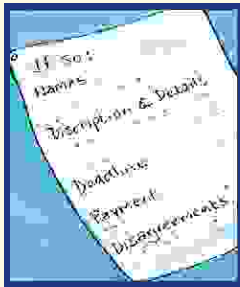
Wat om te doen oor geskille

'n Stryd of geskil oor 'n kontrak word 'n dispuut genoem. Dit is belangrik om te besluit hoe om geskille op te los voordat dit ontstaan.

As jy 'n boukontraakteur gebruik wat by die Nasionale Huisbouers-Registrasieraad (NHBR) geregistreer is, kan hulle jou help om 'n geskil op te los. Bel hulle tolvry nommer 0800 200 824.

As jou boukontraakteur nie by die NHBR geregistreer is nie, kan jy hulp kry van die Behuisings-Verbruiker-Beskermingstrust. Bel hulle tolvry nommer 0800 111 663. As jou bouer lid is van die Meesterbouers-Vereniging, kan jy daardie vereniging vra om te help. Die Arbitrasie-Stigting van Suider-Afrika is 'n organisasie sonder winsbejag (nonprofit organisation) wat ook kan help om kontrakte op te trek en geskille op te los. Die Vereniging van Skeidsregters (Association of Arbitrators) konsentreer op geskille in die bounywerheid, maar hulle het net in Johannesburg kantore.

Die nommers wat nie hier genoem is nie, kan jy in die telefoongids kry.



Die besonderhede van 'n boukontrak

'n Kontrak verduidelik watter regte en verpligtinge elk van die partye het. Om seker te maak dat die regte en verpligtinge van elkeen van die partye duidelik is, moet die kontrak soveel besonderhede bevat as wat moontlik is. Noem die volgende aspekte in die kontrak:

- Die naam en adres van elk van die partye;
- 'n Duidelike beskrywing en besonderhede van die bouwerk en afrondingswerk wat gedoen moet word;
- Die prys van die goedere, materiaal en arbeid wat verskaf moet word;
- Wanneer die kontrak in werking tree;
- Die spertyd (deadline) wanneer die hele opdrag, of elke stadium daarvan, afgehandel moet wees;
- Wanneer, waar en hoe die werk sal betaal word;
- Wie se plig dit is om materiaal te bestel en om gereedskap en toerusting te verskaf;
- Wie se plig dit is om skade ter herstel en probleme op te los wat mag ontstaan nadat die bouwerk voltooi is;
- Hoe die kontrak verander kan word;
- Wat sal gebeur as een van die partye nie sy verpligtinge nakom nie;
- Hoe geskille opgelos gaan word as hulle sou ontstaan (bv. wie se hulp ingeroep word as geskille ontstaan);
- Hoe om die kontrak te beëindig as enigiemand van die partye voel dat die ooreenkoms nie behoorlik uitgevoer word nie.



LEES OOK DIE ANDER PAMFLETTE OOR:

- Hoe om jou huis te pleister
- Hoe om jou huis op te knap



CITY OF CAPE TOWN
ISIXEKO SASEKAPA
STAD KAAPSTAD

Gepubliseer by Development Action Group
101 Laer Hoofweg, Observatory, 7925
Tel: (021) 448-7886 • Faks: (021) 447-1987