



HO REKA KAPA HO REKISA NTLO

SEO O HLOKANG HO SETSEBA



YOUR ATTORNEY - YOUR TRUSTED ADVISOR

HO REKA NTLO

Mohlomong ho reka ntlo ke ho tsetela ho hoholo le ha bohlokwa ka ho fetisisa hoo o ka ho etsang.

Ha o fumane ntlo o lakatsa ho e reka empa pele o saena tokomane efe kapa efe ya thekiso ya ho ba mong wa ntlo (eo ka dinako tse ding e bitswang 'Offer to Purchase'), latela ditataiso tsena tse bonolo:

- Hlahlobisisa ntlo ka hloko. Botsa mabapi le marulelo, dintho tse kgakaletsang metsi a pula tlasa marulelo, dikgwele tsa motlakase, motheo wa ntlo, j.l. Haeba o na le dipelaelo dife kapa dife, kopa setsebi ho hlahloba ntlo ena. Haeba ho na le dipha dife kapa dife, ngola tsena tokomaneng ya thekiso ya ho ba mong wa ntlo hore dintho tsena di lokisetswe ke morekisi ka ditjeo tsa hae.
- Pele o saena tokomane ya thekiso e o etsang mong wa ntlo, e nehe mmuelli wa hao wa molao hore a e hlahlobe. Botsa mabapi le ntho efe kapa efe eo o sa e utlwisiseng.
- Botsa mabapi le ditjeo dife kapa dife tse eketsehileng, jwaloka makgetho a ditefiso tsa ditshebeletso le ditjeo tsa phetiso – mmuelli wa hao o tla o araba. Dipehelo kaofela le ditshepiso di bopa karolo ya kontraka e ngotsweng. Ditumellano tse etswang ka molomo ha di na matla molaong. Tokomane e saennweng ke wena le ho amohelwa ke moreki e fetoha tumellano e tlamang.
- Etsa bonnete ba hore o na le tjehelele e lekaneng. Haeba o hloka bond ya banka, hape o etse tokisetso ya ho lefa ditjeo kapa tekolo ya ntlo le ngodiso ya yona - mmuelli wa hao molao a ka o bolella ka dintho tsena.
- Haeba o sa kgodisehe mabapi le hore na e be banka e tla o kadima tjehelele bakeng sa ho reka ntlo ena le/kapa ditjeo tse ding, etsa hore theko ya ntlo e itshetlehe ka hore o fumana kadimo ya tjehelele bankeng.
- Etsa bonnete bah ore tokomane ya thekiso e na le tokisetso ya ho ntsha setifikeiti sa ha ho na dikokwanyana (beetle-free) ka ditjeo tsa morekisi diprovinsing tsa Kapa le KwaZulu-Natal, le setifikeiti sa ho kgema le melao mabapi le motlakane diprovinsing tsohle.
- Na morekisi o batla depositi thekising ya ntlo? Haeba a e batla, hlophisa trust le mmuelli ofe kapa ofe wa molao ho emetswe ho phetiswa ha thekiso ya ntlo le ho bolokwa akhaontong e kgethehileng ya savings ho fihlela ntlo e ngodisitswe lebitsong la hao. Ka tumellano tumellano ya hao



HO REKA KAPA HO REKISA NTLO

le morekisi mmuelli wa molao a ka tsetela ditjehelele tsena ho itshetlehele ka hore tswala ya tjehelele ena e be akhaontong ya hao.

- Ela hloko letsatsi la ho kena le ho dula ntlong ena le ngotsweng tokomaneng ya thekiso. Haeba o ka fallela ntlong ena pele e ngodiswa lebitsong la hao, ho tla lebellwa hore o lefe rente. Etsa bonnete ba hore o tseba hore na ke mang ya ikarabellang bakeng sa ditfello tsa makgetho a ditshebeletso le dipremiamo tsa inshoreense nakong ena eo o falletseng ntlong ena. Haeba thekiso ya ntlo ena e ka hloleha nakong eo o seng o falletse ho yona, o tla tlameha hore o tswa le ho lefa ditjeo tsa tshebeletso le ho ba le tshitisio.
- Haeba morekisi a batla ho tlosa dintho tse itseng tse jwaloka dimela, diraka, j.l., tsena di tshwanetse ho ngolwa ka ho hlaka tokomaneng ya kontraka. Dintho dife kapa dife tse sa kgomaretswang maboteng (jwaloka dikgaretene, thepa ya letangwana la ho sesetsa, j.l.) e tlameha ho bontshwa ka ho kgethehileng.

HO REKISA NTLO

Haeba o rera ho rekisa ntlo ya hao, o se lahlehelwe ke tjehelele eo o e fumaneng ka matsete ana ka ho se tsebe dikarolo tsa molao tse amehang.

Tse latelang ke ditataiso:

- Boloka ntlo ya hao le jarete e le makgethe hape e hlwekile e le hore e ratwe ke batho ba ka thahasellang ho e reka.
- Botsa mmuelli wa hao wa molao mabapi le ditokelo tsa hao le boikarabelo ba hao. Jwaloka morekisi o na le tokelo ya ho kgetha mmuelli wa hao wa molao hore a sebetsane le taba ya phetiso ya ntlo. O se dumelle batho ba rekisang matlo hore ba o bolelle se fapaneng.
- Atamela morekisi a le mong kapa ba eketsehileng ba matlo hore ba ngodise ntlo ya hao lethathameng ya matlo a rekiswang. O se fane ka tokelo e le nngwe feela ho morekisi a le mong wa matlo ntle ho ho nahanisisa sena ka hloko. Mmuelli wa hao wa molao o tla kgona ho o eletsa mabapi le taba ena.
- Ha o fumana motho ya batlang ho reka ntlo ya hao, o se saene tokomane efe kapa efe ya ho fana ka ntlo kapa tokomane ya thekiso pele mmuelli wa hao wa molao a hlahloba tokomane ena. Dipehelo kaofela le ditshepiso di tshwanetse ho bopa karolo ya kontraka e ngotsweng fatshe. Ditumellano tsa molomo ha di na matla a molao.

SEO O HLOKANG HO SETSEBA

- Pele o saena tokomane, battisisa hore na e be khomishene ya moreki wa matlo e tla ba bokae le hore na e be e kenyeletsa VAT.
- Neha morekisi wa matlo lebitso la mmuelli wa hao wa molao – mmuelli wa hao wa molao o tla sebetsana ka dikarolo tsa molao le ho etsa bonnete ba hore ntlo e fetisetswa ho moreki. Hape o tla hlokomela ditaba tsa ditjhelete le ho etsa bonnete ba hore o amohela tjehelete ya hao.

Lethathamo le latelang le bontsha dintho tsa bohlokwa tseo o tshwanetseng ho di fihlella tokomaneng ya thekiso. Le ha ho le jwalo, lethathamo lena ha le a phethahala ka hobane tshebetso ka nngwe e na le dithokahalo tsa yona. Haeba o lakatsa jwalo, mmuelli wa hao wa molao a ka o etsetsa tokomelo e jwalo ya thekiso.

- Mabitso, dinomoro tsa boitsebatso le boemo ba lenyalo (ka mohlala, Lenyalo la kopanelo ya thepa kapa ntle ho kopanelo ya thepa) kapa boemo (haeba ho kenyeletswa khamphani) dihlopha tse ding tse amehang, hammoho le diaterese tsa morekisi le moreki.
- Tihaloso ya mohaho le bohoho ba ona kapa setsha kamo se hlalositse tokomaneng ya phetiso ya mohaho.
- Theko ya ntlo le tsela ya tefelo ya yona.
- Pehelo ya hore moreki a lefe ditjeo tsohle tsa phetiso ya ntlo
- Lebitso la mmuelli wa molao ya sebetsanang le ho fetiswa ha ntlo
- Letsatsi la ho nka le ho fallela ntlong ena.
- Pehelo ya hore moreki o tla ikarabella ka makgetho kaofela le ditfiso tsa ditshebetso tsa masepala ho tloha letsatsing leo a fallelang ntlong ena ka lona.
- Pehelo ya hore ntlo ena e rekiswa 'jwaloka ha e le jwalo' (ka mantsoe a mang, ha ho na ditiisetso tse fanwang ke wena mabapi le dipha tse bonahalang kapa tse patehileng.
- Khomishine e lokelang ho lefuwa le lebitso la morekisi wa matlo.
- Haeba ho fallelwa ntlong ena pele ho letsatsi leo ntlo ena e fetisetswang lebitsong la motho eo, etsa bonnete ba hore moreki o lefa tswala tjeheleteng ya thekiso kapa o lefa rente ho fihlela letsatsing leo ntlo e fetisetswang lebitsong la hae. Tjhelete le tsela ya tefello di tshwanetse ho bontshwa.
- Taba ya hore ha ho phetoho e lokelang ho etswa tokomaneng ya thekiso e tla sebetsa ntle le haeba e ngotswe le ho saenelwa ke dihlopha tse pedi tse amehang.

- Hore na e be setfikeiti se bontshang hore ntlo ha e na dikokwanyana se tshwanetse ho fanwa (Diprovinsi tsa Kapa le KwaZulu-Natal) mme haeba ho le jwalo hore na ke mang ya tshwanetseng ho lefa tlhahlobo ya ntlo le mosebetsi ofe kapa ofe o hlokalalang.
- Maemo afe kapa afe a kgethehileng, ka mohlala:
 - Lethathamo la dintho dife kapa dife tse sa kenyeletsweng thekising.
 - Hore na e be thekiso ya ntlo e tla itshetleha ka hore moreki a fumane bond ya banka kapa ho rekiswa ha ntlo ya moreki. Mmuelli wa hao wa molao a ka o eletsa mabapi le maemo ana.
 - Tokomane e kgethehileng ya thekiso e tshwanetse ho etswa haeba moreki a lakatsa ho lefa tjehelete ya thekiso ya ntlo ka nako e telele. Ena ke taba e rarahaneng haholo e nang le maemo a kotsi a ka hlahang mme o kgothaletswa ka thata hore o dumelle mmuelli wa hao wa molao hore a etse tokomane ena ya thekiso ya ntlo.

LESEDI LE THUSANG KAPELE

'Conveyancing' ee hlalosa tshebetso ya molao ho ya ka ditokelo tsa thepa e sa jareheng e ngodiswang Ofising e Ntshang Mangolo a ho ba Mongo wa Ntlo (Deeds Office). Ditokelo tsena di kenyeletsa ho b among wa thepa, mortgage, ditshebetso, ditokelo tsa diminerale le tse ding. Ditokelo tsena kaofela di fetoha tsa motho haeba feela di ngodisitse. Ka lebaka leo, tshebetso ya ngodiso e 'tiso' ya semolao ya ditokelo tsa motho thepeng ena e sa jareheng.

Tsamaiso kapa phetiso ena ya thepa (conveyancing) e kenyeletsa letoto la mehato e qalang ka tokomane ya thekiso ya thepa le ho tswela pele ho fihlele thepa e ngodiswa hore e be ya motho ya itseng le ho lokiswa ha ditaba tsa ditjhelete le difetello.

'Thepa e sa jareheng' (Fixed property) le mobu ofe kapa ofe, ho sa natswe hore na e be ha o a ntlafatswa kapa o ntlafaditswe ka dikatoloso, ka mohlala, ntlo, polisi kapa yuniti ya matlo a leng setsheng se kopanetsweng.

'Motsamaisi kapa mofetisi' (Conveyancer): Motsamaisi enwa kapa mofetisi (conveyancer) o amohetswe ke Lekgotla le Phahameng la Dinyewe ka mora hore a qete dithahlobo tse kgethehileng tsa ho tshwaneleha. Ke feela motho ya amohetsweng ke Lekgotla le Phahameng la Dinyewe jwaloka mmuelli wa molao, ya ka sebetsang jwaloka motsamaisi kapa mofetisi (conveyancer). Ka lebaka leo, batsamaisi kapa bafetisi kaofela ke babuelli ba molao, empa ha se babuelli bohle ba molao bao e le batsamaisi (conveyancers).

Ke mang ya kgethang motsamaisi (conveyancer)? Diprovinsing tse ngata Afrika Borwa, ka ho tlwaelehleng morekisi o kgetha motsamaisi (conveyancer) bakeng sa tshebetso ya thepa ya hae, le hoja sena, jwaloka dikarolong tse ding tsa tumellano ya thekiso, sena se ka fapana ka lebaka la tumellano pakeng tsa dihlopha tse pedi tse amehang.

Hape moreki a ka kgetha motsamaisi (conveyancer) ho mo eletsa, empa ditjeo tsena di ka hodimo ho ditjeo tse fanwang ke motsamaisi wa morekisi, ya tlang ho etsa phetiso ya ntlo lebitsong la mong a yona.

Ke hobaneng ha motsamaisi (conveyancer) a hlokalala?

Ho na le dintho tse ngata tse amehang ha ho fetiswa thepa e sa jareheng. Ka ho tlwaelehleng thepa e le nngwe e kgolo e leng matsohong a motho le e hlokanang tshebetso ya theko kapa thekiso ya thepa e sa jareheng mohlomong ke kontraka ya bohlokwa ka ho fetisisa eo batho ba kenang ho yona.

Ka lebaka leo, molao o laela hore e be feela batsamaisi (conveyancers) ba tshwanelehang ba sebetsanang le ditaba tsa ho fetiswa ha thepa e sa jareheng le ditshebetso tse amehang. Sena ha se etswe feela ho fana ka tshireletso e loketseng bakeng sa ditokelo le dithahasello tsa setjhaba, empa hape ke ho sireletsa botshopehi tsamaiso ya ngodiso ya mobu wa Afrika Borwa, o tadingwang lefatsheng ka bophara e le mobu wa bohlokwa lefatsheng.

Ha dithahlobo tsohle di entswe, mekgwa-tshebetso kaofela e latetswe ke motsamaisi (conveyancer) mme thepa e ngodisitse lebitsong la moreki, moreki a ka ba le bonnete ba hore o na le tokomane ya bohlokwa ka ho fetisisa ya ho ba mong wa thepa kapa ntlo ena.

O ka lilela ho mang haeba motsamaisi (conveyancer) a hloleha ho etsa mosebetsi wa hae?

Batsamaisi (conveyancers) ba sebetsa tlasa melao ya kgalemelo ya lekgotla la melao la provinsi eo ba sebetsang tlasa yona. Makgotla a molao a tla sebetsa lebitsong le dithahasellong tsa setjhaba.

Haeba motho a dumela hore motsamaisi (conveyancer) ha a etsa mosebetsi wa hae ka nepo, a ka romela tletlebo ya hae lekgotleng la molao le tlang ho fuputsa taba ena le, maamong a loketseng, le tla kgalemela motsamaisi enwa.

Haeba motsamaisi (conveyancer) a bile bohlaswa mme moreki kapa morekisi a e ba le ditahleho ka lebaka la bohlaswa bo jwalo, ba ka etsa tleleimi kgahlanong le motsamaisi eo (conveyancer) bakeng sa tjehelete ya tahleleho.



HO REKA KAPA HO REKISA NTLO

SEO O HLOKANANG HO SE TSEBA


LAW SOCIETY
OF SOUTH AFRICA

Tel: (+27) 12 366 8800
Fax: (+27) 12 362 0969
www.lssa.org.za

P O Box 36626
Menlo Park 0102
Docex 82, Pretoria
304 Brooks Street
Menlo Park, Pretoria 0081