

HUISHOUELIJK REGLEMENT STICHTING MINKMAATATELIERS

Definities

In dit huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:

- a. “het gebouw”: het pand aan de Minkmaatstraat 15A, 7514 EA Enschede, waarin de door de stichting beheerde ateliers zich bevinden;
- b. “de stichting”: de Stichting Minkmaatateliers, statutair gevestigd te Enschede, kantoorhoudende in het gebouw;
- c. “het bestuur”: het bestuur van de stichting;
- d. “(de) huurder”: degene op wiens naam de huurovereenkomst voor een atelier is afgesloten;
- e. “medegebruiker”: degene die gebruik maakt van een atelier en de gemeenschappelijke ruimten en zaken en geacht wordt daartoe de toestemming van de huurder van dat atelier te hebben, evenals de instemming van het bestuur;
- f. “het gehuurde”: het atelier c.q. de ateliers dat/die door de huurder(s) wordt/worden gehuurd;
- g. “gemeenschappelijke ruimten”: alle ruimten in het gebouw, die geen onderdeel uitmaken van een atelier;
- h. “gemeenschappelijke zaken”:
 - 1) De dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met ondergrond, het ruwe metselwerk alsmede de vloeren, buitengevels waaronder begrepen raamkozijnen en deuren, de daken/plafonds en lichtkoepels, de goten en hemelwaterafvoeren, de scheidingswanden, de deuren met bijbehorende sloten, waaronder de deuren naar de individuele ateliers;
 - 2) De technische installaties voor centrale verwarming en luchtbehandeling, de elektrische installaties, de sanitaire voorzieningen, waterleidingen en rioolwaterafvoeren en de bij deze installaties behorende leidingen, radiatoren, pompen, kranen, meters, schakelaars en overige voorzieningen, ook indien deze zich in de ateliers bevinden.

Artikel 1: Algemeen; verzekeringen

1. Dit reglement bevat regels die van toepassing zijn op alle gebruikers (huurders, eventuele medegebruikers en derden die door huurders en/of medegebruikers zijn toegelaten tot het gebouw) van ateliers in het gebouw.
2. Het bestuur informeert huurders en medegebruikers over dit reglement en alle aanpassingen en wijzigingen daarvan, en stelt ten alle tijde voldoende exemplaren van dit reglement beschikbaar.
3. Alle zich in de ateliers bevindende zaken, met uitzondering van gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betreffende huurders of medegebruikers. Het is de verantwoordelijkheid van iedere huurder en medegebruiker om zich hiertoe afdoende te verzekeren, met dien verstande dat iedere huurder en medegebruiker verplicht is om een WA-verzekering te hebben. Het bestuur kan om inzage van de betreffende polis verzoeken.

Artikel 2: Algemeen (dagelijks) beheer

Het bestuur is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van het gebouw. Het bestuur kan daartoe een beheerder aanstellen, die als eerste aanspreekpunt voor de huurders fungeert, over zaken die het beheer betreffen. De beheerder ziet toe op de staat van onderhoud van het gebouw en verricht – waar nodig in overleg met het bestuur – eenvoudige onderhoudswerkzaamheden.

De functie van beheerder is onbezoldigd, en wordt in beginsel en bij voorkeur uitgevoerd door één of meerdere huurders.

Indien de beheerder wordt geconfronteerd met zaken die hij niet zelfstandig kan oplossen, wendt hij zich onmiddellijk tot het bestuur.

Artikel 3: Sleutelbeheer

1. Het bestuur verstrekt aan iedere huurder en medegebruiker voldoende sleutels (in bruikleen) om het gebouw en het atelier van de huurder/medegebruiker te kunnen betreden. Voor deze sleutels wordt geen borgsom in rekening gebracht. De sleutels blijven eigendom van de stichting.
2. Bij het verstrekken van nieuwe sleutels in geval van verlies of diefstal worden de aanmaakkosten hiervan in rekening gebracht bij de huurder of medegebruiker.
3. In geval van calamiteiten en/of noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden is het bestuur bevoegd om zich ongevraagd, met behulp van reserve- of moedersleutels, toegang te verschaffen tot de ateliers. Dit geldt eveneens voor door het bestuur ingeschakelde toezichthouders, zoals bijvoorbeeld een beveiligingsbedrijf.
4. Het is huurders en medegebruikers niet toegestaan om de in bruikleen gegeven sleutels zonder toestemming van het bestuur aan derden ter hand te stellen.

Artikel 4: Gemeenschappelijke ruimten en zaken

1. Bij twijfel of een zaak behoort tot de gemeenschappelijke ruimten of zaken, beslist het bestuur.
2. Het is huurders, medegebruikers en derden niet toegestaan om eigendommen en andere zaken, al dan niet tijdelijk, op te slaan in de gemeenschappelijke ruimten. Het stallen van fietsen, voor de duur van het verblijf in het gebouw, is wel toegestaan.
3. De toegang tot (nood)uitgangen en branddeuren en de bereikbaarheid van blus- en andere reddingsmiddelen moet te allen tijde vrij blijven.
4. De tuin rondom het gebouw behoort tot de gemeenschappelijke ruimten. Elke huurder en medegebruiker is verplicht om tenminste één dag per jaar onderhoud in de tuin te verrichten. Indien de huurdersvergadering hiertoe besluit, kan deze verplichting worden uitgebreid.

Artikel 5: Internetaansluiting

1. In het gebouw is een internetaansluiting aanwezig, waarvan alle huurders en medegebruikers gebruik van kunnen maken.
2. Alle huurders en medegebruikers die van deze internetaansluiting gebruik maken, dienen te zorgen voor een deugdelijke beveiliging op alle door hen op deze aansluiting aangesloten apparaten.

Artikel 6: De huurder/medegebruiker

1. Het bestuur beoordeelt en besluit of een kandidaat-huurder/medegebruiker in aanmerking komt voor huur of medegebruik van een atelier.
2. Het bestuur houdt daarbij onder meer rekening met de volgende criteria:
 - de kandidaat is studerend aan een opleiding voor beeldende kunst, of heeft deze opleiding afgerond;
 - de kandidaat is voor zijn inkomsten hoofdzakelijk afhankelijk van het beroep van kunstenaar;
 - de kandidaat beoefent de beeldende kunst actief.Het bestuur heeft de vrijheid om af te wijken van deze criteria, dan wel om andere criteria toe te passen.
3. Het is huurders en medegebruikers niet toegestaan om het atelier in onderverhuur c.q. ondergebruik te geven aan derden, zonder (schriftelijke) toestemming van het bestuur.
4. Bij het einde van de huur van een atelier eindigt tevens het eventuele medegebruik van dat atelier.

Artikel 7: Het gebruik van het gehuurde

1. Het gehuurde mag uitsluitend gebruikt worden als atelierruimte.
2. Het plaatsen en gebruiken van apparaten, machines, werktuigen en andere installaties, waarvan het gewicht, de omvang, het energie- en waterverbruik, het lawaai en eventuele andere eigenschappen risico's en overlast met zich mee kunnen brengen voor zowel het

gebouw als de huurders/medegebruikers ervan, is niet eerder toegestaan dan na overleg met en schriftelijke toestemming van het bestuur.

3. In en om het gehuurde mogen zonder toestemming van het bestuur geen veranderingen of verbouwingen van zodanig ingrijpende aard worden aangebracht, dat zij gevolgen hebben voor de staat van het gebouw als geheel en/of de staat van de gemeenschappelijke ruimten en/of de gemeenschappelijke voorzieningen zoals elektriciteit, water en internet.
4. Iedere huurder en medegebruiker is verplicht om het gehuurde als goed huisvader/-moeder te gebruiken en te onderhouden. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimten en zaken, en betreft onder andere het schoonmaken, opruimen en opgeruimd houden, repareren van kleine gebreken, vervangen van lampen, etc. etc.
5. Bij het einde van de huur dient het betreffende atelier in de oorspronkelijke staat en veegschoon te worden opgeleverd door de huurder.
6. Indien het voor het verrichten van een handeling in of aan gemeenschappelijke ruimten en/of zaken noodzakelijk is dat gehuurde ateliers worden betreden, zijn huurders en medegebruikers verplicht om hiervoor toestemming te verlenen. Eventueel hierdoor ontstane schade zal door het bestuur worden vergoed.

Artikel 8: Veiligheid, gezondheid en milieu

1. Indien een huurder of medegebruiker gevaarlijke stoffen gebruikt mogen deze uitsluitend worden bewaard en opgeslagen in het atelier van die huurder/medegebruiker. De stoffen dienen deugdelijk verpakt te zijn en duidelijk en adequaat te zijn voorzien van gebruiksaanwijzingen en waarschuwingen voor gebruikers. Opslag en bewaring in gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.
2. Het uitvoeren van werkzaamheden waarbij zich gevaarlijke situaties kunnen voordoen (zoals vonk- en vuurvorming, stroomuitval, wateroverlast of andere vergelijkbare omstandigheden) is uitsluitend toegestaan na voorafgaande toestemming van het bestuur en onder toepassing van alle voor dergelijke werkzaamheden voorgeschreven (ARBO-)veiligheidsvoorschriften.
3. Huurders en medegebruikers dienen alle vormen en soorten van afval op te ruimen en af te voeren conform de eisen die de (gemeentelijke) autoriteiten hieraan stellen. Voor het overige zijn ook alle geldende milieu-, gezondheids- en veiligheidseisen van kracht op het gebruik van en het verblijf in (alle ruimtes van) het gebouw.
4. Indien een huurder of medegebruiker bij de uitoefening van zijn beroep bepaalde (milieu- en andere) vergunningen nodig heeft, is hij zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van deze vergunningen. Het bestuur moet op de hoogte gesteld worden van het verkrijgen of weigeren van de vergunning(en).
5. In het gebouw is een ontruimingsplattegrond aanwezig. Deze is duidelijk zichtbaar opgehangen naast de hoofdingang. Het bestuur is verantwoordelijk voor de aanwezigheid en de actuele status van deze plattegrond.
6. In het gebouw is tevens een alarminstallatie aanwezig (inclusief rookmelders). Het bestuur is verantwoordelijk voor het goede functioneren van deze installatie, het onderhoud en de eventuele reparatie ervan.
7. Huurders en medegebruikers mogen geen overlast – van welke aard en op welk tijdstip dan ook – veroorzaken voor andere huurders/medegebruikers, noch voor omwonenden van het gebouw.

Artikel 9: Contacten tussen bestuur en huurders; huurdersoverleg

1. Huurders en medegebruikers hebben in beginsel toegang tot reguliere bestuursvergaderingen. Het bestuur kan evenwel besluiten tot het houden van een besloten vergadering, indien de te bespreken onderwerpen hiertoe aanleiding geven.
2. Daarnaast belegt het bestuur tenminste éénmaal per kalenderjaar een aparte huurdersbijeenkomst. Toegang tot deze bijeenkomst hebben bestuurders, huurders en medegebruikers.
3. Notulen van bestuursvergaderingen worden ter beschikking gesteld aan huurders en medegebruikers. Indien de inhoud van bepaalde besproken onderwerpen hiertoe aanleiding

geeft, kan vermelding hiervan in de notulen achterwege worden gelaten, c.q. onleesbaar worden gemaakt.

4. Bij incidenten en/of calamiteiten die het (gebruik van het) gebouw en/of de gehuurde ruimten betreffen, wenden de huurders en/of medegebruikers zich onmiddellijk tot het bestuur. Daartoe verstrekt het bestuur de contactgegevens van alle bestuursleden aan de huurders/medegebruikers.

Artikel 10: Aansprakelijkheid

1. Elke huurder, medegebruiker of derde die door een huurder of medegebruiker is toegelaten tot het gebouw, is aansprakelijk voor de door hem veroorzaakte schade of overlast, zowel betreffende ruimten en zaken van individuele huurders en medegebruikers, als gemeenschappelijke ruimten en zaken.
2. Herstel van schade c.q. wegnemen van overlast als bedoeld in lid 1 geschiedt voor rekening van degene die de schade en/of overlast veroorzaakt heeft.

Artikel 11: Maatregelen

1. Huurders en medegebruikers die zich niet houden aan de bepalingen van dit reglement en de onderliggende huurovereenkomst, ontvangen éénmaal een (schriftelijke) waarschuwing van het bestuur, onder vermelding van de aard van de overtreding.
2. Naar aanleiding van de in lid 1 bedoelde waarschuwing wordt de betreffende huurder/medegebruiker – indien deze dat wenst – gehoord door het bestuur.
3. Indien de waarschuwing aan en het horen van de huurder/medegebruiker niet leiden tot verbetering van diens gedrag (in het bijzonder: het zich houden aan de bepalingen van dit reglement) kan het bestuur besluiten tot opzegging van de huur (conform de daarvoor gelden wettelijke en contractuele bepalingen).

Artikel 12: Bijzondere bepalingen

1. Huurders en medegebruikers verplichten zich om tenminste éénmaal per kalenderjaar deel te nemen aan een door het bestuur in en om het gebouw georganiseerde kunst- en cultuurmanifestatie.

Artikel 13: Slotartikel

1. In gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist het bestuur.

Vastgesteld in de bestuursvergadering van 3 juli 2023,

.....
(B.A.J. Leurink, voorzitter a.i.)

.....
(J.J. Bakker, algemeen bestuurslid)