

Definities

In dit huishoudelijk reglement wordt verstaan onder.

- a. “Ateliercomplex Retort”: het bedrijvencomplex met ateliers gelegen aan de Aalsmeerweg / Rijnsburgstraat te Amsterdam.
- b. “Huurder”: degene op wiens naam de huurovereenkomst voor een atelier is afgesloten.
- c. “Medegebruiker”: degene die gebruik maakt van een atelier en van de gemeenschappelijke ruimten én geacht wordt daartoe de toestemming van de huurder van dat atelier te hebben.
- d. “Stichtingsbestuur”: het bestuur van de Stichting Gerrit van der Veen.
- e. “Gemeenschappelijke ruimten”: al die ruimten in het gebouw, die geen onderdeel uitmaken van een atelier of van het gastatelier.
- f. “Gemeenschappelijke zaken”: hieronder worden onder meer begrepen:
 1. De dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met onder grond, 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 bijbehoren de sloten - ook die naar 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 Beheer

Het Stichtingsbestuur voert het beheer over het ateliercomplex Retort.

Artikel 2. Algemeen

1. Dit Huishoudelijk Reglement bevat regels die van toepassing zijn op huurders en medegebruikers van ateliers in het bedrijvencomplex gelegen aan de Aalsmeerweg / Rijnsburgstraat te Amsterdam.
2. De regels zijn eveneens van toepassing op derden die door een huurder of medegebruiker tot het bedrijvencomplex zijn toegelaten.
3. Het Stichtingsbestuur zal de huurders en medegebruikers van iedere aanvulling of verandering van het Huishoudelijk Reglement op de hoog te stellen.

4. Iedere huurder of medegebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een onmiddellijk dreigend gevaar. Hij/zij is alsdan verplicht het Stichtingsbestuur onmiddellijk te waarschuwen.
5. Alle zich in de ateliers bevindende zaken, met uitzondering van gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken huurders of gebruikers.

Artikel 3. Gemeenschappelijke ruimten en zaken

1. Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke ruimten of gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door het Stichtingsbestuur.
2. Het is niet toegestaan eigendommen, al dan niet tijdelijk, op te slaan in de gemeenschappelijke ruimten.
Het stallen van fietsen in de ingangshal Rijnsburgstraat 74, binnen de witte markering, door huurders en medegebruikers gedurende hun aanwezigheid in het pand is wel toegestaan; evenals het voor zeer korte tijd tijdelijk opslaan van andere zaken ten behoeve van laden en lossen.
3. Het stallen van gemotoriseerde voertuigen - uitgezonderd elektrische fietsen - is niet toegestaan.
4. De goede werking van de branddeuren mag niet worden belemmerd én er mag niets in de gangen worden geplaatst.
5. De bereikbaarheid van brandblusmiddelen mag niet worden belemmerd.
6. De huurders en medegebruikers die de wasbakken met slibvang gebruiken moeten de slibbak zelf regelmatig legen. Deze bepaling is niet van toepassing indien en voor zolang het Stichtingsbestuur hiervoor iemand heeft aangesteld.

Artikel 4. Regels met betrekking tot het gehuurde atelier

1. Het is de huurder niet toegestaan zijn atelier in onderhuur te geven.
2. Medegebruik van een atelier is toegestaan, maar dient schriftelijk aan het Stichtingsbestuur te worden gemeld. De huurder is ervoor verantwoordelijk dat eventuele medegebruikers op de hoogte zijn van de bepalingen van dit reglement en dat zij zich hieraan houden.
3. De huurder en eventuele medegebruiker(s) zijn verplicht het atelier te gebruiken overeenkomstig het gebruik van die ruimte volgens de huurovereenkomst.
4. Huurder zal het gehuurde als een goed huisvader/-moeder en overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming gebruiken.
5. De huurder dient het plaatsen en het gebruik van zware (gewicht en of [kracht] stroomgebruik) apparaten vooraf te melden bij het bestuur van de stichting. Dergelijke apparaten mogen pas worden geplaatst en gebruikt na schriftelijke toestemming van het Stichtingsbestuur.



6. Onder de in rekening te brengen servicekosten worden verstaan alle door de Stichting Gerrit van der Veen in rekening te brengen kosten - anders dan de huurkosten - die verband houden met de exploitatie van het pand waarin het gehuurde atelier zich bevindt.
7. Veranderingen binnen het atelier, zoals aan elektriciteitsvoorzieningen en ventilatie alsmede verbouwingen waarbij wijzigingen in gemeenschappelijke zaken en gemeenschappelijke ruimten worden aangebracht mogen alleen worden uitgevoerd na schriftelijke toestemming van het Stichtingsbestuur.
8. De huurder of gebruiker kan het gebruik van de gehuurde ruimte slechts wijzigen (bijvoorbeeld de aard van het gebruik, het delen met een vaste medegebruiker, het gaan gebruiken van krachtstroom etc.) na schriftelijke toestemming van het Stichtingsbestuur. Een verleende toestemming kan door het Stichtingsbestuur worden ingetrokken.
10. Iedere huurder en medegebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn/haar atelier bevinden.
11. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten of zaken de toegang tot en/of werkzaamheden in een atelier noodzakelijk is, is de betreffende huurder en de eventuele medegebruiker(s) verplicht die toegang te verlenen. Eventuele aantoonbare schade die hieruit voortvloeit, wordt door het Stichtingsbestuur vergoed.
12. Bij beëindiging van de huurovereenkomst dient de gehuurde ruimte in de oorspronkelijke staat en veegschoon te worden achtergelaten.
13. De overeenkomstig de huurovereenkomst betaalde borg wordt eerst terugbetaald nadat een daartoe bevoegd bestuurslid van de stichting heeft vastgesteld dat aan het bepaalde in het vorige lid is voldaan.
14. Bij beëindiging van de huurovereenkomst voor een atelier eindigt eveneens het eventueel bestaande medegebruik van dat atelier.

Artikel 5. Sleutelbeheer

1. De huurder of medegebruiker is verantwoordelijk voor het beheer van de hem/haar gedurende de huurperiode verstrekte sleutel(s) benodigd om het bedrijventencomplex en het atelier binnen te treden. Voor deze sleutel(s) wordt per sleutel een borgsom in rekening gebracht.
2. De in lid 1 bedoelde sleutels zijn in bruikleen verstrekt en blijven eigendom van de Stichting Gerrit van der Veen.
3. Bij het verstrekken van nieuwe sleutel(s) in geval van verlies of diefstal worden de aanmaakkosten hiervan en administratiekosten ad € 25,- per sleutel in rekening gebracht. Vervanging van onbruikbaar geworden sleutels geschiedt tegen betaling van de aanmaakkosten.
4. Het is de huurder bekend dat het Stichtingsbestuur een moedersleutel heeft van zijn/haar atelier en dat het bestuur bevoegd is ingeval van onderhoudswerkzaamheden en calamiteiten, zulks naar zijn oordeel, ongevraagd zich toegang tot het atelier te verschaffen.

Artikel 6. Gebruik van radiatoren, warmtemeters en afrekening elektriciteit

2. Het meten en verdelen van de stookkosten is opgedragen aan een door het Stichtingsbestuur daartoe aangewezen gespecialiseerd bedrijf.
De huurder en/of medegebruiker is verplicht zijn/haar medewerking te verlenen aan de door het hiervoor bedoelde bedrijf te verrichten werkzaamheden.
3. Het Stichtingsbestuur is gerechtigd zich de toegang tot het atelier te verschaffen om zodoende dit bedrijf in de gelegenheid te stellen het bemeterd verbruik vast te stellen.
5. Jaarlijks zal door het Stichtingsbestuur het elektriciteitsverbruik worden opgenomen en worden verrekend.
4. Bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst zal:
 - a. het in lid 7.2. bedoelde bedrijf tussentijds het warmteverbruik registreren;
 - b. het Stichtingsbestuur tussentijds het elektriciteitsverbruik vaststellen aan de hand van de begin- en eindstand op de meter;
 - c. het Stichtingsbestuur zal aan het eind van de verbruiksperiode een eindnota maken ten behoeve van de desbetreffende huurder.

Artikel 7. Internetaansluiting

1. De Stichting Gerrit van der Veen stelt aan huurders en medegebruikers tegen betaling een internetaansluiting ter beschikking.
2. Elke huurder en medegebruiker die van deze mogelijkheid gebruik maakt, is verplicht zorg te dragen voor een deugdelijke beveiliging van elk op de internetaansluiting aangesloten apparaat in de vorm van een regelmatig ge-update virusbeschermer en firewall.
3. Tevens dienen alle door huurders of medegebruikers zelf geïnstalleerde computers modems, routers, en andere apparatuur die is aangesloten op internet beveiligd te zijn en uitsluitend toegankelijk te zijn door middel van een wachtwoord.
4. Bij het niet voldoen aan deze voorwaarden wordt de desbetreffende internetaansluiting afgesloten.

Artikel 8. Milieu- en veiligheidseisen

1. De huurders en medegebruikers dienen hun eigen afval te deponeren in de container van de Stichting Gerrit van der Veen. Als de container vol is dient het afval in het eigen atelier te worden bewaard.
1. Huurders en medegebruikers zijn verplicht gevaarlijke stoffen op te slaan in een deugdelijke en daartoe geëigende verpakking.
2. Het afvoeren van chemisch afval dient te gebeuren conform de door de milieu dienst en andere openbare besturen gestelde eisen.
3. Voor elke huurder of medegebruiker geldt dat hij/zij zich heeft te houden aan de voor zijn/haar vakgebied geldende milieu- en veiligheidseisen.

4. Elke huurder en medegebruiker is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de bij de uitoefening van zijn/haar bedrijf of beroep vereiste hinderwet-/milieuvergunningen. Hij/zij dient schriftelijk aan het bestuur te melden welke vergunningen noodzakelijk zijn.
5. De door het Stichtingsbestuur verstrekte ontruimingsplattegrond moet in elk atelier aan de binnenkant van de toegangsdeur worden opgehangen en mag niet worden verwijderd.

Artikel 9. (Geluids)overlast

De huurder of gebruiker is verplicht ervoor te zorgen dat hij/zij dan wel derden, die bij hem/haar werkzaam zijn, geen overlast veroorzaken bij andere gebruikers en bij burens van het ateliercomplex. Dit laatste geldt in het bijzonder tussen 22:00 en 07:00 uur en op zon- en feestdagen.

Artikel 10. Bijeenkomsten huurders met Stichtingsbestuur

1. Het Stichtingsbestuur belegt ten minste één keer pr jaar een huurdersbijeenkomst.
2. Doel van de bijeenkomsten is het uitwisselen van gedachten en meningen tussen Stichtingsbestuur en huurders/medegebruikers.
3. Toegang tot bijeenkomsten hebben huurders en medegebruikers.

Artikel 11. Aansprakelijkheid van huurders, medegebruikers en derden

1. De huurders en medegebruikers zijn verplicht een bedrijfs-WA-verzekering af te sluiten. Zij zijn desgevraagd verplicht het Stichtingsbestuur inzage in de polis te verlenen.
2. Zowel huurders, medegebruikers als de in artikel 1, lid 2 bedoelde personen kunnen aansprakelijk worden gesteld bij overtreding van een of meer bepalingen uit de huurovereenkomst en/of dit reglement.
3. Iedere huurder, medegebruiker of een in artikel 1, lid 2 bedoelde persoon is tegenover andere huurders of medegebruikers aansprakelijk voor aan hen toegebrachte schade en voor onredelijke hinder, veroorzaakt door de schuld van hemzelf en hij is verplicht voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen of te beperken.
4. Iedere huurder, medegebruiker of de in artikel 1, lid 2 bedoelde persoon is tegenover het Stichtingsbestuur aansprakelijk voor aan de stichting toebehorende eigendommen toegebrachte schade. Hij/zij is verplicht de toegebrachte schade onmiddellijk schriftelijk te melden aan het Stichtingsbestuur.

5. Herstel van storingen, veroorzaakt door niet-voorgeschreven verbindingen (bijv. bij elektriciteit) en/of door onbevoegde personen in ateliers en/of gemeenschappelijke ruimten, zijn voor rekening van de huurder of medegebruiker van het betreffende atelier of voor rekening van diegene die de niet-voorgeschreven verbindingen heeft aangebracht.

Artikel 12. Overtredingen en maatregelen hiertegen

1. Een huurder die:
 - a. de bepalingen van de wet, de huurovereenkomst of het Huishoudelijk Reglement niet nakomt, of;
 - b. niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst, of;
 - c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere huurders en/of medegebruikers; kan door het Stichtingsbestuur per aangetekende brief een waarschuwing worden gegeven onder aangeven van de aard van de overtreding.

Indien hij/zij ondanks deze waarschuwing binnen drie maanden nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, kan het Stichtingsbestuur overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan het Stichtingsbestuur besluiten tot opzegging van de huurovereenkomst.
3. Het Stichtingsbestuur besluit tot het geven van een waarschuwing of besluit tot opzegging van de huurovereenkomst na de huurder te hebben gehoord in een bestuursvergadering.

De oproeping hiervoor geschiedt ten minste veertien dagen vóór de bestuursvergadering waarin de huurder zal worden gehoord, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De huurder kan zich ter bestuursvergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

Indien de huurder geen gevolg geeft aan voornoemde oproeping, zal het Stichtingsbestuur zonder meer tot de voorgenomen maatregel besluiten.
4. Beroep bij de rechter schorst de tenuitvoerlegging van een door het Stichtingsbestuur genomen besluit tot opzegging van de huurovereenkomst, met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uit spraak rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
5. Het in de vorige leden bepaalde is op de medegebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1a en/of 1c. In dat geval kan het Stichtingsbestuur, in plaats van de in de lid 2 t/m 4 genoemde opzegging van de huurovereenkomst, besluiten tot ontzegging van de toegang tot het ateliercomplex Retort van de betrokkene.

6. Het vorenstaande geldt onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd andere maatregelen, welke het Stichtingsbestuur kan nemen krachtens de wet of het reglement.

Artikel 13. Slotartikel

In gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist het Stichtingsbestuur.

Vastgesteld in de bestuursvergadering van 26 augustus 2015