

Direktorica Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada na podlagi šestega odstavka 37.a člena Sprememb in dopolnitev splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (MUV št.: 26/2005) določa naslednji

PRAVILNIK o oddaji ateljejev v najem

SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Atelje je prostor namenjen ustvarjalni likovni dejavnosti umetnikov, zlasti slikarjev, kiparjev, grafikov in fotografov, ki se nahaja v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi in ni namenjen trajnemu bivanju.

Nadzorni svet v okviru namenskega premoženja sklada opredeli prostore, ki so primerni za oddajo v najem kot atelje.

2. člen

Ateljeji se oddajajo v najem z javnim razpisom, ki se objavi v sredstvih javnega obveščanja.

Direktorica JMSS Maribor (v nadaljevanju: direktorica) določi vsebino razpisa in sredstva javnega obveščanja, v katerih se razpis objavi.

Javni razpis za oddajo ateljejev mora vsebovati naslednje podatke:

- število, kvadratura in lokacijo,
- kategorijo prosilcev, ki lahko kandidirajo na javni razpis,
- navedbo dokumentacije, ki jo morajo predložiti prosilci,
- obvezo plačila varščine v višini treh mesečnih najemnin,
- rok in način objave odločitve o oddaji ateljejev v najem.

3.člen

Ateljeji se oddajo v najem za določen čas in sicer za čas aktivnega ustvarjanja umetnikov v dejavnostih, v katerih so zaposleni oziroma delujejo v času pridobitve ateljeja.

Najemodajalec ima v času trajanja najemnega razmerja vsak čas pravico preverjati najemnikovo aktivnost v smislu predhodnega odstavka.

4.člen

Najemnina za ateljeje se določi z najemno pogodbo.

Višina najemnine se ugotavlja na podlagi veljavne metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih in znaša 50% tako ugotovljene najemnine.

5. člen

Ateljeja najemnik nima pravice oddajati v podnajem ali ga uporabljati za druge dejavnosti.

6. člen

Pravica do najema ateljeja ni prenosljiva.

ODDAJA ATELJEJEV V NAJEM

7. člen

Atelje se odda v najem likovnim umetnikom in fotografom, ki ustvarjajo na območju občin-ustanoviteljic JMSS Maribor

Splošni pogoji za oddajo ateljeja v najem je:

- da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim stalno prebivajo ni lastnik prostorov primernih za atelje, v oddaljenosti do 50 km od Maribora, s tem, da se med ožje družinske člane ne šteje njegovih staršev ali posvojiteljev.

8. člen

Prosilci, ki izpolnjujejo pogoje iz 7. člena se morajo na razpis prijaviti v roku 8 dni od objave razpisa v sredstvih javnega obveščanja.

Vlogi mora prosilec priložiti naslednje dokumente:

- potrdilo o stalnem oz. začasnem prebivališču prosilca,

- dokazila o strokovni usposobljenosti, reference s področja prosilčevega dela in morebitna druga dokazila o doseganju ustrezne umetniške ravni prosilčevega ustvarjanja,
- notarsko overjeno izjavo, da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim stalno prebivajo ni lastnik prostorov primernih za atelje, v oddaljenosti do 50 km od Maribora, s tem, da se med ožje družinske člane ne šteje njegovih staršev ali posvojiteljev. Za resničnost izjave odgovarja prosilec kazensko in materialno.

9. člen

Odločitev o oddaji ateljeja v najem sprejme direktorica Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor ob upoštevanju predloga komisije v katero imenujejo :

- Društvo likovnih umetnikov Maribor - 1 člana
- MOM Oddelek za družbene dejavnosti – 1 člana
- JMSS Maribor – 1 člana

Direktorica pri odločitvi o oddaji ateljeja v najem upošteva potrebe prosilcev glede lokacije in površine ateljeja z ozirom na dejavnost, ki jo opravljajo.

Na odločitev o izbiri je dopustna pritožba na Nadzorni svet JMSS Maribor.

10. člen

Izjemoma je mogoče oddati v najem atelje brez javnega razpisa v primeru, da je tudi ponovljeni razpis neuspešen oz. se nanj nihče ne prijavi. JMSS Maribor lahko v takem primeru odda atelje v roku najkasneje 60 dni od ponovljenega razpisa.

11. člen

Atelje se odda v najem s sklenitvijo ustrezne najemne pogodbe v skladu z določili Splošnih pogojev poslovanja in tem pravilnikom in sicer za neprofitno najemnino.

Najemnik je pred izročitvijo ključev dolžan poravnati varščino v višini treh mesečnih najemnin.

12. člen

Najemniku ateljeja se odpove najemna pogodba v naslednjih primerih:

- če najemnik oziroma osebe, ki jim najemnik omogoči vstop v atelje, z načinom uporabe ateljeja povzročajo večjo škodo na ateljeju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe;
- če opravlja v ateljeju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem lastnika;

- če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če rok ni določen pa v 60 dneh od prejema računa;
- če najemnik oziroma osebe, ki jim najemnik omogoči vstop v atelje, z načinom uporabe ateljeja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;
- če najemnik izvršuje ali izvrši v ateljeju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika, razen v primerih iz 97. člena Stanovanjskega zakona;
- če atelje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja lastnika;
- če najemnik odda najet atelje v podnajem brez soglasja lastnika;
- če najemnik ne dopusti vstopa v atelje v primerih iz tretje alineje 94. člena in 99. člena Stanovanjskega zakona;
- če krši druga določila najemne pogodbe;
- če preneha z aktivnim ustvarjanjem, ki je bila podlaga za sklenitev najemne pogodbe;
- če postane najemnik ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim stalno prebivajo, v času najemnega razmerja lastnik prostorov primernih za atelje v oddaljenosti do 50 km od Maribora;

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

Ta pravilnik začne veljati z dnem objave na oglasni deski JMSS Maribor in na spletnih straneh JMSS Maribor.

Maribor, november 2005

Javni medobčinski stanovanjski sklad

Maribor

DIREKTORICA:

Mag. Lidija Žvajker, univ.dipl.inž.gr. l.r.