

# BAYTUR KORUKENT SİTESİ

## SOSYAL TESİS İŞLETME YÖNERGESİ

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### GENEL HÜKÜMLER

##### AMAÇ

**MADDE 1.** Bu yönergenin amacı Baytur Korukent Sitesi Sosyal tesislerinde konukların kafeterya,restaurant ,oyun alanı bölümlerinde site sakinlerinin yemek, dinlenme boş zamanlarını değerlendirme ve site yönetimi tarafından belirlenmiş ve belirlenecek olan diğer hizmetleri site yönetimi tarafından belirlenmiş olan uygun bedelle , sağlıklı bir şekilde alabilecekleri tesisin işletilmesi ile ilgili usul ve esasları amaçlar.

##### KAPSAM

**MADDE 2..** Bu yönerge , **BAYTUR KORUKENT SİTESİ** kafeterya ,restaurant ve oyun alanı bölümleri ile buraların işletmesini, çalışanlarını, site sakinlerini, sitemizde ikamet eden ve faydalanan tüm kişileri kapsar.

##### UYGULAMA ALANI

**MADDE 3.** Site sosyal tesislerinin kapalı mekanında yer alan

ve içerisinde kafeterya, restaurant, oyun alanı ve ön bahçesi bulunan yerler bu yönergenin uygulama alanına dahildir.

##### DAYANAK

**MADDE 4.** Bu yönerge 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 67 .maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

##### TANIMLAR

**MADDE 5.** Bu yönergede geçen;

a)Site :Baytur Korukent Sitesini

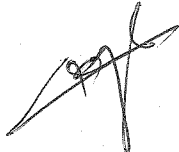
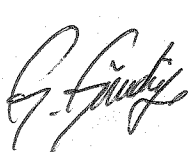
b)Yönetim Kurulu:Baytur Korukent Sitesi yönetim kurulunu

c)Sosyal Tesis : Sosyal Tesisler işletmesine bağlı olarak işletilen yeri

d)Sosyal Tesis İşletmecisi:Sosyal Tesisler işletmesinin birimlerinden(kafeterya,restaurant,oyun alanı)sorumlu olan kişiyi (GÖKHAN GÜNDÜZ TCKN: 42058485286)

e)Kat Malikleri :Baytur Korukent Sitesi bünyesinde ikamet eden tüm kişileri

f)Site Müdürü: Baytur Korukent Sitesi Yönetim Kurulu tarafından görevlendirilen ve idari işleri takip eden kişiyi ifade eder.



**(SAYFA NO 1)**

## İKİNCİ BÖLÜM

### Yönetim Kurulu, Görevleri ve Çalışma Esasları

**Madde 6.** Sosyal Tesis; Baytur Korukent Sitesi Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve denetlenir.

#### YÖNETİM KURULU

**Madde 7.**

a)Yönetim Kurulu 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili maddeleri gereğince Blok temsilcileri olağan genel kurulunda 5 asil üyenin oylama esasına göre seçilmesi ile oluşur.

b)Yönetim Kurulu Sosyal tesisin işletme alanı ile ilgili olarak çalışma usul ve esaslarını belirler.

c)Yönetim Kurulu Tesis İşletmecisi tarafından önerilen mal ve hizmetlerin fiyatlarını belirler.

d)Sosyal Tesislerde çalışacak kişilerin sağlık durumları ile ilgili belgeleri Yönetim Kuruluna her yıl ibraz edilmesi zorunludur.

e)Tesis içerisinde oluşacak elektrik, su tesisatı ile inşaat onarım giderleri Yönetim Kurulu tarafından karşılanır.

f)Yönetim Kurulu üç yılda - bir defaya mahsus olmak üzere sosyal tesis ile ilgili olarak site sakinlerine memnuniyet anketi düzenler.

g-)Sözleşme kurallarından herhangi bir maddeye uyulmadığında, uyarı yazısı yazılarak, yazının bir örneği karar defterine işlenecek ve tekrarında sözleşmeyi fesh etme yetkisi yönetim kuruluna ait olacaktır.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### Sosyal Tesis İşletmecisi

**Madde 8.**Sosyal Tesis işletmecisi (GÖKHAN GÜNDÜZ) , sosyal tesisin işletilmesinden ve hizmetlerin aksatılmadan yürütülmesinden sorumludur. Sosyal Tesis işletmecisi Site Yönetimi tarafından görevlendirilir ve işletmeci Yönetim Kuruluna karşı sorumludur. İşletme ruhsatı olması gerekiyor ve Sosyal Tesis işletmesini üstlenmek isteyen tedarikçinin en az 3 yıl işletme tecrübesinin olması zaruridir.

### Sosyal Tesis İşletmecisinin Görevleri

**Madde 9.**

- Sosyal Tesislerin sevk ve idaresini Yönetim Kurulu kararlarına uygun olarak yerine getirir,
- Yönetim Kurulunca belirlenen yetkileri ile sosyal tesis işletmesini temsil eder.
- İşletmenin sevk ve idaresinden Yönetim Kuruluna karşı birinci derecede sorumludur.
- Sosyal Tesisin iç ve dış hizmet verdiği sınırları dahilindeki tüm alanların genel temizliğinden sorumludur.



**(SAYFA NO 2)**

- e) Baytur Korukent sitesi yönetim kurulu demirbaş kayıtlarında kayıt altında olan sosyal tesisi içerisindeki tüm mutfak ekipmanlarının, tesis iç ve dışındaki oturma alanlarının, elektronik eşyaların bakımından 1.derecede sorumludur.
- f) Sosyal tesis işletmecisi Sosyal Tesisi işlettiği süre içerisinde Tüm Resmi dairelerdeki iş ve işlemlerini yerine getirmiş olmak(Vergi Dairesi, Belediye Başkanlığı, Emniyet, Adliye) aksi durumda resmi kurumlardan doğacak olan cezai durumlardan hiçbir şekilde Yönetim kurulu sorumlu tutulamaz. Maddi ve manevi tüm sorumluluk tesis işletmecisine ait olacaktır.
- g) Sosyal Tesis Sözleşme kurallarında belirlenen kurallar metninin tamamının eksiksiz uygulanmasından sorumludur.

**Site Müdürü Görevleri**

**Madde 10.**

- a)Tesis içerisinde tüm iş ve işlemleri Yönetim Kurulu adına takip eder
- b)Yönetim Kurulu kararlarını uygulama, verilen talimatlara uygun olup olmadığını denetler.
- c)Yönetim Kurulu ile Tesis işletmecisi arasındaki eşgüdümü sağlar.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**Çeşitli ve Son Hükümler**

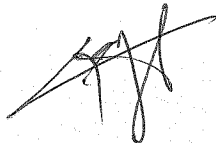
**Madde 11.**Baytur Korukent Sitesi Sosyal Tesis İşletme yönergesi dahilinde yer alan "SOSYAL TESİS SÖZLEŞME KURALLARI" yönerge ekinde yer almıştır.

**Madde 12.**Baytur Korukent Sitesi İşletmecisi için Yönetim kurulunun almış olduğu karara bağlı olarak üç yılda bir sözleşme yenilenmeden önce memnuniyet anketi uygulanacaktır.(Anket sonucu sözleşme yapılıp yapılmayacağını belirler).

**Madde 13.**Sosyal Tesis içerisinde kullanılan Elektrik, Su, Doğalgaz faturaları işletmeci tarafından ödenir, ödendi belgesi Yönetim kuruluna ibraz edilir. Faturalarla ilgili sorun olduğunda tüm sorumluluk Tesis işletmecisine aittir.

**Madde 14.**Bu yönerge işletmeci ile sözleşme imzalandıktan sonra Yönetim kurulunun kabul tarihinden itibaren yürürlüğe girer.

**Madde 15.**Bu yönerge Baytur Korukent Sitesi Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.



**(SAYFA NO 3)**

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **SOSYAL TESİS SÖZLEŞME METNİ**

- 1) Ürün Marka ve Satış fiyatları Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve işletmeye sunulur.
- 2) Sosyal Tesis giderlerinin tamamı işletmeciye aittir.
- 3) Sosyal Tesis içerisinde satış yapmaya dayalı , toplantı ve seminer düzenlenemez.
- 4) Tesis içerisinde toplum yararına ücretsiz eğitim verilebilir.
- 5) Sosyal Tesiste faydalanılan tüm ürünlerin ücret ödemesi kredi kartı veya nakit olarak yapılır. Herhangi bir borç alacak kaydı yapılamaz, sorumluluğu tesis işletmecisine aittir.
- 6) Tesis içerisinde Yönetim Kurulu tarafından belirlenen ve markalandırılan ürün haricinde başka ürün satışa sunulamaz.  
**(Ek Madde 1)**
- 7) Sosyal tesis içerisinde ve bahçesindeki tüm malzemeler Baytur Korukent Sitesi Demirbaş malıdır. İşletmeci demirbaş malları korumakla mükelleftir ve sorumludur. İşletmeciye ait malzemeler ayrıca belirtilmiş ve tutanak altına alınmıştır.  
**(Ek Madde 2)**
- 8) Tesis içerisinde doğum günü veya diğer kutlamalar sadece Restaurant bölümünde yapılır. Kutlamalar ile ilgili gün için tesis işletmecisinden 7 gün öncesinden rezervasyon yaptırılır. Uygunluk durumuna göre işlerlik kazanır. Toplu kutlamalarda işletmeci site sakinlerinden ürün bedeli haricinde herhangi bir ek ücret talep edemez, site sakinimizle bu konuda anlaşma yoluna gidemez.
- 9) Site sakinleri kutlama v.b organizasyonlarda tesis dışından sadece yaş pasta getirebilir, sipariş edebilirler. Bunun haricinde tesis içerisinde yapılan ürünlerden seçme hakkına sahiptir.
- 10) Tesis işletmecisi tesis içerisinde ve/veya dışarısında ücretlendirme ile ilgili olarak özel anlaşma yapamaz, ek ücret talep edemez, toplu indirim yapamaz. Baytur Korukent Sitesi ürün ve birim fiyatları üzerinden ücretlendirme geçerlidir.
- 11) Tesis içinde ve dışında kumar ve bahis oyunları oynatılması yasaktır. Yasal sorumluluk tesis işletmecisine aittir.
- 12) Tesis içerisinde şifreli tv yayınları sunumundan tesis işletmecisi sorumlu olacaktır. Yayınlarla ilgili olarak doğacak cezai sorumluluklardan tesis işletmecisi sorumlu olacaktır.
- 13) Tesiste Yönetim Kurulu tarafından belirlenen radyo ve müzik yayını yapılabilir.
- 14) Baytur Korukent Sitesinin organize edeceği toplu gösterimlerde, müzik eğlence programlarında ,yönetim toplantılarında, Genel Kurul toplantılarında belirlenecek gün ve saatte hazırlıklı olma şartı aranır.
- 15) Tesisin işletme alanları içerisinde alkol ve alkollü ürün satışı ve kullanımı yasaktır. Sorumluluk tesis işletmecisine aittir.
- 16) Tesis işletmecisi tesisin tüm temizliğinden ve hijyeninden sorumludur. Tesisin haftalık cam temizliği ,günlük WC temizliği ,günlük masa ve yer temizliği ,günlük mutfak temizliğinden sorumludur. Temizlik için kullanılacak olan temizlik maddelerinin giderinin tamamı işletmeciye ait olacaktır. Kontrolü ise Yönetim Kurulu tarafından gerçekleştirilecektir.



**(SAYFA NO 4)**

- 17)Tesis çalışanlarının tümü sigortalı çalışma zorunluluğundadır. Herhangi bir eksiklik, usulsüzlük v.b durumlarda tek sorumlu tesis işletmecisi olacaktır.
- 18)Tesis içerisinde kış dönemi 01 Ekim-01 Mayıs arası en az bir garson, Yaz dönemi 02 Mayıs-01 Ekim arası en az 2 (iki)adet (bir bay ,bir bayan)olmak üzere garson çalıştırma mecburiyeti olacaktır. Ancak Yönetim Kurulunun önceden belirlemiş olduğu tarihte yapacağı genel organizasyonlarda garson sayısı arttırılacaktır.
- 19)Tesis içerisindeki tüm ürünler masaya servis niteliğindedir. Hesap masada adisyon fişi ile ödenir.
- 20)Ürün isimleri ve fiyatları tesis içerisinde her sakinin görebileceği yerlerde ilan edilmesi, işletmeci tarafından sağlanır.
- 21)Tesis işletmesine dahil tüm çalışanlar Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen renk ve yazılarda önlük giyme zorunluluğu vardır.
- 22)Mutfak personeli önlüksüz, bonesiz, çalışamaz. Sorumluluk işletmeciye ait olacaktır.
- 23)Ürünlerin üretimi ve hazırlanmasında paslanmaz çelik kullanılacaktır.
- 24)Kuru malzemeler hava almayacak şekilde nem ve rutubetsiz ortamda serin yerde muhafaza edilecektir.
- 25)Yaş sebzeler hazırlık aşamasında mutlaka sirkeli suda bekletilecektir.
- 26)Mümkün olduğunca sağlıklı beslenme için zeytinyağı, katı yağ olarak da tereyağı kullanılmasına özen gösterilecektir.
- 27)Kahvaltılık ürünlerde kesinlikle domuz ürünü içermeyen mamuller kullanılacaktır.
- 28)Ürünlerde süre aşımına dikkat edilecektir.
- 29)Müşterinin tüm taleplerinde masaya garson hizmeti verilecektir, self servis sistemi uygulaması yapılamaz, ödemeler masaya bırakılan adisyon ile yapılır, bu sebep ile tüm masalarda adisyon kullanma mecburiyeti vardır.
- 30)Sosyal tesis içindeki ve dışındaki misafir masalarının tamamında kutu peçete bulundurulması zorunludur.
- 31)Sosyal tesis zaman yönergesi :YAZ DÖNEMİ açılış saati 09:00 ,kapanış saati 01:00 'dir.KIŞ DÖNEMİ açılış saati hafta içi 10:00 – hafta sonu 09:00 'dir.kapanış saati 23:00'dir.Belirlenen tüm bu saatler site sakinlerinin hizmet alacağı Saatlerdir.İşletmeci belirlenmiş açılış saati içerisinde hizmete hazır bulunmak zorundadır.
- 31)Tesis içerisinde çalışan tüm personele ait portör muayenelerinin olması ve diğer sağlık raporlarının, çalışanlara ait sabıka kayıtları tesis işletmecisi tarafından yönetim kuruluna sunulacaktır.
- 32)Sosyal tesis kapalı alanı, Kış sezonunda, haftanın 7 günü, açılış saatinden kapanış saatine kadar Standart ısı normlarında olacaktır. Sosyal tesis içerisinde mevcut takılı termostat ile kontrol Sağlanmalı ve uygulanmalıdır. İçerinin boş olması ile ısı düşürülemez ve /veya kapatılamaz. Dünya sağlık örgütünün onayladığı ısı derecesi (21C.)YİRMİBİR DERECE DİR.
- 33)Havuzun ön tarafında çocuklara sinema oynatılan bölgede yaz dönemlerinde cumartesi ve Pazar günleri gözleme ve meşrubat hizmeti verilecektir. Bu bölgenin tefrişatı site yönetimi tarafından sağlanır.
- 34)Satılacak ürünlerde, marka bilinirliği olan ürünlerin tercih edilmesi, sağlığa zararlı olan ürünlerin satılmaması, TSE ve ISO belgelerine sahip olan kurumsal firmaların ürünlerinin satışa sunulması sağlanacaktır. Diğer markasız (merdiven altı)ürünlerin satışı kesinlikle yasaktır.



34) Mutfakta işletmeci tarafından hazırlanacak olan gıdaların saklama koşulları, dayanıklılık süreleri, raf tazelik zamanları önem arz eder. Site sakinlerinin ve/veya misafirlerinin bu ürünlerden dolayı gıda zehirlenmesi durumunda (sağlık kuruluşu tespiti ile) tüm maddi, manevi ve adli sorumluluk işletmeciye aittir.

**(SAYFA NO 5)**

36) Bu sözleşmedeki maddelerden herhangi birinde veya birkaç maddesine uyulmadığı takdirde işletmeci sözlü olarak uyarılır, akabinde yazılı olarak bildirilir. Tekrarında uyulmadığı tespit edildiğinde sözleşme Yönetim Kurulu tarafından tek taraflı olarak fesh edilir.

37) Bayramlarda sosyal tesis 1.gün kapalı kalacak, diğer günlerin tamamında aynı saat uygulamasına uyulacaktır.

38) Bu sözleşme metni taraflar arasında noter huzurunda imzalanarak yürürlüğe girecektir. sözleşme noterde imzalandığı anda yürürlüğe girer ve 3 (üç) takvim yılı geçerlidir.

39) İş bu sözleşme metni 39 maddeden ibaret olup, buna bağlı olarak açıklayıcı 2 ek madde ilave edilerek taraflar arasında noter huzurunda imzalanacaktır.

**ALTINCI BÖLÜMEKLER**

**Ürün, marka, fiyatlandırma ve detaylandırma (Ek Madde 1)**

1-) SOĞUK, SICAK İÇECEKLER İLE YİYECEKLER, KAHVALTI, TATLILAR VE UNLU MAMÜLLER BAYTUR SİTESİ YÖNETİM KURULU TARAFINDAN GÜNCEL OLARAK PİYASA ŞARTLARINDA UYGUN OLARAK FİYATLANDIRILACAKTIR.

2-) BU YÖNERGEYE EK OLARAK BAYTUR KORUKENT SİTESİNE AİT DEMİRBAŞLAR VE İŞLETMECİ GÖKHAN GÜNDÜZ'e AİT OLAN MALZEMELER EK LİSTE İLE İMZA ALTINA ALINACAKTIR.

3-) İŞLETMECİ GÖKHAN GÜNDÜZ İLE İŞLETMEYE VEREN BAYTUR KORUKENT SİTESİ YÖNETİM KURULU ARASINDA YAPILAN KONTRAT İÇERİĞİ OLARAK AYLIK VE YILLIK KİRA BEDELİ SÖZLEŞME SÜRESİNCE SIFIR TÜRK LİRASI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. KİRA ALINAMAZ.

4-) İŞLETMECİ GÖKHAN GÜNDÜZ SÖZLEŞME SÜRESİNCE SİTE GİDERLERİNE KATILIM OLARAK HER AY MESKENLER İÇİN BELİRLENEN AİDAT BEDELİNİ 4 (DÖRT) ADET OLMAK ÜZERE ÖDEMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.

5-) İŞLETMECİ; BAYTUR KORUKENT SİTE YÖNETİM KURULUNUN TAHSİS ETTİĞİ SOSYAL TESİS İÇERİSİNİN BAKIMSIZ VE TADİLATA İHTİYACININ OLMASI SEBEBİ İLE BAKIMINI ÜSLENDİĞİ VE YAPMIŞ OLDUĞU HARCAMALARIN GİDERLERE KATILIM PAYI (AİDAT) BEDELİNDEN DÜŞÜRÜLMESİNE SÜRENİN TOPLAM 5 AY OLMASINA MAYIS 2019-EKİM 2019 TARİHLERİ ARASINDA ÖDEMEYECEK OLUP AİDAT ÖDEME BAŞLANGIÇ TARİHİ KASIM 2019 OLARAK BELİRLENMİŞTİR. 17 MAYIS 2019.....

**GÖKHAN GÜNDÜZ**  
SOSYAL TESİS İŞLETMECİSİ



**SELMA ÇAĞIRI**  
BAYTUR KORUKENT SİTE YÖNETİM KURULU BAŞKANI

BAYTUR KORUKENT SİTE YÖNETİMİ  
Korucuk Mh. Baytur Korukent Sitesi  
Tel: 0 264 255 30 10 / 3 / SAKARYA  
A.F. Cebesoy V.D. : 1600700221  
info@korukentsitesi.com