

VIA | PORT[®]
OUTLET SHOPPING

İŞLETME YÖNETMELİĞİ

GİRİŞ

Alışveriş Merkezinin, amacına uygun olarak işletilebilmesi için tüm kiracıların uyması gereken kurallar aşağıda belirtilmiştir.

Aşağıdaki kurallar, bağımsız bölümlerden kiracı olarak yararlanan kişilerle, çalıştırdıkları personel, kiralananda bulunduğu sürece ziyaretçi ya da müşterilerini bağlar. Kiracılar bu yönetmeliğe aykırı düşen davranışlardan, bu davranışı ifa edenlerle birlikte müteselsil olarak sorumludurlar.

Kiracılar gerek kendi bağımsız bölümlerini gerekse eklenti ve ortak alanları kullanırken dürüstlük kurallarına uymak, başkalarını rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarını çiğnememek ve işletme yönetmeliği hükümlerine eksiksiz uymak yükümlülüğündedir.

Yönetim, kiracıya herhangi bir ön ihbarda bulunmaksızın, Alışveriş Merkezi'nin genel çıkarlarını korumak ve daha etkin işletme yapabilmek için, kiralayan işbu işletme yönetmeliğini geliştirerek yeni maddeler ekleyebilir ve/veya işletmeye uygun olarak maddeleri değiştirebilir. Her türlü değişiklik, kiracıya yazılı olarak bildirildikten sonra geçerli sayılacaktır.

BÖLÜM I. ÇALIŞMA SAATLERİ

MADDE 1- MERKEZ haftada 7 (Yedi) gün sabah 10:00' dan 22:00' ye kadar alışverişe açıktır.

MADDE 2- MERKEZ, kural olarak yılın 365 günü açıktır. Ancak mevzuatın engellediği günlerde ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde veya yönetim gerek gördüğü takdirde(yılbaşı, bayram vb. özel günlerde) açılış ve kapanış saatleri konusunda özel uygulamalar yapabilir. MERKEZ' in açık olduğu gün ve saatlerde kiracı, kiralananı faal olarak bulundurmalıdır.

MADDE 3- Alışveriş Merkezi'nde işletilecek restaurant, kafeterya, sinema ve benzerlerine yönetim tarafından sözü edilen saatlerden farklı saatler tanınabilecektir. Eczane olarak kullanılacak işyeri, nöbetçi olduğu günlerde serbestçe çalışabilecektir. Alışveriş Merkezi'nin kapalı olduğu saatlerde, sözü edilen işyerlerine yönetim tarafından belirlenecek kapılardan girilecektir.

Kiracıların yönetim tarafından izin verilmedikçe kapanış saati sonrasında Alışveriş Merkezi'nde bulunması veya dolaşması yasaktır.

Acil durumlarda (kavgalar , isyanlar , ayaklanmalar , bomba , patlayıcı , yangın vb. durumlarda, yönetimin kontrolü dışındaki ciddi teknik problemler vs.) yönetim , Alışveriş Merkezi'ni tamamen ya da kısmen geçici olarak kapatma kararı verebilir. Böyle bir durumda tüm ilgili önlemleri alabilmeleri için kiracılara haber verilecektir.

BÖLÜM II. TEMİZLİK VE BAKIM

MADDE 4- Mağaza temizlikleri sabah 10:00'dan önce, akşam 22:00'den sonra yapılarak bitirilmelidir. Bu saatler dışında kesinlikle temizlik yapılamaz. Dükkan temizliği yapılırken, ortak kullanım alanları ve müşteri tuvaletleri kirletilmemeli, çöpler belirlenen noktalara götürülüp, çöp kutlarından çöp odasına atılmalı ve yönetimce konulan temizlik kurallarına uyulmalıdır.

Kiracı, bulaşık ve paspas yıkamak için, bu iş için özel yapılmış alanları kullanacaktır.

MADDE 5- Mağaza temizliğini yapacak temizlik personelinin MERKEZ' in izin verdiği üniforma ile personelin isimlerini önceden yönetime bildirilmek suretiyle izin alınacak olup, bu şahısların açılış öncesi çarşığı terk etmeleri gerekmektedir.

MADDE 6- Dükkanların her türlü bakım-onarım, dekorasyon vb. işleri MERKEZ' in çalışma saatleri dışında yapılmalıdır.

MADDE 7- Mağaza personeli açılış öncesi yaptığı mağaza temizliği ile ilgili olarak alışveriş merkezinde bulunan temizlik, bulaşık yıkama odaları ve personel tuvaletlerini özenle kullanmak zorundadır.

Demirbaşlarla kasıtlı veya ihmalleri sebebi ile zarar veren kişiler, zarar verdikleri ölçüde zararın tazmininden çalıştıkları işyerleri ile birlikte sorumludurlar.

BÖLÜM III. FAST-FOOD/CAFE RESTAURANTLAR

MADDE 8- Fast-food, cafe ve restaurantlarda temizlik ve hijyen koşullarına uyulmalıdır. Hazırlama, pişirme ve servis kısımlarında kullanılan bütün malzeme paslanmaz çelik olmalı, kesinlikle plastik veya temizlenmesi zor, pürüzlü, mikrop tutucu malzeme kullanılmamalıdır.

MADDE 9- Bu birimlerde çalışan personel 3 ayda bir portör, yılda bir akciğer kontrolünden geçirilmelidir. Yönetim; personel kontrollerini, mutfağı ve imalatları her an denetlemek hakkına sahiptir. Yönetim profesyonel firmalara yaptıracığı denetimler sonucu alınan raporlar ve sonuçları mağazalarla paylaşacaktır. Yapılacak bu denetimler sonucu oluşturulacak müfredata göre uzman eğitmenler tarafından verilecek eğitimlere mağaza personellerin katılması gerekmektedir.(Eğitimler KİRACI tarafından ivedi bir şekilde planlanıp hayata geçirilir.)

MADDE 10- Tüm yiyecek ve içecek birimlerinde çalışanlar el ve tırnak temizliğinde çok titiz davranmalı, üniformasız personel çalıştırmamalıdır.

MADDE 11- Food Court katındaki ortak kullanım alanlarının kontrolü ve temizliği Yönetimin denetiminde ve sorumluluğundadır. (Mağazalara ait masa ve koltukların bulunduğu alanların temizliği ise Kiracılar tarafından sağlanacaktır. İhtiyaca göre belirli aralıklarda yönetim tarafından bu alanların temizlikleri detaylı olarak gerçekleştirilecektir.) Ancak her firma kullanacağı servis tepsilerini kendi temin edecektir.

BÖLÜM IV. ATIK TEMİZLİĞİ

MADDE 12- Üretilen tüm atıklar, karton-kağıt, plastik, cam -teneke, organik olmak üzere dört gruba ayrılarak ayrı renkteki çöp poşetlerine konmalı ve Yönetim tarafından gösterilecek yerlere götürülüp, çöp şutundan çöp odasına atılmalıdır. Mağazalar çöp poşetlerini ve her türlü atık malzemelerini servis koridorlarına bırakamaz, çöp odasına kadar götürerek bu bölüme bırakmakla yükümlüdürler.

Mağazalar çöp ve atıklarını servis koridorlarına bırakmayarak servis koridorlarının temiz olmasını ve aynı zamanda boş kalmasını sağlamaları gerekmektedir.

MADDE 13- Organik atıklar, mutlaka çöp öğütme makinesinden geçirilecektir. Kiracı atık toplama yönetmeliğine uymakla yükümlüdür.

MADDE 14- Tuvaletlere atık ve yağ kesinlikle dökülmemelidir.

MADDE 15- Yemek yemeye yönelik yerler, cafe ve restoranlar, pişirmede kullandıkları çabuk donma özelliğindeki yemeklik yağlarını özel kaplarda muhafaza edecek ve kullanım sonunda, MERKEZ dışına, yönetimin bilgi ve yönlendirmesi doğrultusunda nakledeceklerdir. Bu yağlar rögarlara, mağaza giderlerine, WC, vb. yerlere kesinlikle dökülemez. Tesisata yağ tutucu konulacaktır.

BÖLÜM V. GÜVENLİK (YANGIN, PERSONEL, GÜVENLİK)

MADDE 16- Olası bir yangın, tehlikesine karşı tüm tedbirleri almak, bağımsız bölümün büyüklüğüne göre her 150 m²'ye kadar bağımsız birim için en az 1 adet 6kg'lık yangın söndürme cihazı bulundurmaya zorunludur. MERKEZ ve kiracılarının güvenliği açısından hayati önem taşıyan mekanlara giriş çıkışı engelleyecek ya da o mekanlarda seyretmeyi zorlaştıracak her türlü davranıştan kesinlikle kaçınılmalıdır. Bu gibi olası tehlikeli durumlarda görevlilerin talimatları doğrultusunda hareket edilecektir.

MADDE 17- Fast-food ve restaurantlar haricindeki mağazalarda mutfak kurulamaz, yemek pişirilemez, yanıcı, patlayıcı, kemirici, sızıcı vb. tehlikeli madde bulundurulamaz.

MADDE 18- Fast-food yemek vermeye yönelik yerlere, cafe, ve restoran mahallerinde her türlü tedbir alınması kayıt ve şartıyla, kullanım amacına, mevzuata ve işletme yönetmeliği ile kira sözleşmesine uygun olarak gerekli teçhizat ve malzeme kullanılabilir.

MADDE 19- MERKEZ 'de çalışacak tüm personel, yönetimin onayına bağlıdır. Kiracılar çalıştırdıkları personel için Yönetim tarafından istenen evrakları (kimlik fotokopisi, ikametgah ilmühaberi, son 6 ay içerisinde alınmış temiz kağıdı ve bir adet vesikalık fotoğrafı) temin etmelidirler. Kiracıların ve çalıştırdıkları elemanlarının, halka açık saatler dışında MERKEZ 'e giriş ve çıkışlarında personel kimlik kartlarını bulundurmaları ve güvenlik görevlilerine istendiğinde göstermeleri zorunludur. Personel kartları verilecek liste doğrultusunda yönetimce düzenlenerek onaylanır. Personel girişleri belirlenen yerlerden yapılır.

İşten ayrılan mağaza çalışanlarının personel kimlik kartları, mağaza yetkilileri tarafından alınması ve işten ayrılma nedenini belirten bir yazı ile yönetime kartı teslim etmesi gerekmektedir.

MADDE 20- Alışveriş saatleri dışına taşacak çalışmalar için ilgili eleman listesi yönetime verilerek izin alınır.

MADDE 21- Mağazalarda fark edilecek şüpheli kişi paket veya telefon ihbarlarında ilk önce Güvenlik Birimine bilgi verilmesi gerekmektedir.

MADDE 22- Yangın, hırsızlık vs. gibi acil hallerde panik butonu kullanılarak, güvenlik görevlilerine haber verilmelidir.

MADDE 23- Güvenlik, gerek gördüğü takdirde MERKEZ'i boşaltmaya yetkilidir. Böyle bir durumda mağaza yetkilisi daha önceden kendisine iletilmiş güvenlik programı çerçevesinde mağaza içindeki müşteri ve personeli dışarıya çıkararak, güvenlik elemanlarına yardımcı olmalıdır.

BÖLÜM VI. ALIŞVERİŞ MERKEZİ İÇİNDE MAL ALIMI VE TAŞINMASI

MADDE 24- MERKEZ'e mal giriş ve çıkışları, Yönetimin belirleyeceği noktalardan ve mağaza arkalarında bulunan mevcut servis koridorlarından yapılmalıdır.

MADDE 25- Güvenlik, müşteri koridorlarından mal taşınmasına müsaade etmeyecektir. Özel durumlarda mal alımı Yönetimin onayına bağlı olarak, uygun bulunan şekilde yapılabilir. (Her gün 22:00-10:00 Bu süre Yönetimin inisiyatifine bağlı olarak 22:00-12:00 'ye kadar uzatılabilir)

MADDE 26- Kiracıların ürünlerini taşıma amacı ile başka mağazalara ait sepet ve arabaları kullanmaları kesinlikle yasaklanmıştır.

MADDE 27- Malların belirlenen bölgeler dışında teslimi, boşaltılması veya yüklenmesi yasaktır. Malların taşınması sırasında, günlük mal giriş-çıkışlarında meydana gelebilecek her türlü hasar taşınan ve/veya ilgili kiracı tarafından karşılanır.

MADDE 28- Alışveriş Merkezi'nde sürükleyerek ve/veya yuvarlayarak mal nakli yapılamaz. Mal nakilleri lastik tekerlekli, bakımlı ve boyalı taşıma araçları ile yapılabilecektir. Mal taşınması veya taşınma çalışmaları, toplu alanların girişini, koridorları ve acil durum çıkışlarını engellememelidir.

Aykırılık halinde her türlü malzeme, teknik servisler tarafından yönetimin gözetimi altında masrafları, ceza ve riski Kiracıya ait olmak üzere kaldırma hakkına sahiptir.

BÖLÜM VII. GENEL VE İDARİ

MADDE 29- Bağımsız bölümlerin kira sözleşmesine ve işletme yönetmeliğine aykırı olarak değişik amaçlarla kullanılması ve özellikle bağımsız bölümlerde imalathane, atölye çalışması ya da bu bölümlerde personel barındırılması ve/veya mesken olarak kullanılması, kullandırılması kesinlikle mümkün değildir.

Kiracılar, vitrin ve unvanlarıyla, mağazalarının tüm bölümlerini çarşıdan derhal görülebilecek şekilde, açılış saatinden itibaren kapanış saatine dek aydınlatılmış olarak bulundurmakla mükelleftirler.

Kiracı, mağaza dahilinde herhangi bir açık artırma, iflas, tasfiye veya benzer amaçlı satış yapamaz. Bu kısıtlamanın amacı, fiyat belirleme değil, ancak birinci sınıf bir Alışveriş Merkezi imajının sürdürülmesidir. Dolayısıyla, kiralayan, kiracı tüm ilgili kanunlara ve işletme kurallarına uyduğu ve birinci sınıf bir Alışveriş Merkezi imajını sürdürdüğü sürece malların indirimli fiyatlardan satılabileceğini ve duruma göre satıldığının ilan edilebileceğini kabul eder.

Kiracı, her ne suretle olursa olsun işportacı görüntüsünde sesli satışlarda bulunmayacak, yönetimin yazılı izni olmaksızın ortak alanlarda broşür dağıtmayacaktır. Kiracıların, kendi hazırladıkları reklam amaçlı broşür, promosyon vb. materyallerin ortak alanda veya merkezin girişlerinde dağıtımını yönetimin inisiyatifindedir. Yönetimden tanıtım materyallerinin dağıtımını için en geç bir iş günü öncesinden yazılı olarak izin alınmalıdır.

Kiracı, yapmayı planladığı çalışmalarla ilgili formları en geç aynı gün içerisinde saat 17:00' ye kadar yönetime ulaştırması gerekmektedir.

MADDE 30- Kiracılar her ne sebeple olursa olsun kendi mekanları dışına taşma yapamaz, ortak alanları herhangi bir nedenle işgal edemez.

Kiracının geçici dahi olsa ortak kullanıma ait yerleri kendi işletmesi için kullanması kesinlikle yasaktır. Ortak alanlara geçici dahi olsa masa, sandalye, reklam panosu vs. koyulamaz. Kiracı, yönetimin yazılı onayı olmaksızın, kiraladığı oldukları alanlar dışına herhangi bir makine veya cihazı koyamaz, ticari faaliyetleri için ortak alanları kullanamaz, özellikle dolaşım alanı üzerine hiçbir sunum malzemesi koyamaz ve kiraladığı oldukları alan dışında ürün satışı gerçekleştiremezler. Alışveriş Merkezi'nin ortak alanlarında Yönetim tarafından belirlenen yerler ve panolar Kiracı tarafından bedeli karşılığı kullanılabilir.

MADDE 31- Dışarıya taşacak şekilde TV, RADYO, PİKAP, TEYP vb. cihazların sesi açılmaz ve mağaza önüne speaker konulamaz. Ayrıca toz, koku, gürültü çıkaracak hareketlerden de titizlikle kaçınılmalıdır.

MADDE 32- Yönetimin yazılı izni ile içki satma ruhsatı olan mağaza ve restoranlar hariç bağımsız bölümlerde her türlü alkollü içki satılması, kullanılması ve kullandırılması mümkün değildir. Bu uygulamaya fast food birimleri de dahildir.

MADDE 33- Kiracı, Kiralanan yerde, yerin altında, içinde veya üstünde tehlikeli maddeler (yanıcı, patlayıcı, kemirici vb.) malzemeler, kimyasal elementler, bileşimler, zehirli olarak tanımlanan sağlığa zararlı ve çevre kirletici maddeler bulundurmaz.

MADDE 34- Kiracı, MERKEZ 'in yazılı izni olmadan hiçbir şekilde çatıda, kiralanan yerin içinde, dış duvarına alıcı veya verici özelliği olan anten, alarm vb. elektronik aksam veya donanımı takamaz.

MADDE 35- Tüm çalışanların, food court alanında, mal kabul alanlarında, tuvalet ve servis koridorlarında mağaza ve depo alanlarında alkol almaları, içmeleri ve bulundurmaları ile tütün vb. her türlü sigara kullanımları, yapının çalışma saatleri içinde veya dışında yasaklanmıştır.

Personelin AVM içerisinde, 4207 sayılı kanun gereği sigara içmesi kesinlikle yasaktır. İçildiği takdirde gerekli görülürse güvenlik refakatinde AVM dışına çıkarılır. İtiraz ve/veya karşı tepki gösterilmesi durumunda ilgili yasanın prosedürleri uygulanacak ve kolluk kuvvetleri çağrılacaktır. Personelinizi sigara içilmemesi konusunda bilgilendiriniz.

MADDE 36- MERKEZ 'in faaliyet saatleri içinde, dışarıdan paket servis ile yiyecek sokulması yasaktır.

MADDE 37- MERKEZ içinde yönetimin izni ve bilgisi olmadan, her türlü profesyonel film, video filmi ve fotoğraf çekilemez. Kiracılar kendi mekanlarında yapacakları çekimlerde yönetime önceden haber vermek ve gerekli izni almak zorundadırlar.

MADDE 38- Bağımsız bölümlerde ve eklentilerinde siyasi amaçlı toplantı ve gösteri düzenlenemez.

MADDE 39- Kiralanan yerde ve MERKEZ içinde kedi, köpek ve bunun gibi hayvanlar beslenemez ve bulundurulamaz.

MADDE 40- MERKEZ ' in her türlü işaret ve amblemi Yönetimin yazılı izni ile ve müsaade ettiği şekilde kullanılabilir.

MADDE 41- Kiracılar MERKEZ 'in amacına uygun olarak işletilebilmesi, bakım ve onarımının

yapılması ve güvenliğinin sağlanabilmesi için Yönetime her türlü yardım ve kolaylığı göstermek, görevlilerin bağımsız bölümlerine girip gerekli incelemeleri yapmalarına imkan vermek ve kendilerine yapılacak ikazlara uymak zorundadırlar.

MADDE 42- Anons sistemi sadece yönetimce ve zorunlu hallerde kullanılabilir.

MADDE 43- Yönetim uygulamaları, ilgili sirkülerler ve/veya duyuru panoları ile iletilir.

MADDE 44- inşaat aşamasında verilen dekorasyonda uyulacak kriterler doğrultusunda, vitrinlere hiçbir surette, ilan çıkartma vb. yapıştirilamaz. Dükkan sınırları dışına taşma yapacak şekilde hiçbir ticari, reklam veya dekoratif malzeme konamaz.

MADDE 45- Kiracı ve çalışanlarının araçlarını kaldırımlara, yol kenarlarına, mal kabul alanına ve servis koridorlarına park etmemek suretiyle trafiğin normal düzeyinde akmasına yardımcı olmaları beklenmektedir. Usulsüz park eden araçlar çektirilir.

MADDE 46- Tanıtım ve organizasyon gibi aktivitelerinizin gelen davetli ve basın ekiplerinin herhangi bir zorlukla karşılaşmaları açısından önceden yönetime bildirilmesi gerekmektedir.

MADDE 47- Güvenlik nedeniyle MERKEZ içerisine çelenk, aranjman v.b. çiçek sadece güvenlik birimlerinin kontrolünden geçerek, uygun görüldüğü takdirde kabul edilebilir.

BÖLÜM VIII. YÖNETMELİĞİN UYGULANMASI VE MÜEYYİDELER

MADDE 48 – UYGULAMA HUSUSUNDAKİ YETKİ

İşbu İşletme Yönetmeliği, Kiraya Veren tarafından seçilen Yönetim tarafından, Kiraya Veren'in gözetimi altında uygulanır.

Yönetim, Kiracıya herhangi bir ön ihbarda bulunmaksızın, Alışveriş Merkezinin genel itibar ve çıkarlarını korumak ve daha etkin bir işletme yapabilmek için işbu İşletme Yönetmeliği'ni değiştirme hakkına sahiptir. Her türlü değişiklik, Kiracılara yazılı olarak bildirildikten sonra yürürlüğe girecektir.

Yönetim aşağıdaki hususlarda tam olarak yetkilidir:

- Mevzuat, Kira Sözleşmesi ile ekleri ve işbu İşletme Yönetmeliği'ndeki kuralları uygulamak ve uyulmasını sağlamak,
- Ortak alan masraf/giderlerini Kiracılara fatura etmek ve tahsil etmek,
- Müeyyide uygulamak ve ceza tahsilatlarını yapmak.

MADDE 49- MÜEYYİDELER VE TEVKİL

İşletme Yönetmeliği'ne veya Yönetim kararlarına uymadığı saptanan Kiracıya yazılı ve sözlü uyarı yapılarak her bir olay ve ihlal başına, güncel aylık asgari kira bedeli tutarına kadar para cezası uygulanır. Kiracı, bildirim üzerine 5 (beş) gün içinde para cezasını ödemekle yükümlüdür. Aksi halde, ticari avans faiz oranında temerrüt faizi uygulanır. Temerrüt nedeniyle Kiraya Veren'in teminata başvurma hakkı saklıdır.

Yönetim tarafından Kiracıya yapılan yazılı ve sözlü uyarı ile süre verilmesi halinde, süre sonuna

kadar Kiracı aykırılığı/ihlali tüm sonuçlarıyla birlikte gidermekle yükümlüdür. Süre sonunda aykırılığın/ihlalin tüm sonuçlarıyla giderilmediğinin tespiti halinde, işbu durum ayrıca bir ihlal olarak kabul edilerek benzer usulle süreç tevali ettirilir.

Yönetim dilerse, tüm yarar ve hasar ile masraf ve giderleri Kiracıya ait olmak üzere ihlalin giderilmesine dönük eylem ve işlemde bulunmaya yetkilidir.

İşbu İşletme Yönetmeliği'nde yapılacağı zikredilen her türlü faaliyet ile ilgili olarak, Yönetim, emrinde çalışan personeli ve hizmet şirketlerini kendi yetki ve sorumluluğu içerisinde kalmak kaydıyla görevlendirebilir.

İşbu İşletme Yönetmeliği, diğer düzenleyici kurallar ile (sözleşme ve yönetmeliğe istinaden) Yönetim kararları, Kira Sözleşmesinin eki ve ayrılmaz parçasıdır.

KİRACI

KİRAYA VEREN