

YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1: 634 sayılı KAT MÜLKİYETİ Kanunu hükümlerine göre mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilecek olan Muğla ili Milas ilçesi Dörttepe Hisar mevkiinde bulunan ,N19d07a2bpafta 6350 Parsel sayılı gayrimenkul kanunun emredici hükümleri saklı kalmak üzere, bu yönetim planına göre yönetilir.

MADDE 2: Kat Mülkiyetine tabi işbu gayrimenkul üzerindeki ana yapı normal bir teras katlı; daireden ibaret olup numarası ile (.....) apartmanı adını taşımaktadır Daireleri sadece mesken olarak kullanılır.

MADDE 3: Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklentileri hariç, Kat Mülkiyeti Kanununun 4.maddesi sayılı yerleriyle, kat maliklerinin ortaklaşa kullanma, koruma veya faydalanmaları için zaruri olan diğer yerleri ve şeyleri de ortak yerlerdendir.

MADDE 4: Yönetim planı anagayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir suretle iktisap edecek olan üçüncü şahısları bağlar. Yönetim Planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin 4/5'inin oyu şarttır.

MADDE 5: Tapu sicilinde veya kat malikleri arasındaki sözleşmelerle iş bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde kat mülkiyeti kanunu, medeni kanun ve diğer ilgili hükümleri uygulanır

İKİNCİ BÖLÜM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

MADDE 6: Kat malikleri, kat mülkiyeti kanunu ve sözleşmelerle yönetim planındaki hükümler saklı kalmak şartı ile, kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde medeni kanunun maliklerle tanıdığı bütün hak ve yetkileri sahiptirler. ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

MADDE 7: Kat malikleri, ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, medeni kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden, kanunun, sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre faydalanma hakkına sahiptirler.

MADDE 8: Kat malikleri ortak yerlerin bakım ve temizliğine korunmasına itina göstermeye ve ana gayrimenkulün güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Bütün kat maliklerinin rızası alınmadıkça ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler ile dış badana veya boya yaptırılmazlar. Kat malikleri kurulunca kendilerine yerler dışında ortak yerlere hiçbirşey bırakamazlar ve arabalarını park edemezler. Kat malikleri kurulunca kendilerine ayrılan yerler ve tayin edilen günler dışında çamaşır yıkama ve kurutma gibi işler yapamazlar

MADDE 9: Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümleri ile eklentileri ve gerekse ortak yerleri kullanırken hüsnî niyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Özellikler aşağıdaki işlemler ve şeyleri yapamazlar.

- Kendi bağımsız bölümünün randevu evi, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar
- Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vs.silkemezler, su ve benzeri şeyler dökemezler, çöp vs. atamazlar.
- Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken, işyeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde hiçbir şekilde hastahane, dispanser, poliklinik ve ecza labratuarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde kat malikleri kurulunca oy birliği ile karar verilmedikçe; sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, club, dans salonu gibi eğlence yerleri ile fırın, lokanta, hastahane gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basım evi, dükkan, galeri gibi yerler açamazlar
- Dükkan malikleri dükkanlarını diğer kat maliklerinin rahatsız edecek nitelikteki işler için kullanamaz ve başkalarının da kullanamazlar.
- Kendi bağımsız bölüm ve eklentisi ile ortak yerlerde kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe; kedi, köpek ve tavuk gibi hayvan besleyemezler.
- Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde, toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi, kat malikleri kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantılar ortak yerlerde yapamazlar.
- Radyo, müzik aletleri ile benzeri şeyler diğer kat maliklerinin rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.
- Bağımsız bölümleri ile eklenti ve ortak yerlerde patlayıcı, parlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer kat maliklerinin rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapmak, koku, duman, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadırlar.

MADDE 10: Kat malikleri, diğerk bağımsız bölümlerde, eklenti ve ortak yerlerden meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa, buna müsaade etmek mecburiyetindedirler. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun bir zamanda yapılması ve bu müsaade sebebi ile, kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen tarafından derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

MADDE 11: Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarla yönetim planında ve kat mülkiyeti kanununda ön görülen hak ve mükellefiyetlerin bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından aynen yerine getirilmesi mecburidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM GENEL GİDERLERE KATILMA

MADDE 12: Kat malikleri, anaOg0ayrimenkulün ortak giderlerine aşağıda tespit edildiği gibi katılırlar.

- a) Arsa payı ne olursa olsun kapıcı ücreti olarak her daire maliki ayda (.....) lira, her dükkan maliki ayda (.....)lira öder.
- b) Kaloriferlerin bilumum işletme, onarım ve idame masrafları ile bu masraflar için toplanan avanslar arsa payları ne olursa olsun her kat maliki kendisine ait bağımsız bölümün proje ve planında gösterilen oranında katılırlar.
- c) Kat maliklerinden her biri aşağıdaki giderlere arsa payları oranında katılırlar.
 - aa) Kat malikleri kurulunca sigorta ettirilmesine karar verilmişse ana gayrimenkulün genel sigorta primlerine,
 - bb) Kanunda ve sözleşmede tespit edilmiş olan bütün ortak yer ve tesislerin bakım onarım yenileme giderlerine,
 - cc)kalorifer ve kapıcı daireleriyle koridor lambaları gibi tesislerin işletme giderlerine,
 - dd) Kat malikleri kurulunca kararlaştırılan yönetici ve denetçiler ile ayrıca çalıştırılmasına karar verilmişse kaloriferci ve bahçıvan gibi müstahdemlerin ücretleriyle bunların vergi ve sosyal sigorta primlerine,

MADDE 13: Kat maliklerinden hiçbirisi ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla faydalanılmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz. Ancak zemin kattaki bağımsız bölüm malikleri asansörün bakım ve işletme giderlerine katılmazlar.

MADDE 14: Ortak giderlere kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümlerinden herhangi bir suretle faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa gidere katılanların yaptıkları ödemeler için, o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

MADDE 15: Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında diğerk kat maliklerinden biri veya yönetici tarafından yönetim planına ve kat mülkiyeti kanunu ile genel hükümlere göre dava açabilir ve icra takibi yapılabilir.

MADDE 16: bağımsız bölüm kiraya verilmişse avanstan veya ortak giderlerden kendisine düşen payı noterlikçe veya imzası karşılığında yapılan ihtara rağmen bir hafta içinde ödemeyen kat maliklerinin borcu kira alacağına mahsuben kiracıdan alınır. Kat malikinin borcu bu yoldan alınmışsa, kat mülkiyeti kanununun 22. maddesi uyarınca Kanuni ipotek hakkı tescil edilebilir.

MADDE 17: Kat maliklerinden biri borç ve yükümleri yerine getirmemek sureti ile diğerk kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek şekilde ihlal ederse o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kat mülkiyeti kanununun 25. maddesi uyarınca kendisine devredilmesini hakimden isteyebilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE 18: Kat malikleri kurulu ana gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkür eder ve kanunların emredici hükümler saklı kalmak şartıyla ana gayrimenkul bu kurul tarafından yönetilir ve yönetim tarzı kararlaştırılır. Arsa payı ne olursa olsun, ana gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm malikleri, kat malikleri kurulunun birer tabii üyesidir.

MADDE 19: Ana gayrimenkulün yönetiminden ve kullanılmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

MADDE 20: Bütün kat malikleri ile onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan herhangi bir suretle iktisap edenlerin veya o bölümde kiracı yahut başka sebeplerle oturanlar veya faydalananlarla yönetici veya denetçiler kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

MADDE 21: Kat malikleri kurul, her yıl veya Aylarının ilk on günü içinde toplanır. Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündem yönetici tarafından tespit edilerek toplantıdan en az üç gün önce bütün kat maliklerine taahhütlü mektupla veya imza karşılığında tebliğ edilir. Önemli bir sebebi çıkması halinde yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektup ile toplantı sebebiyle bildirilmek şartıyla kat malikleri kurulu her zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

MADDE 22: Toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 3/1'i isterse başka hususlarda gündeme alınarak görüşülebilir. Kat malikleri kurulu her toplantıda o toplantıyı yönetmek için aralarından birini başkan seçerler.

MADDE 23: Kat malikleri kurulunca arsa payına bakılmaksızın ana gayrimenkuldeki her bağımsız bölümün (kat maliki) bir oy hakkına sahiptir. Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır, ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Bir bağımsız bölüme birden fazla kimse malikse kat malikleri kurulunda bunların içlerinden vekalet verecekleri bir vekil temsil eder. Kat maliklerinden her biri diğer kat malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilir. Ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı bütün oyların üçte birini geçemez. Kat maliklerinden biri ehliyesiz çocuk akıl hastası vs.ise onun yerine kat malikleri kurulunca kanuni mümessili (velisi veya varisi) katılır. Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki kat malikleri kurulunca ve görüşmelerle katılabilir fakat o iş hakkında oy veremez.

MADDE 24: Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Kat mülkiyeti kanununda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. (Kat mülkiyeti kanunu madde 24,28,34,42,44,45.)

MADDE 25: Kat malikleri kurulunda alınan kararlar yönetici tarafından o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile bağımsız bölümlerinde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanların veya bölümlerden başka şekilde faydalananlara usulü dairesinde duyurulur.

MADDE 26: Kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırası ile sayfa numaraları taşıyan ve her sayfayı noter mührü ile tasdikli bir deftere yazılarak alt toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır. Karar aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirtir ve imza ederler. Bu husus hakkında ileride çıkan anlaşmazlıklar karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür. Ayrıca yönetici tarafından bilimum gelir ve giderlerin kaydı için noterlikçe tasdikli bir işletme defterleri tutulur. Bu defterin her yıl Ocak ayı içinde yönetici tarafından notere kapatılması zorunludur.

MADDE 27: Kat malikleri kurulunca verilen karar razı olmayan kat maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı surette faydalanan kimselerin kanunda veya yönetin planında gösterilmiş bulunan borç veya yükümlerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören kat malikleri veya yönetici, kat mülkiyeti kanunu 33.maddesi uyarınca sulh mahkemelerine başvurarak borç ve yükümlerinin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesini isteyebilirler.

BEŞİNCİ BÖLÜM YÖNETİCİ VE DENETİCİ

A)YÖNETİCİ

MADDE 28: Kat malikleri kurulu, her yıl ocak ayında yapacağı olağan toplantıda kendi aralarından veya dışarıdan birini yönetici olarak tayin ederler. Yönetici kat maliklerinin hem sayı hem arsa payı çoğunluğu tarafından bir yıl için seçilir, eski yöneticilerin yeniden seçilmesi mümkündür.

MADDE 29: Kat malikleri yönetici seçiminde bir karara varamazlarsa kat maliklerinden birinin müracatı üzerine sulh mahkemesince tayin edilen yönetici, mahkemenin müsadesi alınmadıkça 6 ay müddetle değiştirilemez. Yöneticinin ad ve soyadları ile iş ve ev adresleri, ana gayrimenkulün giriş kapısı yanında görülecek bir yere çerçeve içinde asılır.

MADDE 30: Yöneticiye bir ücret verilip verilmeyeceği ve verilecek miktar ve şartları, yöneticinin tayini sırasında kat malikleri kurulunca ayrıca karara bağlanır. Yönetici dışarıdan tayin edilmiş ise kendisiyle sözleşme yapılır. Kat malikleri kurulu sözleşmede, gerekse sonradan bir sebebin çıkması halinde yöneticiden teminat isteyebilir.

MADDE 31: Yönetici, kat mülkiyeti kanunu ile diğer kanunlara sözleşme ve yönetim planında belirtilen görevlerden başka özellikle aşağıdaki işleri görürü.

- Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi,
- Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,
- Kat malikleri kurulunca karar verilmişse ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi

- d) Ana gayrimenkulün yönetim ve bakım işleriyle bilimüm ortak giderler için lüzumlu paraların avans olarak toplanılması gelirlerin tahsili, borçların ödenmesi, paraların en iyi bir şekilde muhafaza ve harcanması, borç ve yükümlerini yerine getirmeyenler hakkında dava ve icra takibi yapılması ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesi,
- e) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü ile gerekiyorsa kat maliklerine duyurması ve gerekli bütün ledlerin alınması.
- f) Kat malikleri kurulunu toplantıya çağırması ve gündemin hazırlanması.
- g) Kat malikleri kurulunun karar ve protokolleriyle yapılan ihbar ve tebligatın özetini ve tarihlerini sırayla karar defterine geçirmesi ve defterin her yıl ocak ayı içinde notere kapatılması ve bütün belgelerin saklanması gider ve gelirlerin mümkünse belge, fatura ve makbuzlara istinat ettirilmesi ve belgelerin en az 5 yıl süre ile muhafazası.
- h) Kat mülkiyeti kanununun 37 nci maddesi gereğince seçilmesini takip eden 10 gün içerisinde ana gayrimenkulün bir yıllık yönetimde tahmini olarak gelir ve gider tutarları, bütün giderlerden bir kat malikine yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararına göre düşecek miktar ile her kat malikinin ödemesi gereken avans tutarını gösterir işletme projesinin yapılarak kat maliklerine sunulması ve kat maliklerince onbeş gün zarfında itiraz edilmediği veya kat malikleri kurulunca değiştirilmediği takdirde projedeki hususların yerine getirilmesi.

MADDE 32: Yönetici, her yıl ve aylarında yapılan olağan toplantılarda o tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Ayrıca maliklerin yarısı isterse yönetici olağan toplantılar dışında da hesaplarını göstermeye mecburdur.

B- DENETÇİ

MADDE 33: Kat malikler kurulu yöneticinin bu görevindeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması onu her zaman değiştirebilir. Ayrıca kat malikleri kurulu yöneticinin denetimini yapmak üzere her yılın ocak ayındaki olağan toplantıda kendi aralarında birini denetçi olarak seçebilir, denetçiye bu görevinden dolayı ücret ödenmez ve bütün ortak giderlere diğer malikler gibi katılır. Denetçi tarafından her üç ayda bir hesapların denetimi yapılır, haklı bir sebep çıkarsa bu denetim her zaman yapılabilir. Denetçi, kat malikleri kurulunca, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir ve olağan toplantılarda kat malikleri kuruluna verdiği bir raporla denetimin sonucunu ve düşüncelerini bildirir. Bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla ve toplantıdan en az bir hafta önce kat maliklerine gönderilir ve imza karşılığında verilir. Kat malikleri kurulu karar verdiği takdirde anagayrimenkulün yönetimini üç kişilik bir yönetim kuruluna verebileceği gibi üç kişilik denetim kuruluda seçebilir.

ALTINCI BÖLÜM ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE 34: Anagayrimenkul için tayin edilmiş olan kapıcı aynı zamanda kaloriferci olarak çalıştırılacaktır. Kapıcı ile devamlı olarak çalıştırılmasına lüzum görülen diğer müstahdemlerin tayini, işten çıkarılması ve ücretlerinin takdiri, yöneticinin teklifi üzerine kat malikleri kurulunca kararlaştırılır. Bu görevler acele hallerde kat malikleri kurulunun ilk toplantısında tasbibine sunulmak üzere yönetici tarafından yapılabilir.

MADDE 35: Kapıcı ve diğer müstahdemlerin görev ve yetkileri kendileri ile yapılan sözleşmelerde belirtilir ve bu sözleşme yönetici tarafından yapılmışsa ayrıca kat malikleri kurulunun tasbibine sunulur. Yönetici bütün müstahdemlerin görevlerindeki tutumlarını devamlı olarak denetler.

MADDE 36: Kat malikleri veya onların bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar kendi veya yakınlarının çocukları tarafından ana gayrimenkulde meydana getirilen zararları derhal ödemeye veya gidermeye mecbur oldukları gibi çocuklarının kendilerine ayrılan yerler dışında oynamalarını ve gürültü yapmamalarını sağlamakla yükümlüdür.

MADDE 37: Kat malikleri kiracıları değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakları ile ad ve soyadı ile iş adresini en çok gün içinde yöneticiye bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümünde oturanlara borç ve yükümlerini bildirmeye mecburdurlar. Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya faydalananlardan ve yükümlerini yerine getirmeyenlerle müteselsilen sorumludurlar.

MADDE 38: Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme katın normal kat haline getirilebilmesi veya zemin veya bodrum katlarla arsanın boş yerinde yeni bölümler yapılması veya niteliğinde sonradan değişiklik yapılması için kat mülkiyeti kanununun 44. maddesi gereğince kat malikleri kurulunun buna oy birliği ile karar vermesi şarttır.

MADDE 39: Ortak yerlerde yapılacak faydalı ve lüks değişiklik ve ilavelere ilişkin tesis bakım ve işletme giderleri kat mülkiyeti kanununun 42. ve 43. maddeleri uyarınca kat malikleri tarafından ödenir.

MADDE 40: Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlaması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olmasına gibi temlik tasarrufları veya ana yapının dış duvarlarının çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önerili yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir.

MADDE 41: Ana yapının tümünün veya bir kısmının harap olması veya kamulaştırılması halleri ile kat mülkiyetinin sona ermesi hususlarında kat mülkiyeti kanununun ilgili hükümlerine göre işlem yapılabilir.

MADDE 42: 12/06/2007 TARİHİNDE DÜZENLENEN İŞ BU YÖNETİM PLANININ METİN VE MUHTEVASI AŞAĞIDAKİ KİMLİKLERİ YAZILI ANA GAYRİMENKULÜN BÜTÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNCE OKUNARAK, ARZULARINA UYGUN OLDUĞUNU VE OYBİRLİĞİ KABUL VE İMZALADIKLARINI BEYAN VE İKRAR EYLERLER.

EK MADDELER

Madde 1) Kat irtifakının kurulmasından sonra da inşaatı, sözleşmelere ve projesine göre Delfina Yatırım Turizm Tic.A.Ş tarafından tamamlayacaktır.

Ek Madde 2) İnşaatın tamamlanmasından sonra, Kat Mülkiyetine geçilmesinden veya bağımsız bölümlerin 2/3 ünün fiilen ve tutanakla teslim edilmiş olmasından sonra başlamak üzere beş yıl süre ile Delfina Yatırım Turizm Tic.A.Ş Şirketi'nin her yıl atayacağı kişi yönetici olacaktır. Bu atama, karar defterine yazılacak ve kararın altı Delfina Yatırım Turizm Tic.A.Ş Şirketi yönetim kurulu üyelerinden biri tarafından imzalanarak imza tarihinde yürürlüğe konulacaktır. Birinci beş yıl içerisinde ve ilk yıldan sonraki her bir yılın sonunda kat malikleri kurulu tarafından, sayı ve arsa payı olarak tüm maliklerin en az 2/3 ünün oyu ile alınacak kararlar saklıdır.

İlk beş yıldan sonraki beş yılların sonunda, bu ek maddenin aynı şart ve süre ile uygulanıp uygulanmayacağına kat malikleri kurulu sayı ve arsa payı çokluğu ile karar verebilir. Toplantı ve karar yeter sayı ve çoğunluğu sağlanamadığı Delfina Yatırım Turizm Tic.A.Ş Şirketi'nde kabul ettiği takdirde bu ek madde beş yıl daha uygulanacaktır. Aksi halde Kat Mülkiyeti Kanununun hükümleri tatbik edilecek ve yönetici gereğini yapacaktır.

Yöneticiye ödenecek ücreti Delfina Yatırım Turizm Tic.A.Ş Şirketi belirleyecek, yöneticinin ücreti ve sigorta primleri ile yasal diğer genel giderler, yapacağı işletme projesi çerçevesinde yöneticiye, kat malikleri tarafından arsa payları oranında ödenecektir.

Ek Madde 3) Vaziyet planında ayırım sınırları belirli bahçelerin ve kömürlüklerin (kömürlükler önünde bulunan bağımsız bölümün eklentisi olup iki bağımsız bölüm arasında yer alan duvarın düz hatla devamı ile kömürlüklerin sınır ayırımı yapılmıştır ve bu sınıra göre eklenti ve kullanım hakkının olduğu kabul edilmiştir) kullanımı ve bakımı sadece, bu sınırlar içerisinde bağımsız bölüm numarası yazılı bodrum kat malik veya sakinlerine ait olup bakım ve onarım giderleri de bunlar tarafından karşılanacaktır. Bahçelerden kullanım hakkı olanların izni olmadan veya rızası hilafına sitedeki diğer bağımsız bölüm malik veya sakinleri veya bunların misafirleri tarafından geçiş yapmak dışında kullanılamaz.

Ek Madde 4) Çatı katlarının yani teras çatıların kullanımı ve bakımı sadece, 1. kat bağımsız bölüm malik veya sakinlerine ait olup bakım ve onarım giderleri de bunlar tarafından karşılanacaktır ve de bunların izni olmadan veya rızası hilafına sitedeki diğer bağımsız bölüm malik veya sakinleri veya bunların misafirleri tarafından kullanılamaz.

Zemin ve/veya bodrum kata ait, klima tesisatı ile dış ünitesinin ve çapı azami 120 cm. olacak uydu anten ile sair antenlerden 1 er adetinin çatıya konulması ve bağlantılarının yapılması serbesttir. Çatının kullanım hakkı bulunanlar bunların çatıya montaj, bakım ve onarımına, değiştirilmesine ve kaldırılmasına ve bu amaçlarla çatıya girilmesine engel olamazlar.

Ek Madde 5) Vaziyet planında ayırım sınırları belirli villaların önlerindeki havuzların ve bahçenin kullanımı ve bakımı sadece, önünde bulunduğu villa olan bağımsız bölümün malik veya sakinlerine ait olup bakım ve onarım giderleri de bunlar tarafından karşılanacaktır ve de bunların izni olmadan veya rızası hilafına sitedeki diğer bağımsız bölüm malik veya sakinleri veya bunların misafirleri tarafından kullanılamaz.

Vaziyet planından ortak alana dahil olduğu anlaşılan havuzlar, sitedeki tüm bağımsız bölüm malik veya sakinleri veya bunların misafirleri tarafından kullanılabilir.

Ek Madde 6) Noterden onaylanmış Liste Beyanında F1 Nolu blokta bulunan 1 nolu olarak gösterilmiş Restorant vasıflı bağımsız bölümde, esaslı tadilat veya değişiklik ile kullanım amacı veya vasfında değişiklikler, diğer bağımsız bölümlerin maliklerinin izin vermeleri veya muvafakat etmeleri veya kat malikleri kurulunun karar vermesi koşulları aranmaksızın, bu bağımsız bölüm maliki veya var ise aynı hak (aynı hakkın yasal tanım ve kapsamı ile resmi senette yazılı şartlarına göre mümkün ise) sahipleri, tarafından gereken resmi onay ve izinler alınarak her zaman yapılabilir. F2 nolu bloğun yanında bulunan ve vaziyet planında ayırım sınırları belirli havuz F1 blok 1 nolu bağımsız bölümün eklentisi ve kullanımındadır. F1 blok içerisinde bulunan sığınacağın olağan zamanlarda kullanım hakkı (sığınak amacı ile kullanma zorunluluğu dışında) F1 blok 1 nolu bağımsız bölüm olan Restoranta aittir. Bu bağımsız bölüm maliki veya var ise ve de hakkı kısmen veya tamamen olumsuz etkilenebilecek aynı hak sahiplerinin kabul veya onayı olmadan bu maddenin değiştirilmesi veya kaldırılması teklif dahi edilemez.

Ek Madde 7) Ek madde 2 nci maddede belirtilen ilk beş yıllık sürenin başlamasından itibaren beş yıl içerisinde, ve Ek Madde 1 , 3 , 4 , 5 ve bu 7. maddenin her zaman için, değiştirilmesine veya kaldırılmasına, tüm maliklerin katılacağı toplantıda oybirliği ile karar verilebilir.

Ek Madde 8) Yukarıdaki ek maddelerin uygulanmasında ve yöneticinin yapacağı işlerde, maliklerin tebligat adresleri, bu taşınmazdaki bağımsız bölümlerinin adresidir