

Suvlasnici nekretnine koja se sastoji od zemljišta označenog kao **k.č. 844 k.o. Poreč** i stambeno poslovne zgrade izgrađene na zemljištu, na adresi **PINJOLA 1, Červar Porat, Poreč**, sklopili su temeljem čl. 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.) ovaj:

MEĐUVLASNIČKI UGOVOR o uzajamnim odnosima u svezi upravljanja i korištenja nekretnine

SUVLASNIČKI DIJELOVI NEKRETNINE

Članak 1.

Suvlasnici nekretnine izgrađene na kč.br. 844 k.o. Poreč, koja u naravi predstavlja stambenu zgradu u Pinjola 1, Červar Porat (adresa i kbr.) suglasno utvrđuju da je sastavni dio ovog Ugovora popis suvlasnika sa određenim suvlasničkim dijelovima za svakog suvlasnika, a koji je u skladu i odgovara zemljišnoknjižnom stanju na dan sklapanja ovog Ugovora.

U slučaju da je nekretnina iz stavka 1. ovog članka etažirana, ali nisu određeni suvlasnički omjeri za svakog suvlasnika sukladno čl. 381 Zakona o vlasništvu (NN 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12) sporazumno određuju da pojedini suvlasnički dio odgovara udjelu korisne površine stana ili druge samostalne prostorije koja je u vlasništvu pojedinog suvlasnika, prema zbroju korisnih površina svih stanova i drugih samostalnih prostorija u zgradi korigiran sa koeficijentima iz čl. 14. Ugovora, a prema popisu suvlasnika i njihovih suvlasničkih udjela, koji su prilog i sastavni dio ovog Ugovora.
(**PRILOG 1**)

UPRAVLJANJE NEKRETNINOM

Članak 2.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi (**Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade** sadržan je u **PRILOGU 2** koji je sastavni dio ovog Ugovora) na način utvrđen ovim Ugovorom.

U okviru **redovnog upravljanja** vlasnici donose slijedeće odluke:

- programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade,
- planu prihoda i rashoda stambene zgrade,
- prihvaćanju godišnjeg izvješća,
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika,
- određivanju subjekta kojemu će povjeriti upravljanje poslovnom zgradom (Upravitelj),
- primjerenom osiguranju stambene zgrade
- iznajmljivanju, davanju u zakup ili najam zajedničkih prostorija,
- podizanje kredita i zajmova
- kućnom redu,
- stvaranju i planiranju zajedničke pričuve,
- izboru nadstojnika, obavljanju nadstojničkih poslova i korištenju nadstojničkog stana
- drugim pitanjima koje predloži Upravitelj ili najmanje 1/3 suvlasnika.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova i iste obvezuju sve suvlasnike.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja, koji se inače smatraju izvanrednim poslovima, potreban je pristanak svih suvlasnika.

O pitanjima o kojim odlučuju suvlasnici, suvlasnik se može izjasniti i pisanim putem

Članak 3.

Suvlasnici su suglasni da na nekretnini postoji zajedničko zemljište i zajedničke prostorije kako je to označeno u planu posebnih dijelova.

Zajedničke prostorije suvlasnici će koristiti isključivo u svrhe za koje su namijenjene, a o korištenju zajedničkog zemljišta donijet će posebnu odluku.

Članak. 4

Suvlasnici se sastaju najmanje jedanput godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, usvajanja godišnjeg izvješća, te donošenja programa rada za narednu godinu, a po potrebi mogu se sastajati i češće.

Sastanke suvlasnika saziva i vodi Predstavnik suvlasnika ili u njegovoj odsutnosti osoba koju za to ovlasti.

Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak suvlasnika na prijedlog suvlasnika koji imaju najmanje 1/3 suvlasničkih dijelova ili Upravitelj po njegovom zahtjevu i potrebi.

Na sastancima suvlasnika vodi se Zapisnik koji potpisuju Predstavnik suvlasnika i zapisničar, a odluke suvlasnika potpisuje Predstavnik suvlasnika.

Članak. 5

Upravljanje zgradom suvlasnici povjeravaju trgovačkom društvu **"STAN" d.o.o. za upravljanje nekretninama, Poreč, Pionirska 1** (u daljnjem tekstu **Upravitelj**), koje je registrirano za poslove upravljanja.

Članak. 6.

Predstavnik suvlasnika je **TURANOVIĆ ISMET** -OIB **24454221888**

Predstavnik suvlasnika **ovlašten** je:

- da sklopi ugovor o upravljanju nekretninom na neodređeno vrijeme sa Upraviteljem,
- sklopiti Anex ugovora o upravljanju sa Upraviteljem za poslove koje prelaze okvire redovne uprave iz Čl.2 ovog Ugovora,
- da sklopi ugovor o korištenju i upravljanju zajedničkih dijelova i uređaja sa suvlasnicima nekretnine na istoj čestici,
- da zastupa suvlasnike prema upravitelju i trećim osobama u poslovima upravljanja nekretninom, a koji nisu povjereni Upravitelju,
- da se brine o provođenju kućnog reda te načinu korištenja zajedničkih prostorija i zemljišta koje služi redovitoj upotrebi zgrade,
- organizira čišćenje zajednički dijelova zgrade,
- bez suglasnosti suvlasnika raspolagati sredstvima zajedničke pričuve radi organiziranja poslova tekućeg održavanja nekretnine do 10.000,00 kuna po pojedinom poslu.

Predstavnik suvlasnika **obvezan** je:

- podnijeti pismeno izvješće o svom radu suvlasnicima zgrade jednom godišnje,
- na adekvatan način obavijestiti o poslovima između Upravitelja i suvlasnika.

Članak. 7.

Predstavnik suvlasnika sklopit će u ime i za račun suvlasnika sa Upraviteljem Ugovor o upravljanju kojim će regulirati:

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine,
- poduzimanje hitnih popravaka,
- pitanja u vezi sa poslovima izvanrednog održavanja nekretnine,
- pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade,
- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja nekretnine,
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima vezanim uz upravljanje.

Predstavniku suvlasnika pripada pravo za učinjene troškove u komunikaciji sa ostalim suvlasnicima, upraviteljem i izvoditeljem radova naknada od _____kuna mjesečno/kvartalno/godišnje NETO, a na teret sredstava računa pričuve.

OBAVEZE SUVLASNIKA

Članak. 8.

Svaki suvlasnik obavezan je bez odgađanja, kad to uoči, prijaviti štetu nastalu na zajedničkim dijelovima, kao i štetu na svom posebnom dijelu, ako od nje prijeti opasnost zajedničkim dijelovima



Kada prijeti opasnost od nastanka štete, svaki suvlasnik je ovlašten i bez pristanka ostalih suvlasnika poduzeti mjere za otklanjanje iste, a o poduzetim mjerama dužan je izvijestiti Upravitelja najkasnije u roku od tri dana.

Članak. 9.

Suvlasnik je dužan svoj posebni dio te njemu namijenjene uređaje koristiti i o njim se brinuti na način da ne nanosi štetu drugima, a radi otklanjanja štete, ako je to potrebno dužan je dopustiti ulaz u svoj posebni dio.

Štetu koja nastane na zajedničkim dijelovima, kao posljedica kvara ili štete na posebnom dijelu suvlasnika, snosi taj suvlasnik

Šteta koja nastaje na zajedničkim dijelovima ili uređajima kao posljedica nebrige suvlasnika, snosi taj suvlasnik

Članak. 10.

Suvlasnik koji je otuđio svoj posebni dio ili namjerava izvršiti promjenu namjene tog dijela dužan je o tome odmah izvijestiti Upravitelja i Predstavnika suvlasnika.

Suvlasnik koji je otuđio svoj posebni dio nema pravo na povrat svog doprinosa u zajedničku pričuvu nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog vlasničkog dijela.

TROŠKOVI UPRAVLJANJA

Članak. 11.

Udio suvlasnika u troškovima upravljanja nekretninom utvrđuje se tako da visina udjela odgovara odnosu korisne površine posebnog dijela nekretnine, prema zbroju korisnih površina svih posebnih dijelova.

Suvlasnici su suglasni da se površini posebnog dijela pribroji i površina koju pojedini suvlasnik koristi bez valjane pravne osnove ili temeljem odluke suvlasnika (proširenje na zajedničke dijelove), te da se udio u troškovima upravljanja utvrđuje prema ukupnoj površini koju koristi.

Udio u troškovima upravljanja ne predstavlja osnovu za reguliranje vlasničkih prava.

SREDSTVA

Članak.12.

Suvlasnici utvrđuju sredstva potrebna za pokriće troškova redovnog održavanja i upravljanja nekretnine (dalje sredstva zajedničke pričuve) u iznosu koji odgovara 0,54% vrijednosti njihovog posebnog dijela godišnje tj. u iznosu od 2,61 kuna po metru kvadratnom njihovog posebnog dijela **mjesečno**, odnosno 31,32 kuna po metru kvadratnom njihovog posebnog dijela **godišnje**.

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže Upravitelj temeljem ugovora o upravljanju i u skladu sa programom održavanja.

Članak.13.

Svaki suvlasnik obavezan je plaćati, na ime sredstava zajedničke pričuve, mjesečni doprinos u rokovima i na način naveden na računu ili uplatnici.

Doprinos se plaća na žiro račun sredstava zajedničke pričuve nekretnine, koji će u ime i za račun suvlasnika nekretnine otvoriti Upravitelj.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati dostatna sredstva razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima kako su utvrđeni ovim ugovorom.

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeca iz st. 1. ovog članka dužan je platiti i zakonske zatezne kamate.

Ako suvlasnik ne izvrši uplatu zajedničke pričuve za 6 (šest) mjeseca ovlašćuje se Upravitelj da pošalje obavijest dužniku i naplati trošak na teret zajedničke pričuve prema Cjeniku Upravitelja.

Članak.14.

Obračun sredstava zajedničke pričuve vrši se u skladu sa člankom 12. i 13. ugovora uz slijedeće korekcijske koeficijente:

- za stambeni prostor	koeficijent	1,00
- za stanove koji se u cijelosti koriste kao poslovni prostor	koeficijent	1,50

- za poslovni prostor (u kojem se obavlja poslovna djelatnost koji ima zajednički ulaz sa stanovima)	koeficijent	2,00
- za poslovni prostor (u kojem se ne obavlja poslovna djelatnost)	koeficijent	1,00
- za poslovni prostor (u kojem se obavlja poslovna djelatnost, a nema zajednički ulaz sa stanovima)	koeficijent	1,00
- za garažni prostor	koeficijent	0,75
- za spremišta	koeficijent	0,50
- za druge samostalne prostore	koeficijent	0,75

Članak.15.

Suvlasnici su, razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima obvezni snositi troškove radova čije je izvršenje naložio nadležni organ.

Članak 16.

Suvlasnici radi održanja **KUĆNOG REDA** prihvaćaju slijedeće obaveze:

- posebni dijelovi u zgradi moraju se koristiti u skladu sa njihovom namjenom i na način da se drugi suvlasnici ne ometaju u njihovom mirnom korištenju posebnih dijelova,
- u stanovima se ne može obavljati djelatnost koja proizvodi buku, neugodne mirise ili proizvodi druge nepovoljne emisije,
- nitko od suvlasnika ne može u svom stanu obavljati poslovnu djelatnost bez odobrenja većine suvlasnika,
- veći popravci u stanu koji remete redovan mir dozvoljeni su samo radnim danom od 9 do 19 sati, a ako traju više dana potrebno ih je najaviti. U razdoblju od 15.06. do 15.09. te nedjeljom i praznicima zabranjuju se bilo kakvi građevinski radovi u zgradi osim hitnih popravaka. Hitnim popravcima razumijevaju se radovi koji se javljaju nenadano i kojima se sprječavaju posljedice za život i zdravlje ljudi,
- suvlasnik koji obavlja veće popravke i poslove u posebnom dijelu dužan je o tome izvijestiti Upravitelja. Izvođači radova moraju svakodnevno iza sebe očistiti zajedničke prostorije, odnosno vratiti ih u stanje prije radova. U slučaju da tijekom radova oštete zajedničke dijelove dužni su štetu ukloniti o vlastitom trošku.
- suvlasnik koji namjerava posebni ili zajednički dio koristiti za proslave i sl. dužan je o tome prethodno obavijestiti ostale suvlasnike,
- suvlasnik koji svoj posebni dio daje na korištenje drugima osobama, po osnovu najma i sl., dužan je obavijestiti ostale suvlasnike i upravitelja o osobi koja će koristiti taj posebni dio,
- zajednički dijelovi nekretnine mogu se koristiti samo za svrhe kojima su namijenjeni, a za druge svrhe samo u suglasnost stanara,
- zajednički prostori (ulazno predvorje, hodnici, stubište), moraju uvijek biti slobodni od stvari. Sva onečišćenja nastala izvan redovitog i uobičajenog korištenja zajedničkih prostorija i dijelova zgrade dužan je očistiti svatko tko je to onečišćenje učinio,
- sva ulazna vrata moraju uvijek biti zaključana,
- pristupni ulazi zgradi moraju se isključivo koristiti za svrhu za koju su namijenjeni,
- svaki suvlasnik čisti dio stubišta ispred svog posebnog dijela
- u posebnim dijelovima suvlasnici mogu držati kućne ljubimce na način da ne uznemiravaju bukom, neugodnim mirisom i sl. ostale suvlasnike, a ako to čine na zahtjev većine suvlasnika je dužan ukloniti;
u slučaju da kućni ljubimac onečisti zajedničke dijelove nekretnine, vlasnik je dužan to počistiti; ako suvlasnici zatraže da se zbog buke i neugodnog mirisa uklone kućni ljubimci, suvlasnik koje iste drži dužan ih je ukloniti; u zajedničkim dijelovima suvlasnici ne mogu držati kućne ljubimce,
- ako neki od suvlasnika vlastitom nepažnjom ili iz drugih razloga uzrokuje onečišćenje ili oštećenje zajedničkih dijelova u mjeri koja se ne može smatrati uobičajenom dužan je isto ukloniti o vlastitom trošku odmah,
- na krov stambene zgrade dozvoljen je pristup samo stručnim osobama radi vršenja popravka, postavljanja antena i sličnih uređaja. U slučaju oštećenja zgrade, krova izvođači odnosno naručitelj je dužan oštećenje popraviti o svom trošku,
- Zabranjeno je montiranje klima uređaja, antena i drugih uređaja na zajedničkoj fasadi. Isti se smiju montirati isključivo unutar lođe odnosno balkona,



17. suvlasnici su dužni uvijek održavati urednim zemljište oko zgrade u njihovom vlasništvu, a u slučaju da to ne čine, mogu to učiniti ostali suvlasnici o trošku tog suvlasnika.

Članak 17.

Odredbe o kućnom redu imaju karakter Ugovorne obveze, te se u slučaju njihova kršenja može zatražiti zaštita pred redovnim sudom.

Članak 18.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu energiju, plin, toplinsku energiju, vodu, odvoz otpada i slično), a koje se utvrđuju odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim Odlukama Gradskog vijeća Grada Poreča, plaćaju suvlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluga.

Ako je neka od naknada iz stavka 1. ovog članka nastala u svezi korištenja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi, raspored troškova te naknade odredit će vlasnici sporazumno.

Ako suvlasnici plaćanje neke od naknada iz prethodnog stavka povjere Upravitelju, za planirani iznos iz programa upravljanja povećati će se pričuva, te će se naknada Upravitelju za obavljenу uslugu plaćati prema važećem Cjeniku Upravitelja.

Suvlasnici su suglasni da se iz sredstava zajedničke pričuve plaća čišćenje zajedničkih dijelova i troškovi zajedničke struje.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak.19.

Ovaj ugovor smatra se sklopljenim u ime svih suvlasnika nekretnine kada ga potpišu suvlasnici čiji vlasnički dijelovi prelaze 50% ukupne vrijednosti vlasničkih dijelova kako su utvrđeni ovim ugovorom, a obavezuje sve suvlasnike nekretnine koja je predmet ovog ugovora, kao i buduće suvlasnike koji to pravo steknu nakon sklapanja ovog ugovora.

Članak. 20.

Na odnose koji nisu utvrđeni ovim ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i propisi za provođenje tog zakona.

Članak. 21.

Eventualni sporovi iz ovog ugovora, u prvom redu riješit će se sporazumno, a ako do sporazuma ne dođe nadležan je Općinski sud u Poreču.

Članak. 22.

Ovaj ugovor sklopljen je na neodređeno vrijeme, a može se izmijeniti aneksom uz suglasnost suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

Članak. 23

U znak prihvatanja svih odredbi ovog ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju- **PRILOG 1.**

Članak.24.

Ovaj Ugovor sastavljen je u jednom primjerku za Upravitelja, dok će suvlasnicima i predstavniku suvlasnika biti uručeni preslici Ugovora.

U Červar Portu, dana 01.10.2013.

PRILOG 1.
POPIS SUVLASNIKA NEKRETNOSTI NA K.Č. 844, k.o. Poreč, NA ADRESI PINJOLA 1, Červar Porat, Poreč KOJI SU POTPISALI
MEĐUVLASNIČKI UGOVOR o uzajamnim odnosima u svezi upravljanja i korištenja nekretnosti.

Redni broj	Namjena posebnog dijela	PREZIME I IME vlasnika posebnog dijela	OIB	Kontakt telefon/ Adresa stanovanja	Površina posebnog dijela u m ²	Ukupna površina svih posebnih dijelova (zgrade) u m ²	Vlasnički udio u %	VLASTORUČNI POTPIS vlasnika
I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.7	VIII. 8	IX.
1.	St.	BERDO ANTONIDA	04280905349		52,60			A. Bernd
2.		SMAILAGIĆ HUSEIN	24524768434		37,80			Smailagić
3.	St.	ČERVAR ADITHA	04237925533		37,80			Antun Červar
4.	St.	VEČKAVURH AGATA VEČKAVURH MILAN	24516303510 53159736162		19,60			Agata
5.	St.	ČEČETAR IVANKA	96651640908		37,80			I. Červar
6.		ZAVETELJ (ČERVAR HUSEIN)	042474003034	041 9331-455 (Antun)	37,80			Agata
7.		ISMET TURANOVIĆ	24454221888	041-584-117	52,60			Ismael
8.		MARIJA MLINAR	61959760945	040 735 550	37,80			me. mlinar
9.		TATJANA HACLER	59278066046	00386 31 634-146	37,80			Tatjana

10.	IVA KORNFELD	3178A031 AS1	TR M. MARUČIČ 10000 ZAKREB 09114828225	37,80 u2				10.10.2019
11.	ŠIMUNIČ JOŠIP			19,60				11.10.2019
12.	MAJSAW PINTAL	38621628178	ŠMARTNO 25 5211 KOJSKO SLOVENIJA	37,80				12.10.2019
13.	ZDENKA LIŠKA KIEBER		0989731654	37,80				13.10.2019
14.	BRUNO JANČIČ			37,80				14.10.2019
15.	BLANUŠA ŽIVKA	013 28039141395	0039 3475316863	37,50				15.10.2019
16.	MAJA KOSTANŠEK	52426038440	RADONJICA	37,80				16.10.2019
17.	ANDREJA BELČAN-SENK	35551892277	BREŽOVICA PM LUBELJAN 041-652-607	52,60				17.10.2019
18.	ŽALA VALAN	83256894466	+386 41 769 351 ZALA.VALAN@GMAIL.COM	37,80				18.10.2019
19.	JOŽE MIKLJIČ		003863/5453716	29,40				19.10.2019
20.								20.10.2019

PRILOG 1.
POPIS SUVLASNIKA NEKRETNOSTI NA K.Č. 844, k.o. Poreč, NA ADRESI PINJOLA 1, Červar Porat, Poreč KOJI SU POTPISALI
MEĐUVLASNIČKI UGOVOR o uzajamnim odnosima u svezi upravljanja i korištenja nekretnosti.

Redni broj	Namjena posebnog dijela	PREZIME I IME vlasnika posebnog dijela	OIB	Kontakt telefon/ Adresa stanovanja	Površina posebnog dijela u m ²	Ukupna površina svih posebnih dijelova (zgrade) u m ²	Vlasnički udio u %	VLASTORUČNI POTPIS vlasnika
I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.7	VIII. 8	IX.
1.	5	REZANO ANTONIJA	04280905349		52,60			A. Brnd
2.		SMALAGIĆ HUSEIN	24524768434		37,80			Smalagij
3.	5	WITNAR ADRIAN	04234925533		37,80			Witnar Adrian
4.	5	VEČKAVR+I AGATA VEČKAVR+I MILICA	24516303510 534157756162		19,60			Agata
5.	5	ČEČIĆ IVA IVA	96651640705		37,80			J. Čečić
6.		KRIŽAN EVA	71202840490		37,70			Erhard
7.								
8.								
9.								

POPIS ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA NEKRETNINE

Izgrađene na k.č. _844_ k.o. _Poreč_, koja se sastoji od zemljišta i zgrade na adresi Pinjola 1, Červar Porat, Poreč.

KONSTRUKTIVNI I VANJSKI DIJELOVI ZGRADE

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji , nosivi zidovi , stupovi , međukatna konstrukcija , krovna konstrukcija isl.)
- pokrov
- prohodne i neprohodne zajedničke terase
- pročelja zgrade uključivo prozori i vrata zajedničkih dijelova zgrade
- elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci ,žaluzine , grilje i sl.)
- krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade

INSTALACIJE ZGRADE

- instalacije kanalizacije , glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo reviziona okna
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade
- instalacije za dovod električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade
- električne instalacije stubište rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade , glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade
- nužna i panik rasvjeta
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni di zgrade
- gromobranske instalacije

ZAJEDNIČKI PROSTORI ZGRADE

- ulazno predvorje
- zajedničko stubište i ograda i površine izvan stanova
- zemljište koje služi zgradi

UREĐAJI U ZGRADI

- protupožarni uređaji
 - zajedničke televizijske instalacije uključujući i kabelske i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redovan prijem, do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade
 - instalacije i uređaji za zvonce , električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade tj. do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade.
-

