



# INFO DANI 4

Može li kvaliteta stanovanja  
u Osijeku biti još bolja?!  
prosinac 2024. godine



Poštovani čitatelju,

Ovo je četvrta godina u kojoj se Udruženje stanara grada Osijeka bavi bitnim čimbenicima koji u većoj ili manjoj mjeri utječu na kvalitetu stanovanja i zadovoljstva njime. Kvalitetno stanovanje jedan je od ključnih uvjeta za kvalitetu života. Osnovne pretpostavke kvalitetnog stanovanja su u prvom redu objekt koji zadovoljava zdravstvene i sigurnosne kriterije i osigurava udobnost življenja, dostupnost usluga i blizinu svih sadržaja te mogućnost zadovoljavanja potreba svih skupina građana. Zadovoljstvo stanovanjem najvažniji je pokazatelj kvalitete života koji utječe na sve aspekte životnih dimenzija: fizičkih, ekonomskih, socijalnih, psiholoških i inih te predstavlja subjektivnu prosudbu koja proizlazi iz cjelokupne percepcije onoga što osoba vidi kao važan element u svom stambenom okruženju u određenom trenutku.

Ove godine fokus interesa nam je bio na zadovoljavanju zdravstvenih potreba s posebnim osvrtom na osobe s posebnim potrebama (invaliditet). Kako je godina obilježena i velikom aktivnošću u zakonodavnom smislu (nakon više od 30 godina svjetlo dana trebao bi ugledati i novi, cjeloviti i sveobuhvatni Zakon o održavanju i upravljanju zgradama) malo smo se bavili i novostima koje slijede s posebnim osvrtom na ulogu i značaj predstavnika vlasnika/suvlasnika kao bitne „karike“ u lancu međusobnih odnosa vlasnika/suvlasnika i stanara.

Kao i prethodne tri godine najveći suradnici u svemu ste nam bili vi te ste nam kroz anonimne ankete koje smo provodili pomogli adekvatnim odgovorima i prijedlozima odgovoriti na pitanje „Može li kvaliteta stanovanja u Osijeku biti još bolja? „. Prema svim vašim odgovorima kroz ove četiri godine nameće se odgovor da je kvaliteta stanovanja u Osijeku kao jednoj urbanoj sredini uglavnom zadovoljavajuća. Naravno, uvijek se može i bolje, tako da nam je zajednička zadaća i interes u budućem vremenu činiti sve što je u našoj moći da tako i bude. Udruženje stanara grada Osijeka i dalje će svojim aktivnostima, djelovanjem i prijedlozima biti na usluzi prvenstveno svojim članovima, ali i široj zajednici jer je cilj svima osigurati uvjete za kvalitetno stanovanje. U ovoj brošuri možete vidjeti kako je u gradu Osijeku ocijenjeno zadovoljavanje zdravstvenih potreba, posebno osoba s invaliditetom, koliko su vlasnici/suvlasnici i stanari zadovoljni svojim predstavnicima te koliko su upućeni u zakonodavnu regulativu u svezi s upravljanjem i održavanjem zgrada. Za početak „nove ere“ u tom poslu pripremili smo i par korisnih savjeta. Nadamo se da će Vam i ovo tiskano izdanje biti od pomoći kao i svi do sada izdani tiskani materijali USGOS-a, te da ćemo naše uspješno zajedništvo i suradnju nastaviti.

S osobitim poštovanjem,

urednici:  
Milan Kamenko, dipl. iur. i  
Krešimir Nemčanin, mag. ing. aeidf.

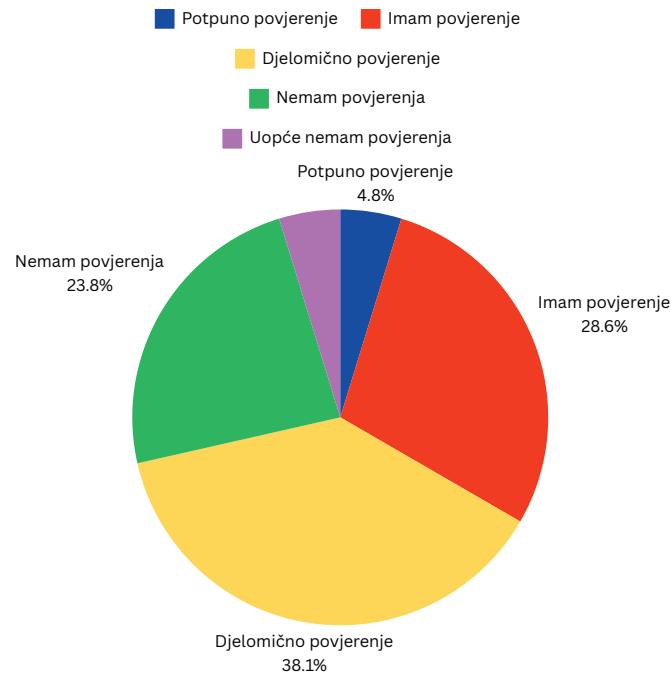
**PRVI DIO** - o utjecaju i zadovoljavanju zdravstvene zaštite s posebnim osvrtom na osobe s invaliditetom



Nakon tri godine proučavanja raznih bitnih čimbenika koji utječu na kvalitetu stanovanja u urbanoj sredini, na red je došao utjecaj i zadovoljstvo kvalitetom i stručnim pristupom pruženih usluga zdravstvene zaštite. Posebno nas je zanimalo u kojoj su mjeri uslugom zdravstvene zaštite te prilagodbom javnih i prostora za stanovanje zadovoljne osobe s invaliditetom. Zadovoljstvo građana u mjerenju kvalitete zdravstvene zaštite nužno je zbog sve prisutnije transformacije zdravstvene zaštite iz područja pasivne ponude u područje aktivne potražnje gdje je dio kvalitete definiran stvarnim potrebama. U demokratskom društvu građani moraju imati pravo na kvalitetnu zdravstvenu zaštitu, te sudjelovati u donošenju većine odluka. Mjerenje zadovoljstva korisnika usluga postaje dio društvene participacije u ukupnom zdravstvenom sustavu, a mišljenje pacijenata važan element pri određivanju kvalitete tog rada. Stoga je provedena anketa koja je sadržavala 10-ak općih pitanja na koja su svoje odgovore, mišljenja i prijedloge dala 650 ispitanika podjednako broja pripadnika oba spola. Najviše ispitanika je dobi između 45 i 55 godina (njih 33,5%) dok su ispitanici ostalih dobnih skupina uglavnom podjednako zastupljeni.

U slijedećem grafikonu prikazano je povjerenje ispitanika u zdravstveni sustav.

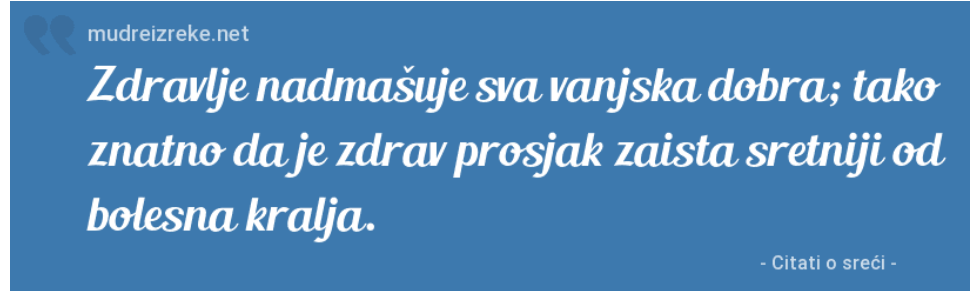
## Koliko povjerenja imate u zdravstveni sustav?



Razvidno je da potpuno povjerenje ima vrlo mali broj ispitanika, ali i da više od 52% nema povjerenja što je vrlo loš pokazatelj. Ipak raduje podatak da je proživljenim iskustvom u zdravstvenoj ustanovi te s postignutim ishodom zadovoljno 48% ispitanika. U nizu navedenih razloga nezadovoljstva ističemo samo neke:

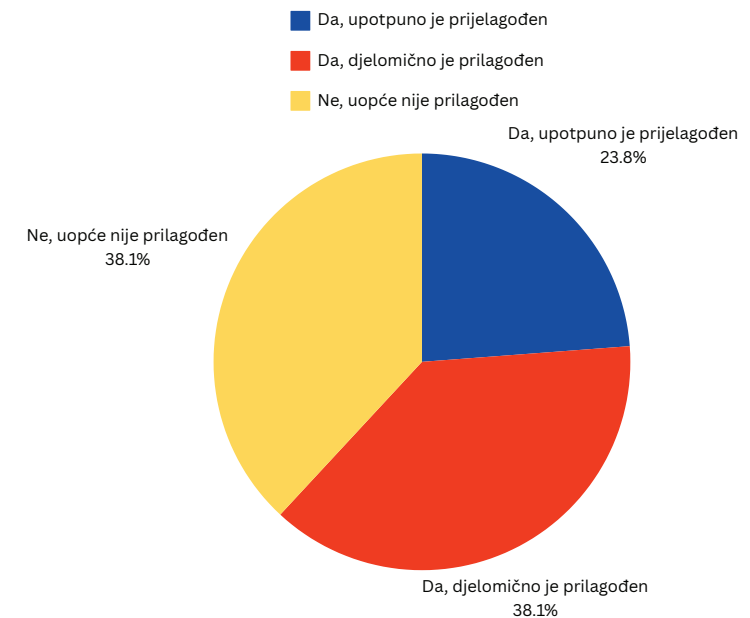
- nejednak odnos prema svim korisnicima,
- predugo čekanje na pretrage (liste čekanja),
- loša komunikacija s pacijentom kao i s obitelji pacijenta,
- predugo čekanje i kada dođeš u naručenom terminu,
- nije bilo klimatizacijskog uređaja.

Stoga ne čudi prikaz odgovora na pitanje koje se odnosilo na potrebite promjene u zdravstvenoj zaštiti: svega 9,5 % ispitanika smatra da stanje ne zahtijeva nikakve promjene, a djelomične i potpune promjene zaziva više od 57% ispitanika. Zadovoljstvo razinom skrbi od strane grada Osijeka ispitanici ocjenjuju relativno dobrim ( 57,1% ).

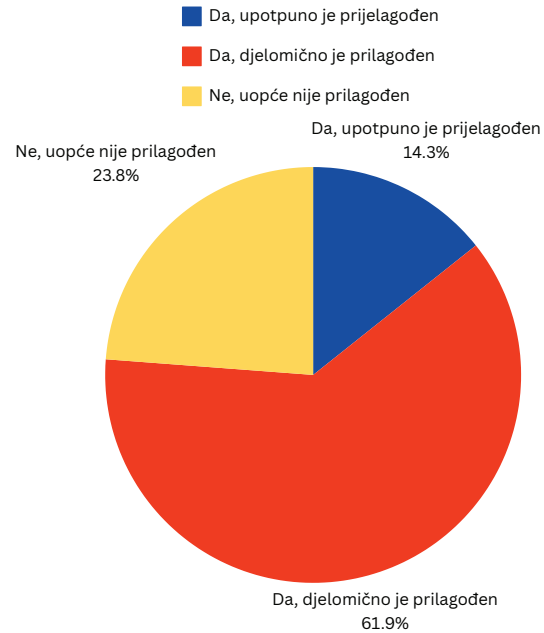


U nastavku su rezultati dva pitanja vezana uz zadovoljstvo osoba s invaliditetom.

**Iz perspektive Vašeg invaliditeta, je li prostor u kojem živite dovoljno prilagođen za Vaše svakodnevne potrebe?**



## Razumna prilagodba javnih površina osobama s invaliditetom je/nije provedena na mjestu stanovanja?



Osim opisane anonimne ankete provedeno je i posebno istraživanje direktnim kontaktom s invalidnim osobama. Njihovo mišljenje o prilagodbi prostora u kojem žive kao i javnih površina za osobe s invaliditetom je podijeljeno. Što su rekli našim anketarima možete u cijelosti čuti na web stranici USGOS-a, [www.usgos.hr](http://www.usgos.hr)

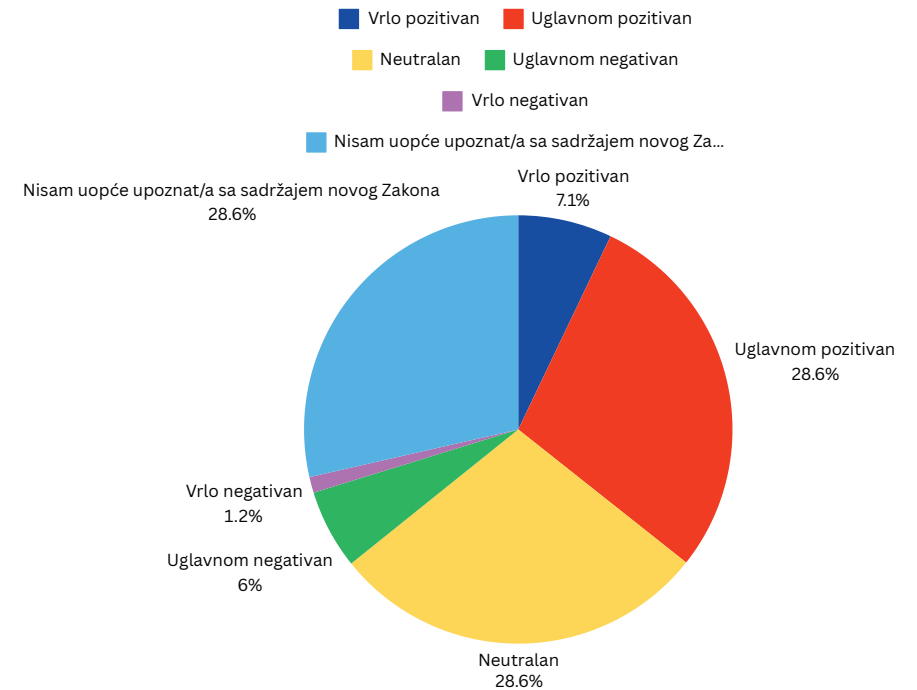


Ova anketa pokazala je da su sugrađani spremni mijenjati ono što im se čini nekvalitetnim kao i dopuniti životni prostor novim sadržajima i odnosima. Za Udruženje stanara grada Osijeka ova spoznaja je od velike važnosti za planiranje daljnjih aktivnosti na podizanju kvalitete stanovanja u Osijeku na još viši nivo.

## DRUGI DIO – o novom Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada

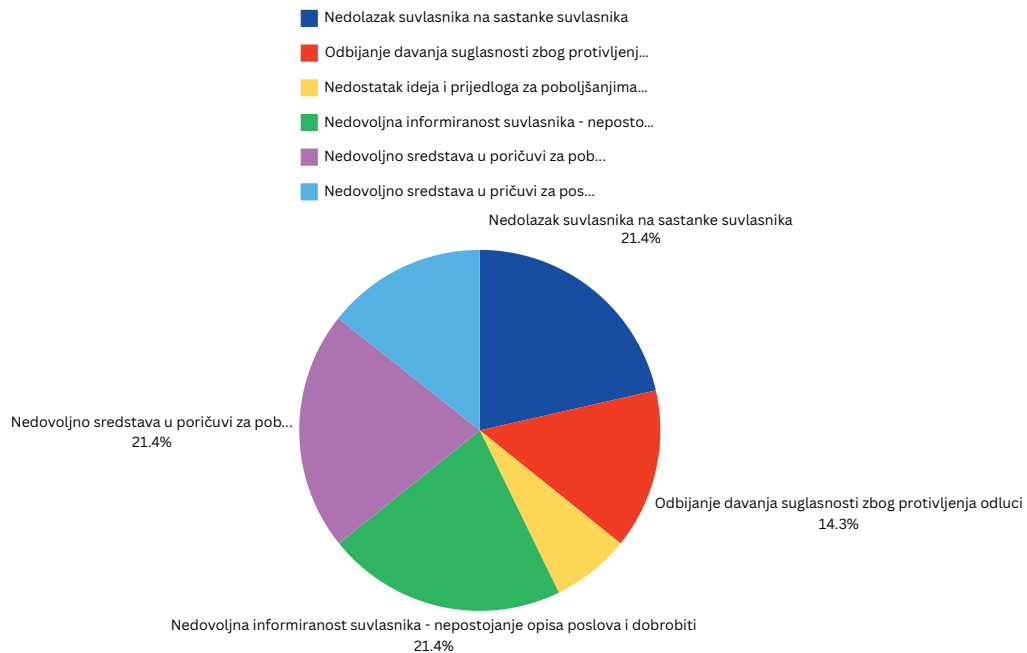
Za područje stanovanja 2024. godina je posebno značajna. Nakon više od 30 godina po prvi puta izrađen je i u saborsku proceduru upućen na usvajanje prijedlog Zakona kojim bi se na cjelovit način uredila problematika upravljanja i održavanja zgrada. Udruženje stanara grada Osijeka u cijeli postupak uključeno je od samog početka (prve aktivnosti započele još 2014. godine), aktivno je sudjelovalo u svim dosadašnjim fazama postupka, predlagalo i davalo svoja mišljenja. Obzirom na dugogodišnju pripremu ovog Zakona zanimalo nas je koliko su s ovom problematikom upoznati građani, posebno predstavnici vlasnika/suvlasnika te koliko su zadovoljni dosadašnjim stanjem i odnosima i što očekuju ubuduće. Drugom anonimnom anketom koju smo provodili ove godine tražili smo od ispitanika odgovore upravo na ova pitanja. U anketi je, suprotno našim očekivanjima, sudjelovao relativno mali broj ispitanika, njih 115 od kojih 48 nije niti pročitao prijedlog Zakona, 48 ih je na neki od načina aktivno sudjelovalo, a njih 19 (16,6%) o najavljenom Zakonu upoznati su putem medija. U slijedećem grafikonu prikazano je kakvim ispitanici ocjenjuju novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada.

### Kakvim ocijenjujete novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada?

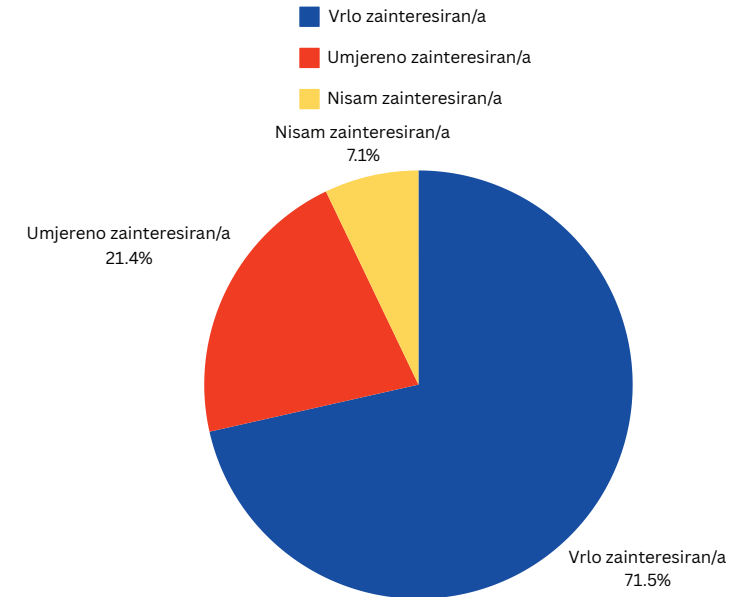


Mada je i do sada svaka zgrada s 4 i više stanova bila u obvezi imati upravitelja, relativno mali broj zgrada iz kojih su ispitanici (8 ili 7,1%) nemaju upravitelja što je ipak zadovoljavajući podatak. Raduje podatak da je 71,4 % ispitanika zadovoljno radom upravitelja svoje zgrade ( najvećim brojem zgrada ispitanika upravlja Zavod za stanovanje – cca 64%). Posebno raduje podatak da gotovo 60 % ispitanika vrlo transparentnim ocjenjuje rad upravitelja u svezi financija, a čak 86% ispitanika smatra da upravitelji redovno održavaju zgradu odlično/dobro. Donošenje odluka suvlasničke zajednice prema našim saznanjima vrlo je težak i kompliciran postupak u praksi, a evo što o tome misle ispitanici.

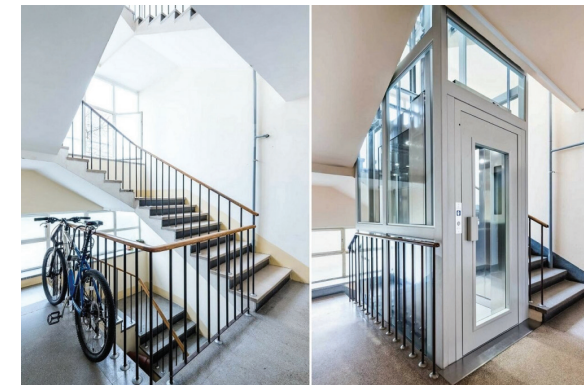
### Što smatrate najvećim problemom kod donošenja odluka suvlasničke zajednice (prikupljanja potpisa za većinsku sigurnost)



### Koliko ste spremni prihvatiti savjete i upute Udruženja stanara grada Osijeka vezano za donošenje odluka suvlasničke zajednice



Da je problem vrlo prisutan i veliki pokazuje i ovaj podatak. To samo znači da je naš trud prepoznat te da moramo i dalje aktivno djelovati. Puno je do sada bilo priče o prilagodbi zgrada potrebama invalida posebice s aspekta potrebe ugradnje dizala. Sada kad je gotovo potpuno izvjesno da će novi Zakon biti donijet i da sadrži odredbe o obaveznom učešću Države i JLS u financiranju ugradnje dizala, pretpostavljamo da potreba ugradnje dizala u 41,7 % zgrada ispitanika neće ostati samo „nedosanjani san“.



## Malo o povijesti zakonodavstva u području stanovanja

Mada smo spremni često reći da područje stanovanja nije nikako zakonodavno uređeno u RH, ipak moramo se složiti s činjenicama da baš i nije tako. Upravljanje i održavanje višestambenih zgrada do sada je bilo i još uvijek je regulirano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZoV iz 1996. godine) koji pored općenitog uređivanja stvarnih prava i stvari, vlasništva, pripadnosti, koristi od stvari, posjeda, stjecanja vlasništva, nasljeđivanja, nekretnina, vlasništva, služnosti ... uređuje i dio koji se odnosi na suvlasništvo, održavanje i upravljanje višestambenim zgradama. ZoV-om je propisan i način određivanja većine. Plaćanje pričuve bila je i ostatak će zakonska obveza. Sve je još dodatno regulirano Uredbom o održavanju zgrada iz 1997. godine kojom je detaljnije uređeno pitanje namjene sredstava zajedničke pričuve te vrste i način poduzimanja hitnih i nužnih popravaka na zgradama. Ono što je sigurno točno je da je ovo područje bilo uređeno samo djelomično, da je regulativa manjkava, nije pratila stvarno stanje i potrebe, jednostavno bila je potreba urediti ovu problematiku sveobuhvatno, cjelovito, prilagođeno stvarnom stanju i novom vremenu. Ovo tim prije što su osnovne postavke stanovanja znatno promijenjene, a prema zadnjim dostupnim podatcima iz 2021. godine, oko 50% ukupnog stambenog prostora u Republici Hrvatskoj smješteno je u višestambenim zgradama, tj. zgradama s više od dvije stambene jedinice.

Prvi pokušaj prije 10-ak godina završio je povlačenjem iz procedure predloženog teksta zakona, ali nakon što je prošle godine javna rasprava ocijenila da postoji stvarna potreba donošenja novog zakona, ove godine izrađen je prijedlog te je isti pušten u proceduru usvajanja. Nakon prvog čitanja predloženo je dosta izmjena i dopuna, tako da je tekst prijedloga ponovo doradivan. Očekujući da će novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada biti prihvaćen u tekstu koji je predlagač, Vlada RH 28. studenoga 2024. godine, uputila Saboru na usvajanje te da će se isti primjenjivati od 01.01.2025. godine, za ovu priliku samo ćemo taksativno nabrojati odnose koji se Zakonom uređuju: pravna osobnost zgrade/zajednica suvlasnika; zastupanje zajednice suvlasnika pred nadležnim tijelima, taksativno navođenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade; održavanje temeljnih zahtjeva na građevini i naknadni radovi na zajedničkim dijelovima; ugradnja dizala; uređenje pročelja; vrste održavanja zajedničkih dijelova; zajednička pričuva; kućni red; međuvlasnički ugovor i sastanak suvlasnika; odlučivanje suvlasnika natpolovičnom, dvotrećinskom i kvalificiranom većinom; obavljanje gospodarske djelatnosti u stambenim zgradama; kratkoročni najam i najam za veći broj osoba; prava i obveze suvlasnika, predstavnika suvlasnika i upravitelja; prinudni predstavnik suvlasnika i prinudni upravitelj; nadzor i ovlasti komunalnog redara; prekršajne odredbe. Osnovni izazov primjene novog zakona svakako će biti informiranost suvlasnika (stanara) višestambenih zgrada, predstavnika suvlasnika i upravitelja. Dosadašnje iskustvo ukazuje na određenu nezainteresiranost suvlasnika za sudjelovanjem u odlučivanju kad je u pitanju upravljanje, održavanje i trošenje sredstava iz pričuve koju sami uplaćuju. Prevladava razmišljanje kako nakon teškog radnog dana, dolaskom u vlastiti stan želimo odmarati i ne razmišljati još u upravljanju. Ali vlasništvo obvezuje. Mišljenja smo kako je dobar način informiranja, animacije i uvođenja suvlasnika u postupak odlučivanja posredstvom predstavnika suvlasnika čija je u konačnici i obveza ishoditi suglasnost suvlasnika na odluke za gotovo sve poslove održavanja, poboljšavanja i upravljanja zgradama. Činjenica da predstavnik suvlasnika za ove poslove prima i naknadu potvrđuje naše mišljenje. Isto tako daje se zaključiti kako predstavnika suvlasnika treba primjereno i platiti da bi svoj posao izvršno obavljao.

## TREĆI DIO : MALI PRIRUČNIK O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADE

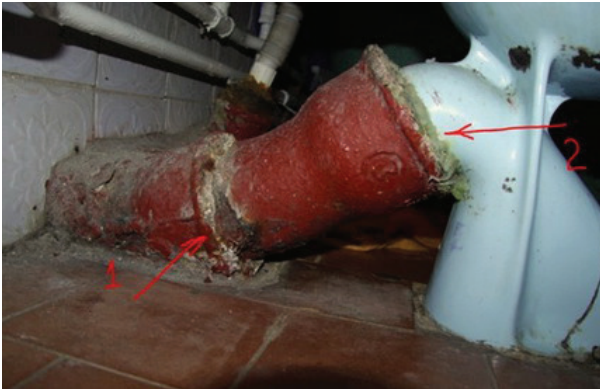
Uvažavajući ovu činjenicu i stvarnu, kontinuiranu potrebu za održavanjem višestambenih zgrada kako bi se održala i poboljšala kvaliteta stanovanja Udruženje stanara grada Osijeka izradilo je ovu brošuru čiji sastavni dio je i vodič kroz poslove, obveze i prava vezana za održavanje i upravljanje višestambenim zgradama. Kako ovaj vodič ne bi bio preopširan pa time i dosadan, a očekujući stupanje na snagu novog Zakona obradit ćemo samo one teme i postupke koji su primjenjivi sada i prepoznati kao problematični kroz anketu i informativne skupove poput „info dani“ USGOS-a i slične. Opširnije izdanje koje će pratiti sve obveze prema novom Zakonu donijet ćemo slijedeće godine po primjeni novog Zakona.

Pretpostavimo da je u višestambenoj zgradi ugovorena usluga upravljanja, odabran upravitelj i predstavnik suvlasnika. Aktivnosti možemo podijeliti u nekoliko ključnih područja;

**Redovito čišćenje hodnika, stubišta, dizala, ulaza, prostorije za otpad, prilazne staze zgradi i drugih zajedničkih prostora** – za ovu uslugu najbolje je angažirati specijaliziranu tvrtku za te poslove, a trenutno ih na tržištu ima dosta. Popis za odabir ogovarajuće tvrtke predstavnik suvlasnika može dobiti od upravitelja. Prilikom odabira ne treba se ustručavati odrediti opis i učestalost poslova određenih ugovorom o čišćenju zgrade. Predloške koje će ponuditi odabrana tvrtka slobodno je dopunjavati. Isto tako moguće se dogovarati oko cijene te zatražiti više ponuda. Cijena ove usluge ovisi o opsegu poslova koje će tvrtka obavljati i učestalosti čišćenja, npr. stubišta (dva ili tri puta tjedno). Uslugom treba obuhvatiti i redovito tjedno iznošenje kanti za otpad. Ova usluga može sadržavati i čišćenje snijega ispred ulaza zgrade. Tvrtka s kojom se ugovara redovito čišćenje može obavljati i izvanredna čišćenja i odvoz različitog otpada nepoznatog porijekla koji se nađe u zgradi.

**Održavanje instalacija u zajedničkim dijelovima zgrade** - za redovito servisiranje i kontrolu dizala, protupožarnih instalacija, elektroinstalacija i plinskih instalacija obvezno je imati godišnje ili višegodišnje ugovore sa serviserima. Za ove ugovore kao i za inspekcijske nadzore i preglede pobrinut će se upravitelj jer je to njegova zakonska obveza. Instalacije interfona i video nadzora ne zahtijevaju redovita održavanja ali svakako je uputno na raspolaganju imati odabranog serviseru u slučaju kvara, ažuriranja software-a ili slično.

**Instalacije vode i kanalizacije** - kod ovih instalacija važno je napomenuti kako nisu sve dio zajedničkih instalacija zgrade. Dio je u posebnim dijelovima zgrade (stanovima ili poslovnim prostorima) pa se tako njihovo održavanje ili popravci bilo izvanredno, hitno ili redovito ne može plaćati iz pričuve. Granica između instalacija u zajedničkim dijelovima zgrade i onih u posebnim dijelovima zgrade je vrlo široka. Hitne popravke na ovim instalacijama moguće je plaćati iz pričuve ako su troškovi pokriveni iz osiguranja ili je moguće ishoditi 100% suglasnost suvlasnika. U starijim zgradama koje nemaju instalacije vode izvedene sa zasebnim vodomjerima za pojedinačne stanove posebna kategorija su naknadno ugrađeni vodomjeri u stanovima koji služe obračunu stvarnog utroška vode u pojedinačnim stanovima. Naime, obračun utroška vode moguće je voditi po broju stanara u stanu, po očitavanju ugrađenih vodomjera ili kombinirano. Više uputa o ovim vrstama obračuna možete dobiti u Vodovodu u Službi za obračun i naplatu.



**JE LI OVO MOGLO  
LJEPŠE MAJSTORE?**

**Kontrola stanja zgrade** - vlasnici zgrada imaju zakonsku obvezu, posredstvom upravitelja i predstavnika suvlasnika, redovito pratiti stanje konstruktivnih dijelova zgrade, pokrova, krovišta, fasade i drugih bitnih dijelova zgrade. Isto tako imaju odgovornost za pravovremeno poduzimanje potrebnih mjera prema stručnim nalazima i izvještajima. Ove kontrole obavlja upravitelj odnosno njegovi inženjeri struke u suradnji sa predstavnikom suvlasnika.

**Financijsko upravljanje sredstvima pričuve i planiranje** - suvlasnici imaju zakonsku obvezu uplaćivati sredstva (tzv. pričuva) na račun zgrade koji vodi upravitelj. Uobičajeno je uplaćivati svaki mjesec, ali suvlasnici se mogu dogovoriti i drugačije. Obzirom da je obveza zakonska, neodgovornim suvlasnicima koji to ne čine vrlo lako je ovršiti račune ili imovinu. Ukoliko upravitelj nema svoju pravnu službu, za provođenje ovršnih postupaka najbolje je ugovorno angažirati odvjetnika. Ove postupke treba pokretati automatski nakon opomene i isteka roka. Automatsko pokretanje postupaka treba biti ugovorna obveza odvjetnika ili upravitelja. Tako će odgovornost za neplaćanje pojedinaca snositi upravitelj ili odabrani odvjetnički ured. Izrada planova održavanja zgrade obveza je upravitelja, ali suvlasnici posredstvom predstavnika suvlasnika trebaju dati osnovne smjernice i želje. Plan ovisi o stanju na računu pričuve, a stanje ovisi o međuvlasnički dogovorenoj visini pričuve. Osim redovitog održavanja planirati treba i poboljšanja zgrade tj. investiranje koje podiže vrijednost same zgrade, a time i vrijednost stanova. Danas su dostupni različiti oblici sufinanciranja investiranja u podizanje kvalitete zgrada: EU fondovi, sufinanciranje kamate kredita i sl. Poboljšanjem energetske učinkovitosti zgrade značajno se smanjuju režijski troškovi stanara.



**TROŠKOVA JE PREVIŠE.  
MORAMO POVEĆATI PRIČUVU.**

**Upravitelj i predstavnik suvlasnika** - obveze i odgovornosti - vlasnici stanova ili poslovnih prostora u zgradi pojedinačno su odgovorni za svaku štetu na zajedničkim dijelovima zgrade koja nastane kao posljedica neodržavanja, nepažnje ili radova u stanu. To se osobito odnosi na štete koje narušavaju statičku stabilnost zgrade, vodonepropusnost krova ili zidova i slično. Ovakve štete ili mogućnosti štete moraju biti prepoznate u redovitom postupku kontrole stanja zgrade koju obavlja upravitelj i predstavnik suvlasnika. Važno je napomenuti kako je izbor i stvaranje ugovorne obveze upravitelja i predstavnika suvlasnika obveza i odgovornost svih suvlasnika. Onima koji ne ispune ovu svoju obvezu bit će dodijeljen prinudni upravitelj. Donošenjem većinske odluke o izboru i ugovornim obvezivanjem suvlasnici su izvršili svoju zakonsku obvezu. Izabranom upravitelju i predstavniku suvlasnika odredili su ugovornu obvezu i sankcije u slučaju neispunjenja obveze. Odluka o odabiru i imenovanje mora biti uvedeno u međuvlasnički ugovor.

**Donošenje odluka suvlasničke zajednice** - osnova upravljanja i održavanja su odluke donesene na temelju većinske suglasnosti suvlasnika zgrade. Za valjanu odluku suvlasničke zajednice potrebno je provesti postupak davanja suglasnosti suvlasnika. Prijedlog odluke može dati svaki suvlasnik. Obveza predstavnika suvlasnika je prikupljanje većinske suglasnosti suvlasnika. Za različite odluke potrebna je različita većina. Novim Zakonom bit će definirane sljedeće većine; nužna - više od jedne trećine, natpolovična - više od 50%, dvotrećinska - većina i kvalificirana više od 80 % (pojam većine odnosi se suvlasnike koji u vlasništvu imaju traženu većinu ukupne vrijednosne površine zgrade).

Kod većine suvlasničkih zajednica postoji problem nezaineresiranosti suvlasnika i stanara za sudjelovanje u postupku donošenja odluka jer nemaju vremena sudjelovati na sastancima suvlasnika gdje se raspravlja o problematici i daje se suglasnost na odluke ili su protivni svakoj odluci koja donosi bilo kakve promjene u zgradi. Sposoban predstavnik suvlasnika animirat će i zainteresirati suvlasnike za sudjelovanje u donošenju odluka. Najbolji način koji rezultira većinskim odazivom je preko obavijesti u poštanskim sandučićima. Svako odluci trebala bi prethoditi obavijest s obrazloženjem, cijenom, provedenim postupku odabira, opisom, navodima dobrobiti koje će dobiti zgrada itd. Nakon detaljnog prethodnog opisa u obavijesti potrebno je dobiti potrebnu većinsku suglasnost suvlasnika koja se daje vlastoručnim potpisom na odluku. Forma odluke i potpisne liste nije propisana. Ona tako može biti u obliku tablice na listu papira u koju se svi potpisuju ili kao pojedinačne potpisane suglasnosti na svakog pojedinog suvlasnika koji će biti prilog odluci u kojoj su specificirani suvlasnici koji su dali suglasnost s prikazom izračuna postotka suglasnih.

# ZA KRAJ

*Iz svega rečenog možemo zaključiti kako je u vremenu pred nama mnoštvo novosti u području stanovanja koje će donijeti uglavnom poboljšanja, ali i nove obveze te odgovornosti. Svjedoci smo intenzivnog povećanja izgradnje novih višestambenih zgrada u našem gradu te posljedično i povećanja stanovnika u njima, što dovodi i do većeg interesa za rješavanje različitih problema i potreba stanovanja. Raduje nas činjenica kako će u vremenu pred nama područje stanovanja biti sve uređenije u svim svojim dijelovima. Pri tome prije svega mislimo na redovno i obavezno održavanje, zatim na energetska učinkovitost koja smanjuje troškove stanovanja, a osobito na prilagodbe zgrada osobama s posebnim potrebama kao i na daljnje uređivanje zakonodavne osnove kao podloge za ugradnju dizala u zgrade koje ih nemaju. Vjerujemo da će i problematika parkiranja automobila u naseljima s višestambenim zgradama uskoro biti predmetom promišljanja koja će donijeti rješavanje tog gorućeg problema. Kao i do sada Udruženje stanara grada Osijeka i u ovom razdoblju ispred nas pratit će sve novosti iz područja stanovanja te biti podrška i pomoć stanarima i suvlasnicima, a sve u cilju poboljšanja kvalitete stanovanja.*



**IJA**

**SRETNO U NOVU 2025. GODINU S  
NOVIM ZAKONOM O UPRAVLJANJU I  
ODRŽAVANJU ZGRADA  
želi Vam Izvršni odbor  
Udruženja stanara grada Osijeka**



Ovu brošuru sufinancirao je Grad Osijek.  
Zahvaljujemo na novčanoj pomoći  
pomažućih članova u 2024. godini:



ZAVOD ZA STANOVANJE  
OSIJEK

**HEP** TOPLINARSTVO d.o.o.

