



Miha Jarc: Vsak naj živi v skladu s svojimi možnostmi.

Šele pred nekaj leti so se poleg najemnih stanovanj pri nas pojavila tudi lastniška oskrbovana stanovanja. Pri nakupu gre pravzaprav za naložbo, saj lahko lastnik odda stanovanje, dokler ga ne potrebuje sam ali kateri od starejših sorodnikov, vendar le starejši osebi. Tudi lastniška oskrbovana stanovanja so večinoma v bližini domov za upokojene, da je lažja organizacija storitev socialne oskrbe ali nege. A povezava z domovi ni nujna, kar dokazuje nadstandardna, nizko energetska stanovanjska stavba na Mokriški ulici v Ljubljani.

Konec leta 2010 je Miha Jarc, direktor družbe *Mijaks investicije d.o.o.* v Vzajemnosti pojasnjeval smelega načrta, kako bo v Murglah, ki še vedno veljajo za prestižni ljubljanski predel, zgradil kompleks 65 oskrbovanih stanovanj. Prilagojena bodo potrebam starejših (široki hodniki in vrata, nobenih pragov, večje kopalnice, oprijemala, sistem varovanja na daljavo, t.i. klic v sili ...), hkrati pa bodo stanovalci imeli še dodatno udobje - predvsem sodoben centralni sistem prezračevanja, ki jim zagotavlja »zdravo dihanje«, torej filtriran, čist in primerno vlažen zrak.

Marsikdo ni verjel, da bo v kriznih časih, ki so se že začeli, investitorju sploh uspelo dokončati projekt, kaj šele prodati stanovanja. Štiri leta pozneje pa sva se srečala v moderni stavbi, v kateri že živi 70 starejših posameznikov ali parov, »zadovoljnih z nakupom,« poudarja Miha Jarc, »ker jim ni treba za nič skrbeti. Vsak dan jih srečujem in vidim, da so nekateri na novo

zastavili svoje življenje ne glede na to, da so v povprečju stari blizu sedemdeset let.« Ko bo dograjen še drugi del kompleksa z najmanj sto stanovanji, kar naj bi se zgodilo v naslednjih petih letih, bosta stanovalec na voljo še bazen in hišni fitness.

Predvidoma spomladi naj bi podoben objekt s 54 oskrbovanimi stanovanji začeli graditi v Šiški, pravzaprav v Dravljah. Nekaj stanovanj v njem so kupci že rezervirali.

Lastnik sin, stanovalka mama

Kot izkušen gradbenik se je Jarc zgledoval po tujini, zlasti po Skandinavcih, pri čemer se je zavedal, da njihovega modela ne more kar prenesti k nam, pač pa ga mora prilagoditi slovenskemu okolju. Pri nas luksuznih stanovanj zaprtega tipa za starejše pač še nismo poznali. Največja razlika pa je v tem, da je pri nas zasebna lastnina sveta. »Vedno izhajam iz domačega razmišljanja in skušam stvari čim bolj poenostaviti. Moja mama, ki bo le-

tos stara 94 let, je bila vse življenje lastnica stanovanja, na stara leta pa naj bi jo dal v institucijo, kjer bi imela eno sobo? Verjamem, da se ne bi dobro počutila, pa čeprav je bilo njeno stanovanje preveliko in zanjo nefunkcionalno. Zato sem jo preselil v Murgle, kjer je prav srečna,« pove Jarc.

Podobno velja tudi za druge stanovalce. Pred nakupom so skupaj premagali marsikateri pomislek. »Nekateri so menili, da takega stanovanja še ne potrebujejo, ker so ga povezovali s konceptom upokojenškega doma. Vendar tu živijo tako kot v kateremkoli drugem bloku, le da lahko dobijo pomoč pri gospodinjstvu ali skrbi za higieno, pa kosilo na dom, če to želijo ali potrebujejo.«

V objektu ima svoje prostore Zavod Pristan, ki ima poleg Zavoda za oskrbo na domu (ZOD) v Ljubljani koncesijo za pomoč na domu. Oskrbna ura stane 3,5 evra.

Socialni oskrbovalci redno obiskujejo šest stanovalcev, nekaj pa jih njihovo pomoč potrebuje le ob posebnih priložnostih. »To je dodana vrednost - pomoč je v hiši, a je ni treba plačati, dokler je ne potrebuješ. Opažam pa, da se stanovalci na oskrbovalce navežejo, postanejo pravi prijatelji. Delajo zelo profesionalno, predvsem pa je pomemben individualen pristop k stanovalcem.« Pohvalil pa je tudi ZOD, kjer so v zadnjem času dopolnili svoje storitve in nudijo tudi nadstandardne (denimo pedikuro, tudi za sladkorne bolnike).

Nekatere stanovalce je pred nakupom skrbelo, kaj bo z njihovo dotedanjo hišo ali stanovanjem, ki je bila za marsikoga prevelika in predraga za vzdrževanje. »Stopili smo jim naproti in jim nepremičnino pomagali čim bolje prodati.«

Druge je zanimalo, kaj bo s stanovanjem po njihovi smrti. »To je lastniško stanovanje in dediči ga bodo lahko dobro prodali ali pa ga bo uporabljal kateri od starejših sorodnikov. V tem je tudi bistvena razlika v primerjavi z najemnimi stanovanji, ko mora novi najemnik

izpolnjevati številne pogoje, pri nas pa lahko s stanovanjem prosto razpolaga. Lastnik našega varovane stanovanja je lahko kdorkoli, v njem pa mora stanovati samo oseba, starejša od 65 let,« poudarja Jarc. Nekateri so stanovanje kupili skupaj z otroki, dovolj veliko, da lahko pri babici prespijo tudi vnuki.

Smeli načrti še naprej

Seveda se zastavlja vprašanje, zakaj Jarcu zadnjih pet let posel uspeva, medtem ko je marsikatero gradbeno podjetje propadlo v nekaj letih? »Obvladovali smo financiranje vseh projektov, nismo bili požrešni. To sicer ni najlepša beseda, hočem pa povedati, da kot gradbeno podjetje nikoli nismo šli preko sebe. Tudi če smo bili sposobni narediti sto stanovanj, smo jih naredili le trideset in vse prodali, pa čeprav na račun manjšega dobička. Ko smo pred štiri leti začeli graditi kompleks v Murglah, smo vanj vložili 12 milijonov evrov. Zdaj nismo dolžni niti evra, ker smo prodali vsa stanovanja,« pove z neprikritim ponosom. Za vsem tem pa tiči 15 let trdega dela, pogovorov s strokovnjaki, proučevanja demografskih podatkov ter želja in navad starejših. Miha Jarc trdi, da pri stanovanjski gradnji niso dovolj samo beton, streha in notranja oprema. »Res je, vsi delamo za denar, če pa iz tega sledi še dobra zgodba, da so ljudje res zadovoljni, sem toliko bolj srečen. Želim, da moje stanovanje nekdo kupi z veseljem in v njem zaživi na novo. In to samostojno do svoje smrti. Da ne razmišlja, kaj bo potem, ko bo moral v bolnišnico. Treba je razmišljati, kaj naj naredim, da mi v bolnišnico ne bo potrebno. Pri moji mami vidim, kaj pomeni prilagojeno stanovanje za starejšega človeka, da ni pragov, da je kopalnica varna, opremljena z oprijemali, da ni visoke kabine za tuš ...Vse to je zlata vredno.«

Lokacija ima svojo ceno

Jarc prizna, da so »njegova« stanovanja namenjena ožjemu krogu ljudi, ki imajo dohodke, s katerimi



Eno od oskrbovanih stanovanj v kompleksu Murgle

si lahko privoščijo nekaj več. »Zavedam se, da večina upokojencev prejema nizke pokojnine. Ne pa vsi in tisti, ki so si v življenju več ustvarili, imajo priložnost, da poskrbijo za kakovostno življenje na stara leta. Mnogi so pred leti po Jazbinškovem zakonu kupili poceni stanovanja in so jih zdaj dobro prodali, recimo. Če ima mlada družina možnost izbire, zakaj si ne bi tudi starejši človek izbral bivanja, ki mu je pisano na kožo? Prav je, da smo včasih tudi malo egoisti in poskrbimo zase.«

Spodbuda, čeprav neprijazna, da se bo na stanovanjskem področju marsikaj spremenilo, je zagotovo uvedba davka na nepremičnine, je prepričan Jarc. »Ni mi sicer všeč, naj pa takoj povem, bo pa davek vendarle koga spodbudil, da kaj spremeni pri sebi. Kaj ti bo 120 kvadratnih metrov veliko stanovanje, če lahko ogrevaš le eno sobo? Kaj ti bo velika hiša, če v njej živiš sam, nimaš pa denarja za popravilo strehe? Naš sistem oskrbovanih stanovanj je dober za vse generacije, pa tudi za državo. Če se bodo starejši razbremenili bremena velike in zanje drage nepremičnine in jo prodali - in morda s tem rešili stanovanjski problem mlade družine - ter kupili manjšo, bodo spet vložili v gospodarstvo.«

V petih do desetih letih name-rava Mijaks v Ljubljani zgraditi 500 podobnih stanovanj, če bo le mogoče, bo pri vseh sodeloval s slovenskimi podizvajalci.

»Vsi projekti bodo kakovostni, vz-

trajali bomo pri čistem zraku, saj statistika pravi, da ljudje, starejši od 65 let, v povprečju kar 22, 5 ure preživijo v domačem okolju. Prezračevalni sistem pa bomo v Dravljah malce spremenili, tako da bo individualen, da ga bo lahko vsak stanovalec prilagajal po svojih željah. Prav tako v Dravljah ne bomo gradili podzemnih garaž, ker so tla precej nestabilna in bi to močno podražilo gradnjo. Raje bomo zgradili zunanja parkirišča, verjetno pokrita. Gre pa za javno zasebno partnerstvo z mestno občino Ljubljana, zato bo deset stanovanja v lasti občine. Sodelovali smo na razpisu in izbrali so nas.«

Stanovanja v Murglah so prodajali za tri tisoč evrov za kvadratni meter, v Dravljah bo kvadratni meter po 2100 evrov. »Lokacija pač ima svojo ceno. Vsak bo kupil tam, kjer si to lahko privošči. Ceno stanovanj ne določata ne investitor ne kupec, pač pa trg. Od prodajalca ali od kupca pa je odvisno, koliko se spozna na trg in koliko se mu je pripravljen prilagoditi. Starejši niso naivni, imajo izkušnje, znajo ceniti kakovost, poleg tega pa vedo, da ni smiselno čakati, da bodo cene padle na, denimo, tisoč evrov za kvadratni meter. Za ta denar stanovanja pač ni mogoče zgraditi,« je prepričan Miha Jarc.

Besedilo: Anita Žmahar,
Fotografiji: Arhiv podjetja Mijaks