

## Je to edini gradbinec v Sloveniji, ki je poplačal svoje dolgove?

Miha Jarc, lastnik podjetja Mijaks, je v današnjem času zagotovo fenomen. Medtem ko gradbena podjetja in investitorji po Sloveniji propadajo drug za drugim, je sam z zgodbo o oskrbovanih stanovanjih za starejše dokazal, da se da kljub krizi uspeti.



Miha Jarc (Foto: Damjan Žibert)

Miha Jarc je človek, ki takoj naredi vtis. Podjetnik, ki mu je v času največje krize uspelo zgraditi in še pomembneje prodati kompleks oskrbovanih in prilagojenih stanovanj v ljubljanskih Murglah, je izredno energična in prodorna oseba, ki verjame v svoje ideje in v svoje delo. V podjetju Mijaks, katerega lastnik je, se vse vrti okoli oskrbovanih stanovanj. *"Jaz imam starše rad. Tako kot jih ima vsak. Moja mama je stara 93 let in živi v tem objektu. Ne znam vam povedati, kakšna velikanska sprmemba je bila, ko se je iz navadnega stanovanja za Bežigradom preselila sem. Ker je imela težave s kolki, se je težje gibala in s težavo premagovala ozke prehode, stopnice in druge ovire. Tu pa ima, ker je stanovanje prilagojeno, ogromno prostora."*

V šali še doda: "Tukaj kar dirka!"

Stanovanja so primarno namenjena aktivni populaciji ljudi, starejših od 60 let, ki nakupa oskrbovanega stanovanja ne bo gledala kot začetek konca svojega življenja, ampak kot prehod v novo kakovost bivanja. *"Ta stanovanja so prilagojena letom njihovih uporabnikov: nižje stopnice, v stanovanju ni niti enega praga, vrata v kopalnico so širša, v stanovanjih so tuš kabine namesto kadi. Prava posebnost pa je storitev oskrbe, ki jo nudimo. Naši starejši*

*stanovalci lahko koristijo oskrbo, kar pomeni, da se trikrat na dan pri njih oglasi negovalec, poskrbi za higieno, hrano in se z njimi malce pogovori. Tega na tako individualni ravni v domovih za ostarele ne morete pričakovati. Poleg tega je Ljubljana na tem področju tako napredna, da kar 80 odstotkov te storitve subvencionira."*



(Foto: Damjan Žibert)

Med pogovorom nas malce zmoti tudi nekdanji glasbenik **Jernej Jung**, čigar starši so desetletja živeli v Švici, njegova mama pa je zdaj po vrnitvi v domovino lastnica enega od oskrbovanih stanovanj:

*"Moj oče in mama sta se odločila, da se na starost vrneta iz Švice v Slovenijo. Oče je bil bolan, mama pa je bila nesposobna upravljati s hišo veliko 800 kvadratnih metrov, poleg te pa smo imeli še nekaj stanovanj. Po 47 letih sta načrtovala vrnitev v Slovenijo in mama je po naključju nalatela na oglas za ta stanovanja. Sam sem šel preverit, za kaj gre in moram poudariti, da tako zastavljenega projekta v Švici nismo videli v 47 letih. Švica ima izredno visoke cene. Moj oče je pred smrtjo plačeval 45.000 evrov na leto za namestitev, poleg tega, da je imel osnovno zavarovanje in da je za dodatno zavarovanje plačeval 17.000 evrov letno. Potem smo ga prepeljali sem, kjer se je žal bolezen hitro poslabšala in je zdaj mama sama v tem velikem štirisobnem stanovanju, ki je po vsej verjetnosti najlepše v celotnem objektu. Poleg tega ima na voljo tudi oskrbo, ki jo koristi, kadar jo potrebuje, s pritiskom na gumb pa je v desetih minutah tu tudi zdravnik, kadar koli podnevi in ponoči. In to za minimalen strošek. Tako storitev bi v Švici drago plačali. Moram poudariti, da je stavba tako kakovostno narejena, da jaz, kljub temu da smo imeli v Švici v lasti deset objektov, da imam stanovanje tudi v Avstriji, tako kakovostno narejenega objekta še nisem videl."*



Med pogovorom se nam je za kratek čas pridružil tudi Jernej Jung. (Foto: Damjan Žibert)

Miha Jarc ve, da si luksuznih stanovanj in vrhunskih storitev kljub ugodnim cenam v današnjih časih ne morejo privoščiti vsi: *"Zavedam se, da si takih stanovanj ne morejo privoščiti vsi. In nikoli nisem trdil, da bodo to socialna stanovanja. Toda zakaj si ljudje, ki so bili celo življenje pridni in so si ustvarili neko premoženje, ne bi v starosti privoščili nekaj boljšega in uživali. Ponudbo pa tako ali tako diktira trg in jaz se mu vedno prilagajam. Tako bomo zdaj gradili tako luksuzna stanovanja kot stanovanja srednega razreda, kot stanovanja, ki bodo dostopna vsem."*

Po dokončanem projektu v Murglah bodo glede na načrte, ki nam jih je razložil, nastali še trije novi projekti vzdrževanih stanovanj: *"55 oskrbovanih stanovanj bomo zgradili v Dravljah, gradili pa bomo še na Galjevici in tu v Murglah drugo fazo. Vse skupaj bomo v dveh do treh letih zgradili 300 oskrbovanih stanovanj za starejše. Mene navadna stanovanja ne zanimajo več. Sem vložil preveč časa, energije in denarja v to, da sem uspel kot prvi v Sloveniji na trgu."*



(Foto: Damjan Žibert)

Kot nam pove naš sogovornik, naj bi ta nova oblika bivanja navduševala celo Evropo, sam pa je idejo dobil pri Švedih, ki so znani po izredno visokem nivoju skrbi za sočloveka. Gradil in razvijal jo je vrsto let. Preden so začeli z gradnjo, so temeljito preučili, kaj vse starejšim olajša bivanje. Izvedli so tudi raziskavo trga, ki jim je pomagala pri pozicioniranju na trgu in pri oblikovanju projekta. Poleg tega pa se je z vsako stranko Miha Jarc, kot nam pove, sestal vsaj dvakrat, se z njimi pogovoril in jih predvsem poslušal.

*"Z zgodbo oskrbovanih domov sem začel pred več kot 15 leti, ko je bil župan še Dimitrij Rupel. Zame je pomembna le stroka. In to je zame edini način, da se midva lahko danes tu sploh pogovarjava. Veste, kakšno je stanje v gradbeništvu, jaz pa sem uspel poplačati vse izvajalce, nimam enega evra kredita in za seboj uspešno izpeljan projekt.*

*Res je, da je kriza. Ko se trg ponudbe in povpraševanja podre, ne smemo razmišljati, kako bo vse še slabše. Zaradi tega se ne moremo ustaviti. Jaz sem si rekel : Dost je! Kriza je. OK. Bo pometla, tudi z menoj, če ne bom dovolj dober. A jaz sem krizo pričakal v dobri kondiciji. Jaz prej nisem bil požrešen. Ko sem bil sposoben zgraditi 100 stanovanj, sem jih zgradil 40, ko sem bil sposoben zgraditi 200 stanovanj sem jih zgradil 100. V Ljubljani sem kot investitor zgradil okoli 1000 stanovanj. Držal sem se pravila: 'Miha ti lepo delaj. Manj ljudi ve zate, bolje ti bo.'"*

Ko nam utemeljuje, zakaj se je odločil za tovrstno gradnjo, nam postreže tudi z nekaj statističnimi podatki o tem, da ima Ljubljana 55.000 upokojencev, da je v domovih za ostarele le 5 odstotkov slovenske populacije nad 60 let starosti in da se ta odstotek še zmanjšuje. Opiše nam tudi zgodbo ene izmed njegovih strank:

*"Ena od naših stanovalk je imela ogromno 250 kvadratnih metrov veliko stanovanje v centru Ljubljane v tretjem nadstropju, kjer je živela sama. Bremenili so jo visoki stroški ogrevanja, poleg tega pa je imela še operiran kolk in je iz stanovanja odšla le enkrat na teden. Mi smo ji stanovanje vzeli v ceno za nakup novega, ga prodali nekemu poslovnežu in s preostankom si gospa lahko privoščila resnično lagodno življenje. Novo dvosobno stanovanje je prilagojeno njenim potrebam, omogoča ji neovirano gibanje, nima skrbi z vzdrževanjem in kot nam je zaupala, je s selitvijo čisto na novo zaživela."*



(Foto: Damjan Žibert)

Izvemo, da je nekaj stanovanj tudi v najemu:

*'Ljudje so ta stanovanja kupili tudi za investicijo. Roko na srce je malce drugače, če imaš v stanovanju mlydega ali malce starejšega najemnika. Mi imamo v lasti tudi stanovanjsko zgradbo v kateri oddajamo stanovanja študentom. In pri mladih je tako, danes je priden, jutri ni in že mu starši odpovejo plačevanje najemnine, najemodajalec pa ima težavo. Starejši najemniki pa imajo zagotovljene dohodke in večina jih za plačevanja najemnine odpre kar trajnik.'*

Zakaj je tak projekt dober za celotno družbo, nam Miha Jarc dokaže še z enim primerom: *"Imeli smo primer gospe, ki je imela v Šiški v lasti 95 kvadratnih metrov veliko stanovanje, staro 40 let in potrebno obnove. Ona je po znamenitem 'Jazbinškovem zakonu' to stanovanje kupila za 18.000 evrov. To njeno stanovanje je bilo pred petimi leti vredno 200.000 evrov. Zaradi krize so cene seveda padle in ko je prišel trenutek plačila, se je gospa sprijaznila, da bo za stanovanje dobila malce manj, kot je pričakovala. In vedeti morate, da se danes kljub krizi proda vsako rabljeno stanovanje, le če je cena prava. Mi smo nato stanovanje po resnično ugodni ceni, manj kot 1500 evrov za kvadratni meter, prodali mladi družini, ki bo z nekaj vloženega denarja dobila krasno prostorno stanovanje, gospa pa čisto novo stanovanje, s klimo in modernim sistemom prezračevanja, s katerim do konca svojih dni ne bo imela nikakršnih skrbi. In tako smo sklenili posel, s katerim smo vsi zadovoljni. Pa še preostanek denarja, ki ga bo gospa naložila v banko, bo, ko se bo kreditni krč sprostil, banka plasirala za zagon gospodarstva."*





(Foto: Damjan Žibert)

Zanima nas, kako pravzaprav deluje podjetje, kot je Mijaks, zato nam Miha Jarc hitro razloži: *"Tisto, kar sem se naučil na ekonomski fakulteti, je, da je vedno treba spremljati trg, torej ponudbo in povpraševanje. To vedno spremljam in se prilagajam razmeram, ker trg je neizprosen, če se mu ne prilagajaš in če greš preko njega. Druga stvar, ki sem si jo zapomnil in ki se je še danes držim, pa je, da morajo biti fiksni stroški čim nižji. Tako je naša skupina izredno prilagodljiva. Vseh skupaj nas je sedem, v času izvedbe največjih projektov pa je bilo z nami pogodbeno vezanih tudi po 500, 600 celo 700 ljudi, ta trenutek mislim, da okoli 100. Jaz svoje pogodbene izvajalce izredno cenim in jih spoštujem. A v poslu je tako. Jaz sem investitor. Jaz imam denar v roki in sem kralj. Jaz odločam, kdo bo delal z mano. In v času krize je tako, da je na trgu vojna za vsak evro, ki se pojavi.*

*Jaz sem pri gradnji tega objekta sodeloval s podjetjem Beograd, s katerim sodelujemo še danes in s številnimi drugimi, ki so danes žal v stečaju. Pa ne zaradi mene. Jaz nisem nikomur dolžan niti evra. Niti zdaj, niti prej, niti pol. Nikoli. S tem da sem jaz svoje poslovno sodelovanje še nadgradil, tako da sem podpis pogodbe z zgradbenim podjetjem pogojil s tem, da mi mora gradbeno podjetje vsak mesec dokazati, da je poravnalo račune do podizvajalcev, ki so delali na mojem gradbišču. Edino, kar sem se zmotil, je bilo to, da ko smo sklepali posel pred tremi leti, sem mislil, da bo, ko bo projekt končan, stanje v gospodarstvu že boljše, pa je na žalost še slabše."*

A podjetje Mijaks je dokaz, da se da tudi v času, ko gradbeništvo po celi Sloveniji tone, uspeli. Toda kot pove naš sogovornik, bomo morali biti v prihodnosti previdni: *"Res je, da je nekaj sto stanovanj trenutno zarubljenih ali pa jih imajo v lasti banke. A to za trg ni nič. Samo Ljubljana je pred krizo potrebovala 5000 stanovanj na leto, ki smo jih zgradili in tudi prodali. Zdaj pa že pet let vse stoji. Jaz verjamem, da denar na trgu je. Vendar je v krču, zablokiran. In če se povpraševanje vsaj malo zbudi, bomo hitro ugotovili, da ponudbe ni. In ker gradbenikov ni več in ker banke ne dajejo kreditov, bomo potrebovali vsaj dve leti, preden bo ponudba dohitela povpraševanje. Jaz mislim, da bo čez tri ali štiri leta na trgu v Sloveniji veliko pomanjkanje stanovanj. Za kakšno ceno, ne vem. To bo povedal trg."*



(Foto: Damjan Žibert)

Kot večkrat poudari, se zaveda krize in njenih nevarnosti, a v isti sapi pove:

*"Ta kriza ima tudi super učinke. Trg se bo očistil. Veste, mesar naj dela klobase. Jaz jih ne bom, sem gradbenik. Moj oče je bil gradbenik. Moj stari oče je bil gradbenik. Jaz sem se z zidaki in betonom rodil. Pred krizo pa so kar vsi gradili. Vsak, ki je podedoval košček zemlje, je želel biti gradbinec. In dobra stran krize je, da je trg očistila tistih, ki za to v resnici niso imeli znanja in kompetenc. Jaz bom kar pogumen in bom rekel, da je vsaka kriza lahko za tistega, ki je priden in sposoben, tudi velika priložnost.*

*Za tiste, ki so se znašli v stečajju, pa se obetajo težki časi. Mi sicer lahko po stečaju odpiramo nove in nove firme, a bankirji so se v preteklih letih tako opekli, da bodo vsakemu, ob katerem bo visela senca stečaja, zaprli vrata, ko bo prišel po denar. Mi smo imeli zdaj primer javno-zasebnega partnerstva z Mestno občino Ljubljana. Po razpisu smo bili k pogajanjem povabljeni štirje, na koncu smo ostali sami, saj smo le mi dobili bančno zagotovilo, da bomo lahko to financirali in zgradili."*

Pravi, da bo tudi v prihodnje ostal zvest svoji filozofiji: *"Vedno bom ostal znotraj svojih zmognosti in v okviru svojega konzervativnega razmišljanja in s poznavanjem trga. Vse to me bo spremljalo, ko bom na trg lansiral naslednjo zgodbo o oskrbovanih in prilagojenih stanovanjih. Jaz s tem živim vsak dan. In vsak dan iščem nekaj novega. Ne zgolj kopirati dobre ideje, ampak jim dodati nekaj novega in jih izboljšati in prilagoditi trgu, na katerem poslujem."*

Za konec nam Miha Jarc, ki se med pogovorom upravičeno pohvali tudi s tem, da je ravnokar brez težav preстал pregled poslovnih knjig s strani inšpekcije, zaupa še, kje vidi vzrok za težave Slovencev:



(Foto: Damjan Žibert)

*"Težava nas majhnih Slovenčkov je po domače povedano 'foušija'. Veste, to nas ubija. Jaz pravim takole. Če zboli dva milijona ljudi, se jih bo veliko hitreje pozdravilo, kot pa 60 milijonov recimo Italijanov. Če bi znali stopiti skupaj, bi se pozdravili še hitreje. Če bi vsi razmišljali kot jaz, ki si ob uspehu nekoga drugega vedno mislim: 'Ja hvala bogu, da ti je uspelo. Super. Bravo.' Ob tem pa se lahko tudi sam kaj naučim. Dokler bomo pa samo gledali, kdo bo koga lahko kje pohodil, pa nam ne bo dobro. In mislim, da bo recesija in to, oprostite izrazu, 'sranje', ki ga imamo zdaj, malce spremenilo pogled Sovencev in odnose med nami. Spomnimo se, kako je bilo dvajset let nazaj, ko smo se osamosvajali, kako smo znali stopiti skupaj. In tako moramo danes stopiti skupaj v gospodarstvu. In dajmo podpreti ljudi, ki imajo dobre ideje. Zagotovo jih je veliko."*