

OSKRBOVANA STANOVANJA

Varno in brezskrbno v tretjem življenjskem obdobju

Povod za tokratni pogovor z Miho Jarcem, direktorjem Skupine Mijaks, je zanimiv, v tujini že dodobra uveljavljen koncept oskrbovanih stanovanj, ki so ga začeli vpeljevati tudi v Sloveniji. Ledino gradnje tovrstnih prebivališč je začelo orati podjetje našega sogovornika, ki se je s to zamislilo prvič srečal na potovanju po Skandinaviji pred dobrimi desetimi leti. Miha Jarc, gradbenik in ekonomist po izobrazbi, si je takrat zadal, da bo ta model izpeljal pri nas. Rezultat: gradnja oskrbovanih stanovanj v ljubljanskem mondenem naselju Murgle se je pred kratkim začela, in to navkljub krizi.

Njegovo podjetje – je namreč edini lastnik štirih podjetij, ki tvorijo Skupino Mijaks – ima za seboj petnajst uspešnih let poslovanja in doslej so zgradili približno 500 stanovanj, skupaj z novimi murgelskimi hišami. Poleg investiranja v gradnjo stanovanj za trg, ki je njihova glavna dejavnost, se ukvarjajo še z oddajanjem lastnih stanovanj v najem, oddajo plovil in s posredovanjem pri trgovanju z nepremičninami. Kot nam je zaupal pred pogovorom, se je vedno držal načela, da je treba imeti več želez v ognju hkrati in da nikoli ne smeš preseči svojih zmožnosti. Doslej se mu je ta miselnost obrestovala.

Navado imam, da gospodarstvenike najprej povprašam po njihovi oceni trenutnega gospodarskega položaja, zato začniva naš pogovor s tem vprašanjem.

Stanje v gradbeništvu ni rožnato, kar lahko preberete v časopisih. Za večino zdajšnjih gradenj po Ljubljani so pogodbe o financiranju podpisali še v letih pred krizo; pa še teh ni veliko. Težko sodim o drugih, osebno pa menim, da so vsa gradbena podjetja, ki so zdaj v težavah ali celo v stečajju, imela v rokah preveliko žlico. Poleg tega so se z gradbeništvom ukvarjali, če lahko karikiram, mesarji in še kakšni z gradbeništvom nepovezani poklici. Kriza je trg očistila takšnih anomalij. Mesar je odličen v izdelavi klobas, pri čemer bi recimo jaz odpovedal, saj nimam tega znanja, sem pa zato dober v gradbeništvu, kar pa bi za mesarja težko rekli. Po koncu krize bodo preživeli tisti, ki bodo obvladali svojo posej.

Stanje, kot sami ugotavljate, ni rožnato, vi pa ste se v teh časih odločili za investiranje v gradnjo kompleksa oskrbovanih stanovanj, in to na razmeroma dragi lokaciji. Kako vam je uspelo prepričati bankirje, da so podprli vaš projekt?

Naš projekt je plod večletnega strateškega načrtovanja in vanj smo se podali z jasnimi cilji in ambicijami. Pomembno je tudi, da je naše podjetje zaradi pravičnega pristopa k poslovanju preživelo dosedanjo krizo brez pretresov; predvsem zato, ker smo se vseh dozdajšnjih projektov lotili po fazah, kar pomeni, da če smo bili zmožni zgraditi 40 stanovanj, smo jih samo 20. Podjetje deluje dobro, nimamo nobenih dolgov in projekt ima odlično novo vsebino, zato so nam bankirji prislunili in zagotovili potrebna sredstva, čeprav se prav gradbenemu sektorju izogibajo, saj ima večina podjetij neporavnane dolgove. Del sredstev je seveda tudi lastnih. Poleg tega smo v gradbeništvu vpeljali novo ureditev plačilne discipline, ki jo banke pozdravljajo: kar boste za nas naredili na tem gradbišču – oskrbovana stanovanja gradi Beograd iz Novega mesta (in ne Vegrad, da ne bo pomote), ki je še razmeroma zdravo podjetje – vam bomo plačali šele, ko boste dokazali plačilo obveznosti do podizvajalcev. Preden smo sklenili pogodbo z njimi, smo jim dali jasno vedeti, da z našim denarjem ne bodo mogli plačevati dolgov; ta denar bo namenjen izključno temu projektu in podizvajalcem. Ne bom pozabil županovih besed, ki je ob polaganju temeljnega kamna za naša oskrbovana stanovanja dejal, da takšni projekti premagujejo krizo; to pa lahko samo zdravi projekti. Upoštevam pa tudi dejstvo, da če je kriza, ni

le zame, ampak za vse. In to pri nas marsikdo spregleda.

Oskrbovana stanovanja so za Slovenijo nekaj novega. Od kod zamisel? In kaj bo ta novost prinesla v Slovenijo?

Ideja je iz Skandinavije, kjer smo bili pred dobrimi desetimi leti in takrat sem se začel zanimati za ta model. Tam je bil že dobro razvit, preizkušen in je odlično deloval, zato smo ga želeli z določenimi prilagoditvami prenesti v Slovenijo. Pri nas so imeli ostareli možnost le institucionalnega varstva, torej domov starejših občanov, zato je bil ta koncept nekaj novega. Ključna razlika te zgodbe, ki jo z oskrbovanimi stanovanji piše Mijaks, je v lastnini in sistemu zagotovljene oskrbe na način »ko potrebuješ, naročiš«. Menim, da je treba lastnino in institucionalno varstvo ločiti. V zgodbi lastniških oskrbovanih stanovanj ljudje ne bodo v instituciji, ampak v lastnem domu. Lastnina je zame osebno sveta stvar. Zakonodajca sicer pravi, da lahko v oskrbovanih stanovanjih prebiva človek, starejši od 65 let, kupi pa ga lahko vsak. Po mojih izkušnjah bodo ta stanovanja postala medgeneracijska, kupile jih bodo družine, v njih pa bodo stanovali predstavniki aktivnega tretjega življenjskega obdobja, se pravi ljudje, kot je moja mati. Ti so vse življenje delali, privarčevali in si praviloma zgradili hišo. To nepremičnino, ki jim ni več po godu, je prevelika za njihove potrebe, nima dvigala, bodo prodali in pri nas kupili oskrbovano stanovanje, prilagojeno svojim potrebam. Ob tem jim bo ostalo še nekaj deset, morda sto tisoč evrov rezerve, s katero si bodo lahko kupili svojo varnost. Pač, vsakega človeka, ko ostari, postane majčkeno strah.

Kaj prinaša ta zgodba v Slovenijo, ste me vprašali. Lahko bi rekel, da smo ubili dve muhi na en mah, če lahko uporabim to prisposobo. Trgu smo ponudili uspešno zgodbo, kar kažejo podatki o prodanih stanovanjih v murgelskem kompleksu – čeprav smo šele dobro začeli graditi, je 70 odstotkov stanovanj že prodanih. Naredili bomo nekaj dobrega za starejše ljudi. Pomembno pa se mi zdi tudi, da bomo prebudili mrtvi kapital. Tistega, ki leži v prevelikih, nefunkcionalnih nepremičninah starejših ljudi. Vedeti moramo, da ta rezerva, o kateri sem prej govoril, ne bo v nogavici, ampak v banki, vezala se bo naprej in oplajala gospodarstvo. Ta doslej mrtvi kapital bo začel dihati, kar lahko potrdim iz prakse: od naših dosedanjih kupcev oskrbovanih stanovanj jih je 90 odstotkov takih, ki imajo »mrtev kapital« doma. Ker slutim vaše naslednje vprašanje ... ne, od strank ne nameravam odkupovati njihovih

nepremičnin, razen izjemoma, če bo stranka tako želela in če ji ne bo uspelo prodati. Seveda pa bomo strankam vedno na voljo in jim pomagali po svojih najboljših močeh.

Bodo oskrbovana stanovanja v Murglah vaša zadnja ali nameravate zgodbo razvijati naprej?

Ne. Z Murglemi smo začeli zato, ker želimo, da bi se ta zgodba prijetla; lokacija namreč pomembno vpliva na uspeh v nepremičninskem poslu. V svoji strategiji razvoja načrtujemo poleg omenjenih nadstandardnih oskrbovanih stanovanj v Murglah še standardna na nekaterih drugih lokacijah, ki bodo seveda cenejša kot murgelska. Zelo si želimo to svojo zgodbo zaokrožiti s postavitvijo negovalnega sanatorija, kjer bi našli nadstandardno oskrbo tisti, ki to potrebujejo. Kdaj bo prišlo do uresničitve, vam težko rečem, stremimo pa k temu, da kmalu.

Pri projektu oskrbovanih stanovanj sodelujete tudi z Mestno občino Ljubljana (MOL). Kakšno je to sodelovanje?

Z lokalno skupnostjo naše podjetje posredno sodeluje že od začetka. Tako smo denimo 30 stanovanj, ki smo jih načrtno obdržali v svoji lasti, oddali v najem in s tem povečali fond najemnih stanovanj na trgu, posredno pa zmanjšali povpraševanje po najemnih stanovanjih Javnega stanovanjskega sklada. To je tudi glavni vzrok za naše uspešno sodelovanje z MOL. Del zemljišča v Murglah, kjer zdaj gradimo oskrbovana stanovanja, je bil v lasti MOL. Uspelo nam je doseči dogovor, da smo ga dobili v zameno za 12 oskrbovanih stanovanj, ki smo jih dali omenjenemu skladu.

Kako bodo oskrbovana stanovanja delovala, katere storitve bodo stanovalci lahko dobili?

Še enkrat naj poudarim, da lastnine in storitev ne gre mešati. Če jih bodo potrebovali, bodo seveda na voljo. Že v osnovi so stanovanja prilagojena starejšim in opremljena tako, da zadostijo njihovim potrebam. V kompleksu bo poleg upravnika, ki ga mora po zakonu imeti vsak večstanovanjski objekt, deloval tudi oskrbnik; ta bo omogočal oskrbo po potrebi, kar pomeni, da bodo stanovalci dobili storitev takrat, ko jo bodo potrebovali. Omenjeni zavod bo imel svoj sedež tu, prav tako pa tudi naše podjetje, saj bomo od tod to zgodbo lažje nadgrajevali in izvajali. Zakaj smo ustanovili zavod? Zato, da bomo lahko poleg osnovne oskrbe ponudili tudi nadstandardno. Če je osnovna oskrba največ 20 ur na teden, vam po subvencionirani ceni zagotovo ne bodo



Miha Jarc - direktor in lastnik Skupine Mijaks

pospravili celotnega stanovanja, temveč opravili le najnujnejše.

Kje je razlika med oskrbo na domu v oskrbovanih in navadnih stanovanjih? Predvsem v tem, da si morate pri navadnih vse sami priskrbeti. Druga pomembna razlika pa je, da navadna stanovanja niso prilagojena starejšim, nimajo širokih vrat, dvigala, imajo stopnice. Vsi vemo, da četudi bi radi bili, pri 70 letih ne bomo več tako poskočni kot pri 30, zato bomo potrebovali prilagojene prostore. To je glavna razlika med oskrbo v oskrbovanih in navadnih stanovanjih, čeprav se oboje imenuje oskrba na domu. Omenim naj še poseben prezračevalni sistem, izdelan po vzoru najprestižnejših hotelov, ki bo skrbel za najvišjo možno kakovost zraka. V drugi fazi bomo postavili tudi bazen. Morda se vam bo zdelo zanimivo to, da ko sem prezračevalni sistem in bazen ob začetku projektiranja omenil sodelavcem, so samo zmajevali z glavo, češ, kje pa živim, zdaj je kriza, to pa veliko stane, in podobno. Zdaj pa to prodaja.

Kdo so kupci oskrbovanih stanovanj? Kako si jih lahko upokojenci s svojimi nizkimi pokojninami privoščijo, banke pa jim tako visokega kredita ne bi dale?

Podobno vprašanje sem že dobil od vaših kolegov iz drugih medijskih hiš. Dejstvo je, da

nekateri starejši kredita sploh ne potrebujejo, saj so več desetletij delali, si nekaj ustvarili in praviloma že imajo nepremičnino. Gotovine res nimajo, imajo pa sredstva drugače vezana (v nepremičnini) in doslej z njimi niso mogli nič narediti. Zdal pa se je ta možnost odprla. Do zdaj jim ni še nihče predstavil takšne možnosti, predvsem pa ne tako, kot smo jo mi. Ker vedno izhajam iz sebe in svoje družine, naj povem, da moja mama komaj čaka, da se bo lahko vselila v novo oskrbovano stanovanje. Sicer pa banke tudi dajo nekaj deset tisoč evrov posojila, če bi ga že potrebovali.

Kako pa je z dedovanjem pri oskrbovanih stanovanjih?

To je stanovanje, ki nima nobene zveze z institucijo in ga boste dedovali tako kot vsako lastnino. Če ga dediči ne bodo potrebovali, ga bodo lahko ali prodali, pri čemer sem prepričan, da bo tem stanovanjem vrednost skozi čas rasla, ali pa ga bodo oddajali, dokler ga ne bodo sami potrebovali. Ne izključujem niti možnosti, da bo kakšen vnuk nekaj mesecev živel tam, medtem ko bosta babica in dedek na daljšem potovanju. V tujini so šli že korak naprej, saj menijo, da se stari in mladi dopolnjujejo, in imajo v enem objektu tako oskrbovana kot tudi navadna stanovanja.

Blaž Lozej

Oglasno sporočilo

luksumna

OSKRBOVANA STANOVANJA MURGLE

BLIŽINA SPREHAJALNIH POTI
24 URNA OSKRBA
PROFESIONALNO PREZRAČEVANJE
OD MALIH DO VELIKIH STANOVANJ
NAKUP NI POGOJEN S PAKETOM STORITEV

Brezplačni telefon
MOBNA ŠTEVILKA
080 21 88
VEČ NA WWW.MIJAKS.SI

MIJAKS
KUPUPINA
T (01) 236-17-17, (031) 622-284, (031) 806 807,
(041) 622-284, E info@mijaks.si

NOV KONCEPT
LASTNIŠKIH OSKRBOVANIH
STANOVANJ
vam zagotavlja aktivno
in brezskrbno tretje
življenjsko obdobje
ŽE OD 106.000 EUR
Z VKLJUČENIM DDV

GRADNJA POTEKA