

## Luksuzna oskrbovana stanovanja: zakaj pa ne?

Peter Mirkovič

Pred dobrimi tremi meseci je podjetje Mijaks sredi naselja atrijskih hiš in v bližini poslovno-nakupovalnega centra v ljubljanskih Murglah začelo graditi 65 nadstandardnih oskrbovanih stanovanj. »Nadstandardno pomeni luksuzno oskrbovano stanovanje, saj bo starejšim ljudem omogočilo več življenjskega udobja. Pred očmi sem imel za takšen projekt svojo mamo in njene potrebe, saj je predstavnica tistih, ki aktivno preživljajo tretje življenjsko obdobje,« pravi Miha Jarc, direktor podjetij skupine Mijaks, ki je v minulem poldrugem desetletju zgradila v Ljubljani več kot 400 stanovanj in zasebnih hiš. Cena kvadratnega metra v luksuznem oskrbovanem stanovanju v Murglah bo z davkom vred znašala od 2800 do 3800 evrov za stanovanja na vrhu objekta ter z razgledom na Ljubljanski grad in Karavanke.

Glede na višine pokojnin se zdi projekt luksuznih oskrbovanih stanovanj nenavaden. Menite, da boste zbudili zanimanje starejših kupcev?

Prodaja je že živahna, 70 odstotkov bodočih oskrbovanih stanovanj v Murglah je že prodanih. Ko bo teh 65 stanovanj dokončanih, bomo kmalu zgradili še 500 podobnih stanovanj; na voljo imamo še štiri lokacije v Ljubljani.

V Murglah je gradnja v prvi fazi, graditi ste začeli julija. Ima naložba zagotovljeno finančno pokritje?



Miha Jarc: »Pred očmi sem imel svojo mamo in njene potrebe, saj je predstavnica tistih, ki aktivno preživljajo tretje življenjsko obdobje.«

Seveda, nimamo zadreg s preteklimi naložbami, kar je značilnost investitorjev v gradbeništvu. To dokazujejo naše izkazane reference preteklih gradbenih naložb v Ljubljani. Smo eno redkih gradbeno-investicijskih podjetij, ki so uspešno prebrodila najtežje čase recesije, in iz krize izhajamo še močnejši.

Projekt je novost v segmentu oskrbovanih stanovanj in tudi na nepremičninskem trgu. Kaj je bistvo?

Kakšno bo zanimanje za projekt, smo preverili z anketo. Pokazala je, da si precej Ljubljančanov želi kupiti oziroma bivati v oskrbovanih stanovanjih. Novi stanovalci bodo bivali v zelenem murgelskem okolju in ob lepih sprehajalnih potih, hkrati pa v neposredni bližini starega mestnega jedra. Gre za prvi projekt oskrbovanih stanovanj, ki zaradi lokacije in zagotovljenega udobja bivanja ne bo starejših ljudi umaknil na stranski tir življenja – največkrat na rob mesta ali še dlje, daleč od priljubljenega doma in potomcev. Tako bodo starejši ljudje, ki so vse življenje prebili v mestu, tu ostali, saj si v starih letih ne želijo bivati daleč od doma in domačih.

Kako ste odkrili tržno nišo, koliko ste prej preverili obstojnost načrtovanega projekta?

Mnogi starejši ljudje živijo sami v prevelikih stanovanjih. Ta neizkoriščena stanovanja so zanje breme. Morajo jih vzdrževati, kar je velik strošek za neizkoriščeno nepremičnino, ki je pogosto starejša, prevelika, brez dvigala ali učinkovitega prezračevalnega sistema v prostorih. Mnogi med njimi so stanovanje poceni kupili po Jazbinškovem zakonu, zdaj je vredno neprimerno več.

Glede na zanimanje imajo kupci očitno tudi potreben kapital.

Kapital obstaja, prodana oskrbovana stanovanja bodo tudi pomemben kapital novih lastnikov in njihovih potomcev, ki so jim pri nakupu mor-

da finančno pomagali, da so starešem zagotovili udobno bivanje na stara leta, a na koncu bo ta dediščina postala njihov kapital. S tem nepremičninski trg, sicer »zabetoniran« in s skromnimi znamenji ozelenitve, dobiva nove kapitalske spodbude.

Drzna zamisel se ne zdi več presenetljiva. Kdaj se vam je utrnila?

Projekt je v moji glavi dozoreval pred desetimi leti. Zamisel sem dobil med ogledom Švedske in Danske, kjer so imeli projekti udobnih oskrbovanih stanovanj že dolgo domovinsko pravico. Znano je, da so Skandinavci vedno korak ali dva pred nami.

Težje pa se zdi takšen nadstandarden oziroma nadpovprečen projekt za starejše umestiti v slovensko okolje.

Daleč od tega! Do sedaj so bila ljudem na voljo le najemniška oskrbovana stanovanja v zelo omejenem številu, katerih subvencioniran najem je bil povezan z različnimi omejitvami. Pri skupini Mijaks pa smo pripravili in javnosti predstavili nov koncept lastniških oskrbovanih stanovanj brez kakršnih koli omejitev in pogojevanj. Znano je, da smo Slovenci radi lastniki nepremičnine, v kateri živimo. Napočil je tudi čas, da se nepremičnine začnejo razlikovati med seboj po kakovosti gradnje, lokaciji in nivoju bivalne kulture.

Kolikšna oskrbovana stanovanja bodo na voljo?

Različnih velikosti. Od garsonjer pa do štirisobnih stanovanj, da lahko zadovoljimo želje in potrebe slehernega kupca. Stanovanja bodo prilagojena starejšim osebam, kar vklju-

čuje tudi ves luksuz, ki temu pripada.

Kakšno pa bo nadstandardno oskrbovano stanovanje v Murglah?

Prilagojeno bo potrebam starejših. Zato bodo vrata nekoliko širša, dvigala bodo večja, ker morajo omogočiti lažje gibanje; zaradi poškodbe ali bolezni morajo namreč mnogi začasno uporabljati voziček. Tla ne bodo spolzka, med prostori ne bo ovir ali pragov. Nadstandarden pa je energijsko varčen prezračevalni sistem, ki bo vedno – poleti in pozimi – zagotavljal prečiščen, ogret ali ohlajen zrak s 55-odstotno vlažnostjo; takšna vlažnost je namreč po vseh medicinskih analizah najbolj zdrava. Na voljo bo lahko dodatna oprema, ki bo s sodobno tehnologijo zagotavljala daljinsko upravljanje stanovanja, na primer ugašanje luči prek daljinskega upravljalnika, spuščanje ali dviganje žaluzij in tend, zaklepanje vrat... Poskrbljeno bo tudi za avtomobile, ki jih bodo lastniki parkirali na zunanem parkirišču ali pa bodo dokupili prostor v podzemni garaži.

Kot pove že samo ime »oskrbovana«, bo v stanovanjih organizirana vsa oskrba, ki jo potrebuje starejša populacija, tako subvencionirana kot tudi vsa nadstandardna. Zajemala bo organizacijo prehrane in pomoč pri vsakodnevnih opravilih in potrebah. Dogovarjamo se tudi o organiziranju zdravniške oskrbe.

Vsa oskrba bo omogočena po načinu »vzameš, ko potrebuješ, in odpoveš, ko ne potrebuješ več«.

Luksuzna

# OSKRBOVANA STANOVANJA MURGLE



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

Brezplačni telefon

080 21 88

VEČ NA [WWW.MIJAKS.SI](http://WWW.MIJAKS.SI)

MIJAKS

T (01) 236-17-17, (031) 622-284, (031) 806 807, (041) 622-284, E [info@mijaks.si](mailto: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  
SE JE  
ZACELA