

[INTERVJU] Miha Jarc, direktor podjetja Mijaks, o gradnji oskrbovanih stanovanj

Le široki hodniki in klančine niso dovolj

Miha Jarc je direktor investicijskega podjetja Mijaks, ki je letos dokončalo gradnjo oskrbovanih stanovanj v Murglah. Pripravlja več novih podobnih investicij, saj je povpraševanje po teh nepremičninah veliko, vendar je treba do podrobnosti poznati zakonodajo, investicijska pravila in seveda potrebe ljudi, ki v takih stanovanjih živijo. Le tako so lahko zadovoljni vsi, investitor in stanovalci.

■ Na podlagi katerih analiz ste začeli investicijo v oskrbovana stanovanja? Idejo o gradnji oskrbovanih stanovanj sem začel razvijati pred 15 leti, ko sem si ogledal koncept oskrbovanih stanovanj na Švedskem, Norveškem in Danskem. Tam imajo ta segment najbolj razvit, v Sloveniji so poslovno okolje in zakonska določila nekoliko drugačni in se njihovi modeli lahko prenesejo le delno. V skandinavskih državah so objekti z oskrbovanimi stanovanji namenjeni mladim družinam in starejšim, saj pravijo, da se staro in mlado dopolnjuje. V Sloveniji imajo starejši ljudje raje sebi enako družbo, saj je živahnejši način življenja mladih za njih pogosto moteč. Ogedali smo si tudi več slovenskih domov za ostarele in oskrbovanih stanovanj, kjer smo spoznali želje in potrebe. Pogovarjali smo se tudi s slovenskimi strokovnjaki in osebjem, ki oskrbuje starejše. Naredili smo tržno raziskavo, ki je pokazala veliko zanimanje za tip oskrbovanih stanovanj, ki smo ga razvili in ki omogoča aktivno preživljanje tretjega življenjskega obdobja.

■ Kako raziščete trg in kakšni so rezultati oziroma ugotovljene potrebe po stanovanjih? Zadeva je malo bolj kompleksna, klasične tržne raziskave so premalo. Gre za večletno delo, ki vključuje poznavanje stanja in raziskavo trga. Po uspešno zaključeni prvi fazi gradnje oskrbovanih stanovanj Mijaks v Murglah imamo veliko odziva naših strank in drugih, ki so se zanimali za projekt. Z vsakim se radi temeljito pogovorimo ter spoznamo želje in potrebe ljudi. Te so velike, vendar jih ne zadovoljijo kakršnakoli oskrbovana stanovanja. To kaže tudi naš primer, kjer smo prodali praktično vsa oskrbovana stanovanja še pred dokončanjem objekta, medtem ko večina drugih podobnih projektov v večjem delu še ni prodana.

►► **Določila pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo oskrbovanih stanovanj niso dovolj. Treba je poznati težave vsakdanjega življenja starejših in stanovanja čim bolj prilagoditi njihovim potrebam.**

► Tako pravi direktor Mijaksa Miha Jarc.

■ **Boste še gradili oskrbovana stanovanja, koliko in kdaj?**

Ukvarjamo se z več projekti gradnje oskrbovanih stanovanj, a ker si nikoli ne naložimo preveč stvari naenkrat, jih bomo izvajali drugega za drugim in se pri tem prilagajali. V Ljubljani in tujini sicer načrtujemo gradnjo več kot 500 oskrbovanih stanovanj. Z gradnjo in prodajo oskrbovanih stanovanj smo prebudili tudi kapital, ki spi v prevelikih, nefunkcionalnih stanovanjih ali hišah, v katerih živijo starejši ljudje. S tem smo pripomogli k trenutno še kako potrebni novi gospodarski rasti.

■ **Kako morajo biti zasnovana stanovanja, da so primerna za upokoence?**

Za gradnjo oskrbovanih stanovanj obstaja pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah. Vendar po naših izkušnjah za zadovoljitev potreb naših strank zahteve in določila tega pravilnika niso dovolj. Treba je poznati težave vsakdanjega življenja starejših in stanovanja čim bolj prilagoditi njihovim potrebam. Pravilnik predpisuje le minimum prilagoditev, nadgradnja tega pa je umetnost investitorja. Naš projekt oskrbovanih stanovanj v Murglah, ki je presegel vsa naša pričakovanja, dokazuje, da smo se pravilno usmerili.

■ **Katere storitve za starejše mora zagotavljati upravljavec takšnih stanovanj?**

Upravniku stavbe ni treba



zagotavljati nikakršnih posebnih storitev za starejše, zagotavljati jih mora oskrbnik. Oskrba je zelo pomemben del vsakega takega projekta, česar pa se vsi investitorji ne zavedajo. Oskrba mora biti kakovostna, se prilagajati potrebam posameznika, hkrati mora biti cenovno ugodna. Po našem mnenju uporaba oskrbe ne sme biti pogoj za kupca oskrbovanega stanovanja, saj če je še ne potrebuje, zakaj bi ga posiljevali z njo?! Mora pa mu biti na voljo in enostavno dostopna, ko in če jo bo nekoč potreboval.

■ **Katere pomanjkljivosti opazate pri oskrbovanih stanovanjih?**

Večino oskrbovanih stanovanj so gradili nekje na obrobju Ljubljane oziroma večjih krajev, mi pa pravimo, da če je človek skoraj vse življenje preživel v Ljubljani, zakaj bi ga v tretjem življenjskem obdobju pošiljali nekam na obrobje. Mestni človek je navajen mestnega življenja in tako naj ostane. Naša oskrbovana stanovanja v Murglah so na čudoviti mirni lokaciji v bližini sprehajalnih poti, sredi drevoredov in hkrati

blizu ožjega mestnega jedra. Po tehnični plati so čim bolj prilagojena starejšim. Svetovne raziskave kažejo, da ljudje, stari nad 65 let, v povprečju več kot 22,5 ure v dnevu preživijo doma. Vsako stanovanje ima zato veliko steklenih površin, da je čim svetlejša, izgube toplotne energije skozi njih pa smo zmanjšali s trislojnim termopanom in nemškimi aluminijastimi okvirji s tovarniško vgrajeno izolacijo. Objekt je zgrajen iz najkakovostnejših materialov, stopnišča so v granitu, vhodi v panoramska dvigala imajo granitne okvirje in še in še bi lahko našteval. Vgrajen je poseben profesionalni prezračevalni sistem, ki pozimi dovaja dogret prečiščen zrak, poleti pa ohlajenega. Deluje po sistemu rekuperacije, kar pomeni, da sta dovod svežega zraka in odvod starega ločena sistema, rekuperator pa s toploto starega zraka dogreva svežega, kar poveča energetska učinkovitost. Prezračevalni sistem ima vgrajene vlažilce zraka, ki uravnavajo vlago v zraku, kar je še posebno dobrodošlo pozimi, ko je zrak v ogrevanih prostorih suh.

■ **Kaj pa oskrba?**

Pri nas velja, da če oskrbe ne potrebuješ, je ne naročiš. Kojo boš potreboval, jo boš imel takoj na voljo, lahko tudi samo za neko obdobje. Ko nekdo potrebuje oskrbo, torej stopi v stik z oskrbnikom – to je zavod s koncesijo, ki ima prostore v našem objektu. Skladno s potrebami in željami stanovalca se naredi načrt oskrbe in temu sledi izvedba. Ker je mestna občina Ljubljana zavodu podelila koncesijo, je oskrba veliko cenejša.

■ **Koliko?**

Namesto tržnih 12 evrov na uro stane oskrba v naših stanovanjih le okoli 3,6 evra.

■ **Kaj pa v nujnih primerih?**

Klic v sili lahko stanovalci opravijo s pritiskom na rdeči gumb, ki je telefonsko povezan s klicnim centrom, delujočim 24 ur na dan. Prek oskrbnika imamo urejeno tudi zdravstveno oskrbo, ki je za naše stanovalce cenejša kot za druge. Naš koncept oskrbovanih stanovanj nima več nobene povezave z institucionalnim varstvom, saj smo ga povsem prilagodili potrebam in željam posameznika na podlagi individualne obravnave. ●

DOMA V MURGLAH.

65 m²

Preživela bom še veliko prijetnih trenutkov s svojo družino, čeprav spet mislim nase in grem naprej. Podpira me sin z družino, ki mi je pomagal, da sem zaživela na novo v novem okolju med prijatelji.

Brezplačni telefon
080 21 88

Ponujamo vam pet novih odličnih stanovanj, ki so bila izbrana, da jih zadržimo v lasti, za namen oddaje. Zaradi velikega zanimanja jih ponujamo v prodajo. Hkrati pa že načrtujemo nove projekte oskrbovanih stanovanj.



oskrbovano stanovanje / dvosobno stanovanje / velikost 65 m² / pogled na jugozahod / vrhunski prezračevalni sistem za svež zrak / sodobna gradnja

DAN ODRTIH VRAT vsak ponedeljek v Murglah, Mokrška 16 c, od 9. do 12 ure.

Pogledate si lahko posnetek oddaje **POPTV/24ur** na spletni strani [youtube.com/vpišiteMIJAKS](https://www.youtube.com/vpišiteMIJAKS)

MIJAKS
S K U P I N A

Mijaks investicije d. o. o.
Mokrška 16 c, 1000 Ljubljana
T 01 236 17 17 E info@mijaks.si
W www.mijaks.si