

Vrhunska nadstandardna oskrbovana stanovanja za starejše v Ljubljani

Pogovor z direktorjem podjetja Mijaks Mihom Jarcem ob 20-letnici podjetja

Mateja Prinčič



Foto: Mateja Prinčič

Miha Jarc, direktor uspešnega gradbenega podjetja Mijaks, ki je po skandinavskem vzoru v Sloveniji razvil odlični koncept oskrbovanih stanovanj za starejše.



Foto: arhiv podjetja Mijaks

Notranjščina in zunanjščina Mijakovih vrhunskih oskrbovanih stanovanj v Murglah, kjer sta Mestna občina Ljubljana in njen Javni Stanovanjski sklad v pogodbenem javno-zasebnem partnerstvu pridobila 12 oskrbovanih stanovanj.

Podjetje Mijaks, ki ga mnogi poznajo po konceptu oskrbovanih stanovanj, letos praznuje 20. obletnico obstoja. Podjetje, ki je po skandinavskem vzoru razvil odlični koncept oskrbovanih stanovanj, zelo dobro sodeluje z Mestno občino Ljubljana in njenim Javnim Stanovanjskim skladom MOL. Sklad danes razpolaga z 72 oskrbovanimi stanovanji: skupaj s podjetjem DEOS d. d. je sprva zgradil 60 oskrbovanih stanovanj v Centru starejših Trnovo, kjer ima Mestna občina Ljubljana tudi sedež. Četrtna skupnost Trnovo, v sodelovanju s pogodbenim partnerjem podjetjem Mijaks pa je 12 oskrbovanih stanovanj v Murglah pridobil tako, da se je vključil v gradnjo po sistemu javno-zasebnega partnerstva. Pred začetkom je tudi gradnja novih Mijakovih oskrbovanih stanovanj v Šiški, kjer bo 10 oskrbovanih stanovanj v lasti Sklada za dodeljevanje v najem tistim zainteresiranim, ki za najem izpolnjujejo nekatere posebne pogoje (navajamo jih v nadaljevanju). V Ljubljani so ta stanovanja zelo priljubljena in cenjena, podjetni direktor Miha Jarc, s katerim smo se pogovarjali ob jubileju, pa ima še velike načrte z gradnjo tudi drugod po Sloveniji, saj je znano, da postaja tudi Slovenija kot vsa Evropa staražjoča se družba.

Najprej dovolite iskrene čestitke ob praznovanju slavnostne 20. obletnice.

Hvala, ponosen sem na 20. obletnico podjetja. Sem strokovnjak tako gradbene kot tudi ekonomske stroke in prav to je eden od glavnih razlogov, da danes uspešno poslujem in sledim poslovnemu napredku.

Ste edini lastnik podjetja in pravzarav skrbite za družinsko tradicijo v gradbeništvu.

Res je, sem že tretja generacija gradbenikov. Pred mano sta to počela moj dedek in oče, za mano pa bo tradicijo nadaljeval sin.

Smo v času recesije, ki je gradbeništvo še posebej prizadela, Mijaks pa je eno redkih, če ne celo edino podjetje, ki zelo dobro posluje. V čem je ključ vašega uspeha?

Sam poskušam vse stvari v življenju poenostavljati in predvsem delati pošteno. Predvsem pa sem pozoren, da so fiksni stroški čim nižji. Naše podjetje je vedno imelo vizijo, ki jo spretno in skrbno nadgrajujemo. Leta in leta smo gradili stanovanja za mlade, potem pa se je moja mama začela starati in sem začel razmišljati o tem, kaj ponuditi starejšim.

Kako ste začeli ustvarjati koncept oskrbovanih stanovanj?

Ko se je Slovenija približevala vstopu v Evropsko unijo, sem nekje zasledil podatek, da se prebivalstvo stara. Začel sem raziskovati to področje in se seznanil s skandinavskim konceptom oskrbovanih stanovanj. Odpravil sem se na

Švedsko in si pobliže ogledal, kako to deluje. Koncept oskrbovanih stanovanj je pri njih namreč zelo živ in odločil sem se, da ga pripeljem v Slovenijo. Država je bila za to idejo zelo zainteresirana.

Oskrbovana stanovanja so stanovanja, ki so popolnoma prilagojena osebam v tretjem življenjskem obdobju in jim poleg tehničnih prilagoditev nudijo oskrbo na domu. Pri Mijaksu nudite tako najemna kot tržna oskrbovana stanovanja. Zakaj?

Tovrstna stanovanja morajo biti najemna in tržna, prav enako kot vsa druga. Mestna občina Ljubljana skrbi za najemniški del, jaz pa za tržnega. Tržnih stanovanj je precej več kot najemnih. Nedvomno smo Slovenci narod, ki želi živeti v lastnem domu, in zato sem skandinavski paket prilagodil Sloveniji. Prepričan sem, da je nujno potrebno poskrbeti za stare ljudi in jih motivirati, da bodo čim bolj živeli.

Kakšno je zanimanje starejših občanov za nakup stanovanj?

Najboljši odgovor na zastavljeno vprašanje je prav gotovo podatek, da smo od leta 2012 prodali približno 65 stanovanj po povprečni ceni 2800 evrov za kvadratni meter.

Zgradili ste že okoli 1000 stanovanj, pa se o vas ne govori veliko. Je to del vaše strategije pojavljanja na trgu?

V javnosti sem se odločil nastopiti šele zdaj, ker želim projekt oskrbovanih stanovanj predstaviti starejšim. Oskrbovana stanovanja so nekaj novega in zaenkrat so se zelo dobro prišla

v prestolnici. Moj namen je, da se počasi začnem širiti tudi drugam po državi.

Starejšim občanom torej ponujate nove možnosti za kvalitetnejše življenje. Kakšne so prednosti bivanja v oskrbovanih stanovanjih v primerjavi z bivanjem na prvotnem domu starejših?

Ljudem je treba ponuditi nekaj dobrega, in to oskrbovana stanovanja zagotovo so. Po eni strani pomenijo veliko razbremenitev obveznosti v velikih hišah, kajti vemo, da velika hiša nekoč postane tudi veliko breme. Pri Mijaksu, po domače povedano, ubijemo dve muhi na en mah – kupcem prodamo staro, veliko hišo ali stanovanje, pri nas pa kupijo manjše, popolnoma prilagojeno svojim potrebam. Ponavadi jim denar še ostane. Obstajajo tudi primeri, ko posamezniki kupijo še dodatno stanovanje in ga oddajajo v najem, da prejema »mesečno rento«. Veliko mojih kupcev se mi zahvaljuje, ker sem jim polepšal življenje.

Kakšni so kriteriji za gradnjo oziroma prilagoditve v oskrbovanih stanovanjih?

Že sam zakon predvideva nekatere prilagoditve: široka vrata, tuš kabine brez praga in še veliko drugih predpisov je. Iz tehničnega vidika je stanovanje popolnoma prilagojeno starejšim ljudem, tako da starostniku zagotavlja varen kotiček kjer ima svoj mir, hkrati pa je tudi dejaven.

In še za konec – kaj je pravzaprav tisto najbolj pomembno pri nakupu nepremičnin?

Pomembne so tri stvari: lokacija, lokacija in še enkrat lokacija.



Idejna zasnova: podjetje Mijaks

Pred začetkom je tudi gradnja novih Mijakovih oskrbovanih stanovanj v Šiški, kjer bo 10 oskrbovanih stanovanj v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za dodeljevanje v najem tistim zainteresiranim, ki za najem izpolnjujejo nekatere posebne pogoje: poleg starosti 65 let še poseben pogoj, da prosilci izpolnjujejo tudi minimalni dohodkovni cenzus 75 % povprečne neto plače preteklega leta. Najemnik oskrbovanega stanovanja je namreč dolžan s ponudnikom skleniti tudi vsaj minimalni paket oskrbe.

ZADOVOLJSTVO LASTNIKOV OSKRBOVANIH STANOVANJ MIJAKS

Jernej Jung: Veliko let smo živeli v Švici, kjer smo bili navajeni na izredno cvalitetno življenje. S stanovanjem, v katerem živi moja mama, smo zelo zadovoljni, kajti oskrbovana stanovanja v Murglah so zares izjemno kvalitetna in zgrajena na vrhunski ravni. Izpostavil bi rad vrhunsko prezračevanje in klimatske naprave ter konstrukcijo in nasploh celotno gradnjo. Poleg tega so zdravstvene in druge usluge, ki ih tukaj ponujajo, izjemne in na najvišjem nivoju.

N. N: Stara sem 78 let in živim sama. V našem bloku v Murglah je tudi zavod Pristan, ki nudi vse mogoče usluge, poleg tega imamo zelo blizu Center Murgle, kjer so na voljo pošta, trgovina, čistilnica in pravzaprav vse, kar starejši ljudje potrebujemo. Šama namreč težko hodim in mi bližina infrastrukture izredno veliko pomeni. S stanovanjem sem zelo zadovoljna, kajti objekt je grajen kakovostno in je v nasprotju s mojim starim stanovanjem zelo moderen. Imam stanovanje z veliko teraso, tako da lahko k sebi povabim tudi večjo družbo.

ODLOČITEV MESTNE OBČINE LJUBLJANA IN JSS MOL ZA PRIDOBITEV NAJEMNIH OSKRBOVANIH STANOVANJ

Jožka Hegler, direktorica Mestne uprave MOL in prejšnja direktorica JSS MOL:

Na JSS MOL smo se vseskozi soočali s pomanjkanjem neprofitnih najemnih stanovanj, zato smo iskali inovativne rešitve. Ob splošnem staranju družbe so se postarali tudi mnogi naši najemniki in stanovanja niso bila prilagojena njihovim potrebam, saj imajo veliko arhitekturnih ovir. Ker je zagotavljanje prostorov v domovih starejših občanov v pristojnosti države, smo se osredotočili na oskrbovana stanovanja, saj smo s tem lahko omogočili tudi zamenjavo stanovanj. Še preden je bil uveljavljen Zakon o javno-zasebnem partnerstvu, smo na osnovi javnega razpisa za izbor zasebnega partnerja na območju nekdanje Gerontološke klinike v Trnovem sklenili pogodbeno partnerstvo z družbo Deos in skupaj zgradili s sovlaganji Center starejših Trnovo, kjer je zasebni partner lastnik DSO, JSS MOL pa 60 oskrbovanih stanovanj. Nadaljevali smo s pogodbenim partnerjem Mijaksom v Murglah in sedaj se na osnovi postopkov po

Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu začena gradnja oskrbovanih stanovanj v Šiški.

Žal nepremičninski sklad ZPIZ, katerega poslanstvo je stanovanjska oskrba starejših v Mestni občini Ljubljana, kjer so potrebe velike, ni povečeval števila namenskih ali oskrbovanih stanovanj.

POGOJI JSS MOL ZA DODELITEV OSKRBOVANEGA STANOVANJA V NAJEM

Sašo Rink, direktor JSS MOL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana MOL primerno stanovanjsko nastanitev meščanom zagotavlja z dodeljevanjem neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot, specifično za meščane, ki so starostno ali invalidsko upokojeni ter praviloma starejši od 65 let, prav tako pa tudi z dodeljevanjem oskrbovanih stanovanj v najem. Pogoji za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem so v grobem enaki kot za neprofitni najem, razlika je le v omenjeni starostni omejitvi in posebnem pogoju, da prosilci izpolnjujejo tudi minimalni dohodkovni cenzus 75 % povprečne neto plače preteklega leta. Najemnik oskrbovanega stanovanja je namreč dolžan s ponudnikom skleniti tudi vsaj minimalni paket oskrbe.

Oskrbovana stanovanja so torej namenjena meščanom, ki ne potrebujejo popolnega institucionalnega varstva v zavodu in si lahko z redno in organizirano pomočjo drugega ter zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranijo samostojnost v bivalnem okolju. JSS MOL ima na voljo 60 oskrbovanih stanovanj v Centru starejših Trnovo in 12 oskrbovanih stanovanj v Murglah, v tem trenutku pa poteka tudi gradnja oskrbovanih stanovanj pri Centru starejših Šiška, kjer bo Mestna občina Ljubljana in zanjo JSS MOL v okviru javno-zasebnega partnerstva s podjetjem Mijaks d.o.o. pridobila 10 od skupno 54 stanovanjskih enot. Odlične izkušnje naših najemnikov oskrbovanih stanovanj vsekakor upravičujejo nadaljnjo politiko pridobivanja teh stanovanj ter zagotavljanja trajnega in varnega najema starejšim z nekoliko specifičnimi potrebami nastanitve.