

Oskrbovana stanovanja v Murglah: ena redkih uspešnih gradbenih zgodb

Novembra lani so vzdali temeljni kamen, novembra letos bo predvidoma sredi naselja atrijskih hiš in v bližini poslovno-nakupovalnega centra v ljubljanskih Murglah dokončanih 65 nadstandardnih oskrbovanih stanovanj. Posebnost projekta, ki si ga je zamislil investitor, to je ljubljansko podjetje Mijaks, se ne skriva le v besedi »nadstandardno«, saj gre za eno redkih uspešnih gradbenih zgodb.

Nekoč je bila selitev v dom za ostarele, ki je sam po sebi institucija s svojimi pravili, edina rešitev za starostnike, katerih zdravje je toliko opešalo, da je bila pomoč drugih nujna. Selitev v institucijo pomeni šok za starostnika, saj se mora čez noč navaditi novega reda, denimo vstajanja ob 8. uri, zajtrka ob 9. uri in podobno, ter spremeniti, če ne že opustiti, svoje navade. Ne prese- neča, da se starostniki selitve v takšno ustanovo branijo na vse pretege. Pri novi obliki lastniških oskrbovanih stanovanj, z dopolnilno oskrbno točko, dnevnim centrom itd., je vse drugače; ljudje živijo naprej svoj tempo in izbirajo, kar jim je po godu, potrebna oskrba pa jim je tudi zagotovljena, in to kar v njihovem lastnem domu.

Običajna stanovanja še zdaleč niso primerna za bivanje starostnikov, ki imajo specifične potrebe. Pa naj bodo to dovolj široka vrata in hodniki, ki omogočajo nemoteno vožnjo z invalidskim vozičkom (ali katerim drugim pripomočkom za hojo), ali pa dodatna držala v kopalnici, nedežna tla in še kaj bi se našlo. Oskrbovana stanovanja so grajena po meri starejših in v največji meri izpolnjujejo njihove potrebe. Takšna stanovanja morajo biti grajena po posebnem pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje, ki ga je predpisalo pristojno minist- rstvo.

»Naša oskrbovana stanovanja v Murglah gredo, kar se gradnje in načrtovanja tiče, celo korak naprej od pravilnika, saj smo vanje vgradili nadstandardne materiale ter naprave, ki jih pravilnik sploh ne omenja. Takšen je denimo prezračevalni sistem s filtracijo zraka, ki se ga ne bi branil niti najprestižnejši dubajski hotel,« pravi Miha Jarc, direktor in lastnik skupine Mijaks. Če bi bodoči lastniki teh oskrbovanih stanovanj v Murglah potrebovali nujno pomoč, bi zadoščal pritisk na rdeči gumb in pomoč bi bila hitro v stanovanju. Kajti v sklopu omenjenega kompleksa v Murglah bo poleg upravnika tudi oskrbnik. On bo tisti, ki bo v sklopu zasebnega zavoda poskrbel za oskrbo. Osnovna oskrba bo ponujena po subvencionirani ceni (približno 3 evre na uro), vsa nadstandardna oskrba pa po tržni ceni (približno 10 evrov na uro). Omenjeni zavod bo imel svoj sedež v kompleksu.

Kdo pravi, da si starostniki ne smejo ali ne želijo dinamično in kakovostno preživljati svojega tretjega življenjskega obdobja, sprašuje Miha Jarc, ki je projekt ukrotil po meri, kot pravi, zelo dinamične matere: »Tudi devetdeseti rojstni dan je praznovala in komaj čaka, da se vseli v udobno murgelsko stanovanje.«

Po njegovih besedah so s tem projektom postavili na ogled primer dobre gradbene prakse, povsem od- porne proti recesiji panoge. »Trgu



Oskrbovana stanovanja v Murglah presegajo zahteve pravilnika za takšne objekte, saj bodo vgradili nadstandardne materiale in naprave, ki jih pravilnik sploh ne omenja. Takšen je denimo prezračevalni sistem s filtracijo zraka, ki se ga ne bi branil niti najprestižnejši dubajski hotel, trdi investitor.

smo ponudili zgodbo, ki je uspešna, kar kažejo podatki o prodanih stanovanjih v murgelskem kompleksu – čeprav bodo stanovanja dokončana in hkrati vseljiva šele novembra 2011, je 70 odstotkov stanovanj že prodanih. Naredili bomo nekaj dobrega za starejše ljudi. Nekaj pa se mi zdi morda tudi zelo pomembno: prebudili bomo mrtvi kapital! Tistega, ki leži v prevelikih, nefunkcionalnih nepremičninah naših starejših ljudi. Vedeti moramo, da ta rezerva, o kateri sem prej govoril, ne bo v nogavici, ampak bo v banki, prek katere se bo naprej vezala in oplajala gospodarstvo. To lahko potrdim iz prakse: od naših dosedanjih kupcev oskrbovanih stanovanj jih je 90 odstotkov tistih, ki imajo tak 'mrtev kapital' doma,« pojasni Jarc.

Investitor, podjetje Mijaks, uveljavlja nove standarde – spet jih lahko imenujemo »nadstandardi« – tudi v odnosih z izvajalci gradbenih del. Medtem ko si vlada šele zdaj beli glavo s tem, kako urediti plačilno disciplino in tudi s tem pomagati gradbenemu sektorju, ima inves-

ticijsko podjetje Mijaks že 15 let vpeljan sistem za tekoče plačevanje tako glavnih izvajalcev kot podizvajalcev.

»Naše podjetje vse račune plačuje v 30 dneh, kar je v gradbeništvu nekaj povsem novega,« pravi Miha Jarc. Mijaks z glavnim izvajalcem pri projektih sklene pogodbo, ki med drugim določa, da morajo biti vsi podizvajalci, ki so sodelovali pri posameznih gradbenih delih, za svoje delo plačani sproti. Če glavni izvajalec ne dokaže, da so podizvajalci poplačani, ne dobi plačila, dokler tega pogoja ne izpolni. V nasprotnem primeru lahko investitor sam neposredno poplača podizvajalce. Kot pravi Miha Jarc, se doslej še ni zgodilo, da bi morali sami neposredno plačati podizvajalca. Ob nastopu krize so zahtevano plačilno disciplino še zaostri- li z novim členom v izvajalski pogodbi. Tako mora glavni izvajalec za dokazilo o plačilu podizvajalcem predložiti originalne bančne izpiske.

Murgelski kompleks oskrbovanih stanovanj gradi podjetje Begrad, tudi eno redkih zelo zdravih grad-

benih podjetij, ki se sicer uspešno poteguje tudi za gradnjo medicinske fakultete v Mariboru; načrte zanjo je narisal sloviti arhitekt Boris Podrecca. Franc Panjan, direktor Begrada, je potrdil, da je plačilni standard, kakršnega zahteva investitor Mijaks, dobra poslovna praksa. In dodaja, da tudi sam zelo skrbno izbira in preverja partnerske podizvajalce, »da se ne bi zgodilo, da bi kateri finančno omagal, preden bi končal zaupani del posla.«

Ta projekt v ljubljanskih Murglah je lahko občutna spodbuda zaspanemu nepremičninskemu trgu. Mnogi starejši ljudje namreč živijo sami v prevelikih stanovanjih. Ta neizkoriščena stanovanja so zanje breme. Morajo jih vzdrževati, kar je velik strošek za neizkoriščeno ne-

premičnino, ki je pogosto starejša, prevelika, brez dvigal ali učinkovitega prezračevalnega sistema v prostorih. Mnogi med njimi so stanovanje poceni kupili po Jazbinskovem zakonu, zdaj je vredno neprimerno več. In kakor kaže zanimanje za še nedograjena stanovanja v Murglah, je kapital na voljo. Prodana oskrbovana stanovanja bodo tudi pomemben kapital novih lastnikov in njihovih potomcev, ki so jim pri nakupu morda finančno pomagali, da so starejšim 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, dodaja Jarc.



Miha Jarc, Mijaks: »Kot investitor z glavnim izvajalcem pri projektih sklenemo pogodbo, ki med drugim določa, da morajo biti vsi podizvajalci, ki so sodelovali pri posameznih gradbenih delih, za svoje delo plačani sproti. Vse račune plačujemo v 30 dneh.«



Franc Panjan, Begrad: »Previdno izbiramo in preverjamo partnerske podizvajalce, da se ne bi zgodilo, da bi kateri finančno omagal, preden bi končal zaupani del posla.«

lukšuzna

OSKRBOVANA STANOVANJA MURGLE



NOV KONCEPT LASTNIŠKIH OSKRBOVANIH STANOVANJ
vam zagotavlja aktivno in brezskrbno tretje življenjsko obdobje

VSELJIVO DECEMBRA 2011

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



Brezplačni telefon
080 21 88

VEČ NA WWW.MIJAKS.SI