

# Odgovorno, strokovno, prijazno

*Mag. Andrej Hudoklin je direktor Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja NSPIZ od leta 2017 – Skrb za primerno bivanje v tretjem življenjskem obdobju – Do leta 2030 naj bi že 24% celotne populacije potrebovalo prilagojena bivališča – Visok nivo storitev in komunikacije SPL za najemnike NSPIZ*

## Kaj je za vas največji izziv vodenja NSPIZ?

To zahteva predvsem dobro premišljene poteze, ki bodo prispevale k uresničevanju ciljev poslovanja družbe za prihodnja desetletja. Naše poslanstvo je usmerjeno v skrb za primerno bivanje v tretjem življenjskem obdobju, za kar je potrebno nenehno vlagati v vzdrževanje in posodobitve obstoječega fonda stanovanj in v razvoj novih projektov, s katerimi želimo širiti našo ponudbo po Sloveniji. Pri tem vidim dva ključna izziva, in sicer najprej upravičiti visoka pričakovanja naših najemnikov in obenem zagotoviti stabilen vir prihodkov iz poslovanja, ki bodo v naslednjih letih omogočali kritje stroškov za vlaganja. Rezultati vsakoletnih anket o zadovoljstvu naših najemnikov potrjujejo pravo smer. Prav njihovo zadovoljstvo in zaupanje predstavljata tisto, na kar smo v družbi lahko najbolj ponosni. Seveda se ne smemo slepiti, da je vse idealno, a dokler bomo ohranjali naša prizadevanja po izboljšavah, verjamem, da bomo uspešno zasledovali uresničevanje ciljev v smeri doseganja dobrot za širšo družbo.

**NSPIZ ima v svojem fondu 2.760 najemnih stanovanj v 116 krajih in 360 oskrbovanih najemnih stanovanj v 16 krajih po Sloveniji. Oboja so namenjena reševanju stanovanjskih vprašanj ljudi, starejših od 65 let. Zaradi staranja prebivalstva pa se stalno povečuje potreba po tovrstnih bivališčih.**

Eurostatova projekcija za Slovenijo kaže, da se bo število prebivalcev, starih 65 ali več let, do leta 2030 povečalo na 514.740, kar bo predstavljalo 24% celotne populacije. Leta 2050 bo po projekciji to število že 627.000 – to je 31% vseh prebivalcev, kar pomeni, da bo vsak tretji prebivalec Slovenije starejši od 65 let. Na izziv, kje bodo bivališča in s kakšno kakovostjo, se bo morala pripraviti celotna družba. V povezavi z demografskimi trendi se potrebe po namen-

skih in oskrbovanih najemnih stanovanjih izkazujejo širom Slovenije, še posebej v mestnih občinah in na Obali. Temu primerno se odziva tudi NSPIZ, ki do leta 2030 načrtuje več kot 750 enot, kar predstavlja približno 1.000 novih postelj. NSPIZ aktivno zasleduje politiko regionalno uravnotežene ponudbe najemnih stanovanj za starejše in v tem duhu išče primerne lokacije in projekte za njihovo izgradnjo v skladu z lokacijskimi, pravno formalnimi in ekonomskimi možnostmi. Cilj je pridobiti nove stanovanjske kapacitete za bivanje starejših z najemnino, ki bo širše dostopna. Za ta namen je do 31.

12. 2020 odprt Poziv za zbiranje zavezujočih ponudb za nakup stanovanj/večstanovanjskih stavb in stavbnih zemljišč. Podrobnejše informacije so na voljo na: [www.ns-piz.si/si/poziv](http://www.ns-piz.si/si/poziv). Oskrbovana stanovanja morajo biti locirana na primerni mikrolokaciji (bližina ključnih servisov, trgovin, zdravstvene oskrbe, javnega prevoza, zelenih površin, vse dostopno za gibalno ovirane osebe), projektirana in grajena v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj. Trenutno izvajamo projekte na Bledu (60 oskrbovanih najemnih stanovanj) ter v Novem mestu in Radovljici. Nadzorni svet družbe je potrdil investicije za pridobitev oskrbovanih oziroma namenskih najemnih stanovanj v Mariboru (36), Radljah ob Dravi (21) in na Kozini (več kot 40).

## Kakšna je politika države na področju reševanja stanovanjskih potreb starejših?

Tu bo potreben skupen napor vseh deležnikov na čelu z resorno pristojnimi ministrstvi oziroma vlado v celoti, da bi v prihodnjih letih v čim večji možni meri ponudili zadostno

število kakovostnih, cenovno dostopnih najemnih stanovanj in drugih oblik bivanja za starejše. Na splošno pa velja za izpolnjevanje ciljev stanovanjske politike, da bo potrebno v prihodnje zagotoviti sistemski vir financiranja gradenj, pri čemer bodo pod enakimi pogoji



za dostop do njega upravičeni javni stanovanjski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije in druge institucije, ustanovljene na podlagi zakona, katerih namen je stanovanjska preskrba posameznih družbenih skupin prebivalstva.

## Kaj lahko storijo posamezniki že v mlajših letih, da bo njihova kakovost bivanja odlična tudi v starosti in primeru bolezni?

Zdrav življenjski slog, seveda, vpliva na naše zdravje in določeno stopnjo zmanjšanja nevarnosti za pojav posameznih bolezni, v določeni meri pa tudi na potrebe po prilagoditvah bivalnega okolja. Zavedati se moramo, da mnoge stanovanjske površine, grajene pred leti, ne ustrezajo potrebam bivanja za starejše. Zato se je nedvomno potrebno pripraviti na bivanje v starosti pravočasno in ga skrbno načrtovati. Treba je pridobiti informacije o različnih možnostih in se pogovarjati o tej temi tako v okviru ožje družine kakor širše s prijatelji in znanci. Potrebno je doumeti, da lahko spremenjeno bivalno okolje prinese višjo kakovost življenja. Tako morebitna preselitev iz arhitekturno oziroma arhitek-

tonsko neprimerne stanovanja ali hiše v primerno bivališče ne bo predstavljala pretirane stresne situacije starejšim in jim bo v zadovoljstvo.

## Stresno situacijo trenutno predstavlja bivanje, prilagojeno razmeram zaradi Covida-19. Lahko izpostavite, kaj je posebej pomembno pri preprečevanju njegovega širjenja med starejšo populacijo?

Mnogi starejši ljudje imajo prednost, da so se že večkrat znašli v negotovih situacijah, jih uspešno preživeli in pri tem zbrali neprecenljive življenjske izkušnje. Imajo modrost, znanje in veščine, kako vzdržati v težkih časih, zato so mlajšim lahko zgled in vzor. V času epidemije nove virusne bolezni je zelo pomembno, da omejijo druženje, da vzdržujejo varno razdaljo, da iščejo nove načine vzdrževanja stikov z najbližjimi in da se strogo držijo higienskih navodil – vse to preprečuje širjenje okužbe, daje varnost in omogoča kolikor toliko kakovostno življenje v danih okoliščinah.

## Podjetje SPL upravlja in vzdržuje nepremičnine NSPIZ – 738 enot v 16 občinah po Sloveniji. Kakšna je vaša izkušnja s SPL?

NSPIZ sodeluje s podjetjem SPL že več kot 20 let. Ker gre za objekte in stanovanjske enote, v katerih bivajo starejši, so še posebej pomembni strokovnost, usposobljenost in prijaznost oseb, ki skrbijo za upravljanje in vsakodnevno komunicirajo z našimi najemniki. Za vse to si prizadeva tudi podjetje SPL. Ključno je, da zlasti v primerih, ko prihaja do posameznih težav, upravniki nastopajo odgovorno in strokovno do lastnika in najemnikov s ciljem poiskati ustrezne rešitve v najkrajšem možnem času. Tovrsten način dela, spoštljiva komunikacija in visok nivo opravljenih storitev so vrline, ki jih v NSPIZ pričakujemo od vseh podjetij, ki se ukvarjajo z dejavnostjo upravljanja in vzdrževanja stavb.