

# TRAJNOSTNO POROČILO 2023



**DRUŽBENO ODGOVOREN DELODAJALEC – INR d.o.o.**

*Handwritten signature in blue ink.*

# VSEBINA

1. OSNOVNE INFORMACIJE O DRUŽBI
2. DRUŽBENA ODGOVORNOST
3. VREDNOTE IN ORGANIZACIJSKA STRUKTURA
4. DRUŽBA IN NJENI DELEŽNIKI
5. ANALIZA POSLOVANJA
6. PROJEKTI DRUŽBE
7. KADROVSKA POLITIKA
8. TRAJNOSTNO POSLOVANJE

TRAJNOSTNO  
POROČILO  
2023

MA

## INICIJATIVA O BUDAJEONHETIČNO

*»Ko stopimo iz svoje cone udobja, se  
začnemo spreminjati, rasti in preoblikovati.«*

# 1. OSNOVNE INFORMACIJE O DRUŽBI

INR d.o.o. smo družba za razvoj in vodenje nepremičninskih projektov. Ti so naš poslovni navdih, zato se jih lotevamo z veseljem, navdušenjem, samoiniciativnostjo in dinamičnostjo.

Storitve, ki jih ponujamo, vključujejo strateško vodenje in upravljanje projektov, načrtovanje, pridobivanje zemljišč, investicijski inženiring, finančni inženiring, računovodski inženiring, ustanavljanje posebnih namenskih družb (SPV), upravljanje pogodb o gradbenih delih, nadzor in zaključevanje projektov ter trgovanje z in prodajo nepremičnin. Profesionalnost, izvirnost in usmerjenost k ciljem so vrednote, ki nas najbolj posebljajo in h katerim najbolj stremimo.

Z vsakim izzivom je v naših krilih več vetra, z vsakim stiskom rok smo bolj predani svojemu delu. Prav poseben navdih pa najdemo v zadovoljstvu in nasmejanih obrazih naših partnerjev, sodelavcev, strank in preostalih deležnikov ob uspešno izvedenem projektu.



Poslovno-stanovanjski projekt Kranjska Iskrica (394 stanovanj in trgovina v Kranju)

## 2. DRUŽBENA ODGOVORNOST

V družbi INR d.o.o. se zavedamo pomena družbeno odgovornega delodajalca in ustvarjamo pozitivno delovno okolje ter skrbimo za medsebojno povezanost ter sodelovanje. Ravno zaradi tega smo se odločili, da bomo svoje družbeno odgovorne aktivnosti združili in nadgradili ter pristopili k aktivnostim za pridobitev pristopnega certifikata Družbeno odgovoren delodajalec.

Zaradi pozitivne implementacije temeljnih ukrepov, ki smo jih pripravili znotraj načrta izvajanja ukrepov za področje krepitve varnosti in zdravja pri delu, nam je v decembru 2020 Ekvilib inštitut podelil pristopni krovni certifikat »Družbeno odgovoren delodajalec«.

V letu 2023 je družba INR zaradi uspešnosti pri doseganju ciljev pridobila napredni certifikat »Družbeno odgovoren delodajalec« (nivo 2).

V družbi se zavezujemo k ustvarjanju povezane, trajnostne in zdrave družbe, kjer se zaposlene in sodelavce spodbuja k razvijanju in uresničevanju svojih potencialov. Stremimo k ustvarjanju ne le ekonomske vrednosti, temveč tudi družbene in okoljske.



Stanovanjski projekt Savska rezidenca (87 stanovanj v Ljubljani)

Težimo k temu, da so ljudje motivirani in pri svojem delu uspešni ter zadovoljni. Zaposlenim omogočamo široko paleto izobraževanj in podpiramo njihovo prizadevanje za nova znanja in izkušnje ter jim omogočamo varno delovno okolje.

Širimo zavedanje o pomenu usklajevanja poklicnega, zasebnega in družinskega življenja, saj s tem prispevamo k višjemu zadovoljstvu vseh zaposlenih, večji učinkovitosti ter uspešnosti v delovnem ter zasebnem okolju.

S svojim zgledom in dobrimi praksami v podjetju ustvarjamo pozitiven vpliv in odnos ter zaposlenim omogočamo lažje usklajevanje poklicnega, zasebnega in družinskega življenja.



*Poslovno-stanovanjski projekt Masarykova rezidenca (81 stanovanj in trgovina v Ljubljani)*

### 3. VREDNOTE IN ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

Zagotavljamo uporabne in celovite storitve za vlagatelje v različne segmente nepremičnin, kot so stanovanjske nepremičnine, trgovski objekti, industrijski objekti, hoteli in drugi poslovni objekti.

Naš cilj je vlagateljem zagotoviti najvišji donos in varno naložbo, zato razvijamo posebne akcijske načrte skladno z njihovimi željami, cilji in ambicijami. Ti temeljijo na relevantni poslovni analitiki, aktualnih podatkih o tržnih razmerah in trendih, na podlagi katerih oblikujemo potrebna merila za doseganje najboljših rezultatov. Ker je njihovo zadovoljstvo hkrati tudi naše, stremimo h kakovosti in učinkovitosti.

Zavedamo se omejenosti produkcijskih elementov v procesu in vlagateljevih zahtev, zato jim svetujemo preudarno, odločno in hitro, projekte pa uresničujemo celovito, strokovno in zanesljivo.



Stanovanjski projekt Ribarjeva rezidenca (52 stanovanj v Celju)

Z iskrenim partnerstvom vlagatelje odgovorno vodimo do uspeha. To počnemo z ekipo visoko usposobljenih in izkušenih sodelavcev, ki delujejo in sodelujejo v treh različnih delih: razvoj, prodaja in poslovna podpora. Razvoj skrbi za razvijanje in izvedbo nepremičninskih projektov tako lastnih projektov kot tudi projektov za zunanje naročnike. Prodaja skrbi za spremljanje in analizo tržišča nepremičnin, komuniciranje s kupci v vseh fazah razvoja, prodaje in zaključevanja. Poslovna podpora pa skrbi za brežhibno delovanje vsakega projekta s tem, da poskrbi za vse pravne, finančne in računovodske aspekte vsakega projekta.

*Handwritten signature*



DRUŽBA ZA  
INVESTICIJE  
IN RAZVOJ d.o.o.

STRUKTURA	VREDNOTE
Vodstvo	Profesionalnost
Investicije in razvoj/inženiring	Izvirnost
Prodaja in zaključevanje	Usmerjenost k ciljem
Strokovne podporne službe	Fleksibilnost

Zavzemamo se za dobro počutje zaposlenih in podpiramo odprti dialog ter spodbujamo zaposlene k družbeni odgovornosti.

Težimo k ustvarjanju povezane, trajnostne in zdrave družbe, kjer se ljudi spodbuja k razvijanju in uresničevanju svojih potencialov. Stremimo k ustvarjanju ne le ekonomske vrednosti, temveč tudi družbene in okoljske.



## 4. DRUŽBA IN NJENI DELEŽNIKI

Lastniki – ustanovitelji, investitorji, delničarji,..	lastniški vložki, poslovne strategije, realizacija poslovnega načrta	dobri poslovni rezultati / dobre kapitalske naložbe, večja produktivnost, pridobitev novih vlagateljev, krepitev družbene odgovornosti
Zaposleni	razvojni razgovori, redni sestanki, učinkovito interno komuniciranje, interne prireditve, druženje med zaposlenimi	redno plačilo, varno in zdravo delovno okolje, dobri odnosi, medsebojno zaupanje in spoštovanje, dobra organizacijska klima, možnost izobraževanja
Dobavitelji, pogodbeni partnerji	pogodbe, sestanki, naročila, e-pošta	izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, redna dobava in kakovost materiala, dobri odnosi
Najemniki	osebni stiki, najemne pogodbe	spoštovanje pogodbenih obveznosti, navodil in predpisov
Kupci – fizične osebe, pravne osebe,..	osebno, po telefonu, oglasov, ponudbe, prodaja na trgu, prodajne pogodbe, reševanje reklamacij	zagotavljanje kakovostnih storitev v skladu s pogodbenimi določili, predpisi, dogovori
Banke	plačilni promet, pridobivanje virov financiranja za investicije, garancije	dosledno in transparentno izpolnjevanje obveznosti iz poslovanja
Državne institucije	dodeljevanje odločb, dovoljenj, finančnih sredstev, vlaganja v investicije	spoštovanje in redno izpolnjevanje obveznosti do države na podlagi predpisov in smernic

Lokalna skupnost	strategija razvoja lokalne skupnosti, sofinanciranja, vlaganja v različne gradbene projekte	redna in kontinuirana interakcija s skupnostjo, večanje ugleda, doprinos k boljšemu življenjskemu standardu
------------------	---	---



*Stanovanjski projekt R23 (23 stanovanj v Ljubljani)*

## 5. ANALIZA POSLOVANJA

Družba INR d.o.o. je v letu 2023 realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 2.996.710,26 evrov. Prihodki so bili ustvarjeni na domačem trgu z zaračunanimi storitvami (2,4 mio evrov) in prodajo nepremičnin ( 0,6 mio evrov).

Poslovni odhodki so znašali 2,3 mio evrov. Dobiček iz poslovanja je bil ustvarjen v višini 293 tisoč evrov.



*Poslovno-stanovanjski projekt Koseško Okno (94 stanovanj in trgovina v Ljubljani)*

## 6. PROJEKTI DRUŽBE

Trenutno INR d.o.o. razvija in vodi 31 nepremičninskih projektov (stanovanjski projekti v Ljubljani, Domžalah, Celju, Kranju, Preddvoru, Kozini, Novi gorici, Postojni in Bistrici ob Dravi), ki obsegajo razvoj, gradnjo in poprodajno vodenje 1.973 stanovanj. Ob tem razvijamo tudi več komercialnih projektov po Sloveniji. Skupna prodajna vrednost projektov seže preko 544 milijonov evrov. Poleg tega naša družba vodi investicijski, finančni in računovodski inženiring za 40 gospodarskih družb.



Stanovanjski projekt R49 (17 stanovanj v Ljubljani)

## 7. KADROVSKA POLITIKA

V družbi se zavedamo pomembnosti pozitivne organizacijske klime in zadovoljstva zaposlenih v družbi. Redno, na letni ravni, izvajamo anketo o zadovoljstvu in zavzetosti zaposlenih v družbi. Naši zaposleni so zadovoljni, zavzeti in se počutijo varni v delovnem okolju. Skrbimo za redna srečanja in druženja med zaposlenimi ter skupaj ustvarjamo varno in zdravo okolje. Odgovornost do zaposlenih se kaže v ustvarjanju pozitivne energije med zaposlenimi in dobrimi medosebnimi odnosi, vsakodnevno komunikacijo, v načinu dela, obnašanju in skupnih odločitvah.



Stanovanjski projekt Pod hribom (100 stanovanj v Ljubljani)

### **Družbeno odgovoren delodajalec**

V družbi INR d.o.o. se zavedamo pomena družbeno odgovornega delodajalca in ustvarjamo pozitivno delovno okolje ter skrbimo za medsebojno povezanost ter sodelovanje. Ravno zaradi tega smo se odločili, da bomo svoje družbeno odgovorne aktivnosti združili in nadgradili ter pridobili pristopni certifikat Družbeno odgovoren delodajalec za področje usklajevanja zasebnega in poklicnega življenja zaposlenih.

V podjetju se zavezuje k ustvarjanju povezane, trajnostne in zdrave družbe, kjer se ljudi spodbuja k razvijanju in uresničevanju svojih potencialov. Stremimo k ustvarjanju ne le ekonomske, temveč tudi družbene in okoljske vrednosti.

Težimo k temu, da so ljudje motivirani in pri svojem delu uspešni ter zadovoljni. Zaposlenim omogočamo široko paleto izobraževanj in podpiramo njihovo prizadevanje za nova znanja in izkušnje ter jim omogočamo varno delovno okolje.

Širimo zavedanje o pomenu usklajevanja poklicnega, zasebnega in družinskega življenja, saj s tem prispevamo k višjemu zadovoljstvu vseh zaposlenih, večji učinkovitosti ter uspešnosti v delovnem ter zasebnem okolju.

S svojim zgledom in dobrimi praksami v podjetju ustvarjamo pozitiven vpliv in odnos ter zaposlenim omogočamo lažje usklajevanje poklicnega, zasebnega in družinskega življenja.



Stanovanjski projekt Terase Koseze (32 stanovanj v Ljubljani)

## Zaposleni

V družbi je bilo konec leta 2023 redno zaposlenih 7 oseb in 12 zunanjih sodelavcev, ki z družbo redno poslovno sodelujejo in se tudi vključijo v izvajanje družbeno odgovornih aktivnosti. Prav tako kot družbeno odgovoren delodajalec podpiramo in iščemo študente, ki so pripravljeni pridobivati nova znanja in veščine. Z vidika nadaljnjega razvoja mladih kadrov želimo usposobiti in razviti samostojne strokovnjake ter jih podpreti in vzpodbujati pri njihovi angažiranosti v delovnem okolju.

Spodbujamo usposabljanje in razvoj zaposlenih katerega cilj je pridobitev novih znanj in veščin ali razvoj in nadgradnja že obstoječih. Spodbujamo raven dviga znanja zaposlenih, zaradi delovnih potreb, boljše obveščenosti, uvajanja novih tehnologij ter kakovostnejšega opravljanja dela.

Vsak posameznik lahko sam predlaga vrsto in vsebino usposabljanja, kadrovska služba pa skrbi in motivira zaposlene, da se udeležijo izobraževanja iz različnih področij.

Rezultati ankete o zadovoljstvu pri delu kažejo, da vsi zaposleni, poznamo in uporabljamo ukrepe s področja družbeno odgovoren delodajalec, spoštujemo drug drugega, zadovoljni smo s stanjem timskega dela in sodelovanja.

Pomemben kazalnik je tudi visoka stopnja zadovoljstva vseh sodelavcev z vodstvom in vodenjem podjetja ter zaupanje in spodbujanje za prispevanje lastnih idej oz. predlogov. Skladno s sprejetimi ukrepi družbeno odgovoren delodajalec v praksi že izvajamo različne ukrepe, kot so: tihe ure med delovnim časom (obešanke na vratih – ne moti), plakat zaveze – jaz in moj tim; trajno skrbimo za usposabljanje in izobraževanje na osebni in kolektivni ravni, spodbujamo medgeneracijsko sodelovanje, skrb za prenos znanja, fleksibilni delovni čas, otroški časovni bonus, otroci v podjetju, možnost izrednega dela od doma in dodatni dnevi odsotnosti/izredni družinski razlogi.



Stanovanjski projekt Rezidenca K (20 stanovanj v Preddvoru)

### V lanskem letu smo izvedli naslednje skupne aktivnosti:

Na področju usposabljanja oz. izobraževanja smo se udeleževali celoletne delavnice (1x mesečno) – komuniciranje s sodelavci in težavnimi strankami/ nadgradnja veščin komuniciranja.

V lanskem letu je povprečno število ur usposabljanja na zaposlenega znašalo 30,5 ure. Kot družbeno odgovoren delodajalec ne kršimo delovno pravne zakonodaje in tudi nismo s strani inšpekcijskih služb prejeli nobene odločbe, da kršimo zakone in predpise.

Poleg zgoraj navedenih smo izvedli tudi: redni zdravi med obroki – sadje, oreščki ter redno pitje vode, nabava joga žoge po pisarnah za sproščanje ob odmorih in boljše počutje; redna tedenska skupinska telovadba za vse sodelavce celo leto - skrb za telesno in duševno dejavnost; izvedba tečaj prve pomoči s temeljni postopki oživljanja v primeru srčnega zastoja in uporaba defibrilatorja; redno praznovanje rojstnih dni – druženje; periodična organizacija in izvedba skupnega kosila; skupno druženje – izlet na Krk (3 dni), pohod na Rašico, obisk sejma MOS, ogled nogometnih tekem na državnem nivoju, organizacija, priprava in izvedba obdaritve in predstave otrok zaposlenih ob zaključku leta / Dedek mraz.

Redno oz. vsako leto organiziramo poslovno konferenco s poudarkom na naših projektih ter analiziramo Anketo o zadovoljstvu zaposlenih, ki jo izvedemo v začetku poslovnega leta.



Naselje stanovanjskih hiš Sončne rezidence (19 hiš v Bistrici ob Dravi)



## 8. TRAJNOSTNO POSLOVANJE

Pri razvoju projektov si prizadevamo projektiranje in izvedbo, ki omogočata čim manjše tveganje za okolje. Projekte projektiramo tako, da se omogoči čim manjši vpliv in sprememba okolja oziroma si prizadevamo, da so vplivi in spremembe pozitivni in da obogatijo kvaliteto okolja in življenje vseh deležnikov projekta.

Zavzemamo se za zdravo delovno okolje in dobro počutje ljudi oz. vseh deležnikov. Spoštujemo drug drugega in si pomagamo.

Aktivno spodbujamo promocijo zdravja na delovnem mestu, ki vključuje sistematične aktivnosti in ukrepe, ki jih delodajalec izvaja z namenom ohranjanja in krepitev telesnega in duševnega zdravja delavcev. Tovrstni ukrepi imajo seveda pozitivne posledice tudi za delodajalca, saj zdravo delovno okolje prispeva še boljši učinkovitosti in zadovoljstvu zaposlenih.



Stanovanjski projekt Ribarjeva rezidenca 3 (94 stanovanj v Celju)

Redno aktivno ozaveščamo vse zaposlene:

- o varovanju narave,
- k podnebnim in okoljskim ciljem (uporaba obnovljivih virov energije in uporaba drugih tehnologij; spodbujanje prehoda na promet z nizkimi emisijami in na javni promet; uporaba kolesa)

- o uporabljanju recikliranih materialov,
- o načinih kako živeti bolj zdravo (fлаške za vodo – informacijski plakati o zdravnih učinkih pitja vode, itd.).

Poleg tega izvajamo sledeče aktivnosti:

- v prostorih družbe skrbimo za ločevanje odpadkov,
- varčujemo z energijo /redno ugašanje luči in elektronskih naprav,
- uporabljamo reciklirane materiale,
- tedenska vodena skupinska telovadba,
- uporaba elektronskega dokumentnega sistema / s tem ukrepom smo poskrbeli za večjo učinkovitost in pretočnost informacij kot tudi zmanjšanje porabe papirja,
- delo na daljavo vsaj 1 dan v tednu (sistem 4+1) – s tem korakom si prizadevamo dodatno zmanjšanje onesnaževanje okolja iz naslova uporabe prevoznih sredstev kot tudi prihranimo zaposlenim izgubo časa, ki ga porabijo za vožnjo na in iz dela,
- vpeljava E-računa za vse zunanje deležnike, ki bo dodatno zmanjšala uporabo papirja in s tem negativen vpliv na okolje.

Ob tem pripravljamo še:

- prehod na popolno digitalno poslovanje znotraj družbe,
- dan brez avtomobila (enkrat mesečno prihod na delovno mesto z uporabo alternativnih prevoznih sredstev).

V našem podjetju si bomo še naprej prizadevali za izboljšanje tako vsakega posameznika kot tudi podjetja. Verjamemo, da vedno obstaja prostor za obogatitev tako osebnega kot poslovnega življenja. Zavezani smo k negovanju kulture raznolikosti, vključenosti in pripadnosti na delovnem mestu, kjer si vsakdo lasti in ceni svoje dobro počutje, ne glede na svoje izhodišče. Z našim nenehnim stremenjem k čuječnosti in dobremu počutju želimo ne le preprečiti bolezn življenjskega sloga z ustvarjanjem trajnostnega dobrega počutja, temveč ljudem omogočati, da živimo najboljše.

V Ljubljani, dne 25.4.2024

Oktavijan Aram  
direktor  
INR d.o.o.