

UNIVERZA V NOVI GORICI  
POSLOVNO-TEHNIŠKA FAKULTETA

**ANALIZA TRŽENJA STORITEV UPRAVLJANJA Z  
NEPREMIČNINAMI**

DIPLOMSKO DELO

**Teo Činej**

Mentor: viš. pred. mag. Armand Faganel

Nova Gorica, 2014





## **NASLOV**

### **Analiza trženja storitev upravljanja z nepremičninami**

## **IZVLEČEK**

V diplomskem delu so podrobno predstavljene storitve upravljanja z nepremičninami in s tem povezana podjetja ter njihove prednosti in slabosti. Kot študent Univerze v Novi Gorici sem naredil raziskavo s področja upravljanja večstanovanjskih stavb. Za primer sem predstavil opisano podjetje Fertis, d. o. o., ki je eno izmed glavnih na območju Goriške regije. Gre za družinsko podjetje, ki se s tovrstnim poslom ukvarja že od uveljavitve zakonodaje v Republiki Sloveniji, to je od leta 1991. Podjetje posluje z raznoliko delovno panogo, ki skrbi za upravljanje in vzdrževanje stanovanjskih stavb in nepremičnin. Leta 1991 je stopil v veljavo zakon, ki določa, da mora imeti nepremičnina, ki ima več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, izbranega upravnika. Namen naloge je raziskati možnosti za širitev, njihove prednosti in slabosti ter povečati njihovo konkurenčnost na trgu. Izbrana vrsta storitev je zelo raznolika. Tekočega poslovanja je veliko, tako da vsak dan sproti nastajajo dodatne ponudbe ter prihajajo novi odjemalci. Kot rezultat raziskave upravljanja z nepremičninami lahko povemo, da je način poslovanja izbranih podjetij zelo zanimiv. Sodelovanje v takšnem delovnem okolju predstavlja pester način življenja. Diplomsko delo med drugim tudi nazorno opisuje, kako izboljšati poslovno pot za prihodnost.

## **KLJUČNE BESEDE:**

upravljanje, podjetje Fertis, d. o. o., upravnik, nepremičnine, stavbe.

## **TITLE**

### **A marketing strategy for real estate management**

## **ABSTRACT**

Detailed presentation of services of management with real estates as well as companies that are associated with them including their advantages and drawbacks are introduced in the thesis. As a student of the University of Nova Gorica I made a research in the field of management of multi-apartment buildings. As an example I presented the company Fertis d.o.o. which is long-windedly described and is one of the main companies that run this kind of business in the region of Gorica. The family business company has been engaged in this kind of business since the beginning of the Slovenian legislation in 1991. The company deals with a large variety branch, which takes care of management and maintenance of different buildings and real estates. This helped me to describe their entire business. In 1991, a real estate law came into effect. The law states that every real estate with more than two floor owners and more than eight individual parts of territory must have a certain warden. The purpose of this thesis is to research possible expansions, their advantages and disadvantages and also to increase competitiveness on the market. This kind of service is very diverse. There is also a lot of business flow, so every day new additional offers and customers pop up. As a result of research on managing real-estates, we can say that the way business is handled by selected companies is very interesting. Participation in such working environment presents a varied lifestyle. The thesis also thoroughly describes how to improve the company's business for the future.

## **KEYWORDS**

management, Fertis Ltd., manager, real estate, building.

## KAZALO

1	UVOD .....	1
2	UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN .....	2
2.1	Stanovanjski zakon SZ-1 .....	2
2.2	Določitev upravnika .....	2
2.3	Obveznosti upravitelja.....	3
2.3.1	Organizacijske in administrativne storitve .....	6
2.3.2	Tehnične storitve.....	7
2.3.3	Finančno-računovodske in knjigovodske storitve .....	7
2.3.4	Pravne storitve .....	7
2.4	Rezervni sklad .....	8
2.5	Obratovalni stroški .....	10
3	UPRAVITELJSKI TRG NA GORIŠKEM.....	11
3.1	Podjetje Dom d.o.o. ....	11
3.2	Podjetje Kubik d.o.o. ....	12
3.3	Podjetje Fertis d.o.o.....	12
3.4	Konkurenca med podjetji .....	13
4	PODJETJE FERTIS, d. o. o. ....	15
4.1	Popis gasilnih aparatov .....	18
4.2	Funkcija upravitelja .....	20
4.3	Red in nadzor.....	20
4.4	Redni obračun stroškov .....	21
4.5	Urejanje okolice.....	23
4.6	Merjenje toplote.....	23
5	SWOT ANALIZA PODJETJA FERTIS D.O.O.....	25
5.1	Prednosti .....	25
5.2	Slabosti .....	26

5.3	Priložnosti.....	26
5.4	Nevarnosti.....	27
6	ANALIZA POSLOVNEGA OKOLJA PODJETJA.....	29
6.1	Makro okolje .....	29
6.1.1	Politično-pravno okolje.....	30
6.1.2	Ekonomsko okolje .....	31
6.1.3	Sociološko-kulturno okolje.....	32
6.1.4	Tehnološko okolje.....	34
6.1.5	Naravno okolje.....	35
6.2	Mikro okolje .....	36
6.2.1	Možnosti širitve podjetja .....	36
6.2.2	Intenzivnost konkurence .....	37
6.2.3	Tekmovalnost podjetja.....	38
6.2.4	Možnost vstopa novih podjetij.....	39
6.2.5	Kupna moč.....	40
7	ANALIZA ZAPOSLOTITVE GRADBENEGA DELAVCA .....	41
7.1	Zaposleni delavec oziroma storitev .....	41
7.2	Prodajna cena.....	42
7.3	Tržna pot.....	44
7.4	Trženjsko komuniciranje .....	46
7.5	Dodatne storitve upravnika.....	47
8	VIZIJA PODJETJA FERTIS D.O.O. ....	49
9	ZAKLJUČEK.....	51
10	LITERATURA.....	53

## KAZALO SLIK

Slika 1: Zapisnik o prevzemu – pregledu večstanovanjske stavbe (1. del).....	4
Slika 2: Zapisnik o prevzemu – pregledu večstanovanjske stavbe (2. del).....	4
Slika 3: Zapisnik o prevzemu – pregledu večstanovanjske stavbe (3. del).....	5
Slika 4: Predlog letnega plana.....	17
Slika 5: Kontrolni list opreme .....	18
Slika 6: Popis oseb in psov.....	19
Slika 7: Račun stanovalca .....	22
Slika 8: Kontrolni list opreme in naprav .....	27
Slika 9: Popis stanj delilnikov .....	32
Slika 10: Pregled objekta .....	33
Slika 11: Opravila v stanovanjski celoti.....	38



## KAZALO TABEL

Tabela 1: Razvrščanje nepremičnin po starostnih razredih.....	8
Tabela 2: Določitev prispevkov v EUR/m <sup>2</sup> glede na starostni razred.....	9
Tabela 3: Vrsta in cenik gradbenih storitev .....	43
Tabela 4: Skupni stroški gradbenih storitev za obdobje dveh let.....	43



## 1 UVOD

V diplomskem delu je podrobneje opisano področje upravljanja večstanovanjskih stavb v Republiki Sloveniji, podjetje Fertis, d. o. o., in dejavnost, s katero se ukvarja, delovna mesta, ki so v podjetju sistematizirana, ter zadolžitve zaposlenih. Področje upravljanja je obširen sistem poslovanja posameznih podjetij, ki nudijo popolno skrb vzdrževanja večstanovanjskih stavb. V Sloveniji je upravljanje zakonsko določeno vse od leta 1991. Takrat je vstopil v veljavo stanovanjski zakon, ki opredeljuje, da mora imeti nepremičnina, ki ima več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, izbranega upravnika (Stanovanjski zakon, 2003). V diplomskem delu je nazorno opisan celoten sistem upravljanja nepremičnin v Sloveniji z izdajo stanovanjskega zakona in posledično širitve upraviteljskega trga. Sem spada tudi razvoj privatizacije in zasebnih podjetij. Okvirno smo predstavili vsa tri glavna podjetja, ki upravljajo celotno področje goriške regije. Konkreten opis razvoja in poslovanja upravnikov smo raziskali v zastopanem podjetju Fertis, d. o. o. V srednjem delu so predstavljene prednosti in slabosti podjetja Fertis, d. o. o., konkurenca ter možnosti za širitev poslovanja in trženja podjetja v prihodnosti. S pomočjo SWOT in PEST analize smo raziskali podjetje Fertis, d. o. o., opisali mikro in makro okolje, v katerem posluje, ter s pomočjo uporabljenih virov in številnih pogovorov predstavili vizijo podjetja v prihodnosti. Z uporabo metode 4P smo podrobno analizirali, ali se podjetju Fertis, d. o. o., finančno splača zaposliti gradbenega delavca in katere ugodnosti delavec prinese. Po izračunih, predstavljenih v tabelah, se zaposlitev gradbenika za obdobje dveh let finančno izplača ter poenostavi sistem poslovanja podjetja. Direktorjev namen je zaposlitev dodatnega gradbenika v bližnji prihodnosti.

Cilj diplomskega dela je analiza trženja storitev upravljanja z nepremičninami in razvoj tržne strategije poslovanja podjetja Fertis, d. o. o., v prihodnosti. Konkretno je predstavljen primer o zaposlitvi dodatnega gradbenega delavca, ki nam s pomočjo analize prikaže prednosti in ugodnosti gradbenih storitev. Analizirali smo dosedanje poslovanje podjetja, okolje, v katerem deluje, možnosti za širitev poslovanja, predelali stanje trenutnega poslovanja podjetja ter dosledno opisali predstavljeno konkurenco. Na osnovi pogovora z direktorjem je opisana tudi vizija podjetja Fertis, d. o. o., kjer so dodane nastale ideje kot rezultat diplomskega dela.

## **2 UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN**

### **2.1 Stanovanjski zakon SZ-1**

Skladno s stvarnopravnim zakonikom in stanovanjskim zakonom mora imeti nepremičnina, ki ima več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, izbranega upravnika (Stanovanjski zakon, 2003).

Tako se glasi dikcija iz stanovanjskega zakona, ki ga je sprejela Republika Slovenija leta 1991. Zakon ureja vse vrste stanovanjskih in poslovnih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, merila za načrtovanje in gradnjo stanovanjskih objektov ter lastninsko-pravna razmerja med stanovalci in upravnikom.

Med drugim določa tudi pogoje za gradnjo in prodajo novih objektov ter pomoč pri iskanju in nakupu stanovanja. Stanovalce posameznih večstanovanjskih stavb in zaposlene upravitelje ščiti pred zlorabo poslovnega odnosa med njima in tako ureja korekten odnos med skrbnikom in stranko. Državna zakonodaja usklajuje tako poslovni kot pravni del upravljanja stanovanj. Poleg vsega naštetega ureja tudi vse pristojnosti organov in državnih organizacij, ki poslujejo na tem področju delovanja (Stanovanjski zakon, 2003).

### **2.2 Določitev upravnika**

Začetek sodelovanja med upravnikom in stanovalci se prične na uvodnem sestanku s potrditvijo soglasja lastnikov stanovanj, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Podpiše se pogodba sodelovanja med upravnikom in etažnimi lastniki, na kateri so zapisni celoten pregled sklepov, določila upravitelja, datum veljavnosti pogodbe ter predpisane sankcije ob neupoštevanju poslovnega reda.

Odnos med upravnikom in stanovalci se uredi s tako imenovano pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Pogodba je veljavna takoj ob podpisu upravnika in večine etažnih lastnikov, ki so potrdili sklep o izbiri upravnika. Veljavnost dokumenta je zapisana pod izbranim členom, ob njenem preteku pa je potrebna nadaljnja potrditev. Podpisana pogodba učinkuje tudi proti etažnim lastnikom, ki so pri imenovanju upravnika glasovali negativno.

Ob neupoštevanju pravil in neizpolnjevanju obveznosti upravitelja se lahko stanovalci med seboj dogovorijo in v podpisnem dopisu odstopijo od pogodbe ter tako prekinejo sodelovanje s pooblaščenim upraviteljem. Isti korak lahko izvede tudi upravitelj sam.

### **2.3 Obveznosti upravitelja**

Stanovalci objekta izberejo upravnika stanovanjske enote. Upravnik skrbi in nadzoruje svoje objekte, kot je predpisano v stanovanjskem zakonu opredelitev upravljanja (Stanovanjski zakon, 2003). Zakon določa, da je nujno potrebno sprejemati in izvrševati vse odločitve, ki se pripetijo v odnosu s stanovalci, ter ohranjati in vzdrževati bistvene lastnosti večstanovanjske stavbe. Med objekte, ki morajo imeti upravnika, sodijo tako stanovanjski kot tudi poslovni.

Omenjeni zakon med drugim tudi določa, da morajo biti večstanovanjske nepremičnine redno vzdrževane in kontrolirane s strani pooblaščenega upravitelja. Vzdrževanje objekta je nujno potrebno za kakovostno življenje v izbranem gospodinjstvu, prav tako za delo v poslovnem prostoru. Vzdrževalna podjetja se obvezujejo skrbeti tudi za pravilno delovanje naprav in vseh delov nepremičnine. Tako so predpisani enodnevni, enotedenski, enomesečni in enoletni redni vzdrževalni pregledi, ki so nujno potrebni za nemoteno življenje brez obremenitev in nereda za posamezno večstanovanjsko stavbo.

S podpisano pogodbo o upravljanju in posredovanju z nepremičninami med upravnikom in stanovalci se upravnik, imenovan tudi nepremičninski posrednik, zaveže, da bo po nalogu naročitelja, to je izbranih stanovalcev, opravljal svojo dejavnost po svojih najboljših močeh in nudil najboljše pogoje bivanja stanujočim (Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr, 2003). Slike 1, 2 in 3 prikazujejo celoten zapisnik o prevzemu – pregledu večstanovanjske stavbe.

**ZAPISNIK O PREVZEMU – PREGLEDU VEČSTANOVANJSKE HIŠE**

**PODATKI O VEČSTANOVANJSKI HIŠI:**

predstavnik hiše: .....  
 drugi organi hiše: .....  
 število stanovanj: .....  
 poslovni prostori: .....  
 garaže: .....  
 število nadstropij: .....

**Skupni prostori:**

- zunanje stopnišče
- vhodni hodnik
- stopnišče
- prostori HS
- kolesarnica
- pralnica
- sušilnica
- terasa
- podstrešje
- skupna klet
- 
- 

**DOKUMENTACIJA VEČSTANOVANJSKE HIŠE**

DOKUMENTI	da / ne	OPIS DOKUMENTACIJE	POSEDIJUE
POSOBNA O UPRAVLJANJU	<input type="checkbox"/>		
POSOBNA O MEROBLOKNIH RAZMERAH	<input type="checkbox"/>		
HIŠNI RED	<input type="checkbox"/>		
POŽARNI NAČRT	<input type="checkbox"/>		
SOGLASJA	<input type="checkbox"/>		
ELABORAT OBJEKTA	<input type="checkbox"/>		
RAZNO			

**TEHNIČNI PODATKI O VEČSTANOVANJSKI HIŠI:**

VHOVNA VRATA	tip	stanje	vrata se zaklepajo	ključi
	aluminijaste	dobro	da	
	lesene	srednje	ob vrst:	
		slabo	ne	
DRUGA VRATA				
ŠTREHA	OŠTRE ŠJJE	KRITINA	dobro	OPOMBE
	leseno		srednje	
	betonsko		slabo	
FASADA	IZVEDBA	dobro	OPOMBE	
		srednje		
		slabo		

Slika 1: Zapisnik o prevzemu – pregledu večstanovanjske stavbe (1. del)

KLJUČI	ZA / NAMEN		POSEDIJUE		OPOMBE	
<b>ZVONCI / DOMOFONI</b>						
SKUPNA ELEKTRIKA	da	ne	RAZSVETLJAVA	da	ne	
SKUPNA VODA	da	ne	DVIGALA	da	ne	
SKUPINSKA TV ANTENA	da	ne	VODOMETRI / ŠTANOVANJSKIH	da	ne	
ZRAČNIKI	da	ne	VENTILACIJA	da	ne	
PLINIFIKACIJA	da	ne	HIDRANTI	da	ne	
NAČRT EVAKUACIJE	da	ne	VTIČNIČICA / ŠTOPNIČJU	da	ne	
POŽARNA TABLA	da	ne	ELEKTRIČNA OMARICA			
NABIRALNIK HŠ	da	ne	obstaja prost nab.		OPOMBE	
OOBLAŠNA DESKA	da	ne	primerena velikost		OPOMBE	

GASILNI APARATI						
NADŠT	ŠT.APAR.	MANJKA	SERVISKA ŠT.APATA	DATUM SERVISA	PROIZVAJAJA	OPOMBE
klet						
pritličje						
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Slika 2: Zapisnik o prevzemu – pregledu večstanovanjske stavbe (2. del)

Upravnik tako skrbi, da je delo in vzdrževanje večstanovanjskih stavb opravljeno po predpisanih navodilih, v predvidenem času ter v interesu stanovalcev.

OBRACUNAVANJE STROSKOV:

ŠTROŠEK	dalje	po osebah	po kvadr. metru	m2	ostalo
SKUPNA ELEKTRIKA	o	o	o	o	
SKUPNA VODA	o	o	o	o	
ZAMENJAVA ŽARNIC	o	o	o	o	
ZAMENJAVA STIKAL	o	o	o	o	
SERVIS DVIĞAL	o	o	o	o	
DERATIZACIJA	o	o	o	o	
ČIŠČENJE	o	o	o	o	
	o	o	o	o	

OPOMBE – UGOTOVITVE:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

DATUM: .....

za etažne lastnike:

za Fertis:

.....

Slika 3: Zapisnik o prevzemu – pregledu večstanovanjske stavbe (3. del)

Upravniška podjetja so zadolžena za skrb raznih hišniških storitev. Sem spada redno vzdrževanje za brezhibnost in urejenost vseh skupnih prostorov in naprav v stanovanjskem bloku, servisiranje ter popravilo dvigal, domofonov, vodovoda in elektrike, kurjave, plinskih naprav in s tem tudi urejanje pravočasnega pregleda napak s pomočjo izbranih podizvajalcev.

Da ne bi prihajalo do prevelikih napak in odstopanj, so pri tem nujno potrebna tekoča vzdrževalna dela. Zaposleni morajo redno čistiti kanalizacijski sistem v vsakem posameznem stanovanjskem bloku. Delo zahteva tudi skrb za odvoz meteornih in odpadnih voda ter čiščenje odtočnih jaškov. Pri vzdrževanju dvigal ter toplotnih postaj jim pri tem pomagajo pooblaščenata podjetja. Le-ta morajo v skladu s predpisano zakonodajo skrbeti za redne preglede in opravljanje servisnih storitev, da ne pride do življenju škodljivih nesreč.

Zaposleni nudijo rešitve tudi pri večji prenovi objekta. Sem spadajo razna obnovitvena dela pri prenovi fasade, pleskarska dela, ureditev talnih oblog in vsa ostala dela, ki so povezana z investicijo. Z uvodnim sestankom in dogovorom s stanovalci predstavijo celotno izvedbo od ocene dela in izbire najkvalitetnejšega podizvajalca do končnega nadzora izvedbe.

Celoto stanovanjskih blokov krasi lepo urejena okolica. Skrb za lep okoliš nepremičnin je eno nujnih opravil zaposlenih, le-ti poskrbijo za čistočo in zgledno vzdrževano nepremičnino. Poleti skrbijo za lepo urejena vrtnarska dela ter košnjo trave, pozimi je na vrsti čiščenje in pluženje snega.

Podjetja, ki so zadolžena za vzdrževanje stanovanjskih stavb, morajo redno skrbeti, da sledijo novo izdanim zakonom in s tem tudi vsem standardom kakovosti izbranega objekta. Stanovalce obveščajo na rednih stanovanjskih zborih in sestankih, kjer se tudi dogovorijo glede odločitev o skupni delitvi stanovanjskih stroškov. Na izbranih sestankih se odloča o vsem tekočem za predstavljen stanovanjski objekt. Sestanek se organizira enkrat mesečno za pregled tekočih opravil, sicer pa se pred vsakim večjim posameznim posegom sestavi konkreten zbor vseh stanovalcev in predstavi ter sprejme sklep o celotni izvedbi dela. Velikokrat se stanovalci odločajo glede različnih obnovitvenih del, ki so nujno potrebna zaradi obnove in vseh tekočih opravil za urejenost.

### **2.3.1 Organizacijske in administrativne storitve**

Upravnik večstanovanjske stavbe mora med rednim nadzorom nepremičnine skrbeti tudi za organizacijske in administrativne storitve (Aktiva upravljanje, 2013).

Sem spada celotno vodenje in ažuriranje evidenc o lastnikih, zastopnikih in najemnikih objektov ter popis pripadajočih nepremičnin. Zaposleni poskrbijo za organizacijo srečanj etažnih lastnikov, pripravljajo predloge za izvajanje investicijskih in vzdrževalnih del in na podlagi odločitev stanovalcev sprejete sklepe tudi izvedejo. Podjetje pri tem skrbi za nemoten dotok informacij med najemodajalci in najemnikom ter tako tudi ureja celoten postopek najemnih pogodb v večstanovanjskem objektu.



### **2.3.2 Tehnične storitve**

Pod vzdrževalna dela spadajo predvsem tehnične storitve na nepremičninah. Upravitelj mora poskrbeti za celoten pregled stanja nepremičnine. Sem spada tekoče delovanje skupnih instalacij, vseh naprav in opreme, nadzor nad ureditvijo okolice in posledično potrebna servisna dela. Tukaj so prisotna vsa dela in izbrane storitve podjetja, ki služijo tehničnemu delu kakovosti vzdrževanja večstanovanjske stavbe.

Za vsak posamezen potek dela na izbrani nepremičnini je treba preko predhodnih obvestil namero sporočiti vsem stanovalcem na skupnem sestanku, pri tem podrobno predstaviti, kaj vse se bo delalo, ter izbrati najugodnejšega ponudnika za izvedbo določenih del. Upravnik se zaveže, da bo opravil delo po svojih najboljših močeh, z uporabljenimi najnaprednejšimi materiali ter ga končal v dogovorjenem roku, sicer sledijo predvideni delovni »penali«. Seveda je skozi potek izvedbe del nujno potrebna skrb nadzora nad delom izvajalcev.

### **2.3.3 Finančno-računovodske in knjigovodske storitve**

Redna obveznost upravljanja nepremičnin je tudi nadzor nad finančno-računovodskimi storitvami ter knjigovodstvom. Upravitelji skrbijo za nadzor nad finančnimi obveznostmi lastnikov nepremičnin. Po velikosti stanovanj se razdeli skupne stroške na posamezne lastnike ter se izvede knjigovodsko in finančno poslovanje. Sem spadajo celotni stroški vode, elektrike, centralne kurjave, stroški čiščenja stopnišč, redno servisiranje dvigal, skrb za lep okoliš in vsi potrebni stroški, ki nastajajo pri oskrbi večstanovanjske stavbe. Poleg vsega naštetega spadajo sem še vsi postopki za ustrezno zavarovanje nepremičnin. Po želji lahko stanovalci zavarujejo svoje imetje po določenih zavarovalniških kriterijih in pri tem lahko zavarujejo še sebe ter vse imetje, ki leži v izbranem stanovanju. Za vse to ima upraviteljsko podjetje svojega zavarovalnega agenta na zavarovalnici, ki po pogodbi skrbi za celoten postopek zavarovalnih razmerij.

### **2.3.4 Pravne storitve**

V primeru sodnih in upravnih zadev zastopajo upravitelji stanovanj pravice in koristi etažnih lastnikov. Glede pravnih sporov morajo upravitelji zbirati in pripraviti vse

potrebne podatke za sodne postopke in izvršilne predloge, prav tako morajo opraviti vodenje evidenc pravnomočnih sklepov in izvršb. Poleg vsega naštetega upravnik nudi svetovanje in pomoč pri ureditvi medsebojnih odnosov v večstanovanjskih nepremičninah.

Podobno kot pri zavarovalniških razmerjih ima pooblaščen podjetje tudi pri pravnih zadevah podpisano pogodbo z določeno odvetniško pisarno. Pravniki so pri tem zadolženi za celotno skrb in rešitev vseh sporov, ki se na objektu in med stanovalci pripetijo, ter tako nudijo varno in pošteno življenje vseh bivaajočih.

## 2.4 Rezervni sklad

Rezervni sklad predstavlja sredstva iz skupnega premoženja etažnih lastnikov, ki so namenjena bodočemu kritju rednih stroškov upravljanja. Ta sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem bančnem računu.

Merila, ki določajo višino prispevka, so opredeljena v Pravilniku o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Pravilnik o merilih za določitev prispevka, 2004). Ocenjuje se na podlagi površine posameznega dela v etažni lastnini, koliko je objekt star ter ali je bila kdaj opravljena rekonstrukcija.

Enkrat letno se opravi izračun prispevka glede na starost stavbe. Na podlagi prikazane tabele 1 se starost stavbe določi v izbran starostni razred.

Tabela 1: Razvrščanje nepremičnin po starostnih razredih

Starost nepremičnine	Starostni razredi
Do 10 let	I
Od 10 do 30 let	II
Od 30 do 60 let	III
Nad 60 let	IV

Glede starosti nepremičnine se šteje tudi, ali je kdaj prišlo do celotne rekonstrukcije stavbe. To se upošteva tako, da ko preteče prvo leto po rekonstrukciji, je stavba stara 5 let. Pod celotno rekonstrukcijo spada izpeljava glavnih investicijsko-vzdrževalnih del, prenova ali zamenjava strehe, naprav za ogrevanje, prenova oziroma menjava plinske, električne in vodovodne instalacije ter obnovitev fasade in menjava dvigal v stavbi. Če pa se je na primer izvedla le delna rekonstrukcija stavbe, se tako sešteje starost stavbe po prvem letu za dobo 20 let. Pod delno rekonstrukcijo se šteje, da sta bili na stavbi opravljeni vsaj dve investicijsko-vzdrževalni deli. Rekonstrukcijo se izračuna enkrat letno na podlagi opravljenih vzdrževalnih del v preteklih 10 letih (Dom upravljanje nepremičnin, 2013).

Cenik prispevkov v rezervni sklad se izračuna glede na površino v m<sup>2</sup> in znaša glede na starostni razred, kot je prikazano v tabeli 2.

Tabela 2: Določitev prispevkov v EUR/m<sup>2</sup> glede na starostni razred

Starostni razred	EUR/m <sup>2</sup>
I	0
II	0,20
III	0,25
IV	0,30

Po želji pa lahko lastniki stanovanj določijo tudi višji znesek rednega mesečnega vplačila v rezervni sklad, kot ga ta določa z zakonom v Republiki Sloveniji. Velja tudi dogovor, da lahko etažni lastniki v pogodbi z upravitelji določijo namen izbranega rezervnega sklada.

Upravnik mora nujno urediti, da se vsi dohodki stanovalcev v rezervni sklad beležijo na posebnem transakcijskem računu. Za vsak posamezen večstanovanjski blok mora voditi knjigovodsko ločeno evidenco. Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada sme gospodariti le upravnik. Denar iz rezervnega sklada lahko naloži le v depozite pri pooblaščenih banki.

Upravnik se zaveže, da bo vodenje rezervnega sklada spoštoval v skladu z določili pogodbe. Sredstva rezervnega sklada je dovoljeno porabiti le za stroške rednega

vzdrževanja, za učinkovito rabo energije, izboljšanje naprav, za nujna vzdrževalna dela ter za poplačilo obresti posojil in zalaganje rezervnega sklada. Stanovalci morajo redno plačevati svoje prispevke v rezervni sklad, sicer jih upravnik pisno nagovori k plačilu. Lastniki stanovanj pri tem nimajo pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad.

## **2.5 Obratovalni stroški**

Osnovni namen kvalitetnega obratovanja večstanovanjske stavbe je določen po zakonu in se izvršuje s poslovanjem in zagotavljanjem predpisanih pogojev za bivanje. Pri obratovanju se redno ustvarjajo obratovalni stroški, ki nastajajo z rednim zagotavljanjem dobav in storitev za skupne dele ter za posamezne dele večstanovanjske stavbe. Sem spadajo obratovalni stroški za zaščito in reševanje, čiščenje skupnih površin, hišniška opravila ter deratizacija.

Poravnava plačila stroškov, ki nastanejo pri izvajanju vseh zgoraj naštetih opravil, je določena v Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 60/2009).

Delitev stroškov med stanovalci se izvede na dva načina. Odvisno, ali imajo stanovalci v svojem stanovanju vgrajene merilne naprave, se delitev stroškov izvede po porabi posameznega uporabnika. Če stanovanja nimajo merilnih naprav, se delitev stroškov izvede po številu uporabnikov in površini posamezne stanovanjske enote. V enakem deležu po številu stanovanj v stavbi pa se delijo stroški za hišniška opravila, deratizacija, servisiranje dvigal, domofonov, zimske službe in podobno.

### **3 UPRAVITELJSKI TRG NA GORIŠKEM**

Upraviteljski trg nepremičnin je na področju Goriške regije poslovno zanimiv. Raziskavo upraviteljskega trga smo začeli na osnovi poznanega družinskega podjetja Fertis, d. o. o., in tako z vsemi potrebnimi podatki prišli do opisanih zaključkov. Celotni podatki so sestavljeni iz številnih pogovorov, pregledani iz spletnih strani ter raziskani s pomočjo predpisane zakonodaje. Upravniki nepremičninskih podjetij so dolžni sodelovati z vsemi ostalimi podjetji, ki so na istem območju upravljanja do stopnje, ki je v interesu posameznega stanovalca in vseh ostalih bivaajočih z njihovim dovoljenjem. V primeru, da nudi upravljanje pri isti večstanovanjski stavbi več upraviteljev z namenom izvedbe posredovanja, pripada provizija upravljanja tistemu upravniku, ki je posel izvedel, razen če predhodno ni bilo drugače določeno (Teze novega Kodeksa dobrih poslovnih običajev za posredovanje v prometu z nepremičninami, 2002).

Na področju Nove Gorice in okolice se s tovrstnim poslom ukvarjajo tri vodilna podjetja, dve sta zasebni, Dom, d. o. o., in Fertis, d. o. o., ter eno občinsko, Kubik d. o. o. V celotni regiji znaša skupno število stanovanj okrog 8000 (Statistični urad Republike Slovenije, 2013). Od tega ima podjetje Dom, d. o. o., nadzor nad 4500, Fertis, d. o. o., 2500 ter Kubik, d. o. o., preostalih 1000 stanovanj, katerim nudi upravljanje. Območje upravljanja obsega vse od Kanala, Deskel, Solkana, Goriških Brd, Nove Gorice, Šempetra, Vrtojbe, Ajdovščine in Mirna. Vsa tri podjetja so svojo poslovno pot začela v letih devetdeset, takoj ko je Republika Slovenija izdala stanovanjski zakon. Skozi poslovanje v preteklih letih so izbrana podjetja pridobila ena več, druga manj upraviteljskih izkušenj in s tem posledično imajo nekatera podjetja več stanovalcev, druga nekoliko manj, zraven pripada še opravljanje posla.

#### **3.1 Podjetje Dom, d. o. o.**

Predstavljeno podjetje Dom, d. o. o., je največje izbrano podjetje v predstavitvi vseh treh podjetij, ki se ukvarjajo s tem poslom na goriškem območju. Podjetje Dom, d. o. o., je bilo ustanovljeno leta 1990 in registrirano za upravljanje stavb v etažni lastnini, tako stanovanjskih kot tudi poslovnih (Dom upravljanje nepremičnin, 2013).

Danes je eno izmed vodilnih na tem področju. Od vseh treh upravlja največ nepremičnin v Novi Gorici, skupno ima kar 4500 stanovanj ter nudi upravljanje več

kot 200 poslovno stanovanjskih objektov. Deluje na območju Mestne občine Nova Gorica ter občin Šempeter – Vrtojba, Miren – Kostanjevica, Renče – Vogrsko, Brda in Kanal ob Soči. Skupno ima 5 do 9 zaposlenih, odvisno od tekočih obveznosti in priprave dela. Tukaj sta dva direktorja, dva tajnika ter še vzdrževalci in upravitelji.

Njihova oskrba nudi popoln nadzor nad stanovanjskimi, poslovnimi ter parkirnimi stavbami. Imajo strokovne izkušnje na področju upravljanja in posredovanja z nepremičninami. Lastnikom nudijo pomoč pri prodaji in iskanju stanovanja, po dogovoru z lastniki lahko izvajajo tudi obračun neprofitnih najemnin. Skratka, podjetje nudi profesionalen pristop in kvalitetno rešitev storjene napake.

### **3.2 Podjetje Kubik, d. o. o.**

Podjetje Kubik, d. o. o., je svojo poslovno pot prav tako začelo v devetdesetih letih in si do danes utrdilo zaupanje pri stanovalcih številnih večstanovanjskih stavb na območju celotne goriške regije. Sedež podjetja je v Šempetru pri Gorici.

S profesionalno ekipo treh zaposlenih imajo danes nadzor nad 50 poslovno-stanovanjskimi objekti ter približno 1000 stanovanji. Zaposlene sestavljajo direktor, tajnica ter vzdrževalec. Obseg poslovanja je razmeroma manjši kot pri ostalih dveh, vendar je kakovosten pristop do stanovalcev na prvem mestu.

Podjetje posluje na celotnem območju Nove Gorice ter tudi na območju Ilirske Bistrice, kjer upravlja 20 stanovanjskih objektov. Poslovno ponudbo ima dokaj pestro (Kubik, 2013).

Poleg upravljanja in vzdrževanja nepremičnin nudijo tudi prodajo in nakup nepremičnin ter ponudbo najema stanovanj novim lastnikom. S profesionalno odzivnostjo in hitrim pristopom se jim posel iz leta v leto širi. Namen imajo gojiti dosedanji odnos s stanovalci ter širiti ponudbo med novimi naročniki.

### **3.3 Podjetje Fertis, d. o. o.**

Podjetje Fertis, d. o. o., je ustanovil Silvan Ferjančič leta 1991 in takrat je tudi registrirano za upravljanje nepremičnin in posredovanje. Danes ima polno zaposlenih 6 delavcev. Pod nadzorom ima objekte v Novi Gorici in okolici, skrbi za redno vzdrževanje in upravljanje vseh vrst nepremičnin, tako stanovanjskih kot poslovnih.

Profesionalnost in zadovoljstvo strank je njihov glavni cilj. S pomočjo vseh potrebnih naprav in strojev želijo rešiti vsakršno napako na izbranem stanovanjskem objektu in tako ohranjati dober odnos med stanovalci in upravnikom. Danes upravljajo okrog 80 stanovanjskih objektov ter skrbijo za več kot 2500 stanovanj (Fertis, 2013).

### **3.4 Konkurenca med podjetji**

Kot smo že v zgornjih stavkih opisali, delujejo na območju goriške regije tri specializirana podjetja za upravljanje in vzdrževanje nepremičnin. Vsako izmed njih ima poleg standardne ponudbe upravljanja tudi možnost dodatne oskrbe svojih stanovalcev.

Največje podjetje Dom, d. o. o., predstavlja največjo konkurenco podjetju Fertis, d. o. o. Njihovo delo je profesionalno, natančno, redno skrbijo za vsako željo posameznega stanovalca. Podjetje ima nadzor nad večino večstanovanjskih stavb na področju goriške regije, posledica tega se vidi v velikih poslovnih izkušnjah in hitri odzivnosti storitev, ter tako kvalitetnemu opravljanju svojih storitev. Delovna ekipa je širša in tudi strokovnega znanja je na vseh področjih več. Ponudba upravljanja zajema tako vzdrževanje kot tudi pomoč pri izvajanju del s podizvajalci. Pod nadzorom imajo več poslovnih objektov in nudijo tudi kontrolo garaž in parkirnih prostorov, česar pri podjetju Fertis, d. o. o., ni. Da bi bilo podjetje Fertis, d. o. o., konkurenčnejše, bi moralo v ponudbi oglaševati tudi prodajo in možnosti nakupa nepremičnin.

Takšen sistem uporablja podjetje Kubik, d. o. o., ki med drugim ureja tudi prepise ter preprodaje stanovanj in vpis v zemljiško knjigo. Na svoji spletni strani in v pisarni ima možnost prodaje in najema stanovanj ter vseh tipov nepremičnin. Ugodijo kupčevim željam in mu pri tem pomagajo najti ustrezen bivalni prostor.

Poslovna taktika prodaje in nakupa nepremičnin, ki jo že leta kvalitetno opravlja podjetje Kubik, d. o. o., je velika pomanjkljivost pri podjetju Fertis, d. o. o., in s tem slab nastop pred novimi stanovalci. Omenili bi radi, da se lahko podjetje Fertis, d. o. o., izkaže z odličnim znanjem vzdrževanja in vsemi potrebnimi napravami ter primernimi prostori.

Podjetje Fertis, d. o. o., ima v lasti vse potrebne naprave in stroje za popravilo najtežjih posegov v stanovanjske objekte, ima tudi ogromno delavnico, v kateri se popravi in najde rešitev za marsikatero napako. Prav tako je na voljo bogat vozni park, ki nudi prevoz materiala z avtom, kombijem ter prikolico. Z zasnovano predstavljeno ponudbo se lahko podjetje Fertis, d. o. o., pohvali pred stanovalci in konkurenco. Menimo, da je upraviteljski trg na Goriškem zelo dobro razvit in pokriva vse aktivnosti, ki se dogajajo v odnosu s stanovalci in stanovanjskimi objekti. Vsa tri podjetja pokrivajo vsako izbrano željo stanovalcev, tako da karkoli potrebujejo, to podjetja tudi uredijo.

Skozi opravljene pogovore na predstavljenih podjetjih se vidi složnost in harmonijo sodelovanja med njimi in tako skupen interes dobrega dela upravljanja za področje celotne goriške regije. Podjetja med seboj odlično sodelujejo in si pri posameznem poslovanju pomagajo in svetujejo po svojih najboljših močeh.

Upraviteljski trg na Goriškem smo v naslednjem poglavju predstavili z analizo konkretne raziskave podjetja Fertis, d. o. o. Prve podatke je zaupal direktor podjetja ter predstavil celoten delovni »team«. Ostale dodatne informacije pa smo opisali na podlagi razgovorov z zaposlenimi. Vsi podatki so predstavljeni s prve roke oseb, ki to delo profesionalno opravljajo vsak dan že vrsto let. Namen predstavitve podjetja Fertis, d. o. o., je nazoren opis področja upravljanja večstanovanjskih stavb na področju Goriške regije.



#### **4 PODJETJE FERTIS, d. o. o.**

Podjetje Fertis, d. o. o., se ukvarja tako s stanovanjskimi kot poslovnimi stavbami na območju celotne goriške regije. Podjetje skupno skrbi za približno 80 stanovanjskih objektov in skoraj 2500 stanovanj (Fertis, 2013). Namen podjetja je dosledno izpopolnjevanje obveznosti do stanovalcev ter iskanje in trženje novih stanovanjskih objektov in tako širjenje dejavnosti za prihodnost.

Gre za družinsko podjetje, ki ima danes polno zaposlenih 6 delavcev:

- direktor,
- tajnik,
- dva vzdrževalca,
- dva upravitelja.

Direktor je zadolžen za celotno vodenje in nadzor vseh del, ki se izvajajo skozi poslovanje podjetja, ter za pravo izbiro izvajalca del za določeno delo na objektu. Skrbi za nemoteno izvedljivost del na objektih in svoje zaposlene oskrbovance usklajuje s tekočimi opravili. Namen vodenja podjetja je sprotno odpravljanje napak in pri tem po svojih najboljših močeh nuditi pravočasno oskrbo svojim stanovalcem. Poleg vsega naštetega ureja še poslovanje podjetja ter skrbi za tekoči potek dela med podizvajalci. Obvezen del poslovanja so tudi sestanki in izpolnjevanje sprejetih sklepov (Fertis, 2013).

Glavna funkcija tajnika v podjetju je pomoč pri delu direktorja. Poleg tega je zadolžen še za celotno knjigovodstvo in knjiženje računov, popis oskrbe stanovalcev, sem spadajo tudi popis vode in elektrike, beleženje toplote ter požarnovarnostni del. Med drugim sprejema tudi telefonske klice in posreduje informacije ostalim zaposlenim. Tajnik ureja tudi popis, izdeluje delitev stroškov objekta in izdaja razdelilnike stroškov, ki se izdajajo mesečno. Po potrebi je v pomoč tudi pri nadomeščanju direktorja pri izostankih na zborovanju stanovalcev. Sam pripravi in izvede celotno predstavitev tekočih opravil za določen potek del na izbrani večstanovanjski stavbi.

Za vzdrževalna dela na izbranih objektih so zadolženi vsi ostali 4 zaposleni v podjetju. To sta 2 vzdrževalca in 2 upravitelja. Vzdrževalci in upravitelji skrbijo, da so objekti redno vzdrževani in ohranjajo lastnosti večstanovanjske stavbe. Redno beležijo podatke in pregledujejo stanovanjske stavbe, pomanjkljivosti takoj opravijo. Njihova zaposlitev zajema predvsem terensko delo in opravila na večstanovanjskih stavbah. Sem spadajo raznorazna dela znotraj oziroma zunaj izbranega objekta. Vso izvedbo del opravijo po navodilih sklepov, sprejetih na sestankih stanovalcev.

Večino nalog jim posreduje tajnik ali direktor, za manjša popravila večinoma sami nabavijo material in uredijo vse potrebno, da napake popravijo. Za večja vzdrževalna dela, kot je na primer popravilo fasade, izdelava nadstreška, ureditev domofonov, popravilo in menjava strešne kritine, pa odločitve o podizvajalcih potekajo v sodelovanju podjetja s stanovalci. Na podlagi soglasja in dogovora o izboru podizvajalca s stanovalci se izpeljejo večja vzdrževalna dela.

Vzdrževalca sta elektroinštalater in vodovodni inštalater, vsak je zadolžen za svoje področje dela. Njuno delo obsega celoten nadzor in upravljanje večstanovanjskih stavb ter zahteva od zaposlenih natančno popravilo vseh napak na zgradbah od tal do strehe. Zaposlena delavca sta zadolžena vsak za svojo stroko in pri tem skrbita za popravilo manjših napak na zgradbah. Ob večjem neredu, na primer poplava kletnih prostorov, pa je pri tem potrebna pomoč pooblaščenega podjetja, ki je za to vrst del zadolženo. V tem primeru pride v poštev podjetje Vodovodi in kanalizacija Nova Gorica, d. d.

Upravitelja skrbita za redni dotok informacij med stanovalci in upravnikom. Njuna naloga je, da so želje stanovalcev izpolnjene in da je skupen dogovor celotnih stanovalcev skrbno formalen, kot je podpisano v pogodbi.

Vse, kar se na objektu izvaja, je treba najprej obvestiti in predstaviti na uvodnem sestanku s stanovalci, kjer je treba odločitve potrditi z večino, da se dela pričnejo, in nato skrbno obveščati o poteku posameznih del skozi oglasne table ter redne sestanke.

Upravitelja sta torej zadolžena za izvedbo obsežnejših del od zbiranja podpisov in zbiranja izvajalcev, do vseh malenkosti, ki služijo k ciljnemu izdelku na objektu. Kot prikazuje slika 4, sta upravitelja v sporazumu s stanovalci dolžna predlagati letni plan objekta. Zraven naštetih zaposlenih in opisanih vlog pa spadajo k skupnemu poslovanju še številni podizvajalci, ki so specializirani za posamezna konkretna dela. Predviden potek del je poleg vsega naštetega treba formalno urediti z zavarovalnim delom agenta ter pravnim potrdilom gradbenega dovoljenja.

FERTIS d.o.o.  
Vojkova cesta 61, 5000 Nova Gorica  
telefon: 05/ 333 10 20  
fax.: 05/ 333 10 21  
E-mail: upravlanje@fertis.si

## Predlog letnega plana

**Datum:** 01.01.2013  
**Št./ozn.:** 1/2013  
**Leto:** 2013  
**Opis:** Plan tekočega vzdrževanja in obratovanja objekta  
**Objekt:** Ulica Milana Klemenciča 2-6, Ajdovščina

### Planirano

Zap. št.	Opis	Predv. dat.	Predv. vred.	Realizirano	Dat. realiz.
1	Redni servis gasilnih aparatov in pregled požarne varno		0		
2	Deratizacija skupnih prostorov		0		
3	Pregled strelvodnega omrežja		0		
4	Redni servisi dvigal		0		
5	Letni tehnični pregled dvigal.		0		
6	Vizualna kontrola delovanja zasilne razsvetljave.		0		
7	Dvo letni pregled zasilne razsvetljave.		0		
8	Redni servisi garažnih vrat		0		
9	Pet letni tehnični pregled požarnih alarmov co alarmov		0		
10	Redni servis generatorja		0		

Obratovanje objekta zajema storitve v zvezi z uporabo skupnih prostorov, delov in naprav objekta ter funkcionalnega zemljišča. Gre predvsem za stroške čiščenja, elektrike, vode, servisa dvigal, ogrevanja in

Slika 4: Predlog letnega plana

V naslednjih odstavkih so predstavljene obvezne naloge podjetja Fertis, d. o. o., ki jih mesečno redno opravlja in skrbi za njihovo kontrolo.

#### 4.1 Popis gasilnih aparatov

Dvakrat letno so zaposleni zadolženi za popis vseh gasilnih aparatov iz požarnovarnostne zaščite. Kot prikazuje slika 5, je treba skozi kontrolni list preveriti, če ima vsak posamezen stanovanjski blok zahtevano število varnostnih aparatov. To je treba narediti zaradi varnostnih razlogov ter tudi nepredvidenega obiska inšpekcijske službe. Če aparat ne deluje, se ga pošlje na pooblaščen servis, vsem ostalim se pa izpolni kartonček, kjer piše datum pregleda, žig in podpis odgovorne osebe. Skupno število vseh popisanih aparatov presega število 5000.

#### KONTROLNI LIST OPREME, NAPRAV IN DRUGIH SREDSTEV ZA VARNOST PRED POŽAROM

Objekt: .....	Dat: ..... Ura: .....
Oddelek: .....	Kontrolor: .....
List št.: .....	Delovodja: .....

Zap. št.	Periodične kontrole	Ustrezna da/ne	Opombe: 1. mesto in vrsta napake 2. predlog za odpravo napake 3. način odprave napake 4. odgovorni za odpravo napake 5. rok za odpravo napake 6. eventualni nadomestni ukrepi
	Oprema, naprava in sredstvo		
1	Pregled oznak: - evakuacijskih poti - sredstev za gašenje - sredstev za odkrivanje, javljanje in alarmiranje - vodnih virov - vnetljivih tekočin in plinov - eksplozivnega materiala - prepovedi (npr. kajenja) - izvlečkov požarnega reda - druge		
2	Pregled požarnih vrat		
3	Pregled hidrantskega omrežja		
4	Pregled vgrajenih sistemov aktivne požarne zaščite		
5	Periodično čiščenje opreme, sredstev in naprav		
6	Pregled skladiščenja in odlaganja požarno nevarnih snovi in odpadkov		
7	Redno čiščenje delovnih prostorov in naprav		
8	Pregled elektro instalacije		
9	Pregled dovoljenj in postavitvenih površin za gasilce		
10	Pregled dovoljenj za izvajanje "vročih del"		
11			

Opomba:

Kontrolni list se oblikuje glede na časovni interval kontrole (dnevna, tedenska, mesečna, letna kontrola) ter glede na opremo, naprave in druga sredstva za varstvo pred požarom, ki jih je treba pregledati v posameznih časovnih intervalih. Vsebinska oblika kontrolnega lista se prilagodi posebnostim posameznega objekta.

Slika 5: Kontrolni list opreme

Eno iz med rednih opravil podjetja je tudi popis vseh članov in živali v stanovanju. Za vsako posamezno gospodinjstvo je tako treba popisati, kdo trenutno živi v njem in če imajo kaj živali za namene delitve stroškov, kot je prikazano na sliki 6.

**FERTIS d.o.o.**

Vojkova cesta 61, 5000 Nova Gorica  
Telefon: 05/ 333 10 20 Telefaks: 05/ 333 10 21

**Seznam števila oseb in psov za mesec: 2013-10**

STAVBA: 234 Cankarjeva ulica 3, Nova Gorica  
VHOD: 1 Cankarjeva ulica 3

Zap. št.	Številka dela stavbe	Število oseb	Število psov
1	2304-234-1	1	0
2	2304-234-2	2	0
3	2304-234-3	1	0
4	2304-234-4	1	0
5	2304-234-5	4	0
6	2304-234-6	1	0
7	2304-234-7	4	0
8	2304-234-8	1	0
9	2304-234-9	1	0
10	2304-234-10	1	0
11	2304-234-11	2	0
12	2304-234-12	3	0
13	2304-234-13	4	0
14	2304-234-14	1	0
15	2304-234-15	3	0
16	2304-234-16	2	0
17	2304-234-17	4	0
18	2304-234-18	1	0
19	2304-234-19	1	0
20	2304-234-20	1	0
21	2304-234-21	3	0
22	2304-234-22	2	0
23	2304-234-23	1	0
24	2304-234-24	1	0
25	2304-234-25	2	0
26	2304-234-26	2	0
27	2304-234-27	1	0
Skupaj:		51	0

Lastniki ali najemniki morajo vse morebitne spremembe števila uporabnikov sporočiti upravniku najkasneje v roku 15 dni po nastali spremembi. Upravnik upošteva vsako nastalo spremembo pri prvem naslednjem obračunskem obdobju. Opuščitev obveznosti lastnika ima za posledico, da upravnik obratovalne stroške, ki se delijo glede na število oseb, obračunava kot da posamezno enoto uporablja dvakrat toliko oseb, kot se šteje za primerno skladno s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Za uporabnike posamezne enote se štejejo osebe, ki jo dejansko uporabljajo (ne glede na naslov stalnega bivališča).

Če je posamezna enota prazna ali se uporablja občasno, manj kot 15 dni v mesecu, se šteje da jo uporablja en uporabnik.

To pomeni, da je vsako (tudi prazno) stanovanje zasedeno najmanj z enim uporabnikom, kar je treba upoštevati pri razdeljevanju stroškov.

Uporabnik, ki prebiva v stavbi, lahko pisno opozori upravnika o večjem številu uporabnikov določene posamezne enote kot

**Datum: 02.12.2013** **Če** lastnik te enote sporočil. V tem primeru upravnik pozove lastnika ali najemnika, navedenega pisnem opozorilu, k pojasnitvi in tako ugotovi dejansko stanje.

Slika 6: Popis oseb in psov

## **4.2 Funkcija upravitelja**

Za upravljanje stanovanj ter posredovanje informacij med izvajalci in stanovalci skrbita dva zaposlena upravitelja, ki med drugim na izbranem objektu urejata tudi celotno izvedbo del od začetka do konca.

Glavna funkcija zaposlenega upravitelja je torej, da del stanovanjskega bloka, potrebnega obnove, skrbno prenovi in s pomočjo podizvajalcev uredi v zaključeno celoto. Prične se z uvodnim sestankom, na katerem se predstavi celotno izvedbo posameznih del do končnega izdelka. Na izbranih lokacijah se razdeli in opravi več sklepov glede izvedbe bodočih del na objektih. Pri tem se gre za obnovitev oziroma nadgradnjo kateregakoli dela objekta, ki je v planu predelave. Lahko se gre za obnovitev fasade, montiranje domofonov, urejanje okolice, obnovo strehe in vse ostalo, kar je treba prenoviti na stanovanjskem objektu. Pred vsako posamezno izvedbo del je treba pridobiti potrebna soglasja stanovalcev, gradbeno dovoljenje in izpolniti vse predpise občinskih zahtev, ki urejajo predvidene postopke.

Načeloma se opravi uvodni sestanek, kjer se podrobno predstavi, kaj se bo delalo, kdo je izvajalec, koliko kaj stane ter koliko časa bo popravilo potekalo. Treba je obvestiti vse stanovalce izbranega stanovanjskega bloka in zbrati podpise od vsakega gospodinjstva.

Ko je vse to potrjeno in urejeno, se lahko dela z določenim datumom pričnejo. Od zaposlenega upravitelja je tudi zahtevano, da potek izvedbe del vsakodnevno skrbno nadzoruje in sproti beleži. Redno je potrebno beležiti opravljene tekoče obveznosti ter skladno z načrtom izpolnjevati zastavljena dela. Vse je predpisano v rokih, zato ne sme prihajati do ekstremnih odstopanj.

## **4.3 Red in nadzor**

Zaposleni v podjetju vsakodnevno skrbijo za red in čistočo. Zgodi se, da je tekočega dela manj in na vrsto pride nekakšna čistilna akcija delovnega okolja. Tako zaposleni uredijo in pospravijo celotno orodje, material, delovna sredstva ter vse ostale stroje in naprave, ki so shranjeni v delavnici.

Vsak izdelek gre na svoje mesto, tako da vsak delavec ve, kje kaj dobiti in tja tudi vrniti. Uredi in počisti se tudi dvorišče, pisarno, vozni park ter delavnico in z nakupi po trgovinah napolni vse potrebno s potrošnimi stvarmi.

Pod redni nadzor spada tudi popis kilometrine vseh dostavnih vozil in ureditev vseh tekočih delovnih dokumentov vozil, tako da so nared za vsakodnevna tekoča opravila. Za vsako izbrano posamezno ureditev je zadolžen in odgovoren tajnik. To pomeni, da mora delavec ob vsaki uporabi svojega službenega vozila skrbno beležiti namen in kilometrino ter tako ob določenem datumu v mesecu to popisati v celoto in oddati v arhiv podjetja. Knjigovodski arhiv se hrani na sedežu podjetja na pobudo predpisane zakonodaje in obiska inšpekcijske službe 10 let od dneva nastanka posameznega dokumenta.

Podjetje ima v lasti tudi napravo za izdelovanje ključev. Ta služi izdelovanju ključev vsem stanovalcem in zaposlenim, da ima vsak izmed njih lahko prehod v stanovanjske objekte in njihove prostore. Za ta del poslovanja in izdelovanja skrbi zaposleni vzdrževalec, ki med drugim skrbi za menjavo ključavnic in popravilo letih.

Vsak posamezen stanovanjski blok ima za potrebo odpiranja vrat od 8 do 25 ključev in več. Sem spadajo ključi za odpiranje glavnega vhoda, hodnikov, dvigal, kotlovnice, posameznih prehodov, kolesarnic, kletnih vrat, podstrešja itd. V delavnici leži tabla velikosti 2 x 3 metre, kjer so shranjeni vsi ključi izbranih objektov, med katerimi je tudi glavni, generalni ključ, ki odpre vse zelene ključavnice v mestu.

#### **4.4 Redni obračun stroškov**

Vsakega 15. v mesecu je obvezno izdati redni obračun stroškov gospodinjstev. To predstavlja za podjetje in vse prisotne delavce največji obseg pisarniškega dela. Skupno je treba popisati stanje števecov, porabo vode, elektriko in toploto iz vseh posameznih gospodinjstev. Kot prikazuje slika 7, se vse podatke skozi vnos v računalnik zabeleži in nato sistem račun avtomatsko izračuna ter razdeli po lastnikih stanovanj. Razdelilnike stroškov se natisne na položnice ter posreduje lastnikom oziroma najemnikom posameznih stanovanj. Skupno število bančnih računov znese okrog 2000, število trajnikov pa okrog 500. Večino plačilnih izdatkov stanovalci

poravnajo v zapadlem roku, okrog 20 % ljudi pa ima finančne probleme, zato je treba plačilo računa reševati preko pravnih poti.

**FERTIS d.o.o.**

Vojkova cesta 61, 5000 Nova Gorica

Id. št. za DDV: S198184857  
Telefon: 05/333 10 20  
Telefax: 05/333 10 21

Email: upravlanje@fertis.si  
Www: www.fertis.si

**RAČUN št.: 23159/2013**

za obdobje: oktober 2013 (od 01.10.2013 do 31.10.2013)

Kraj in datum: Nova Gorica, 15.11.2013

Rok plačila do: **28.11.2013**

Plačilo na račun številka: **S156 0475 0000 1197 322**

Odprt pri: **Nova KBM d.d.**

Pri plačilu navedite sklic: **60113231598**

Šifra prejemnika: **2771**

Št. stan.: 11

**ULICA GRADNIKOVE BRIGADE 33**

**5000 Nova Gorica**

Spoštovani, bremenimo vas za delež skupnih stroškov pri upravljanju stavbe:

Lokacija: Ulica Gradnikove brigade 33, 5000 Nova Gorica

Št. oreh: 2

Stanovanje oz. posl. prostor št.: 11/11

Št. dela št.: 2304-901-11

Neto površina: 74,82

Šte.	Vrsta storitve Dotake iz oz. izjave	Id. št. za DDV	Obračunsko obdobje Številka računa	Znesek rač. Kraj in datum	Način izračuna deleža		Delež Znesek DDV	Znesek z DDV
					Neto delež	Stop. DDV		
<b>L. stroški dobaviteljev - prerasdeljeni stroški</b>								
3865	ČIŠČENJE SKUPNIH PROSTOROV Elo-eta d.o.o.	S164470517	2013-01496	309,58 € Sempar 31.10.2013	PO ŠTEVILU OSEB 3,25€	22,00 %	2195,5 0,71€	3,96€
4037	SKUPNA ELEKTRIKA - UPORABA OMREŽJA Elektroprimorska d.d.	S137102696	0142897	155,44 € Nova Gorica 07.11.2013	PO ŠTEVILU OSEB 1,66€	22,00 %	2154 0,36€	2,02€
3998	SKUPNA ELEKTRIKA - DOBAVLJENA ENERGIJA E3 d.o.o.	17851262	0145030	215,05 € Nova Gorica 05.11.2013	PO ŠTEVILU OSEB 2,29€	22,00 %	2154 0,50€	2,75€
3829	REDNI SERVIS DVGAL DSD Dugača d.o.o.	S18222523	2009	124,38 € Logatec 16.10.2013	PO POVRŠINI 1,84€	9,50 %	1,62€	2,01€
4291	SANITARNA VODA Vodovod in kanalizacija d.d.	S191503027	01.10.2013-31.10.2013	315,36 € Nova Gorica 31.10.2013	2 m3 PORABA OGREVANE VODE 4,40€	9,50 %	0,42€	4,82€
4292	OGREVANJE SANITARNE VODE Krag d.o.o.	S11747761	1024-13	1.077,53 € Nova Gorica 31.10.2013	2 m3 PORABA OGREVANE VODE 13,41€	22,00 %	2,96€	16,40€
4053	PRIKLJUČNINA + PORABA SKUPNA VODA Vodovod in kanalizacija d.d.	S191503027	01.10.2013-31.10.2013	4,55 € Nova Gorica 31.10.2013	NA ENOTO 0,05€	9,50 %	0,01€	0,06€
4140	DERATIZACIJA SKUPNIH PROSTOROV Preuzeta Iskrad d.o.o.	S132837542	170-2013	110,20 € Sempar 29.10.2013	NA ENOTO 1,40€	9,50 %	0,13€	1,53€
<b>M. Rezervni sklad</b>								33,62 €
01.10.2013-31.10.2013								37,41 €
Stanje rezervnega sklada Ulica Gradnikove brigade 33, Nova Gorica na dan 15.11.2013 je 78.805,48 EUR				<b>Skupaj EUR</b>		<b>71,03 €</b>		
Stanje sredstev rezervnega sklada za ta prostor je 1366,28 EUR								

Obveščamo vas, da je bila izvedena deratizacija skupnih prostorov v vaši večstanovanjski hiši. Namen deratizacije je zatiranje in uničevanje glodalcev (miši, podgane in drugih škodljivih glodalcev) in se skladno z zakonom obvezno izvaja 2x letno.

Fertis d.o.o., upravlja pri Okrožnem sodišču v Novi Gorici, številka računa: 10123600, Matična številka S42144000

SE NADALJUJE NA DRUGI STRANI!

**ULICA GRADNIKOVE BRIGADE 33**  
5000 Nova Gorica

OBRAČUN št. 23159 - oktober  
rok plačila do 28.11.2013

\*\*\*71,03

S156 0475 0000 1197 322

BIC banke: KBMASI2X

SI12 0060113231598

FERTIS d.o.o.  
Vojkova cesta 61  
5000 Nova Gorica

**ULICA GRADNIKOVE BRIGADE 33**

**5000 Nova Gorica**

**MSVC OBRAČUN STROŠKOV št. 23159/2013 za oktober 2013**

\*\*\*71,03

KBMASI2X

S156 0475 0000 1197 322

SI12 0060113231598

FERTIS d.o.o.  
Vojkova cesta 61, 5000 Nova Gorica

0060113231598 0001197322H 000000071034 047500000 56H

Slika 7: Račun stanovalca



Pod redni obračun stroškov spadajo vsi stroški, ki pri rednem upravljanju nastajajo. Stroški obratovanja, med katere sodi tudi plačilo provizije upravitelja, se redno plačujejo, kot je določeno v pogodbi. Sem spadajo vsi stroški, ki obsegajo storitve v zvezi z uporabo skupnih delov večstanovanjskih stavb ter njihovih prostorov in naprav. Kot primer spadajo pod stroške upravljanja redno čiščenje, plačilo elektrike in vode, ogrevanje ter hišniška opravila (Upravljanje z nepremičninami, 2000).

Vse to je treba nato še porazdeliti po naslovih in abecednem redu ter, ko je vse pripravljeno, v skupnih škatlah razdeliti po poštnih nabiralnikih stanovalcev. To delo zahteva prisotnost vseh delavcev in skrbno natančnost. Izbrano delo načeloma zahteva tri do štiri dni dela.

#### **4.5 Urejanje okolice**

Eno izmed rednih opravil podjetja Fertis, d. o. o., je tudi skrb za urejen okoliš stanovanjskih objektov. Preden vzdrževalci pričnejo z urejanjem obsežnih del, je treba delovno orodje urediti na pooblaščenem servisu, nabaviti ves potreben material ter uskladiti urnik dela.

Prične se z obsežno košnjo trave in urejanjem grmičkov v okolici številnih stanovanjskih blokov, ki so v oskrbi in upravljanju podjetja. Za ta del se trikrat letno porabi več kot deset dni časa za celotno ureditev. Skupno je potrebno urediti okolico 50 blokov in pokositi približno 10 hektarjev trave. Takšno delo se načeloma opravlja več kot osem ur dnevno. Večinoma se v tem ekstremnem času opravi delo urejanja zunanjih površin opravlja tudi ob sobotah.

Z delom se prične ob 6.00 zjutraj, in ker je opravil ogromno, se dela tudi nadure, da se celoto uredi do konca. Skratka, podjetje ima že uveljavljen sistem, nekatere površine se uredi na takšen način in nekatere druge na drugačen. Približno ima preračunano, koliko delovnih ur zahteva posamezen izbran teren. To se pokaže skozi leta pridobivanja izkušenj.

#### **4.6 Merjenje toplote**

Med delovne obveznosti podjetja glede upravljanja spada tudi odčitavanje toplotne porabe stanovanj in s tem beleženje toplotnih števcov.

To se izvaja s posebnim magnetnim merilnikom priklopljenim na prenosni računalnik, ki s sprehodom skozi stanovanjsko stavbo in okoli nje odčita celotno porabo toplotnih naprav v posameznem gospodinjstvu. Delo zahteva natančnost in potrpežljivost, je pa izvedba zelo enostavna. Za približno 20 stanovanjskih vhodov se potrebuje okrog deset ur delovnega časa. Zabeležene podatke nato računalniški program pretvori in izpiše na položnico izbranega stanovalca.

Eno izmed rednih opravil, ki jih podjetje izpolnjuje za svoje poslovanje, je tudi knjigovodstvo in knjiženje prejetih ter izdanih računov. Poslovanje zahteva dva do tri dni dela, da se vnese in poknjiži vse tekoče račune in tako uredi poslovanje podjetja. Za to delo je zadolžen tajnik podjetja. Vse izdane račune se nato še uredi in zapakira ter na poti domov odda na pošti.

## 5 SWOT ANALIZA PODJETJA FERTIS D.O.O.

Namen SWOT analize je raziskati ključne prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti izbranega podjetja Fertis, d. o. o. (SWOT analiza, 2013). Konkretno smo raziskali trenutno stanje podjetja v katerem posluje. Rezultat analize nam pokaže, kaj mora podjetje še dograditi na prednostih, katere slabosti odpraviti, katere priložnosti izkoristiti ter se izogniti nevarnostim. Celotna analiza je sestavljena na podlagi pridobljenih podatkov podjetja Fertis, d. o. o.

### 5.1 Prednosti

Podjetje Fertis, d. o. o., posluje v odnosu s podpisanimi pogodbami med lastniki in upraviteljem. Njihova skrb je nuditi stanovalcem ugoden življenjski prostor z urejeno okolico in odličnimi pogoji bivanja. Podjetje v primerjavi s še preostalima dvema nudi svojim stanovalcem možnost, da je napaka hitro in brez zapletov odpravljena, predvsem pa, da delo poteka tekoče, v predvidenih rokih in da je stanovanjski blok redno vzdrževan.

*Primer avtorskega citata, ki nam navaja ključne prednosti uspešnega poslovanja podjetja: »Pri opredelitvi upravljanja odnosov s strankami je pomembno oblikovati dolgoročni odnos s strankami. Kakovost opravljanja storitev postaja vedno bolj pomemben dejavnik uspešnosti poslovanja podjetja, po katerem se podjetja ločijo od konkurence. Uveljaviti se z višjo kakovostjo in doslednim spoštovanjem dogovorjenega in predpisanega. Konkurente premagati z višjo kakovostjo opravljenih storitev in ne nižjo ceno.« (Kušar, 2007, str. 32)*

V ponudbi imajo na razpolago večino opravil. Sem spadajo izkušnje na področju upravljanja in vzdrževanja nepremičnin, elektroinstalacij, vodovodnih instalacij, čiščenja in popraviljanja ter prenavljanja delov objekta s pomočjo podizvajalcev. Na voljo imajo dostavna vozila, delavnico za razvoj komponent, večino delovnih naprav, sem spadajo orodje za izdelovanje ključev, razni stroji, čistilni aparati, težki stroji za predelavo kovin ter vsa potrebna znanja na področju upravljanja nepremičnin.

Med drugim je zasedba zaposlenih pripravljena na pomoč in reševanje na terenu. Prednosti so predvsem v profesionalnem odnosu do stanovalcev in pomoč pri reševanju vseh vrst napak s pomočjo primernih naprav in podizvajalcev (Fertis, 2013).

## **5.2 Slabosti**

Slabost podjetja Fertis, d. o. o., je nenastopanje na poslovnem trgu na več področjih upravljanja. Lahko bi izpopolnili manjkajočo ponudbo in jo dopolnili s prodajo in ponudbo stanovanj ter možnosti najema.

Podjetje bi tako izkoristilo možnost oglaševanja ponudbe nepremičnin preko spleta z dogovorom v pisarni. Med drugim bi lahko svojim strankam nudilo pomoč pri iskanju in nakupu ustreznega bivalnega prostora. Prav tako je slabost v šibkejšem sodelovanju z ostalimi upravitelji. Poslovni odnos med ostalima podjetjema in vsemi drugimi po državi je veliko močnejši, sodelovanje in pomoč sta drugje veliko bolj prisotna kot pa pri poslovanju podjetja Fertis, d. o. o. (Zbornica upraviteljev, 2013).

Slabost podjetja je tudi v tem, da ko se na večstanovanjski stavbi pripeti večja napaka, jo zaposleni rešijo le s pomočjo podizvajalcev. Če bi bilo specifičnega znanja dovolj, bi zaposleni lažje urejali storjene napake in s tem skrajšali čas ter potreben denar za popravilo.

Kar zadeva ponudbe, pa je slabost podjetja v razširjenosti svoje stroke. Podjetje upravlja samo stanovanjske in nekatere poslovne objekte. S širitvijo obsega poslovanja bi lahko upravljali s širšim poslovnim kompleksom ter izvajali nadzor nad garažami in parkirnimi prostori. Pomanjkanje takšne ponudbe je še dodatna slabost na poslovnem trgu podjetja (Fertis, 2013).

## **5.3 Priložnosti**

Priložnosti podjetja Fertis, d. o. o., vidimo predvsem v tem, kako se lahko s profesionalnim pristopom in kvalitetnim znanjem ohrani sedanje sodelovanje med upravnikom ter stanovalci in se pridobi v upravljanje tudi kakšen nov objekt.

Priložnost je ponuditi trgu odpravo vsakršne napake in s pomočjo strokovnega znanja in naprav urediti večstanovanjski kompleks v zaključeno celoto. Menimo, da ima podjetje Fertis, d. o. o., velike možnosti razvoja v prihajajočih letih in vso potrebno strukturo izkušenj in zaposlenih, da odigra odlično vlogo v poslovnem svetu na Goriškem (Fertis, 2013).

Priložnosti so predvsem v rešitvi del s pomočjo visokotehnoloških naprav in njihovim znanjem, vso potrebno gradbeno strukturo ter z bogatim voznim parkom,

kot je prikazano na sliki 8. Velika priložnost se je predstaviti prodajnemu trgu z odličnim pravnim znanjem in svetovanjem.

Evidenčni list o rednih pregledih ter vzdrževanju in servisiranju opreme in naprav										
KONTROLNI LIST OPREME, NAPRAV IN DRUGIH SREDSTEV										
Objekt:										
Zaporedna številka:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Periodične kontrole / Oprema, naprav in sredstvo: DATUM:	Pregled oznak: sredstev za odkrivanje, javljanje in alarmiranje	Vizualni pregled gasilnih aparatov	Vizualni pregled H (hidrantnih) omaric (če obstajajo)	Redno čiščenje skupnih prostorov	Vizualni pregled električne instalacije, omare, stikal	Prehodnost hodnikov in izhodov za primer evakuacije	Pregled dovoznih in intervencijskih poti	opreme in svetil za zasilno razsvetljavo in preizkus po navodilih proizvajalca (če obstajajo)	Splošni pregled skupnih prostorov iz vidika požarnega varstva	<b>PREGLED OPRAVIL, PODPIS:</b>

Slika 8: Kontrolni list opreme in naprav

## 5.4 Nevarnosti

V državi se dogajajo številne zakonodajne spremembe. Vlada oblikuje svoj nadzor nad poslovanjem podjetij z izdajanjem in prekinjanjem zakonov. Največja nevarnost, ki lahko ogrozi poslovanje upravljanja in vsa podjetja, ki se s tem ukvarjajo, med drugim tudi podjetje Fertis, d. o. o., je ukinitvev Stanovanjskega zakona v Republiki Sloveniji (Stanovanjski zakon, 2003). To lahko privede do prenehanja poslovanja upravljanja po celotni državi. Izvedba spremenjene zakonodaje lahko povzroči prenehanje poslovanja podjetja Fertis d. o. o.

Nevarnost, ki še preži, je tudi pojav nove konkurence in tako prevzem izbranih večstanovanjskih stavb. Z odprtjem novega podjetja na upraviteljskem trgu se lahko upravljanje stavb prepolovi. Pojav novega podjetja na trgu upravljanja, ki bi stanovalcem ponudilo upravljanje po nižjih cenah, bi s tem odvzelo svoj delež tudi podjetju Fertis, d. o. o. Novo podjetje predstavlja na trgu boljše in ugodnejše možnosti za sodelovanje, kot jih imajo dosedanja podjetja, vendar pa ne nudi toliko izkušenj in delovnega znanja (Podjetniški portal, 2013).

Osebnostno menim, da se lahko tudi z zmanjšanjem ponujenih storitev in neprofesionalnosti večina stanovalcev odloči za zamenjavo upraviteljskega podjetja. Zato je treba vsak delovni dan sproti stremeti za odličnostjo pri opravljanju storitev in se truditi ohranjati dobre stike ter poslovni odnos z vsakim posameznim

stanovalcem. Prav tako je potrebno, da se zadovolji vsako posamezno željo izbranega stanovalca in neguje poslovni odnos z vsemi udeleženci, ki bivajo v večstanovanjski stavbi.

Nevarnost podjetja je lahko tudi neredno plačevanje obveznosti stanovalcev. Lahko se zgodi, da stanovalci ne plačujejo položnic in obveznosti do podjetja, s čimer se lahko ohromi poslovanje. Po prikazu plačilne liste podjetja že danes predstavlja težavo 10 do 20 odstotkov stanovalcev, ki ne plačujejo vseh položnic redno. Potem je treba tak odnos med stanovalci in podjetjem urejati preko pooblaščenega odvetniške pisarne na sodiščih (Fertis, 2013).

## **6 ANALIZA POSLOVNEGA OKOLJA PODJETJA**

Vsako podjetje se giblje v poslovnem svetu z vsemi ostalimi podjetji, ki ena več, druga manj sodelujejo med seboj. Da bi razumeli, kako podjetje posluje, s kom sodeluje in kako se giblje na trgu, je treba analizirati vse dejavnike poslovnega okolja, v katerem se giblje.

V naslednjih odstavkih je opisano poslovanje podjetja Fertis, d. o. o., z mikro in makro analizo trženjskega okolja. Opredeljena so tudi vsa področja, na katerih ima podjetje vpliv.

### **6.1 Makro okolje**

Makro analiza okolja predstavlja podjetje, ki na poslovnem trgu spremlja dogajanje in izbor inovacij, ki se oblikujejo skozi prostor in čas ter bi imela pri tem potencialni vpliv na oblikovanje strategije podjetja in posredno tudi na trženjski načrt (PEST analiza, 2013).

Zasnovana analiza predstavlja zmanjšanje negativnih vplivov iz okolja na podjetje ter posledično prikazovanje možnosti za doseganje novih prednosti pred konkurenco. Na razpolago imamo različne pristope k analiziranju poslovnega okolja.

Da pa bo področje poslovanja podjetja predelano v detajle, smo v naslednjih straneh opredelili še PEST analizo. To predstavlja obravnavo ključnih dejavnikov na področjih politično-pravnega, ekonomskega, sociološko-kulturnega, tehnološkega ter naravnega okolja (PEST analiza, 2013). Opisuje tudi ogromen pomen vpliva na poslovanje in uspeh podjetja.

### 6.1.1 Politično-pravno okolje

Vsako podjetje posluje v izbranem poslovnem okolju določene države, kjer so določeni pravni pogoji poslovanja in predpisana delovna zakonodaja.

Sem spadajo vsi potrebni zakoni, ki urejujejo in nadzorujejo poslovanje vseh podjetij v državi. Za podjetje Fertis, d. o. o., je tako treba analizirati vso predpisano zakonodajo, ki zaostčuje poslovanje ter vladne urade in izdajanje njihovih ukrepov.

Kot je že v uvodnih straneh opisano, je vlada Republike Slovenije leta 1991 izdala stanovanjski zakon, ki urejuje poslovanje in odnos med stanovalci in upravitelji (Stanovanjski zakon, 2003). *Konkretno je odnos med etažnimi lastniki in upravnikom opisan v sledečem avtorjevem citatu: »Etažni lastniki morajo skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe. Za vzdrževanje stavb je to pomembno predvsem iz vidika, ker se s tem tudi določi skupne in posebne skupne dele ter način njihovega vzdrževanja oziroma delitve stroškov za vzdrževalna dela. To pomeni, da se mora v razmerju med etažnimi lastniki predvsem urediti fizična in pravna delitev nepremičnine. S fizično delitvijo razumemo določitev posameznih in skupnih delov stavbe, s pravno delitvijo pa določitev solastniškega deleža vsakokratnega lastnika vsakega posameznega dela na skupnih delih. Ta dva elementa sta tudi odločilnega pomena za potrebe evidentiranja nepremičnin in omogočata tako vpis v kataster stavb kot zemljiško knjigo«* (Grašič, 2007, str. 22).

Predpisan zakon, ki prav tako ureja izbrano poslovanje podjetij, je Stvarnopravni zakonik (Stvarnopravni zakonik SPZ, 2007). Izbrani zakon ureja temeljna načela stvarnega prava, lastnikovo posest ter vse njihove pravice za pridobitev in prenos lastništva. Nazorno predstavlja pravice, ki opisujejo predmet kot stvarno pravico in užitek kot premoženjsko pravico. Navedeni zakon tudi določa, da mora za vsako posamezno redno upravljanje objekta podpisati soglasje več kot polovica vseh lastnikov stanovanj v izbrani večstanovanjski stavbi.

Poslovanje podjetja določajo tudi vsi potrebni predpisi, ki so na vpogled na Ministrstvu za okolje in prostor. Podzakonske akte, uredbe ter pogodbe, ki urejajo stanovanjsko področje, pa predpisuje in ureja Zbornica upraviteljev Slovenije (Zbornica upraviteljev, 2013).



### **6.1.2 Ekonomsko okolje**

Glede na to, da je ob prihodu na poslovni trg gospodarska kriza na vseh področjih zmanjšala gospodarske aktivnosti, se na področju upravljanja posel ni veliko spremenil.

Kar se najbolj opazi v poslovanju podjetja Fertis, d. o. o., je težko plačevanje položnic in obveznosti stanovalcev. Po besedah direktorja podjetja Fertis, d. o. o., predstavlja neredno plačevanje obveznosti približno 20 % stanovalcev. Vse izbrane neplačnike se najprej opozori s priporočenimi opomini, kasneje pa sledi rešitev spora na sodišču. Sicer se delo in promet na tem področju nista veliko spremenila, se pa opazijo manjše razlike. Kupna moč stanovalcev ostaja v vseh pogledih enaka, saj zakon določa, da je upravljanje stanovanj obvezno. To pomeni, da se prodaja izbranih storitev v zadnjih letih ni bistveno zmanjšala in da posel še vedno cveti.

Dokler bo upravljanje zakonsko določeno, se predstavljenim podjetjem ni bati za zmanjšanje poslovanja. Tržna cena upravljanja posameznega stanovanja se giblje med 5 in 10 evri mesečno in se določa glede na gibanje cen na tržišču. Ta znesek zaračuna podjetje posameznemu lastniku stanovanja za redno mesečno upravljanje (Zbornica upraviteljev, 2013). Prišteti je treba še popis delilnikov, kot nam prikazuje slika 9, za poračun vseh ostalih stroškov, tj. vode, elektrike in dodatnih opravil večstanovanjske stavbe. Za vsa ostala posamezna dela, ki so na objektu nujno potrebna, pa v dogovoru med stanovalci in upraviteljem uredijo s stanovanjskim rezervnim skladom.

## Popis stanj delilnikov

Nosilec **76**      **Kidričeva ulica 29 a ŠTEVCI**

Obdobje: **30.09.2013 - 30.12.1899**

Razdelilniki v prostorih

enota:

Vrsta delilnika **VODA**

Objekt **329**      **Kidričeva ulica 29**

Vhod **1**      **Kidričeva ulica 29 a**

	<b>Id. delilnika</b>	<b>Stan.</b>	<b>Stanje (-1)</b>	<b>Stanje</b>	<b>Poraba</b>	<b>Faktor</b>	<b>Por. s fak.</b>	<b>em</b>	<b>Stanovanje skupaj</b>	
	202000951	1	0.00	28,400	1,700	1,00	1,700	<b>m3</b>	<b>1,70</b>	<b>m3</b>
		2		0.000	0.00	1,00	0.00	<b>m3</b>	<b>0.00</b>	<b>m3</b>
	202000973	3	0.00	75,800	4,400	1,00	4,400	<b>m3</b>	<b>4,40</b>	<b>m3</b>
		4	249,000	255,000	6,000	1,00	6,000	<b>m3</b>	<b>6,00</b>	<b>m3</b>
	202000966	5	0.00	321,500	18,700	1,00	18,700	<b>m3</b>	<b>18,70</b>	<b>m3</b>
		6		0.000	0.00	1,00	0.00	<b>m3</b>	<b>0.00</b>	<b>m3</b>
		7		0.000	0.00	1,00	0.00	<b>m3</b>	<b>0.00</b>	<b>m3</b>
		8		0.000	0.00	1,00	0.00	<b>m3</b>	<b>0.00</b>	<b>m3</b>
		9	1.170,000	1.170,000	0.00	1,00	0.00	<b>m3</b>	<b>0.00</b>	<b>m3</b>
	202000946	10	0.00	361,200	23,600	1,00	23,600	<b>m3</b>	<b>23,60</b>	<b>m3</b>
							<b>54,400</b>		<b>54,40</b>	

Nadrejeni razdelilnik

enota:

Vrsta delilnika **VODA**

Objekt

Slika 9: Popis stanj delilnikov


Trg dela se glede na vpliv gospodarske krize ni bistveno zmanjšal, se pa je v zadnjih dveh letih poslovanja povečal porast obnovitvenih del. Ne gradi se več toliko kot v preteklosti, je pa veliko objektov potrebnih obnove. Sem spadajo predvsem obnove fasade in strešne kritine, razna dodatna požarnovarnostna ter slikopleskarska dela. Omenjenega posla je veliko, tako da zadnji čas to povzorči uspešna podjetja ter zadovoljstvo stanovalcev in delavcev. Podjetje ima na voljo veliko izbiro podizvajalcev, ki uredijo želeno stanje obnovitvenega dela večstanovanjske stavbe (Fertis, 2013).

### 6.1.3 Sociološko-kulturno okolje

Država predpisuje zakonodajo o upravljanju večstanovanjskih stavb, da so le-te redno vzdrževane in omogočajo stanovalcem ugodno bivanje. Med drugim pa tudi nadzoruje in stremi k urejenemu življenjskemu okolju vseh nas. Pravno-zakonski predpisi oblikujejo pošteno razmerje med vsemi stanovalci v večstanovanjskem objektu in pooblaščenim upravnikom, saj je le na tak način lahko možno medsebojno sodelovanje in reševanje storjenih napak (Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih

stavb, 2009). Za poslovanje je potreben en glavni direktor, ki skozi opravljene pogovore sodelujočih zadeve potrdi ali ovrže. Na takšen način se med stanovalci izbere glavnega predstavnika izbrane večstanovanjske stavbe, ki nato skozi pogovore med posameznimi stanovalci posreduje konkretne informacije upravniku, da se nato predvidena dela izpeljejo (Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, 2009).

Lepo urejena stanovanjska okolica nudi dobro počutje in sproščeno življenje vseh bivaločih. Le s primerno vzdrževanim in čistim prostorom pridemo do ustvarjanja zelenih življenjskih trenutkov. Slika 10 nam prikazuje redno vzdrževanje s potrebnim pregledom objekta.



Fertis d.o.o.  
Vojkova 61  
5000 Nova Gorica  
tel: 05/333 10 30  
e-pošta: upravljaje@fertis.si

OBJEKT:

Predstavniki: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_ VHOD: \_\_\_\_\_

### PREGLED OBJEKTA

Vsaki mesec se opravi redni pregled objekta. Opravi se pregled vseh točk navedenih v tabeli za posamezni mesec. Po opravljenem pregledu objekta se vpiše datum pregleda. Vsaki mesec se opravi pregled gasilnih aparatov in siom se pregleda ostanje posameznih aparatov po nadstropjih. Na prilogo se napiše tudi dolžar vedoma vseh objektov (ne piše se menjav konic terzanih nastavitev).

OPRAVILO	leto:	Meseci													
		JANUAR	FEBRUAR	MAREC	APRIL	MAY	JUNIJ	JULIJ	AVGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DECEMBER		
vhodna vrata	zaprte	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	zaprta	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	ključa	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	staklo	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
vhod	ograj	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	domofoni	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	uredit oglaševalna	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
stopnice	navigacijske	zaprte	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
		zaprta nabirnik	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	navigacijske	zaprte	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
		zaprta	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
		zaprta	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ostali posvetil	zaprte	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	zaprta	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	zaprta	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
stena	zaprte	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	zaprta	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	zaprta	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	zaprta	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
DATUM OPRAVLJENEGA PREGLEDA															

#### PREGLED GASILNIKOV

nadstropje		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
klet	1												
pritličje	2												
1. nadstropje	3												
2. nadstropje	4												
3. nadstropje	5												
4. nadstropje	6												

Slika 10: Pregled objekta

Podjetje Fertis, d. o. o., skrbi za profesionalni odnos in spoštovanje med stanovalci in upraviteljem. Vsak zaposlen je zadolžen in odgovoren za posamezen del svojih opravil, ki jih je deležen izpeljati po svojih najboljših močeh in s predpisanimi materiali ter omejenim časom, kot je določeno v pogodbi (Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, 2009). Zaposleni delavci si med seboj pomagajo, svetujejo in skrbijo, da je odgovornost do stavbe in stanovalcev njihova poslovna skrb. Čisti računi in dobri prijatelji so cilj uspešnega poslovanja podjetja Fertis, d. o. o. (Fertis, 2013).

#### **6.1.4 Tehnološko okolje**

Podjetje Fertis, d. o. o., posluje po zakonsko predpisanih standardih upravljanja in uporablja strokovno znanje ter izkušnje zaposlenih. Prav tako imajo v podjetju izpolnjene vse potrebne pogoje za opravljanje vseh večstanovanjskih opravil (Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, 2009). Sem spadajo celoten delovni material, naprave in stroji, odličen vozni park, izkušnje na vseh področjih upravljanja, vodovodnih inštalacij ter električnih inštalacij (Fertis, 2013).

Pogoji dobrega odnosa s tehnologijo v stanovanjskih stavbah zahtevajo vsa potrebna znanja za popravilo napak na večstanovanjskih objektih. Merila zakonodaje predpisujejo določene pogoje obratovanja večstanovanjske stavbe in silijo k visokokakovostni tehnologiji (Stanovanjski zakon, 2003). Zaposleni skozi večletne pridobljene izkušnje poznajo svoje objekte do potankosti, tako da že vedo, kje in kdaj je treba kakšno napako popraviti. Večina delavcev v podjetju Fertis, d. o. o., prihaja iz Nove Gorice, tako da skozi zgodovino gradnje večstanovanjskih stavb vedo, kako so gradili posamezne objekte in kakšen material je bil uporabljen. Če človek ve, kako se zadeva lahko reši, potem ni problema z rešitvijo težav. Takšen način reševanja problemov je ključnega pomena za uspeh podjetja Fertis, d. o. o.

Naprave požarnovarnostne zaščite morajo izpolnjevati določila stroge kvalitete ter biti na razpolago na izbranih določenih mestih, kot je predpisano v pravilniku o požarnem redu (Pravilnik o požarnem redu, 2007).

Vsa potrebna tehnologija mora izpolnjevati pogoje uporabnosti in uporabljati najboljše dele. Podjetje Fertis, d. o. o., upravlja stanovanjske bloke v Novi Gorici in

okolici. Mesto Nova Gorica pa leži na področju sredozemskega podnebja, kjer pozimi ni veliko snega, prav tako poletja nimajo visokih temperatur (Fertis, 2013).

To pomeni, da na vseh stanovanjskih objektih ni treba uporabljati ekstremnih materialov za njihovo uporabnost in obstoj. Lahko se uporablja in nato montira izdelke povprečnih materialov. Ni potrebe segati v nadstandardne nivoje tehnologije. Prav tako se ne zahteva specializiranega znanja zaposlenih delavcev, saj če morda pride do težje napake, ima podjetje številne podizvajalcev s potrebnimi napravami in strokovnimi znanji (Fertis, 2013).

### **6.1.5 Naravno okolje**

Predstavljeno podjetje ima ključ do uspešnosti, zasnovan na osnovi urejenega in čistega odnosa z naravo. Pozorno skrbi za vse nastale odpadke, odlaganje, ločevanje ter prevoz na za to zasnovana odlagališča. Vse to se upošteva in izpolnjuje v podpisani pogodbi z podjetjem Komunala Nova Gorica, d. d.

Varovanje okolja in upoštevanje okoljevarstvenih standardov je eno izmed meril za uspeh na poslovnem nivoju, pravi direktor, ki spodbuja tako zaposlene, kot tudi stanovalce za skrb varovanja naravnega okolja za uspešno prihodnost. Ločevanje odpadkov, čiščenje vodovodnih odplak ter uporaba naravnih substanc je ključ do uspešnega nastopa podjetja pred svojimi stanovalci in zaposlenimi.

Delovna ekipa ob vsakem posameznem investicijskem posegu na objektu upošteva okoljevarstvene pogoje delovanja ter ohranja naravni del neokrnjen (Pravilnik o odlaganju odpadkov, 2000). Sicer pa se podjetje ne ukvarja s pretirano škodljivimi snovmi, na primer v zrak ne spušča nobenih odpadkov, pa tudi ob delovanju podjetja ne nastajajo škodljivi odpadki. Večina odpadnega materiala nastane pri konkretni obnovi določenega dela večstanovanjske stavbe.

Kot primer lahko navedemo obnovo fasade, ko pooblaščenemu podjetju po podpisani pogodbi odpelje nastale odpadke na za to zasnovana odlagališča. Podjetje uredi odvoz vseh vrst odpadnega materiala in tudi očisti končano delo v lepo urejeno okolico.

## **6.2 Mikro okolje**

Mikro okolje podjetja smo analizirali na podlagi modela petih silnic, ki nam pomaga preučiti ključne značilnosti omenjene dejavnosti ter prikaže stopnjo privlačnosti panoge na trgu (Mikrobiz, 2013). Preučili smo možnosti za širitev podjetja, intenzivnost konkurence, tekmovalnost podjetja, možnost vstopa novega podjetja na trg ter prodajno moč kupcev.

### **6.2.1 Možnosti širitve podjetja**

Možnosti za širitev obstoječe dejavnosti predstavlja odprtje dodatnih dejavnosti, ki bi zadovoljile želje stanovalcev. Podjetje bi lahko na takšen način poskusilo ponuditi prodajnemu trgu nove prodajne možnosti in tako širitev dejavnosti, ki bi posledično privabila nove odjemalce storitev podjetja Fertis, d. o. o. Tako bi lahko podjetje Fertis, d. o. o., vstopilo v novo panogo večstanovanjskih stavb.

Lahko bi začelo urejati prodajo in možnost najema stanovanj izbranim kupcem, urejati dokumente v zemljiški knjigi ter iskati nove večstanovanjske stavbe, ki so še v fazi izgradnje. Ena večjih možnosti širitve je ponudba upravljanja in možnosti prevzema stanovanjskih stavb, ki jih ima v upravljanju konkurenca, saj se velikokrat pripetijo nesporazumi med stanovalci in upraviteljem in pride do zamenjave upravnika.

Med drugim bi lahko podjetje Fertis, d. o. o., kot dodatno širitev panoge upravljanja nepremičnin izvedlo razna izobraževanja svojih zaposlenih in jih pošiljalo na dodatno strokovno pridobivanje upraviteljskih veščin v tujino. Ob takšnem srečanju in dodatnem iskanju znanja se vedno odpre kakšno novo poslovno sodelovanje ter iznajde dodatna ideja. Posledično pride do odprtja novih prodajnih možnosti širitve podjetja in s tem tudi do pridobivanja novih odjemalcev.

To predstavlja več poslovanja ter zasluzka. Podjetje Fertis, d. o. o., ima poslovni načrt vstopa in prevzema upraviteljske dejavnosti na idrijsko-cerkljanskem območju, dogovori še potekajo. Skozi zastavljena vprašanja direktorju podjetja je treba omeniti še pretekle dogovore glede vstopa na ajdovsko območje in današnje sadove pridobivanja in upravljanja novih večstanovanjskih stavb na območju Ajdovščine.

Skratka, možnosti širitev dejavnosti na prodajnem trgu je veliko, treba jih je samo skrbno oblikovati in ustrezno uresničiti.

### **6.2.2 Intenzivnost konkurence**

Goriško regijo imajo pod nadzorom tri podjetja, registrirana za upravljanje nepremičnin. Med seboj tekmujejo in izpolnjujejo želje stanovalcev za njihov obstoj. Da bi podjetja zadovoljevala odjemalce, ponujajo tržišču več vrst izbranih storitev.

Če upoštevamo vsa tri podjetja in njihovo ponudbo, vidimo, da ponuja njihova izbira zadovoljitev vsake izbrane želje posameznega stanovalca. Eno ponuja malo več izbire, drugo malo manj. Podjetju Fertis, d. o. o., predstavlja največjo konkurenco podjetje Dom, d. o. o. Podjetje Kubik, d. o. o., je manjše in nima toliko vpliva ter ponudbe na tržišču kot ostala dva.

Manjši nastop konkurence s strani podjetja Kubik, d. o. o., predstavlja pestrost ponudbe nakupa in prodaje nepremičnin na celotnem območju Goriške regije in Ilirske Bistrice. Kot nam prikazuje pridobljeni vir z njihove spletne strani, podjetje Kubik, d. o. o., zadovoljuje želje nakupa stanovanj izbranim kupcem, prav tako nudi pomoč pri svetovanju in spremembi lastništva (Kubik, 2013). To predstavlja bistven napredek pri poslovanju izbranega podjetja in prednost pred ostalimi konkurenti.

Ponudba podjetja Dom, d. o. o., je vsestransko pestra, omogoča profesionalno upravljanje stanovanj, nudi širok izbor opravil in med drugim obvladuje tudi največji delež na področju Goriške regije. Široka ponudba svojih storitev med drugim nudi upravljanje tudi garažam in parkirnim prostorom, kar pri ostalih dveh konkurentih ni na voljo (Dom upravljanje nepremičnin, 2013). To je velika prednost izbranega podjetja, ki pa bi se lahko zmanjšala s pristopom upravljanja ostalih dveh. Če se bosta konkurenta v prihodnosti odločila o razširjeni ponudbi in nudenju upravljanja parkirnim prostorom, lahko ta korak občutno zmanjša poslovanje podjetja Dom, d. o. o. So pa tudi v poslovanju izbranega podjetja tako vzponi kot padci. Kot primer lahko predstavimo poslabšanje odnosov med stanovalci in upraviteljem takoj, ko se pojavi možnost izbire drugega upravnika in tako prevzame poslovanje večstanovanjske stavbe podjetje Fertis, d. o. o., ali podjetje Kubik, d. o. o. Želja vsakega konkurenta v odnosu do stanovalcev je ohranjati korekten odnos, iskanje novih stanovanj ter nadgradnja dosedanjega poslovnega odnosa.

### 6.2.3 Tekmovalnost podjetja

Tako kot vsa ostala podjetja, se tudi podjetje Fertis, d. o. o., na tržišču bori za obstoj in pridobitev novih nepremičnin. Redno skrbi za dotok svežih informacij s področja zakonodaje in ureja poslovne odnose s stanovalci. Tekmuje tudi v prodajni ponudbi ter upravljanju stanovanj po najnovejših metodah, kot je prikazano na sliki 11 (Fertis, 2013).

Datum	Opis	Naziv vrste
12.11.2010	Zamenjava starih gasilnikov z novimi	vzdrževanje
7.12.2010	odklop enega odjemnega mesta el. energije in prevezava na drugo odjemno m	vzdrževanje
28.2.2011	dobava in menjava žarnic	vzdrževanje
12.4.2011	Opravljen deratizacija skupnih prostorov	pregled
1.6.2011	Dobava in montaža oglasne table	vzdrževanje
10.6.2011	sanacija nadstreška nad vhodom	investicijsko vzdrževanje
5.7.2011	Popravilo žleba in iztočne cevi, montaža gumice na vhodnih vratih	vzdrževanje
30.7.2011	ureditev razsvetljave skupnega stopnišča	investicijsko vzdrževanje
30.7.2011	dobava in montaža domofonov	investicijsko vzdrževanje
13.9.2011	Dobava in zamenjava cilindrov, popravilo vrat vhoda, kolesarnice, kleti, sušilnic	vzdrževanje
20.9.2011	Popravilo kljuka vhoda- klet	vzdrževanje
1.12.2011	Dobava in montaža ciprox sistema	investicijsko vzdrževanje
24.12.2011	Slikanje notranjega vhoda z notranjo barvo. Slikanje zunanjega vhoda in nadst	investicijsko vzdrževanje
8.3.2012	Popravilo nadstreška nad vhodom	vzdrževanje
28.3.2012	Obnova osebne dvigala	investicijsko vzdrževanje
5.4.2012	Deratizacija	pregled
26.4.2012	letni tehnični pregled dvigal	tehnični pregledi

Slika 11: Opravila v stanovanjski celoti

Da bi se podjetje predstavilo na prodajnem tržišču v profesionalni luči, ima v izboru svoje ponudbe izkušene zaposlene delavce na vseh področjih. Med drugim podjetje skrbi za dodatna izobraževanja svojih zaposlenih in tako nudi svojim stanovalcem ureditev vzdrževanja večstanovanjskih stavb po najnovejših metodah. Da bi želje stanovalcev uredila v čim krajšem času, ponuja podjetje nadzor nad objekti z uporabo intervencije vzdrževanja v času vikendov (Fertis, 2013). Namen podjetja se



je boriti na vseh področjih nadstandardno in edino tako zadovoljiti želje in potrebe vsakega stanovalca.

#### **6.2.4 Možnost vstopa novih podjetij**

Da je pomen posredovanja in upravljanja z nepremičninami v Republiki Sloveniji velik, kaže tudi dejstvo, da se je v zadnjih letih pojavilo veliko število podjetij za upravljanje in posredovanje z nepremičninami (Podjetnik, 2013). Za izbrani pojav, ki se na prodajnem tržišču razvija samostojno, je bil ključnega pomena izdani zakon, ki ureja celotno poslovanje z večstanovanjskimi stavbami v Republiki Sloveniji (Stanovanjski zakon, 2003). Prodajni trg zagotavlja pravno varnost tako v javni kot zasebni sferi, da upravljanje in posredovanje z nepremičninami ščiti tako stanovalce kot tudi upravitelje pred določenimi predpisi.

Nevarnost vstopa novih podjetij na tržišče je odvisna od različnih dejavnikov, ki nadzorujejo upraviteljski trg na Goriškem. Veliko je odvisno od vstopnih pogojev na prodajni trg; sem spadajo določena zakonodaja, ekonomski obseg podjetij, prodajne poti ter predviden kapital podjetja (Podjetniški portal, 2013). Tukaj lahko omenimo, da je število stanovanj v celotni Goriški regiji veliko in je zato možen takojšen pojav in ponudba novega podjetja upravljanja. Novo podjetje lahko ohromi upraviteljski trg s cenejšimi storitvami in pestrejšo ponudbo upravljanja večstanovanjskih stavb, odvisno od posameznega nastopa vzdrževanja nepremičnin pred ostalimi dosedanjimi podjetji.

Med drugim je veliko tudi odvisno od odziva sedanjih podjetij. Da bi novonastalo podjetje vstopilo na predvidoma majhen upraviteljski trg, je potrebno veliko strokovnega znanja in odlično usposobljenega kadra. Edino tako lahko nova ideja po upravljanju zadovolji želje stanovalcev (Podjetniški portal, 2013).

Novo podjetje bi težko konkuriralo sedanjim, ki imajo že postavljene svoje pogoje in določila upravljanja, kaj šele določitev cene. Po dandanašnjih težkih poslovno-gospodarskih razmerah menimo, da bi bila možnost vstopa novega podjetja na tržišče upravljanja težka, saj je upravljanje stanovanjskih blokov že razdeljeno med upravniki in je zaupanje stanovalcev razporejeno svojim dosedanjim upraviteljem.

Med drugim vsi dosedanji upravniki skrbno nadzorujejo in nadgrajujejo svojo pestro ponudbo upravljanja vsak zase, cenijo svoje stanovalce in ohranjajo svojo strokovnost, tako da so vse želje stanovalcev izpolnjene (Kubik, 2013).

### **6.2.5 Kupna moč**

Izbor ključnih kupcev oziroma uporabnikov upravljanja so stanovanjski, poslovni ter parkirni objekti. Sem spadajo vse večstanovanjske stavbe, nepremičnine ter poslovni prostori in parkirne hiše. Po določilih zakona morajo imeti vse izbrane nepremičnine svojega upravnika, tako da zakon nekako ščiti prodajno ponudbo izbranih upravnikov. Kot nam opisuje spodaj naveden pravilnik, slovenska zakonodaja ščiti tako upravnika kot stanovalca in skrbi za pošten, korekten odnos med njima (Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, 2009). Vsa nepravilna razmerja se razčiščujejo s pomočjo pravnih subjektov na sodiščih.

Analizirali smo, koliko vrst nepremičnin je na voljo izbranim upravnikom. Kupna moč upravljanja večstanovanjskih objektov je na področju Goriške regije visoka; skupno imajo podjetja pod nadzorom upravljanja okrog 8000 stanovanj in dodatno še okrog 200 poslovnih objektov (Statistični urad Republike Slovenije, 2013). Eni in drugi imajo določeno ceno upravljanja, ki se oblikuje glede na površino in število ljudi v določenem stanovanju.

Kot smo že omenili, je predvidena cena upravljanja posameznega stanovanja med 5 in 10 evri, za poslovne prostore pa med 10 in 20 evri, odvisno od površine. Če stanovalci niso zadovoljni s ceno in oskrbo upravljanja, lahko s prekinitvijo pogodbe prostovoljno preidejo k drugemu upravniku in ga tako zamenjajo za sebi boljšega. Kot nam prikazuje pridobljen vir z uradne spletne strani upraviteljev Slovenije je takšnih primerov zamenjave običajno 15 % podpisanih pogodb (Zbornica upraviteljev, 2013).

## **7 ANALIZA ZAPOSLOTITVE GRADBENEGA DELAVCA**

V tem poglavju smo podrobno analizirali strategijo trženja in zaposlitve dodatnega delavca na področju gradbeništva. Podjetje posluje v časih, ko se je gradnja nepremičnin zmanjšala, vendar se je povečal obseg obnovitvenih del. Tako ima podjetje namen zaposliti izkušenega delavca, ki bi bil zadolžen za storitve gradbenega oddelka. Po priznanem marketinškem strokovnjaku McCarthyu smo analizirali, ali se podjetju izplača zaposliti dodatnega delavca te stroke in katere možnosti so za izpolnitev pričakovane dobičkonosnosti zaposlenega za naslednji dve leti (Management mania, 2013). Uporabili in predstavili smo metodo 4P, ki vsebuje opis zaposlenega delavca oziroma storitve, prodajno ceno, tržno pot ter trženjsko komuniciranje zaposlenega (Marketing mix, 2013). S pomočjo informacij, ki nam jih je podal direktor podjetja, smo predstavili možnosti za širitev ter nadaljnji razvoj podjetja Fertis d. o. o.

### **7.1 Zaposleni delavec oziroma storitev**

Podjetje Fertis, d. o. o., nudi svojim uporabnikom stanovanj nadzor in upravljanje nepremičnin. Vsa ostala dela, ki zahtevajo konkretno obnovo in izgradnjo določenih del stavb, mora podjetje izvesti s pomočjo podizvajalcev (Fertis, 2013). Da bi želje stanovalcev izpopolnili, je namen podjetja zaposliti gradbenika, ki bi bil zadolžen za obnovo manjših predelov večstanovanjskih stavb. Tukaj je predstavljeno trženje storitev in možnosti za iskanje objektov potrebnih obnove. Zaposleni gradbenik bi bil zadolžen za celotno izvedbo obnovitvenih, slikopleskarskih, gradbenih del ter prenove strešne kritine in ostalih manjših popravil. Sem spada tudi gradnja in pomoč pri izgradnji bodoče hale, ki jo ima namen direktor izvesti v bližnji prihodnosti.

V ponudbi gradbenih storitev bi tržili delo zaposlenega gradbenika, uporabo gradbenega orodja, uporabo voznega parka in ves potrebni material. Dodaten zaposleni bi tako po izračunih podjetja bistveno več prispeval k uspešnemu poslovanju, saj je dosedanje poslovanje med stanovalci, podjetjem in izvajalci težje ter dražje. Tako bi lahko tudi manjša popravila izvedli brez večjih obremenitev stanovalcev.

Dodatno storitev zaposlenega gradbenika bi lahko podjetje uporabilo tudi pri kritju nezgod objektov, ki so zavarovani s strani pogodbene zavarovalnice Adriatic Slovenica, d. d. Zaposleni bi rešil celoten problem, ki se pripeti v primeru naravne nesreče, konkretno mislimo na obnovo manjšega dela objekta ob nastopu potresa, poplave, viharja ali naravne ujme (Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, 2009).

## **7.2 Prodajna cena**

Prodajna cena zaposlenega delavca mora biti takšna, da se podjetju izplača celoten strošek, ki ga zaposleni delavec ustvarja, uporaba vseh naprav in orodij ter poravnava nakupa dostavnega vozila (Fertis, 2013). Skratka, direktorjev namen je ustvariti popoln oddelek za področje gradbeništva v svojem podjetju.

Glede na objavljen razpis in sofinanciranje prostega delovnega mesta s strani države nam Zavod za zaposlovanje nameni 10.000 evrov nepovratnih sredstev ob zaposlitvi delavca v starosti do 30 let za obdobje dveh let (Zavod za zaposlovanje, 2013). To predstavlja že dovolj veliko vsoto za poplačilo vseh davčnih in zavarovalniških dajatev za obdobje naslednjih dveh let.

Določanje prodajne cene je zahteven proces, saj je treba uskladiti vse stroške, ki pri prodajnih storitvah nastanejo, ter določiti primeren znesek, ki ga stanovalci lahko sprejmejo in nato plačajo. Glede na predstavljene izračune zadnjih 3 let je bilo od vseh 80 potrebnih obnove 10 % objektov (Fertis, 2013). To pomeni, da se vsako leto izvede okrog 8 raznih obnovitvenih del. Sem spadajo obnovitev vhodnega dela stanovanjske stavbe, pleskanje celotnega stopnišča, obnova manjšega dela strešne kritine in razna manjša popravila na objektu. Preostanek zneska po odbitju materialnih stroškov zaključenega dela predstavlja 25 % celotnega zneska (Podjetniški portal, 2013). Za primer obnove celotne fasade je potrebna večja skupina delavcev, tako da za ta segment dela naš zaposlen ne bo skrbel (Podjetniški portal, 2013). V tabeli 3 so navedeni zneski predvidenega poslovanja gradbenega delavca. Znesek celotnega poslovanja za obdobje dveh let znese skupaj 134.400 eur, od tega znese 25-odstotni dobiček 33.600 eur.

Cena obnove srednje velikosti nepremičnine in uporabe srednje kvalitetnih materialov je objavljena v spodnji tabeli številka 3:

<b>Vrsta dela</b>	<b>Prodajna cena</b>	<b>Izračun po dveh letih</b>	<b>25 % dobiček</b>
Obnovitev vhodnega dela nepremičnine	2500 eur	8 x 2 x 2500 eur = 40 000 eur	10 000 eur
Pleskanje celotnega stopnišča	1300 eur	8 x 2 x 1300 eur = 20 800 eur	5200 eur
Obnova manjšega dela strešne kritine	4000 eur	8 x 2 x 4000 eur = 64 000 eur	16 000 eur
Manjša popravila objekta	600 eur	8 x 2 x 600 eur = 9600 eur	2400 eur
<b>SKUPAJ:</b>		134 400 eur	33 600 eur

Tabela 3: Vrsta in cenik gradbenih storitev

Zaposlitev gradbenega delavca predstavlja na drugi strani velike stroške, ki pri tem nastanejo. Za obveznosti zaposlenega je treba vsak mesec redno plačevati plačo, prehrano in prevoz na delo ter vse ostale dajatve, ki spadajo zraven. Namen podjetja je ureditev profesionalnega gradbenega oddelka. Sem spada nakup, vzdrževanje in registracija dostavnega vozila ter potrebno gradbeno orodje. Celoten znesek vseh navedenih stroškov, ki pri odprtju gradbenega oddelka nastanejo, predstavlja 42.000 eur. Vse stroške, ki so potrebni za zaposlitev delavca in nastanejo v obdobju naslednjih dveh let, smo opisali v spodnji tabeli številka 4.

<b>Vrsta stroška</b>	<b>Strošek za obdobje dveh let</b>
Gradbeni delavec	2 x 12 x 1250 eur = 30 000 eur
Dostavno vozilo	8000 eur (nakup + vzdrževanje)
Gradbeno orodje	4000 eur (nakup + vzdrževanje)
<b>SKUPAJ:</b>	42 000 eur

Tabela 4: Skupni stroški gradbenih storitev za obdobje dveh let

Glede na navedene izračune se zneska iz poslovanja gradbenika in sofinanciranja s strani Zavoda za zaposlovanje seštejeta. Skupni znesek prestavlja 43.600 eur, kar presega načrtovan vložek 42.000 eur vseh gradbenih stroškov. Podjetju Fertis, d. o. o., se odprtje gradbenega oddelka in zaposlitev gradbenega delavca v celotni meri izplača. Oddelek bo z dobičkom začel poslovati po obdobju dveh let. V tem obdobju

se tudi izplača celoten nakup in vzdrževanje dostavnega vozila ter gradbenega orodja.

### **7.3 Tržna pot**

Tržna pot ali distribucijski kanal predstavlja povezavo med podjetji, kjer se prodajni izdelek oziroma storitev giblje od začetnega proizvajalca do končnega kupca. Tržne poti razdelimo na neposredne, kjer proizvajalec direktno proda svoj izdelek končnemu kupcu, ter posredne, kjer se izdelek prodaja preko posrednikov do končnega uporabnika (Mikrobiz, 2013). Podjetje Fertis, d. o. o., bi pri trženju storitev novega zaposlenega uporabljalo neposredno tržno pot.

Skratka, tukaj bi se obnova dela stavbe izvedla neposredno med podjetjem in posamezno stanovanjsko skupščino. Primer posredne tržne poti lahko navedemo v primeru obnove določenega dela stavbe v izvedbi s podizvajalci in ostalimi gradbenimi podjetji. Delo se izvaja preko pooblaščenih izvajalcev in podizvajalcev. Izvedba takšnega dela je težja in dražja v odnosu do stanovalcev. Najprej je treba urediti celoten načrt, kaj se bo delalo, nato pa preko razpisov izbrati ustreznega izvajalca del ter šele nato po želji stanovalcev izbrati primernega. Način je dolgotrajen in tudi dražji. Ob zaposlitvi gradbenega delavca bi tako predstavili celoten načrt obnove, ga predlagali stanovalcem ter takoj ob njihovi potrditvi pričeli z izvedbo. Tako bi zaposlitev dodatnega delavca zelo poenostavila način gradbenih storitev.

Pri trženju dodatnega zaposlenega v podjetju Fertis, d. o. o., je ključnega pomena uporaba strokovnega znanja in izkušenj. Delo mora biti profesionalno izvedeno z uporabljenimi kakovostnimi materiali. Šele nato lahko tajnik v podjetju brez težav pošlje položnico stanovalcem. Težave pri pošiljanju računa smo omenili zato, ker se izbrani stanovalci velikokrat pritožujejo, češ da se pošilja samo položnice in nič ne naredi. Tako je treba vsak izdatek posameznemu stanovanju na željo bivaajočih obrazložiti (Fertis, 2013).

Zaposleni gradbenik bi tako v času delovnega dne nadzoroval pooblaščen objekto in raziskal, katerim objektom je treba urediti določena obnovitvena dela. Za začetek bi lahko uredili dopis, na katerem bi stanovalci izrazili svoje želje ter takoj pričeli z zbiranjem ponudb izbranih del. Da ne bi bilo treba urejati obnove del preko

podizvajalcev, bi podjetje pričelo z zaposlitvijo našega gradbenika. Možnost takojšnje uveljavitve gradbenih storitev in pomoč bi nudili tudi zaposleni upravniki, ki bi skrbeli za preglede nepremičnin, ki so potrebni obnove. Skratka, gradbeni del podjetja bi z vseh strani napolnili z delom in takoj zagnali proces.

Direktorjev namen je izgradnja hale v bližnji prihodnosti. Tukaj pa dela ne zmanjka. Novozaposleni delavec bi imel pri izvedbi del polne roke dela. Skrbel bi za ureditev celotnega objekta, od tal do strehe. Za izvedbo večjih del, na primer gradnjo strehe, bi se najelo skupino izvajalcev, naš gradbenik pa bi nadziral potek del. Dela na področju gradnje hale bi bila razporejena tako, da bi se jo gradilo, ko bi bilo ostalega dela manj. Torej imajo dela, ki smo jih našteali v zgornjih tabelah, prednost pred vsemi ostalimi. Najprej je treba upoštevati želje stanovalcev, šele nato se skrbi za namene podjetja.

Trženje predstavlja tudi oblikovanje upraviteljskih ponudb in iskanje novih stanovanjskih objektov na prodajnem tržišču. Podjetje Fertis, d. o. o., večinoma prodaja svoje upraviteljske storitve, poleg vsega naštetega nudi tudi prodajo zavarovalnih premij preko pooblaščne zavarovalnice Adriatic Slovenica, d. d. Sodelovanje s podpisano pogodbo povezujeta obe podjetji, ki skupaj iščeta in nudita zavarovalniško prodajo strankam na tržišču. To predstavlja tudi enega izmed načinov, kako bi lahko ponudili stanovalcem takojšnjo rešitev za njihove probleme ter zapolnili delovni čas našega gradbenega delavca.

Rezultati analize kažejo, da bi zaposlitev novega delavca na področju gradbeništva zelo pripomogla k rešitvi številnih dosedanjih težav in bi pospešila proces rešitev. Prav tako se zaposlitev za obdobje naslednjih dveh let finančno izplača, treba je samo najti ustreznega kandidata.

## 7.4 Trženjsko komuniciranje

Podjetje Fertis, d. o. o., skrbi za zadovoljstvo stanovalcev že 23 let, od daljnega leta 1991, z uveljavitvijo stanovanjskega zakona v Republiki Sloveniji. Storitve nudijo vsem večstanovanjskim stavbam in nepremičninam s pomočjo različnih oblik trženjskega komuniciranja oziroma promocije.

Njihova prva naloga dobrega sodelovanja med stanovalci in novozaposlenim gradbenim delavcem je odličen nastop ter ohranjanje dosedanjega profesionalnega odnosa. Poleg vsega trenutnega dela, ki bi ga gradbenik prevzel, se podjetje trudi iskati tudi nove stanovanjske bloke. Promocijo izvajajo s pomočjo oglaševanja stanovalcem, po pošti, spletni strani ter tudi s pomočjo podizvajalcev. Večkrat letno nastopajo na poslovnih dogodkih, kjer ljudem predstavijo svojo vrsto storitev in tako navežejo stike z novimi odjemalci. Ob vsem tem bi svežo ponudbo glede gradbenih storitev dodali k celotni ponudbi podjetja in pričeli s poslovanjem.

Direktorjev namen je oglaševanje in iskanje novih večstanovanjskih stavb na več načinov. Redno se prijavljajo na občinske razpise ter na razpise, ki jih posamezna podjetja objavijo, ko iščejo razne izvajalce. Ko se odnos med upravnikom drugega konkurenčnega podjetja in stanovalci prekine, imajo v arhivu že pripravljeno ponudbo in predstavijo svojo stroko novim stanovalcem. Enak primer bi uredili z zaposlenim gradbenikom. Takoj po končanem obnovitvenem delu ene izmed enot bi sestavili celoten spisek s podatki in fotografijami ter ponudili še ostalim stanovanjskim skupnostim. Menimo, da bi tak način sodelovanja izbralo veliko število sosednjih stanovalcev.

Svojo gradbeno ponudbo bi lahko redno oglaševali preko e-maila, telefona, spletne strani, tako da je oglas vedno na razpolago vsem, ki iščejo potrebne informacije. Torej, kot pravi direktor, je treba ciljati na več segmentov kupcev in šele nato pridobiti zaupanje novih gradbenih storitev. Vedno je treba biti v pripravljenosti. Poslovne načrte glede gradbenih storitev bi bilo treba oblikovati za prihodnost, tako da bi imeli ob prihodu nove stranke vse pripravljeno za začetek uspešnega sodelovanja.

Moj prispevek podjetju je bil tudi ideja o nastopu podjetja na mednarodnem obrtnem sejmu, ki se vsako leto odvija v Celju. Z lastnikom družbe sva se dogovorila, naj



izberem ves potrebni material, sestavim predstavitveno skupino ter ob njegovi pomoči izvedem profesionalni nastop na sejmu. Konkretni dogovori glede izvedbe so še v postopku izdelave.

Poleg vsega naštetega sodi med marketinško komuniciranje tudi oblika sponzorstva, osebne prodaje, odnosov z javnostmi, neposredni marketing ter pospeševanje prodaje. S te strani promocije gradbenih storitev bi po besedah direktorja podjetja Fertis, d. o. o., uporabljalo samo osebno prodajo svojih storitev preko zaposlenega gradbenika. Sponzoriranju kakšnih športnih aktivnosti direktor podjetja nameni manj pozornosti.

## **7.5 Dodatne storitve upravnika**

V prejšnjih odstavkih smo nazorno analizirali, ali se podjetju Fertis, d. o. o., izplača zaposliti novega delavca za področje gradbenega oddelka. Po izračunih za obdobje naslednjih dveh let se zaposleni delavec, dostavno vozilo in gradbeno orodje izplača v celoti ter prinese tudi dodaten dobiček. Po pogovoru z direktorjem imajo namen v bližnji prihodnosti zaposliti gradbenika, ki bi skrbel za taka in drugačna dela.

V naslednjih odstavkih pa bi radi omenili možnosti za nadaljnji razvoj in iskanje novih tržnih poti v prihodnosti. Primerjali smo podjetja na Goriškem in nekatera po Sloveniji ter prišli do zaključka, da se lahko podjetje Fertis, d. o. o., še dodatno razširi in ponudi svojim stanovalcem veliko dodatnih možnosti sodelovanja. Tako predlagamo, da bi podjetje lahko zaposlilo izbranega uslužbenca ter pri tem postavilo internetno stran, kjer bi svojim stanovalcem in vsem ostalim ponujalo možnost nakupa in prodaje svoje nepremičnine.

Zaposleni delavec bi tako urejal celoten postopek prodaje in nakupa nepremičnine, informiral ljudi o izbrani ponudbi stanovanj, uredil postopek spremembe lastništva ter uredil vpis novega lastnika v Zemljiško knjigo in vse ostale uradne dokumente. Svetovanje bi lahko tudi razširili s ponudbo cenitve prostorskega okolja ter izpolnitvijo potrebnih dokumentov. Takšen poslovni sistem bi privabil številne nove kupce, zadovoljil želje stanovalcev in poenostavil postopek zasebnih skrbi pri nakupu in prodaji nepremičnine.

Poleg vsega naštetega bi lahko nudili odjemalcem še dodatno prostorsko in urbanistično načrtovanje ter možnost geodezije. Izbrano ponudbo bi lahko izvedli ob

zaposlitvi upravnika z izkušnjami na področju geodetskih storitev. Menimo, da bi bilo zaradi manjšega obsega dela na omenjenem področju učinkovito najti zaposlenega z raznolikim znanjem. Zaposlena oseba bi skrbela za dosedanje zadeve upravljanja, med drugim pa bi dodatno še urejala geodetske storitve.

Nova dodatna poslovna panoga omenjenega podjetja je lahko tudi vpeljava trženja energetskih virov. Sem spada energetska svetovanje, toplotna oskrba, prodaja in distribucija zemeljskega plina, električne energije ter tople vode. Posel bi tržili skozi za to prirejeno posebno pisarno, ki bi bila zadolžena pokrivati celoten del Severne Primorske. Zaposlili bi posebno za to stroko izobraženega kandidata, katerega namen bi bil iskati nove kupce ter jim po najboljših cenah prodati izbrane izdelke. Proces trženja prodaje storitev in izdelkov energentov bi zahteval kvaliteto, hitrost oskrbe, izbiro najboljšega ponudnika ter relativno dobro ceno. Z uveljavljeno delovno zasedbo bi lahko odprli novo dodatno panogo, ki bi prodajnemu tržišču ponujala vse navedene energente. Menimo, da bi taka oskrba in prodaja takoj uspela na prodajnem trgu. Vsak začetek je težak, vendar je treba verjeti v idejo in razvoj ter tako ob vztrajnem delu doseči zastavljen rezultat.

Kot imajo že ostala konkurenčna podjetja na našem območju v poslovni ponudbi upravljanje in nadzor garažnih hiš in parkirnih prostorov, bi lahko tudi podjetje Fertis, d. o. o., uvedlo sistem nadzora izbranih objektov. Ponudbo upravljanja garaž in parkirišč bi lahko opravilo med pošiljanjem rednega obračuna 15. v mesecu vsem izbranim stanovalcem. Tako bi lahko že na začetku veliko stanovalcev ugodilo naši želji in pričelo s sodelovanjem. Dodatna ponudba bi tako razširila posel upravljanja in posledično povečala prihodek. Kar lahko predstavlja tudi pozitiven rezultat, je novo sodelovanje stanovalcev ostalih upraviteljev, ki imajo v lasti garaže pod našim nadzorom. Upamo, da bo direktor prišel do spoznanja in ukrenil kaj tudi v izbrani smeri.

## **8 VIZIJA PODJETJA FERTIS, D. O. O.**

Podjetje Fertis, d. o. o., je v 23. letih poslovanja zgradilo profesionalni odnos in zaupanje številnih stanovalcev na področju celotne Goriške regije. Z uveljavitvijo zasebnih podjetij in kapitalskih družb je postalo eno izmed vodilnih upraviteljskih podjetij na tem področju. Vsak dan znova načrtuje in povečuje svojo vizijo poslovanja. Redno se udeležuje srečanj z ostalimi upravitelji, obiskuje poslovne dogodke občinskih funkcionarjev. Vizija je pomembna za razvoj tistih podjetij, ki imajo namen obseg poslovanja nadgraditi in ponuditi trgu še boljše storitve in upraviteljsko ponudbo.

Načrti iz preteklosti se skozi uresničevanje projektov izpeljujejo danes, tako da je večina storitev, ki so se v preteklih obdobjih opravila, sad današnjih rezultatov. Konkretno spada sem primer vstopa na ajdovsko območje, kjer se je pred leti veliko načrtovalo in se danes sklepajo pogodbe o sodelovanju. Podjetje je opravilo številne predstavitve stanovalcem, uredilo veliko promocije in sestavilo razne dopise. Upravljanje večstanovanjskih stavb se na področju Ajdovščine iz meseca v mesec širi. Med drugim se za prihodnost načrtuje povečanje obsega upravljanja stanovanjskih blokov po celotni Goriški regiji. Strategija, ki se je drži podjetje, je prijavljanje na različne razpise za vzdrževanje in upravljanje nepremičnin ter na medobčinske javne razpise, ki iščejo podjetja, ki se s tem poslom ukvarjajo. Manjši odstotek iskanja novih večstanovanjskih objektov pa predstavlja pošiljanje ponudb izbranim interesentom.

Da bi bilo iskanje novih interesentov lažje in učinkovitejše, se načrtuje sestava tržne raziskave vseh stanovanjskih objektov, ki so zgrajeni v Goriški regiji. Zbiranje informacij se je v preteklih mesecih že začelo, vendar se delo nadaljuje, ko je vseh ostalih obveznosti podjetja manj. Tako naj bi se sestavil dopis vseh stanovanj na Goriškem, komu pripada pooblaščen upravitelj ter kje so možnosti za novo sodelovanje med stanovalci. Cilj je tudi izboljšati dosedanje sodelovanje in nadgraditi odnos s stanovalci.

Med drugim je ena večjih naložb za prihodnost vstop na idrijsko-cerkljansko območje. To predstavlja za podjetje velik korak k širjenju svojih storitev in s tem posledično več dela ter ob uspešnem sodelovanju tudi več dobička. Namen je prevzeti nadzor dosedanjega sodelovanja med stanovalci in upravnikom. Glede

tekočega vprašanja je sedanji direktor podjetja Fertis, d. o. o., ostal skrivnosten in zadeve ni želel komentirati. Povedal je samo, da dogovori še potekajo.

Podjetje si je skozi zgodovino poslovanja pridobilo nešteto izkušenj, utrdilo dobro sodelovanje in zaupanje stanovalcev ter tako postalo eno uspešnejših na celotnem severnem Primorskem. Skozi vsak dan skrbno načrtuje širitev obsega poslovanja, usklajuje ideje zaposlenih ter uresničuje želje stanovalcev. Njihova želja je ohranjati pošten odnos med stanovalci in upraviteljem.

## 9 ZAKLJUČEK

Namen predstavljenega diplomskega dela je bil raziskati splošno področje upravljanja večstanovanjskih stavb v Republiki Sloveniji ter vse njegove funkcije in področja. V diplomskem delu je predstavljeno celotno upravljanje vse od uveljavitve stanovanjskega zakona leta 1991 pa do današnjih uspešnih upraviteljskih podjetij. Poleg tega smo podrobno predstavili podjetje Fertis, d. o. o., kaj dela, kdo vse je zaposlen, kako posluje ter s katerimi področji upravljanja trži svoje storitve na Goriškem. Podrobno smo razčlenili celotno poslovno ponudbo svojih storitev in opravil zaposlenih.

Opisana dejavnost je raznolika, ima veliko področij, ki jih upravlja, skozi katere se vsak dan sproti pridobivajo nove izkušnje. Naveden posel je zanimiv, tako s praktične kot teoretične strani dela. Svoje izkušnje sem nadgradil v sodelovanju ter komunikaciji z ljudmi in iskanjem potrebnega materiala za zaključni rezultat. Posel nudi neverjetno veliko funkcij, tukaj se opravila nikoli ne končajo; kamorkoli se pogleda, se najde nešteto nedokončanega dela. To predstavlja neverjetno prednost pred ostalimi podjetji, predvsem v današnjih časih gospodarske krize.

V napisanih odstavkih so predstavljena vsa tri podjetja, ki se s to vrsto posla ukvarjajo na področju Goriške regije. Opisana je tudi konkurenčnost upraviteljev ter raznoliko trženje svojih storitev. Uporabili smo SWOT in PEST analizo predstavljenega podjetja Fertis, d. o. o., ter raziskali mikro in makro okolje, v katerem deluje. S pomočjo uporabljenih virov in številnih pogovorov z direktorjem in vsemi zaposlenimi na sedežu podjetja Fertis, d. o. o., smo predstavili tržno strategijo podjetja, njihove enote ter možnosti za širitev poslovanja. Da je razčlenitev področja upravljanja in podjetja Fertis, d. o. o., zaključena v celoto, smo raziskali in predstavili tudi njegovo vizijo v prihodnosti. Skozi opravljene pogovore z direktorjem smo raziskali načrte in cilje podjetja Fertis, d. o. o., za prihodnost. Predstavljenih je tudi nekaj prispevkov z moje strani. Sem spada izpopolnitev ponudbe novim stanovalcem ter bodoča udeležba na Mednarodnem obrtnem sejmu v Celju. Pogovori še potekajo.

V izdelani konkretni analizi smo raziskali, ali se podjetju Fertis, d. o. o., izplača zaposliti novega gradbenega delavca. Skozi izračune poslovanja in širitve podjetja se zaposlitev finančno izplača. Naložba zaposlitve, nakupa dostavnega vozila in gradbenega orodja se podjetju izplača že po dveh letih poslovanja. Med drugim bi novo zaposleni poenostavil sistem sodelovanja med stanovalci in upraviteljem ter tako prispeval k učinkovitejšemu poslovanju podjetja. Direktorjev namen je izvedba izbrane zaposlitve v bližnji prihodnosti.

Namen podjetja in vseh ostalih upraviteljev na Goriškem je pridobivanje in upravljanje novih večstanovanjskih objektov. Cilj je tudi ohraniti in nadgraditi profesionalen odnos s stanovalci, še naprej nuditi stanovanjskim stavbam odlične pogoje bivanja ter ponuditi stanovanjskemu trgu še ugodnejše in mirnejše življenje svojih stanovalcev.

## 10 LITERATURA

**Aktiva upravljanje.** Pridobljeno 17. 7. 2013 s svetovnega spleta: <http://www.aktiva-upravljanje.si/>.

**Dom upravljanje nepremičnin.** Pridobljeno 18. 7. 2013 s svetovnega spleta: <http://www.dom-ng.com/new/>.

**Fertis.** Pridobljeno 15. 7. 2013 s svetovnega spleta: <http://www.fertis.si/Default.aspx?action=DOMOV&id=47>.

**Gospodarska zbornica Slovenije** (2002). Teze novega Kodeksa dobrih poslovnih običajev za posredovanje v prometu z nepremičninami. Ljubljana: Slovenska knjiga.

**Grašič, B.** (2007). Vzdrževanje večstanovanjskih stavb v sklopu upravljanja. Diplomsko delo. (Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Univerza v Ljubljani), Ljubljana: [B. Grašič].

**Kožar, A., Marinšek, N.** (2003). Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr.Ljubljana: Slovenska knjiga.

**Kubik.** Pridobljeno 20. 7. 2013 s svetovnega spleta: <http://www.kubik.si>.

**Kušar, T.** (2007). Celovito upravljanje nepremičnin. Diplomsko delo. (Ekonomsko-poslovna fakulteta Maribor, Univerza v Mariboru), Ljubljana: [T. Kušar].

**Management mania.** Pridobljeno 15.8.2013 s svetovnega spleta: <https://managementmania.com/en/e-jerome-mccarthy>

**Marinšek, N.** (2000). Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami. Ljubljana: Slovenska knjiga.

**Marinšek, N.** (2000). Upravljanje z nepremičninami. Ljubljana: Slovenska knjiga.

**Marketing mix.** Pridobljeno 8.8.2013 s svetovnega spleta: <http://extension.umd.edu/agmarketing/marketing-101/marketing-mix-4ps-and-4cs>

**Mikrobiz.** Pridobljeno 24. 7. 2013 s svetovnega spleta: <http://www.mikrobiz.net/Knowledgebase/Default.aspx?id=prikazVprasanja&idv=263>.

**Stanovanjski zakon.** /SZ-1/ Ur.l. RS, št. 69/2003.

**Statistični urad Republike Slovenije.** Pridobljeno 10.8.2013 s svetovnega spleta: [http://www.stat.si/krajevnaimena/pregledi\\_naselja\\_najvecja\\_prebivalci.asp?tlist=off&txtlme=NOVA%20GORICA&selNacin=celo&selTip=naselja&ID=2929](http://www.stat.si/krajevnaimena/pregledi_naselja_najvecja_prebivalci.asp?tlist=off&txtlme=NOVA%20GORICA&selNacin=celo&selTip=naselja&ID=2929)

**Stvarnopravni zakonik.** Ur.l. RS, št. 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18.

**SWOT analiza.** Pridobljeno 15.8.2013 s svetovnega spleta:  
<http://www.blazkos.com/swot-analiza.php>

**PEST analiza.** Pridobljeno 16.8.2103 s svetovnega spleta:  
<http://www.blazkos.com/pest-analiza.php>

**Podjetniški portal.** Pridobljeno 10.8.2013 s svetovnega spleta:  
<http://www.podjetniski-portal.si/izdelki-in-storitve/analiza-poslovnega-okolja/analiza-konkurence>

**Podjetnik.** Pridobljeno 20.8.2013 s svetovnega spleta:  
<http://www.e-podjetnik.org/podjetnistvo/11-rast/30-podjetnistvo-rast>

**Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka.** Ur.l. RS, št. 11/2004.

**Pravilnik o odlaganju odpadkov.** Ur.l. RS, št. 5/2000

**Pravilnik o požarnem redu.** Ur.l. RS, št. 52/2007.

**Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb.** Ur. l. RS, št. 60/2009.

**Zavod za zaposlovanje.** Pridobljeno 25. 7. 2013 s svetovnega spleta:  
<http://www.ess.gov.si/> .

**Zbornica upraviteljev.** Pridobljeno 9.8.2013 s svetovnega spleta:  
<http://www.zbornica-upraviteljev.si/>