



FLORAMARE
RESORT ZDRAVJA

POROČILO O POSLOVANJU PODJETJA

DOM DVA TOPOLA d.o.o.

2023-2024



KAZALO

UVODNA BESEDA	2
1. PREDSTAVITEV PODJETJA	3
2. POMEMBNEJŠI DOGODKI V LETIH 2023 IN 2024.....	7
3. UPRAVLJANJE TVEGANJ.....	122
4. ZAPOSLENI.....	16
5. POROČILO O POSLOVANJU V LETU 2024 IN V PRETEKLIH LETIH.....	19
6. DRUGI POMEMBNI DOGODKI PO ZAKLJUČKU OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	27
7. STRATEŠKE USMERITVE IN RAZVOJNI CILJI	28
ZAKLJUČEK.....	29

UVODNA BESEDA

V obdobju let 2023 in 2024 je podjetje Dom dva topola d.o.o. naredilo izjemno pomembne korake pri uresničevanju dolgoročne razvojne vizije. V letu 2023 smo izvedli največjo finančno investicijo od ustanovitve podjetja – celovito prenovo glavnega objekta. Tako so bili ustvarjeni pogoji za zagotavljanje celovitih, dostopnih in kakovostnih storitev skozi vse leto, skladno z vizijo podjetja: *»Postati unikaten in prepoznaven ponudnik prilagojenih namestitvenih kapacitet s podpornimi storitvami za invalide in druge goste, tako v slovenskem, kot tudi v mednarodnem okolju.«*

Kljub tveganjem in zahtevnim razmeram v širšem družbenem in gospodarskem okolju (naraščajoče cene energentov, inflacija, pomanjkanje kadra) smo z odločno in pravočasno reakcijo, ob podpori lastnika, uspeli preprečiti stagnacijo poslovanja. Izpad prihodkov v prvi polovici leta 2023 zaradi zaprtja objekta v času prenove ni bilo mogoče v celoti nadomestiti, kljub temu, da smo novembra prvič vstopili na samoplačniški trg z lastno komercialno ponudbo. Zavedajoč se izzivov – neprepoznavnosti in odsotnosti marketinške prisotnosti – smo to obdobje izkoristili kot testno. Pozitivni rezultati so nam dali zagon, da smo samozavestneje vstopili na širši trg v začetku leta 2024.

Leto 2024 je bilo prvo v zgodovini podjetja, v katerem smo naše storitve izvajali celotno koledarsko leto. Na trg smo vstopili z novo blagovno znamko Floramare resort zdravja, ki zaokrožuje našo komercialno ponudbo. Nova celostna grafična podoba, sodobna spletna stran, prisotnost na mednarodnih rezervacijskih platformah ter ciljno usmerjeno trženje so obrodili prve konkretne rezultate: pridobili smo domače in tuje goste, ki so prepoznali našo edinstveno nišno ponudbo dostopnih namestitev z dodatnimi storitvami za krepitev zdravja.

Uspešen vstop na odprt turistični trg je zahteval okrepitev kadrovske strukture, kar ni bil lahek izziv, saj smo se soočali s pomanjkanjem usposobljenih kadrov in visoko fluktuacijo, značilno za gostinsko-turistično dejavnost.

Kljub vsem spremembam, ki jih je podjetje doživelo v teh dveh letih, pa ostaja izvedba skupinske obmorske obnovitvene rehabilitacije, ki jo izvajamo v sodelovanju z Društvom distrofikov Slovenije, osrednji del našega poslanstva.

V letih 2023 in 2024 smo z odločnimi koraki in strateškimi usmeritvami uspešno preoblikovali poslovni model podjetja, ga postavili na nove temelje in utrdili pogoje za stabilno, celoletno poslovanje. Ponosni smo na doseženo in hvaležni vsem zaposlenim in partnerjem, ki so prispevali k uresničevanju zastavljenih ciljev. Z jasnim pogledom v prihodnost ostajamo zavezani viziji, kakovosti, dostopnosti in strokovnosti.



1. PREDSTAVITEV PODJETJA

Naziv podjetja:	Dom dva topola d.o.o., Levstikova 1, 6310 Izola
Status:	Invalidsko podjetje za usposabljanje in zaposlovanje invalidov
Matična številka:	5504481000
Davčna številka:	SI 72903295
Glavna dejavnost:	86.909 (Druge zdravstvene dejavnosti)
Druge dejavnosti:	88.101 (Dejavnost invalidskih podjetij)

Lastniška struktura

Ustanovitelj in 100 % lastnik invalidskega podjetja Dom dva topola d.o.o. je Društvo distrofikov Slovenije. Podjetje je vpisano v sodni register pri Okrožnem sodišču v Kopru pod številko registrskega vložka 10231100. Osnovni kapital družbe znaša 1.948.524 EUR.

Organi upravljanja in nadzora**Poslovodstvo družbe**

Glede na akt o ustanovitvi podjetja ima družba tričlansko poslovodstvo. Poslovodje enakopravno odločajo v poslovnih zadevah ter posledično tudi kazensko in odškodninsko odgovarjajo za poslovanje podjetja. Vsi člani poslovodstva so tudi v letu 2023 in 2024 opravljali poslovodno funkcijo v podjetju brezplačno. Poslovodje imenuje in razrešuje nadzorni svet podjetja.

Nadzorni svet je na svoji konstitutivni seji dne, 19.10.2022, imenoval tričlansko poslovodstvo družbe za novo štiriletno mandatno obdobje 2022-2026.

Poslovodstvo:	Tea Černigoj Pušnjak Mateja Toman Silvo Šuster
---------------	--

Nadzorni svet

Nadzorni svet je kolektivni pooblaščenec ustanovitelja, po določilih akta o ustanovitvi družbe ga sestavlja devet članov, ki razpolagajo z znanji glede na programsko specifikko podjetja in za svoje delo prejemajo sejnino. Devetčlanski nadzorni svet imenuje ustanovitelj, sestavlja pa ga osem

predstavnikov ustanovitelja, od katerih mora biti vsaj šest mišično obolelih, in en predstavnik zaposlenih izmed strokovnih delavcev podjetja. Delo nadzornega sveta poteka v skladu z zakonodajo in priporočili Združenja nadzornikov Slovenije ter priporočili dobre prakse.

Upravni odbor lastnika je na 12. redni seji dne, 5.10.2022, imenoval nov nadzorni svet za štiriletno mandatno obdobje 2022 – 2026.

Nadzorni svet:	Iztok Mrak, predsednik
	Marjan Klemenčič, član
	Marijan Benkovič, član
	Suzana Lipič, članica
	Katarina Urh, članica
	Manca Novak, članica
	Norma Poffa, članica
	Dragica Kokol, članica
	Martina Sardoč, članica – predstavnica delavcev

Stavbne, nastanitvene kapacitete in drugi prostori

Celoten kompleks zaokroženih stavbnih in parkovnih površin, ki jih obsega območje Doma dva topola d.o.o., se nahaja na parcelnih številkah 37/1, 37/2, 37/3 in 38, vse k.o. 2626 Izola, katerih skupna površina znaša 8.276 m²:

- predel, v katerem se nahajajo stavbe, v izmeri 3.690 m² in
- področje parkovnih in pohodnih površin v izmeri 4.586 m².

Nastanitvene kapacitete v hotelskem delu podjetja zajemajo 55 sob. Sobe so v večini prilagojene potrebam gibalno oviranih invalidov, omogočajo pa tudi udobno namestitve ostalim gostom. Poleg nastanitvenih kapacitet razpolagamo še z dodatnimi prostori, kot so sejna soba, restavracija, bar, velnes, prostori za ambulantno in fizioterapevtsko obravnavo ter drugi pomožni prostori, ki zagotavljajo nemoteno izvajanje programov podjetja.

V uporabi imamo del javne prilagojene plaže, katero si delimo z Zvezo slepih in slabovidnih Slovenije. Na njej se nahaja zunanji terapevtski bazen, ki ga upravlja in vzdržuje naše podjetje. Bazen ima ogrevano morsko vodo. Na plaži imamo še arhitektonsko dostopne sanitarije ter gostinski lokal. Plaža je v celoti arhitektonsko prilagojena uporabnikom invalidskega vozička in velja za unikatni del slovenske obale, ki je prosto odprt vsem obiskovalcem. Za omenjeni del plaže podjetje izvaja vzdrževalne in druge aktivnosti, da ohranja prostor urejen in dostopen vsem kopalcem.

Vizija, cilji in strategija poslovanja podjetja

Osnovno poslanstvo podjetja Dom dva topola d.o.o. je ob zaposlovanju invalidov zagotavljati kakovostne hotelske, gostinske in zdravstvene storitve za invalide in druge goste ter jim ponuditi edinstveno obmorsko izkušnjo z upoštevanjem smernic dostopnega turizma.



Invalidi se pri iskanju lokacije za oddih srečujejo s številnimi fizičnimi omejitvami, pogosto pa tudi z občutkom nezaželenosti. V skladu z vizijo našega podjetja dajemo velik poudarek dostopnosti, možnosti sobivanja in ustvarjanju vključujoče skupnosti, zato so vsi prostori in storitve v sklopu resorta enostavno dostopni za gibalno ovirane invalide, starejše in družine z otroškimi vozički. K nam toplo vabimo vse, ki prepoznajo vrednost popolne dostopnosti zase in za svojo družino, ter, tako kot mi, stremijo k idealu sobivanja in enakopravnosti za vse.

Naš cilj je postati vodilni resort na slovenski obali, ki je poznan po dostopnem turizmu, visoki kvaliteti storitev, nenehni skrbnosti do okolja, prijaznosti zaposlenih ter visoki stopnji povezanosti z lokalno skupnostjo.

Cilj, ki smo si ga zastavili, bomo lahko dosegli le s popolnim sodelovanjem, zadovoljstvom in vzajemnostjo vseh zaposlenih.

Vrednote, ki jih prepoznavamo, priznavamo, spodbujamo in nagrajujemo:

- **Individualen pristop in prilagodljivost gostom**
Zadovoljstvo gostov je naša primarna skrb. Prisluhujemo željam in pomagamo k boljšem počutju.
- **Prilagojeno bivalno okolje brez arhitektonskih ovir**
Ne izključujemo, ampak povezujemo. Naše namestitvene kapacitete so prilagojene tako uporabnikom invalidskega vozička, starejšim, mladim družinam in vsem, ki iščejo dostopno bivalno okolje brez arhitektonskih ovir.
- **Ustvarjalnost in razvoj**
Stremimo k nenehnemu izpopolnjevanju storitev. Vsi zaposleni, ne glede na stopnjo invalidnosti, ustvarjalno sodelujemo pri doseganju postavljenih ciljev.

- **Odgovornost do ljudi**

Spoštujemo posameznika! Usmerjeni smo v prepoznavanje potreb gostov in zaposlenih. Zagotavljamo jim individualen pristop, skladne rešitve in unikatne storitve. Njihovo zadovoljstvo je naš največji uspeh, zato z njimi gradimo dolgotrajen odnos.

- **Iskrenost**

Zaupamo sebi, svojemu znanju, svojim vrednotam in lastni dobri nameri. Prav tako kot zaupamo v iskrenost ljudi, zaupamo tudi v iskrenost njihovega početja. Stremimo za sproščenim delovnim okoljem in si prizadevamo za iskreno kulturo podjetja. To nas razlikuje od drugih in je podlaga temu, da smo boljši.

- **Timsko delo**

Skupaj smo uspešnejši. Spodbujamo sodelovanje, pretok informacij in delitev znanja med sodelavci. Smo usklajena ekipa, ki z medsebojnim spoštovanjem ustvarja sproščeno okolje in uresničuje odlične projekte.

- **Inovativnost**

Iz vsake situacije poskušamo narediti mojstrovino z viri, ki so nam na voljo. Zavedamo se, da je odločitev – ali smo del problema ali del rešitve – vedno v naših rokah. Mi bomo vedno del rešitve.

- **Odgovornost do okolja**

Spoštujemo okolje in varčujemo na vsakem koraku. Poleg energetske varčnih storitev se ekološko in odgovorno do okolja obnašamo tudi v vsakdanjem življenju.

2. POMEMBNEJŠI DOGODKI V LETIH 2023 IN 2024

Celoten rebranding blagovne znamke

Po krajšem testnem obdobju trženja ponudbe podjetja na domačem trgu v zadnjem kvartalu leta 2023 je podjetje v letu 2024, skladno s cilji, načrtanimi v viziji poslovanja že pred obnovo glavnega objekta, vstopilo na domači in tuji trg turističnih nastanitev oziroma zdravstvenega turizma. V današnjem digitalnem svetu, kjer je konkurenca močnejša kot kadarkoli prej, so ljudje bombardirani z informacijami na vsakem koraku. Kako torej izstopati v takšni množici? Ob analizi prvih odzivov v letu 2023 smo opazili, da je nezanemarljiv del potencialnih kupcev naših storitev povpraševal po (dolgo)trajnih nastanitvah svojcev, ki potrebujejo 24-urno zdravstveno nego oziroma institucionalno (domsko) oskrbo. Zato smo v sodelovanju z marketinškimi strokovnjaki ustvarili novo blagovno znamko, ki nagovarja širše občinstvo, da smo ekskluzivni počitniški kompleks, kjer ni razlik med ljudmi, ampak temelji na odprtosti ponudbe in sobivanju.

Ključna izhodišča nove blagovne znamke

Prenova resorta

*Sprememba prodajnega
modela*

*Novi gostje z drugačnimi
potrebami*

Skladno z novo blagovno znamko smo v začetku leta za skupen nabor naše prodajne ponudbe izbrali novo marketinško ime Floramare resort zdravja oziroma ang. Floramare health resort ter nov logotip.

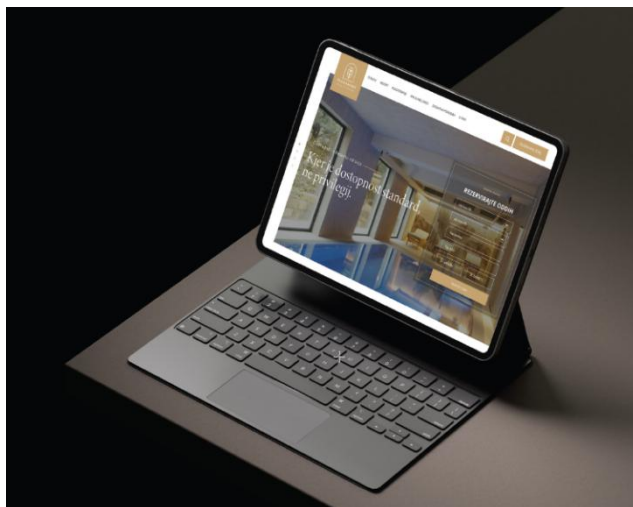
Logotip je sestavljen iz geometrijskih oblik, ki simbolizirajo rožo. Ta roža predstavlja rast, zdravje in povezanost, kar odseva naš poudarek na velnesu, zdravju in oddihu. Ovalna oblika okoli rože tvori linijo, ki ponazarja obok vhoda v resort. Ta vhod simbolizira zasebnost in hkrati sprejemanje, kar ustvarja občutek ekskluzivnosti in prijetnosti. Ovalne linije so tople in harmonične, popolnoma usklajene z vizijo naše znamke.



Logotip izhaja tudi iz oblikovne podobe znaka Društva distrofikov Slovenije ter s tem poudarja povezanost z lastnikom in idejnimi izhodišči za ustanovitev podjetja.

Sočasno smo lansirali novo spletno stran z rezervacijskim sistemom, nov marketinški material, ustvarili nove profile na socialnih omrežjih, na novo odprli profil na Booking.com in ostalih nastanitvenih platformah ter pričeli z novo strategijo poslovanja.

Ne glede na nov poslovni model in novo blagovno znamko, ki označuje komercialno ponudbo, pa ostaja ime (firma) podjetja Dom dva topola d.o.o., saj se zavedamo pomena dosedanjega tridesetletnega razvoja in vloge podjetja.



Dosežena ocena na največji nastanitveni platformi Booking.com: 8,7 (od 10)

Smo nekoliko »drugačen« in ne klasičen tip hotela, saj so vsi prostori in storitve v sklopu resorta enostavno dostopni za gibalno ovirane invalide, starejše in družine z otroškimi vozički, poleg tega pa dajemo velik poudarek individualni obravnavi gostov. Zaradi velikega poudarka dostopnosti, možnosti sobivanja in ustvarjanja vključujoče skupnosti smo dobili kar nekaj negativnih ocen izključno zaradi neodobravanja oziroma nesprejemanja drugačnosti (več gibalno oviranih gostov, prilagojene sobe s stropnim dvigalom, odprt tuš itd.).

Kljub temu je naša ocena na Booking.com relativno visoka. Najvišjo oceno dosegamo na področju osebja (prijaznosti in ustrežljivosti), sledita lokacija in čistoča.

Vključen zajtrk

Disabled friendly

FLORAMARE HEALTH RESORT ★★ ★

[Izola](#) [Prikaži na zemljevidu](#) 450 m od središča

Ob plaži

Dvoposteljna soba - prilagojena invalidom
2 enojni postelji

Vključen zajtrk
Le še 2 sobi po tej ceni na naši strani

Sijajno **8,7**
81 komentarjev

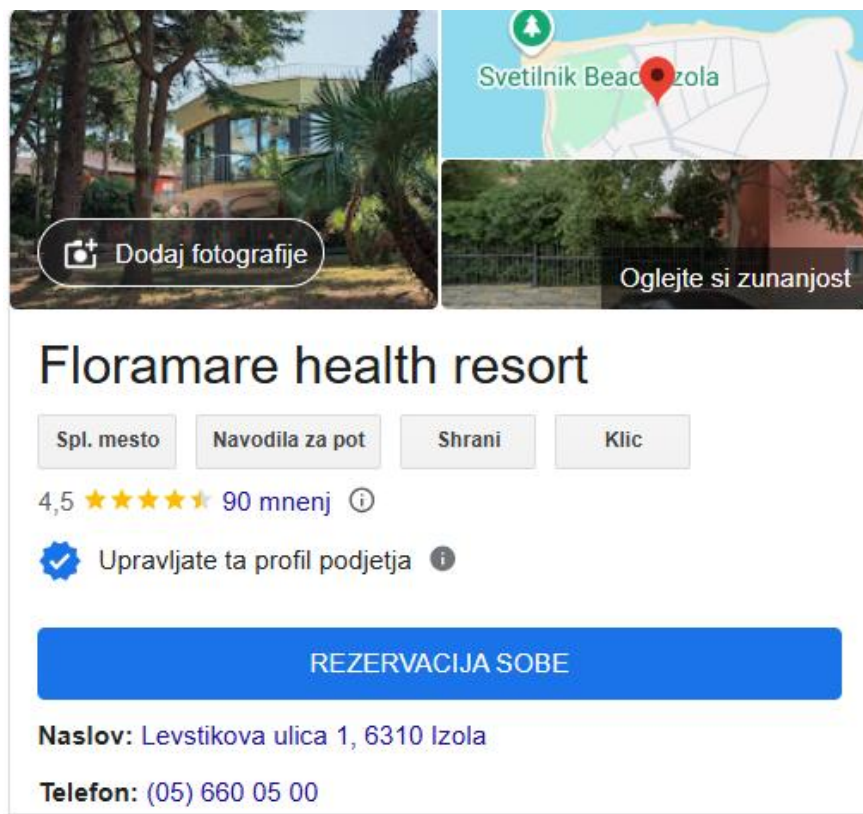
Lokacija 9,5

3 noči, 2 odrasla

€ 355
Vključuje davke in stroške

Poglej razpoložljivost >

Dosežena ocena na spletnem iskalniku Google: 4,5 (od 5)



V prvi polovici leta 2024 smo pridobili nov fotografski material in promocijski video, ki se vrti na vstopni strani nove spletne strani ter služi kot odličen promocijski material tako v Sloveniji kot tudi v tujini.

Uspeli smo **postaviti pravilno razmerje gostov za sobivanje** tako med poletno sezono kakor v zimskih mesecih, ko prevladujejo senior gosti.



Podpisali smo **pogodbo z dvema največjima zavarovalnicama v Sloveniji** (Sava in Generali) v sklopu prostovoljnega komercialnega zdravstvenega zavarovanja, in sicer za izvajanje fizioterapevtskih storitev.

Potekalo je **intenzivno trženje fizioterapevtskih storitev na lokalni ravni** (ponudbo smo poslali na naslove 15.000 gospodinjstev na obali), s čimer smo povečali promet v segmentu fizioterapije tudi v zimskih mesecih.



Tržili smo **najem bazena zunanjim gostom** v obliki tečajev plavanja za dojenčke/otroke ter **najem velike telovadnice** za plesne delavnice in skupinske vodene vadbe zunanjih gostov.

Razvili smo prepoznaven wellness produkt na lokalni ravni – zasebni zakup savne s koriščenjem bazena, kar se je izkazalo kot zelo privlačen produkt v zimskih mesecih.



Prav tako smo **tržili najem večnamenskih prostorov** za zaključene skupine, seminarje ter različne tečaje.



Z oddajo v najem smo optimalno **izkoristili prazne kapacitete v neprenovljenem delu** v jesensko zimskem času.

Uvedli smo **izboljšave na področju gostinstva** (sestava nove ekipe z namenom višjega nivoja kakovosti in prezentacije jedi, uvedba cikličnih sezonskih menijev, strokovna postrežba s ciljem povečanja prihodkov pijače).



Uvedli smo centralno nabavno službo z namenom maksimalne optimizacije stroškov – prevetrili smo celotno mrežo dobaviteljev in poiskali take, ki nam bodo za vsak artikel posebej ponudili najnižjo možno ceno za najvišjo možno kvaliteto.

Uspešno smo **rešili problematiko »parkiranja« v parku** v smislu organiziranega parkiranja proti plačilu. S tem smo zmanjšali število parkiranih vozil na območju parka, zagotovili prosto pot intervencijskim in dostavnim vozilom ter pridobili dodaten vir dohodka, ki ga lahko namenimo urejanju zelenih površin resorta.



Na področju **investicijskega vlaganja** smo v letu 2023 za prenovo glavnega objekta namenili 1,352.401,68 EUR lastnih sredstev. Preostali znesek investicije v višini 2,000.000 EUR je bil financiran iz kredita pridobljenega pri SKB banki. Skupna vrednost investicij v opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva je v letu 2023 znašala 3,375.216,51 EUR, od tega je bilo v uporabo aktiviranih opredmetenih in neopredmetenih sredstev za skupno 3,787.808,46 EUR. V uporabo je bilo prenesenih tudi za 412.591,95 EUR opredmetenih in neopredmetenih sredstev iz preteklih let.

V letu 2024 smo zaključili investicijo začeto leta 2023 ter dokončali prenovo glavnega objekta. Skupna vrednost investicij v opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva je v letu 2024 znašala 248.692,42 EUR in je bila financirana iz lastnih sredstev. V uporabo so bila aktivirana vsa nabavljena opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva.

3. UPRAVLJANJE TVEGANJ

Med poslovna tveganja štejemo razvojna, nabavna, prodajna, investicijska, informacijska, okoljska, pravna, premoženjska, poslovodska in kadrovska tveganja. Zakon o gospodarskih družbah ter interni akti podjetja definirajo izvajanje in delovanje notranjih kontrol ter upravljanje s tveganji v podjetju. Gre za sistem sistematičnega nadzora in upravljanja tveganj pri finančnem poslovanju, ki vključuje tako notranjo kontrolo, kakor tudi zunanjo finančno revizijo. S tem zagotovimo pogoje za ocenjevanje in evalvacijo rezultatov ter boljše obvladovanje tveganj. Vse ključne službe so povezane v centralni informacijski sistem, tako je nadzor nad informacijami in njihovo obdelavo učinkovitejši. Sistem omogoča segregiran dostop do informacijskih storitev, kar je iz vidika varnosti sistema ključnega pomena.

Zavedamo se pomena obvladovanja vseh vrst tveganj, saj je to sestavni del gospodarjenja. Pri upravljanju finančnih tveganj igra pomembno vlogo tudi stalen usposobljen kader, ki deluje v službi financ. Uprava ima vedno na voljo ustrezne podatke, analize in projekcije, ki so podlaga za sprotno in strateško odločanje v podjetju. Vzpostavljene so kontrole pri likvidaciji prejetih faktur. Izgradnja ter ohranitev statusa korektnega in zanesljivega poslovnega partnerja je po našem mnenju pomembna, saj odraža naše vrednote ter prispeva k trajnejšim in boljšim poslovnim odnosom. Zato smo posebno pozornost namenjali zagotavljanju zadostnih likvidnih finančnih sredstev. Z namenom, da smo redno izpolnjevali vse finančne obveznosti do državnih institucij, poslovnih partnerjev in zaposlenih v podjetju, smo obdobja zmanjšane likvidnosti premostili s pomočjo bančnih sredstev v obliki dovoljene prekoračitve na transakcijskem računu podjetja in revolving kredita.

Za obvladovanje premoženjskih tveganj ima podjetje urejeno zavarovanje pri zavarovalnici Wiener Städtische ter pri Zavarovalnici Generali.

Med tveganji izpostavljamo tudi tveganje pomanjkanja ustreznih delavcev, ki smo mu priča na trgu dela. Enako kot številni drugi delodajalci težko pridobimo ustrezno usposobljene kandidate. Glede na dosedanje specifiko pretežno sezonskega poslovanja je to še zahtevnejši izziv, saj zahteva vedno znova usposabljanje sodelavcev, ki se kolektivu pridružijo za določeno krajše obdobje, kar pomeni dodatne stroške in nižji kakovostni nivo opravljenih storitev. Zato v zadnjih letih posebno pozornost namenjamo postopni izgradnji osrednje stalne kadrovske ekipe sodelavcev, kar je tudi v skladu z načrtovanim prehodom iz sezonskega na celoletno poslovanje. Pri iskanju ustreznih kandidatov nam je pomagalo več kadrovskih agencij, ki so izpeljale selekcijski postopek najprimernejših kandidatov, poslužili pa smo se tudi oglaševanja preko spletnih kanalov. Za natančnejši nadzor nad opravljenimi delovnimi urami sodelavcev uporabljamo sistem za registracijo delovnega časa, ki omogoča tako delavcu kot njegovemu področnemu vodji in poslovodstvu sproten vpogled v trenutno stanje ur pri angažiranju delavca v delovni proces ter omogoča boljše planiranje in učinkovito izrabo delovnega časa. V kontekstu obvladovanja kadrovskih tveganj vseskozi namenjamo veliko pozornost ohranjanju statusa invalidskega podjetja, kar pomeni, da moramo v strukturi zaposlenih vzdrževati vsaj 40 % zaposlenih s statusom invalida. Vsa sredstva, pridobljena iz naslova državnih pomoči za zaposlovanje invalidov in za druge namene, se evidentirajo ločeno in porabljajo izključno namensko. Pravilnost vodenja in porabe teh sredstev v skladu z Zakonom o zaposlitveni rehabilitaciji in zaposlovanju invalidov ter Uredbo Komisije (EU) št. 651/2014 z dne 17. junija 2014 o razglasitvi nekaterih vrst pomoči za združljive z

notranjim trgom pri uporabi členov 107 in 108 Pogodbe (Uredba o splošnih skupinskih izjemah) je redno revidirana s strani pooblaščenega revizorske hiše.

Poslovanje podjetja je bilo vsa leta poslovanja odvisno od izvedbe skupinske obnovitvene rehabilitacije distrofikov, ki je predstavljala najpomembnejši vir prihodkov. V letu 2024 smo prvič poslovali celo leto ter razširili ponudbo na širši krog potencialnih odjemalcev v Sloveniji in osrednji Evropi. Tovrstna usmeritev nam omogoča, da lahko hitro prilagodimo svoje poslovanje v primeru, da bi se v prihodnjih letih pomembno spremenil način izvajanja programa skupinske obnovitvene rehabilitacije ter s tem ne ogrozimo poslovanja podjetja.

Skrb za okolje in okoljska odgovornost

Ker upravljamo parkovne površine in se nahajamo na izjemno lepi lokaciji starega mestnega jedra Izole, do okolja in narave gojimo še posebno skrb in spoštovanje. Uvedeno imamo striktno ločevanje splošnih odpadkov, za odvoz in razgradnjo medicinskih odpadkov pa se poslužujemo storitev zunanjih kvalificiranih in pooblaščenih partnerjev. Na področju higiene objektov in varstva okolja posvečamo skrb že v fazi nabave, dobave, skladiščenja in uporabe čistilnih sredstev. Skrbimo za urejenost in čistost ne samo stavb in ožje okolice, ampak tudi za področje parkovnih in pohodnih površin v izmeri 4.586 m². Vzdržujemo biodiverzitetu v parku in skrbimo za njegov razvoj. Pri uporabi gnojil in škropiv se ravnamo po strokovnih nasvetih pooblaščenih vrtnarjev ter po agrikulturnih in hortikulturnih smernicah razvijamo naše unikatne zelene površine.

Pomen nizkoogljične družbe je vsako leto bolj prisoten in viden tudi v našem podjetju. Opuščamo zastarele, energetske potratne in okoljsko obremenjujoče elemente ter sledimo smernicam za energetske sanacije stavb in novim ogrevalno-hladilnim tehnologijam.

V sklopu okoljske odgovornosti namenjamo posebno skrb področju prilagojene plaže, ki je v souporabi našega podjetja ter odprta za vse turiste in obiskovalce. Pri bazenski tehniki na plaži uporabljamo naravne materiale in bazensko strojnico ustrezno vzdržujemo. V skladu s področno zakonodajo skrbimo za ustrezno mikrobiološko kakovost vode v bazenu, ki je redno nadzirana s strani pristojnih institucij.

Zavedamo se, da je skrb za okolje temelj za uspešen in trajen razvoj, zato upoštevamo področno okoljevarstveno zakonodajo.

Konkurenčne prednosti podjetja

Naše konkurenčne prednosti so predvsem v podrobnem poznavanju ciljni skupini namenjenega hotelirstva s kombinacijo več kot 30 letnih izkušenj in znanja na področju mišičnih in živčno-mišičnih obolenj. Težja gibalna oviranost in nedostopnost bivalnega oziroma grajenega okolja so razlogi, zaradi katerih je marsikateremu invalidu onemogočeno udejstvovanje v aktivnostih in letovanje izven domačega okolja. V našem podjetju z individualnim pristopom, popolnoma prilagojenim bivalnim okoljem in dostopno plažo, s fizično pomočjo usposobljenega kadra ter ne nazadnje z visokokakovostnimi fizioterapevtskimi storitvami, masažo in kulinarčnim razvajanjem, omogočamo prav vsem gostom edinstven in kakovosten oddih. Naše bivalne kapacitete niso le invalidom prijazne, kot to poznamo v posplošeni obliki pri drugih ponudnikih namestitvenih kapacitet, ampak gostom

ponujamo dodatno možnost uporabe medicinsko tehničnih pripomočkov. Večina sob je opremljena z električno dvizno posteljo in pripadajočo antidekubitusno vzmetnico, stropnim dvigalom za premeščanje invalidov ter z ravnim tušem. Dodatno nudimo tudi možnost izposoje različnih tipov tuširnih stolov, wc nastavkov, navadnih in električnih invalidskih vozičkov ter skuterjev na elektromotorni pogon.

Povečujemo prepoznavnost podjetja in naših storitev, še posebej v širšem slovenskem in mednarodnem okolju. Splošen trend kaže, da se povečuje povpraševanje po specialnih storitvah za invalide in starejše. Tako njim kot tudi mladim družinam in posameznikom lahko ponudimo zaokroženo ponudbo zdravstvenega turizma. Med naše konkurenčne prednosti zato poleg že omenjene arhitekturne dostopnosti uvrščamo še individualen pristop do gosta, zaokroženo ponudbo fizioterapevtskih storitev, neposredno bližino morja, zdravo kulinariko in možnost sproščanja v našem parku.



Koriščenje državnih pomoči

Dom dva topola d.o.o. je že od samega pričetka delovanja gospodarska družba s statusom invalidskega podjetja. Zavedamo se pomembnosti invalidskih podjetij v slovenskem družbeno-ekonomskem okolju, saj prav ta podjetja zagotavljajo pomemben delež delovnih mest za delavce s statusom invalida, ki v običajnem delovnem okolju nimajo možnosti za zaposlitev. Zaposlovanje invalidov z napredujočimi obolenji, kot so mišična in živčno-mišična obolenja, zahteva dodatna znanja na področju obvladovanja invalidnosti na delovnem mestu, zlasti ker si prizadevamo izoblikovati trajne oblike zaposlitve invalidov. Finančne spodbude za zaposlovanje invalidov kot obliko dovoljene državne pomoči gospodarskim družbam omogoča Uredba EU o splošnih skupinskih izjemah. Namenjene so kompenzaciji višjih stroškov zaposlitve težje zaposljivih invalidov s spodbudami, ki delodajalcu omogočajo razvoj prilagojenega okolja, modificiranih delovnih mest in potrebnih podpornih storitev. V Sloveniji Zakon o zaposlitveni rehabilitaciji in zaposlovanju invalidov (ZZRZI) ter drugi področni zakoni omogočajo invalidskim podjetjem koriščenje državnih pomoči za zaposlovanje invalidov v obliki ekonomskih olajšav pri plačilu prispevkov za obvezna zavarovanja zaposlenih in v obliki subvencij plače zaposlenih invalidov. Tako pridobljena sredstva se porabljajo namensko v skladu z ZZRZI in Uredbo o splošnih skupinskih izjemah. Podjetje je v letih 2023 in 2024 iz tega naslova pridobilo državno pomoč v skupni višini 399.979,23 EUR. Za predpisan namen je bilo porabljenih za 448.691,95 EUR sredstev, pri tem so bila koriščena tudi neporabljena sredstva za ta namen iz preteklih let. Dodatno si želimo tarčnih

spodbud v obliki državnih ali evropskih razpisov, ki bi invalidskim podjetjem omogočala investicije v opremo in stavbe ter s tem nujno potreben nadaljnji tehnološki in programski razvoj, ki je osnovni pogoj za dolgoročni obstoj na konkurenčnem trgu in posledično ohranitev delovnih mest za invalide in druge delavce v teh podjetjih.

Povezovanje z lokalno skupnostjo

V okolju, kjer delamo in sobivamo, želimo gojiti dolgotrajen partnerski odnos. Pri povezovanju z lokalno skupnostjo želimo v prihodnosti izkoristiti vse sinergije in možnosti skupnega sodelovanja. Eden večjih skupnih projektov iz preteklosti (v sodelovanju z Občino Izola ter Zvezo društev slepih in slabovidnih Slovenije) je bil uspešno izveden projekt izgradnje prilagojene plaže za invalide. V tujini postaja naša plaža primer konceptualnega vzora in uspešnega sodelovanja med invalidskim podjetjem ter lokalno skupnostjo.

Medsebojno povezovanje z lokalno skupnostjo ostaja ključno pri razvoju ožjega predela in dobrih med sosedskih odnosih. Veseli nas dejstvo, da nas ožja in širša lokalna skupnost podpira pri naši dejavnosti in da se vsi skupaj zavedamo pomembnosti delovanja zdravstveno-socialnih aktivnosti na tem območju. Zavedamo se tudi prostorskih omejitev in izzivov, povezanih s prihodnjim razvojem podjetja in njegovih dejavnosti. Prihodnje izzive tako lahko rešimo le skupaj, z dvosmerno komunikacijo, usklajevanji in z dialogom.

Pri vzdrževanju dobre klime in pogojev za razvoj podjetništva je ključna prepoznavnost našega delovanja tudi s strani Občine Izola, urada župana ter drugih občinskih služb. Izpostaviti gre tvorno sodelovanje občinskih služb in urada župana pri postopni transformaciji dejavnosti našega podjetja v smislu prihodnjih skupnih projektov.

Še posebej pa nas veseli dejstvo, da smo invalidi med občani in turisti dobro sprejeti. Občina Izola je že v preteklosti vlagala v infrastrukturo za boljšo dostopnost invalidov v občini. To pa je eden od pogojev tudi za nadaljnji razvoj našega podjetja ter realizacijo dostopnega turizma v občini Izola.

Prilagojena plaža za invalide

Izjemno pomemben del pri zagotavljanju rehabilitacijskih pogojev je dostop do invalidom prilagojene plaže, ki jo imamo v souporabi z Zvezo slepih in slabovidnih Slovenije. Odprta je za vse turiste in obiskovalce. Vstop v morje je z invalidskim vozičkom možen preko betonske pohodne klančine. Dodana vrednost plaže je terapevtski bazen z ogrevano morsko vodo ter sanitarije. Rehabilitanti in drugi penzijski gostje imajo od leta 2019 dalje možnost brezplačnega koriščenja sanitarij. Dnevni obiskovalci plaže lahko sanitarije uporabljajo proti plačilu, s čimer želimo preprečiti pretirano porabo sanitarne vode ter zagotoviti kritje naraščajočih stroškov vodarine, vzdrževanja sanitarne in druge opreme ter omogočiti zagotavljanje ustrezne čistoče prostorov.

Z vidika dostopnosti je plaža primerna za gibalno in senzorno ovirane osebe, družine, ki potujejo z otroki v otroških vozičkih, ter starostnike. V zadnjih letih smo v času kopalne sezone opazili porast vseh kopalcev. Temu botruje dejstvo, da tovrstna plaža predstavlja edinstveno turistično ponudbo na tem območju za vse osebe, ne glede na njihovo invalidnost ali druge fizične omejitve.

Unikaten pristop do gostov izražamo tudi z zagotavljanjem dodatnega osebja na plaži. V času kopalne sezone je na plaži prisoten reševalec iz vode ter dodatno osebje, ki nudi invalidom fizično pomoč pri vstopu in izstopu iz morja in terapevtskega bazena.

Za vzdrževanje dela prilagojene javne plaže smo odgovorni sami, kar od nas zahteva ne samo dodaten angažma, ampak tudi velike stroške. Največji problem ostaja vandalizem na plaži in pripadajoči opremi (bazen). V sodelovanju z Občino Izola in ostalimi deležniki bomo še naprej iskali ustrezne rešitve, tako za naše podjetje, goste, kopalce in druge obiskovalce javne plaže.



4. ZAPOSLENI

Upravljanje s kadri

Kadrovski obeti za leti 2023 in 2024 niso bili pretirano vzpodbudni. Pomanjkanje kadra na trgu dela, še zlasti gostinskega, se je stopnjevalo. Še vedno je bil prisoten trend odhodov turističnega in gostinskega kadra v druge panoge. S fleksibilnostjo in prilagoditvami smo zmogli trend gibanja zaposlenih obrniti v rast ter tako iz kadrovskega vidika pozitivno zaključiti poslovno leto 2024.

Kot invalidsko podjetje smo na podlagi Zakona o zaposlitveni rehabilitaciji in zaposlovanju invalidov zavezani tudi k izpolnjevanju pogoja, da v celem poslovnem letu zaposlujemo in usposabljammo najmanj 40 % invalidov. Ta pogoj ne glede na specifičnost in zahtevnost delovnega procesa ter potreb po delavcih brez zdravstvenih omejitev uspešno vzdržujemo. Za to je pomemben individualen pristop in sodelovanje vseh zaposlenih.

Število zaposlenih

Zaradi višje kakovosti storitev ter prehoda na celoletno poslovanje smo si v letih 2023 in 2024 prizadevali vzpostaviti stabilno profesionalno kadrovsko zasedbo v vseh oddelkih podjetja. Dodatno smo zaposlili delavce v sektorju recepcije, gospodinjstva, kuhinje in restavracije (F&B) in vzdrževanja.

V podjetju je bilo v obeh letih moč zaznati visoko fluktuacijo zaposlenih v F&B sektorju. Posledično je imelo podjetje višje izdatke za iskanje, zaposlovanje in usposabljanje novih sodelavcev.

Število prihodov in odhodov v letu 2023:

Jan.-dec. 2023	
Št. prihodov	9
Št. odhodov	5
Razlika	+4

Število zaposlenih na dan v letu 2023:

Št. zaposlenih na dan	
1. 1. 2023	16
31. 12. 2023	20

Število prihodov in odhodov v letu 2024:

Jan.-dec. 2024	
Št. prihodov	9
Št. odhodov	7
Razlika	+2

Število zaposlenih na dan v letu 2024:

Št. zaposlenih na dan	
1. 1. 2024	21
31. 12. 2024	23

V letu 2024 je bil v program zaposlitvene rehabilitacije v podjetju vključen en iskalec zaposlitve s statusom invalida. Program ocene delovnih zmožnosti in prilagoditev delovnega mesta zdravstvenim oziroma funkcionalnim omejitvam je potekal uspešno, zato je bilo po zaključku rehabilitacije v podjetju oblikovano ustrezno, individualno prilagojeno zaščiteno delovno mesto in sklenjena pogodba o zaposlitvi.

Ključni podatki o zaposlenih

V podjetju je bilo konec leta 2024 zaposlenih 13 žensk, kar predstavlja 56,5 odstotka, in 10 moških, kar je 43,5 odstotka med vsemi zaposlenimi. Delež žensk se je v primerjavi z letom 2023 povečal za 6,5 odstotne točke, za 20,3 odstotne točke pa se je povečalo število zaposlenih za nedoločen čas, saj je obstoječim zaposlenim prešla pogodba o zaposlitvi iz določenega v nedoločen čas.

Povprečna starost zaposlenih je bila v letu 2024 povprečno 44,26 let, kar je za 2,66 leta več kot konec leta 2023. Še vedno je prisoten trend staranja delovne sile, kar potrjuje uvrstitev večjega števila zaposlenih v višje starostne skupine. Največ zaposlenih je še vedno starih od 40 do 49 let (65,22 %), sledijo jim zaposleni v starostni skupini od 30 do 39 let (21,74 %) in zaposleni v starostni skupini od 20 do 29 let (14,04 %).

Ključni podatki o zaposlenih na dan 31.12.2024:

Povprečno število zaposlenih	23
Število zaposlenih invalidov	10
Povprečna starost	44,26 let
Delež žensk	56,5 %
Delež zaposlenih za nedoločen čas	87 %

Izobraževanje in razvoj zaposlenih

Razvoj in vlaganje v zaposlene sta ključnega pomena, da obdržimo svoje storitve na visoki ravni in s tem dosegamo dobre rezultate poslovanja. V letu 2023 in 2024 smo za zaposlene organizirali številna interna in eksterna izobraževanja in usposabljanja. Strokovna vsebina izobraževanj je bila prilagojena glede na potrebe posameznega področja. Pri tem smo skrbeli, da so zaposleni s pomočjo izobraževanj in usposabljanj usvojili nova strokovna znanja za opravljanje dela, spoznali nove trende s področja turizma in gostinstva, se naučili novih terapevtskih pristopov ter tudi izpopolnjevali in nadgrajevali svoja znanja. Izvedli smo osnovni in nadaljevalni tečaj angleškega jezika. Redno smo skrbeli tudi za izvedbo vseh obveznih izobraževanj skladno z zakonodajo.

Poleg sezonskih delavcev smo v delovni proces v sodelovanju z visokošolskimi zavodi vključili tudi študente na obvezni študijski praksi in vajah. Specifika vključevanja študentov v delovne procese podjetja in njihovo usposabljanje za delo na konkretnem delovnem področju zahteva od vodij posameznih sektorjev veliko časa. Ponovno smo okrepili sodelovanje s srednjimi in višjimi šolami, še zlasti s Srednjo šolo Izola, kjer so 4 zaposleni postali mentorji za izvajanje praktičnega usposabljanja z delom po izobraževalnih programih za pridobitev izobrazbe v letih 2023-2026.

Varnost in zdravje pri delu

Na področju varnosti in zdravja pri delu že vrsto let sodelujemo z zunanjim strokovnjakom s področja varnosti pri delu. Izvedli smo ažuriranje pravilnikov s področja varstva in zdravja pri delu ter požarne varnosti, oceno tveganja, navodila za varno delo, navodila za uporabo, izvedli različna usposabljanja zaposlenih iz varnega in zdravega dela ter rokovanja z nevarnimi snovmi itd. Namen vseh aktivnosti je bil zagotavljanje varnosti na delovnem mestu na najvišji možni ravni.

Vsi prostori so popolnoma opremljeni z medicinsko-tehničnimi pripomočki za varno presedanje gibalno oviranih gostov, tako v sobah in kopalnicah, kot tudi v bazenu, savni in fizioterapevtskih prostorih, s čimer omogočamo zaposlenim varno delovno okolje.



5. POROČILO O POSLOVANJU V LETU 2024 IN V PRETEKLIH LETIH

Nočitve

Prikaz nočitev oseb po tržnih segmentih:

Segment gostov/ nočitve oseb	Leto 2024	Leto 2023	Leto 2022	Indeks 24/23
Člani DDS (brez OR)	848	482	948	175,93
Individualni gostje	7.207	2.986	2.935	241,36
Zunanje skupine	429	98	342	437,75
Obnovitvena rehabilitacija	6.926	7.028	7.120	98,54
Spremljevalec (OR)	2.446	2.532	2.524	96,60
Spremljevalec (OR samoplačnik)	673	508	885	132,48
Skupaj	18.572	13.724	15.222	135,32

Prikaz sobnih nočitev po tržnih segmentih:

Segment gostov/ sobne nočitve	Leto 2024	Leto 2023	Leto 2022	Indeks 24/23
Člani	681	386	746	176,42
Zunanji gostje	2.714	758	962	358,05
Zunanje skupine	208	47	133	442,55
Obnovitvena rehabilitacija	5.713	5.767	5.871	99,06
Spremljevalec (ZZZS)	651	627	607	103,83
Spremljevalec (OR samoplačnik)	237	241	212	98,34
Skupaj	10.247	7.699	8.882	133,10

Podatki števila nočitev za leto 2024 kažejo na 35 % rast v primerjavi z letom 2023. Absolutno največjo rast nočitev beležimo na segmentu zunanjih gostov, katero smo realizirali pretežno v zimskih mesecih, izven sezone skupinske obmorske obnovitvene rehabilitacije. Podatek potrjuje dejstvo, da smo začrtali pravo strategijo pridobivanja zunanjih gostov in da se je koncept inkluzivnega turizma izkazal za zelo uspešnega, saj prinaša pozitivne rezultate.

Poreklo gostov	Leto 2024	Leto 2023	Leto 2022	Indeks 24/23
Slovenija	16.778	13.428	15.011	124,95
Vzhodni trgi (Madžarska, Češka, Slovaška)	465	25	/	1860,00
Avstrija	418	67	30	623,88
Srbija in Bosna	247	148	108	166,89
Italija	164	/	/	/
Skupaj	18.572	13.724	15.222	135,32

Večino nočitev predstavljajo slovenski gostje, kar je stalnica zaradi naše glavne in vodilne storitve, izvedbe skupinske obmorske obnovitvene rehabilitacije. Vendar se je tudi število slovenskih gostov povečalo za 24 % na račun zunanjih gostov, ki so bivali v resortu pretežno pred in po obmorski obnovitveni rehabilitaciji. Kljub rasti števila slovenskih gostov ni bil zmanjšan segment »obmorska obnovitvena rehabilitacija«, saj smo uspeli v celoti realizirati vse načrtovane bolniško oskrbne dni ter poleg tega prodati še nekaj dodatnih sob zunanjim gostom, pretežno gibalno oviranim invalidom. Beležimo velik porast in pozitivne premike na tujih trgih, predvsem iz Avstrije, Italije in vzhodnoevropskih trgov, od koder v preteklih letih praktično skoraj ni bilo gostov. Vse to je odraz intenzivnih trženjskih aktivnosti in vedno večje prepoznavnosti znamke Floramare resort zdravja na mednarodnem trgu. Še posebej nas veseli, da so nas številni gostje iz tujine prepoznali kot hotel, prilagojen za gibalno ovirane osebe, kar potrjuje uspešnost naše usmeritve v inkluzivni turizem. Pomembno je poudariti, da ta uspeh dosegamo z minimalnimi vlaganji v trženje, saj smo zaradi omejenih sredstev primorani iskati inovativne in stroškovno učinkovite pristope.

Kot zanimivost naj omenimo še, da je analiza spletne strani www.floramare.si za leto 2024 pri tujih gostih pokazala, da je bilo največ zanimanja iz vidika ponudbe »pripomočki za brezskrben oddih« in »Florasense zdravje (fizioterapija)«, kar pomeni, da si v tujini večinoma ogledujejo našo spletno stran gostje, ki so gibalno ovirani oziroma iščejo počitniško destinacijo »brez ovir«, kjer se bodo počutili zaželeni in kjer bodo hkrati poskrbeli za svoje zdravje.

Letna zasedenost

Leta 2024 je bilo na letni ravni 13.830 razpoložljivih sob (št. sob x št. dni obratovanja). Število obratovalnih dni se je v primerjavi z letom prej povečalo na 329. Od tega je bilo v letu 2024 prodanih 10.244 sob, kar predstavlja povprečno 74,07 % zasedenost. Ta podatek je glede na specifiko sezonskega obratovanja na obali zelo obetaven in prikazuje, da smo s prilagojenimi ponudbami uspeli doseči zadovoljivo zasedenost v zimskih mesecih, ko je turizem na obali v upadu. Z uspešnim podaljšanjem sezone ne le izboljšujemo zasedenost, temveč tudi optimiziramo stroške in skrbimo za boljše delovne pogoje – brez pretirane obremenitve v poletnih mesecih in s stabilnejšo ekipo skozi vse leto. Za primerjavo: v letu 2023 je bilo razpoložljivih sob za prodajo 9.114 (le 186 obratovalnih dni zaradi obnovitvenih del), od tega je bilo prodanih 7.609 sob, kar predstavlja indeks 0,74 glede na leto 2024.



Spremljanje zadovoljstva gostov

V letu 2023 in 2024 smo sistematično spremljali zadovoljstvo gostov (knjiga pohval in pritožb in anketni vprašalniki), saj stremimo k doseganju najvišje kakovosti storitev. Poznavanje potreb in želja gostov pripomore k našemu boljšemu delovanju v prihodnje. Gostje so lahko izpolnili anketni vprašalnik, v katerem so ocenjevali splošno zadovoljstvo z bivanjem, urejenostjo notranjih in zunanjih površin, prijaznostjo zaposlenih, kvaliteto hrane in velnes storitev. Analiza anketnih vprašalnikov ter odzivi v Knjigi pohval in pritožb kažejo, da smo na pravi poti. Zadovoljni smo, da so bili pohvale deležni delavci v vseh sektorjih podjetja, ki so po ocenah gostov svoje delo opravljali zavzeto, strokovno in z veliko mero empatije in prijaznosti.

Veliko gostov se je v letu 2024 večkrat vrnilo, kar priča o njihovem zadovoljstvu z bivanjem pri nas.



57.

PRIPOMBE IN POHVALE:

Skupina kolovank SLOVENSKE specialke, navdušene nad hotelom, prijaznostjo vseh zaposlenih. Posebna hvala vaši kuhinji, tako dobna hrana, da nis nimam pripomb. Pa smo res bile že v mnogih hotelih, vendar vaš izstopa po kvaliteti. Predvsem pa vaš osebni pristop do gostov, kot da smo gostje v nekem družinskem hotelu, kjer so vsi zaposleni eno in bomo želje gostov od drugih se ločite prav po tem. Kaj takega že dolgo nisem doživela, prijazen pristop, prijazni pozdravi, HVALA VAM ZA VSE TO in ostanite tako profesionalni še naprej. Veliko poslovnih uspehov in zadovoljnih gostov.

Zdravstvene storitve

V letu 2023 in 2024 smo v celoti izpolnili načrtovano kvoto bolniško oskrbnih dni, tako pri rehabilitantih kot tudi spremljevalcih, predvidenih po programu skupinske obmorske obnovitvene rehabilitacije, katere organizator je Društvo distrofikov Slovenije.

Novembra 2024 smo v soorganizaciji z Društvom distrofikov Slovenije organizirali strokovni posvet za fizioterapevte in druge zdravstvene strokovnjake. Z udeležbo predavateljev iz več evropskih držav smo pričeli utrjevati svojo vlogo na področju strokovnega znanja in si utrli pot k prepoznavnosti kot regionalni center znanja za fizioterapevtske storitve pri nevromišičnih obolenjih.

Obseg samoplačniških storitev smo v letu 2024 povečali z načrtnim trženjem in dodatnim pogodbenim sodelovanjem z dvema največjima zavarovalnicama v Sloveniji v sklopu samoplačniških programov »dodatnega zavarovanja« za izvajanje fizioterapevtskih storitev.

Gostom je bila zagotovljena 24-urna zdravstvena nega v okviru programov Društva distrofikov Slovenije ter v okviru programa skupinske obmorske obnovitvene rehabilitacije, ki je zajemala pomoč pri osebni higieni, aplikaciji zdravil, vstopu in izstopu iz bazena in savne ter pomoč pri drugih dnevnih aktivnostih. Prav tako smo tovrstno pomoč zagotovili vsem drugim gostom po predhodni najavi, saj smo želeli zagotoviti enakovredno in prijetno bivanje za vse.



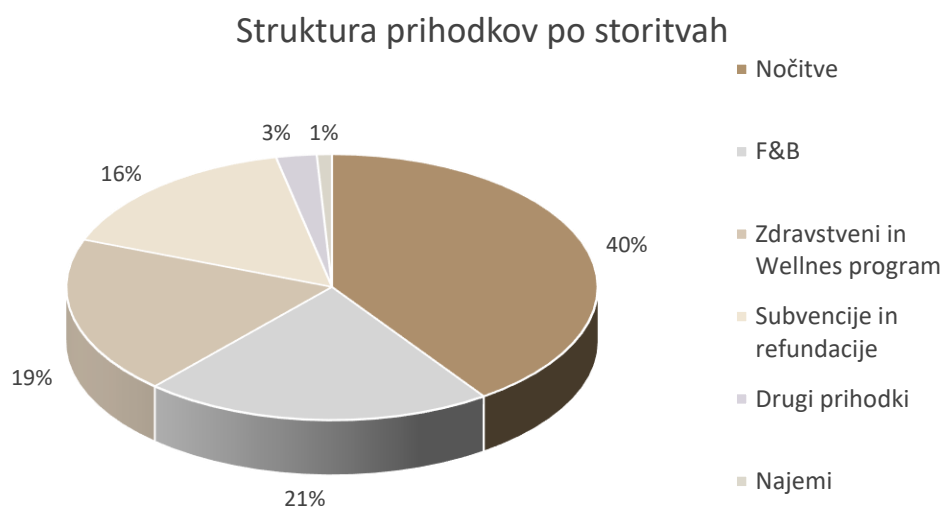
Uspešnost poslovanja podjetja

Prihodki po storitvah

V letu 2024 je podjetje ustvarilo 1.530.049,76 EUR prihodkov od prodaje, kar predstavlja 40 % rast v primerjavi z letom 2023. Iz naslova državnih pomoči in refundacij je podjetje prejelo 327.653,29 EUR, kar je 42 % več kot v letu 2023. Skupna vrednost vseh prihodkov je znašala 1.857.703,05 EUR. Največja rast prihodkov v primerjavi z letom 2023 je bila dosežena na področju nočitev, in sicer za 81 %, kar nominalno pomeni, da so bili prihodki višji za 336.876,86 EUR.

Na področju gostinstva (F&B) je podjetje zabeležilo 51 % rast in tako nominalno ustvarilo za 134.782,99 EUR več prihodkov kot v letu 2023.

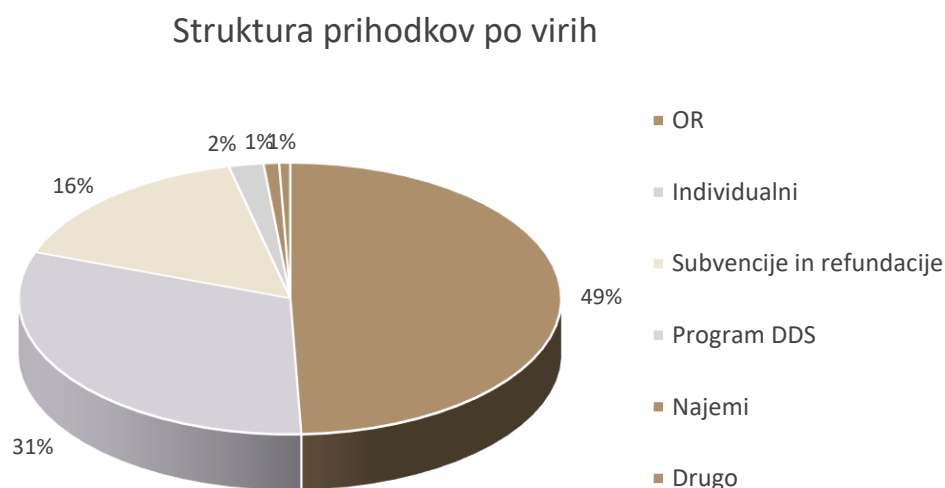
Graf 1. Struktura prihodkov po storitvah

*Prihodki po programih poslovanja*

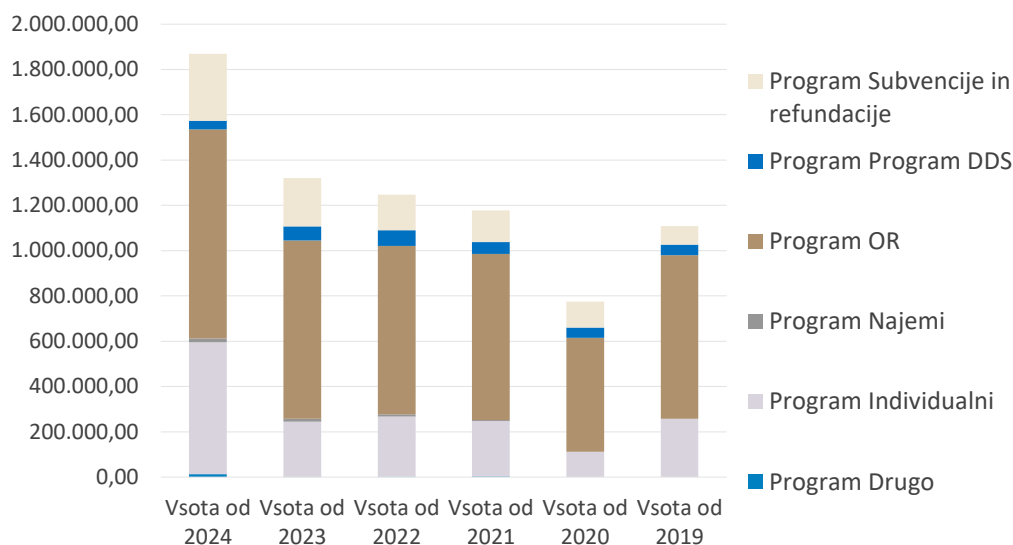
Poslovanje je v veliki meri odvisno od programov Društva distrofikov Slovenije. Vse od leta 1991 se na lokaciji podjetja izvaja obmorska obnovitvena rehabilitacija za mišično in živčno-mišično obolele. Ta program predstavlja kar 49 % vseh prihodkov družbe v letu 2024.

V letu 2024 je podjetje vstopilo na domači in tuji trg turističnih nastanitev ter iz naslova storitev za individualne goste ustvarilo 31 % prihodkov.

Graf 2. Struktura prihodkov po virih



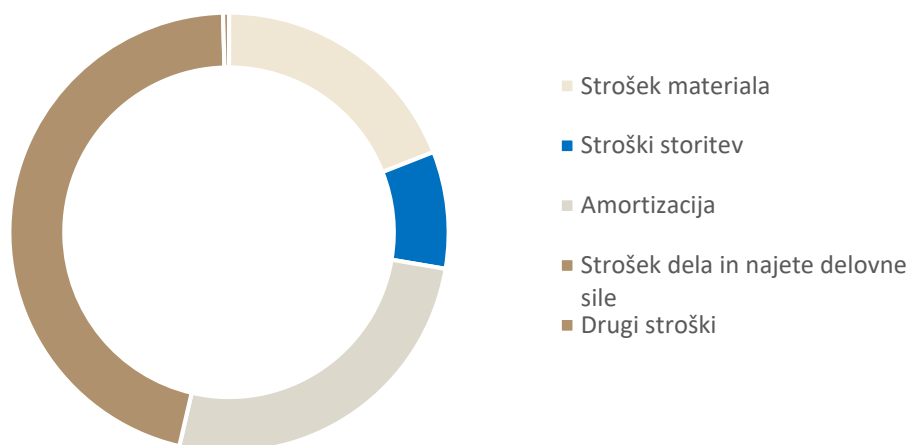
Graf 3. Gibanje prihodkov po virih v letih 2019-2024



Poslovni odhodki

Poslovni stroški in odhodki so v letu 2024 znašali 1.890.621,89 EUR in so bili 40 % višji kot v letu 2023.

Graf 4. Poslovni stroški in odhodki

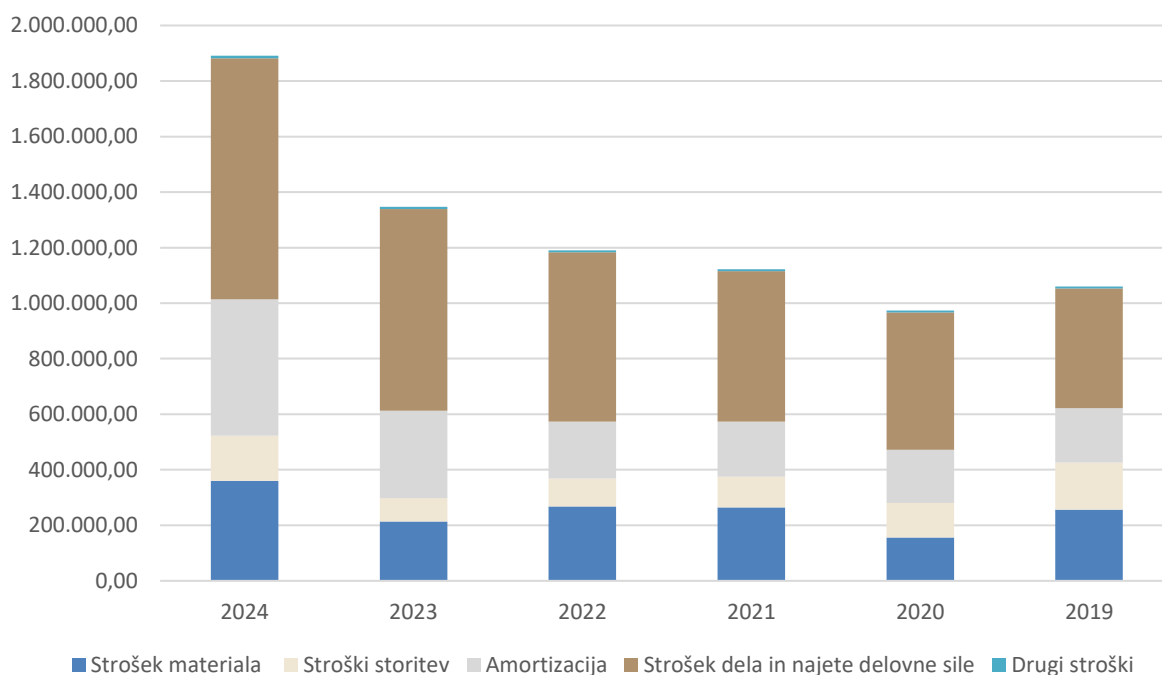


Stroški materiala, ki so neposredno povezani s prihodki, so se gibal v korelaciji z njimi. Izjemno povišanje, kar 30 %, smo zabeležili pri stroških energentov, kar je povezano z dejstvom, da smo v letu 2024 poslovali celo leto, medtem ko je v preteklosti bilo poslovanje omejeno na največ devet mesecev na leto. Med stroške materiala uvrščamo še stroške porabljenega potrošnega materiala, kot so čistila, papirnata galanterija, potrošni material za goste in podobno, stroške nadomestnih delov za vzdrževanje in stroške drobnega inventarja.

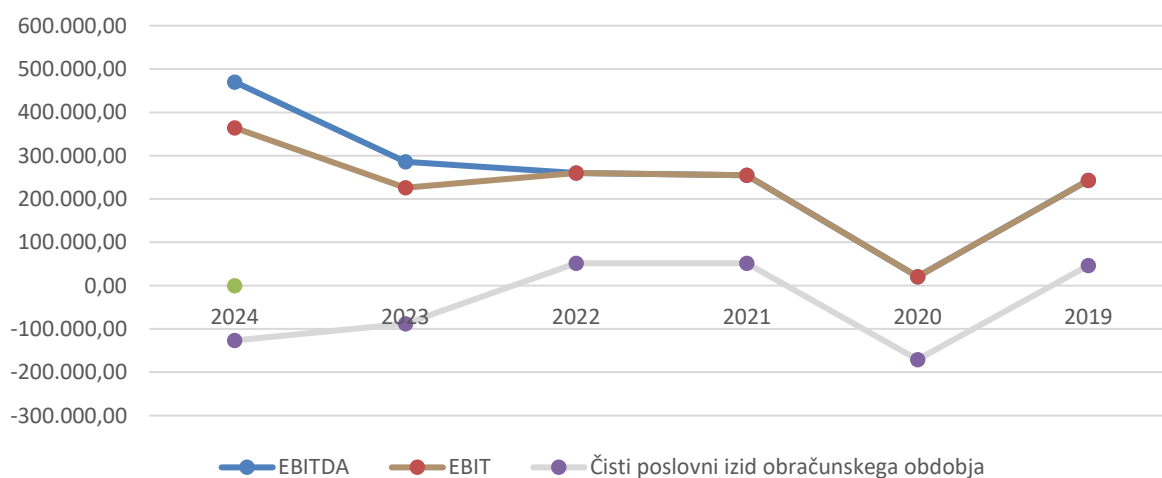
Stroški storitev zajemajo stroške v zvezi z vzdrževanjem, stroške zavarovanj in plačilnega prometa, stroške oglaševanja in podobno. Vsi stroški storitev so odvisni od prihodkov in so v korelaciji z višjimi prihodki.

Strošek dela in najete delovne sile zajema maso plač za zaposlene delavce in stroške najete delovne sile po drugih pogodbah. Poslovanje podjetja je močno sezonsko naravnano in tako se tudi strošek dela in najete delovne sile izjemno poviša v poletnih mesecih, ko se ustvari tudi največ prihodkov. V preteklih letih smo bili priča konstantni rasti te kategorije stroškov.

Graf 5. Gibanje strukture stroškov iz poslovanja v letih 2019-2024



Graf 6: Gibanje EBIT, EBITDA in čistega dobička po letih 2019-2024



Iz grafa je razvidno, da EBITDA in EBIT v letu 2024 beležita izrazito rast v primerjavi s preteklimi petimi leti. EBITDA je zabeležila 65 % rast odkar je podjetje svoje arhitektonsko prilagojene kapacitete začelo tržiti tudi drugim gibalno oviranim posameznikom. Čisti poslovni izid pa v primerjavi s preteklimi leti beleži padec, kar je posledica izjemno visoke investicije v letu 2022 in 2023, ki je povzročila bistveno višje stroške amortizacije in obresti iz financiranja.

6. DRUGI POMEMBNI DOGODKI PO ZAKLJUČKU OBRAČUNSKEGA OBDOBJA

V času priprave tega poročila smo v fazi izvajanja skupinske obnovitvene rehabilitacije zavarovancev z živčno-mišičnimi obolenji na podlagi razpisa Ministrstva za zdravje za leto 2025, ki ga podjetje izvaja v sodelovanju z organizatorjem programa Društvom distrofikov Slovenije ter zaradi svoje obsežnosti predstavlja največji vir prihodkov. Zato je informacija o načrtovani izvedbi vsako leto odločilna za organizacijo dela in prognozo poslovanja podjetja v posameznem koledarskem letu.

Veseli smo, da nam je v prvi polovici leta 2025 v vseh oddelkih uspelo kadrovsko izpopolniti ekipo, s katero enakovredno konkuriramo ostalim turističnim ponudnikom, ob upoštevanju zavez invalidskega podjetja. Slednje je namreč predstavljalo veliko težavo zadnjih nekaj let.

Na slovenskem in evropskem trgu postajamo vedno bolj prepoznaven ponudnik na področju dostopnega turizma, saj prejemamo povpraševanja že za nekaj let v naprej.

Zaradi lažje rezervacije zdravstvenih in velnes storitev smo v fazi uvajanja spletnih rezervacij, saj omogočajo enostaven, hiter in pregleden način naročanja storitev preko interneta. Glavne prednosti so:

- dostopnost – stranka lahko rezervira kadarkoli, neodvisno od delovnega časa;
- preglednost – uporabniki vidijo proste termine, cene in pogoje v realnem času;
- prihranek časa – ni potrebe po klicih ali osebnem obisku;
- avtomatizacija – zmanjša se administrativno delo (manj klicev, manjša možnost napak);
- boljša uporabniška izkušnja – enostaven postopek poveča zadovoljstvo in lojalnost strank;
- konkurenčna prednost – podjetja, ki omogočajo spletne rezervacije, so pogosto privlačnejša za sodobne uporabnike.

7. STRATEŠKE USMERITVE IN RAZVOJNI CILJI

V letu 2024 smo se uspešno pozicionirali na slovenskem in tujem trgu ter postali prepoznaven turistični ponudnik na slovenski obali, tako med invalidi kot drugimi gosti. Uspeli smo vzpostaviti pravilno razmerje gostov za sobivanje tako med glavno sezono kakor tudi v zimskih mesecih, kjer prevladujejo predvsem senior gostje.

Ključni razvojni cilji podjetja v letu 2025 so:

- omogočanje usposabljanja in dolgoročno zaposlovanje invalidov;
- posodobitev programa hotelirstva, gostinstva in zdravstva v smeri razvoja novih storitev;
- nadgradnja ponudbe specialnih znanj na področju obravnave živčno-mišičnih obolenj z razvojem podjetja v smeri prepoznavne regijske točke za mednarodno imenjavo znanj, dobrih praks in usposabljanja strokovnjakov na področju zdravstvene obravnave in fizioterapije v osrednji Evropi;
- povezovanje z lokalnimi, nacionalnimi in mednarodnimi turističnimi združenji;
- povečanje prepoznavnosti podjetja, njegove specializirane ponudbe in konkurenčnih prednosti med potencianimi gosti na domačem in tujem trgu;
- usmeritev v dolgoročno dobičkonosno poslovanje in zagotavljanje letne rasti prodaje v višini vsaj 5 %;
- izboljšanje stroškovne učinkovitosti porabe finančnih sredstev.

Dolgoročni cilji so usmerjeni v obnovo oziroma nadgradnjo in povečanje nastanitvenih kapacitet, s čimer bi zagotovili višjo kvaliteto bivanja za goste v vseh objektih in hkrati odgovorili na naraščajoče povpraševanje po arhitektonsko dostopnih turističnih nastanitvah. Ob tem se zavedamo izzivov, ki jih predstavljata zlasti neobstoječ občinski prostorski načrt in negotove družbeno-ekonomske razmere z negativnim vplivom na možnost pridobivanja dodatnih investicijskih sredstev.

ZAKLJUČEK

Leto 2023 je bilo za podjetje Dom dva topola d.o.o. nedvomno prelomno. Prva polovica leta je bila v celoti posvečena obsežni investiciji v prenovo glavnega objekta, ki je bila zaradi dotrajanosti zahtevna, zato v tem času kapacitet nismo tržili. Dodatne težave je povzročalo neugodno vreme, kar je vplivalo na zamik pričetka izvajanja skupinske obnovitvene rehabilitacije za zavarovance z mišičnimi in živčno-mišičnimi obolenji. Kljub temu smo v sodelovanju z lastnikom in v okviru programa ohranjanja zdravja uspešno izvajali fizioterapevtske storitve, tudi na domovih uporabnikov.

Poslovanje v letu 2023 ocenjujemo kot uspešno, predvsem zaradi strateško pomembne in dolgoročno nujne investicije, ki je omogočila preoblikovanje poslovnega modela ter preprečila stagnacijo podjetja. Na ta način smo ohranili in utrdili poslanstvo podjetja – *zagotavljanje kakovostnih hotelskih, gostinskih in zdravstvenih storitev za invalide in druge goste, ob sočasnem zaposlovanju invalidov*. S tem smo postavili trdne temelje za uresničevanje vizije podjetja, saj želimo *postati prepoznaven ponudnik prilagojenih namestitvenih kapacitet s podpornimi storitvami v slovenskem in mednarodnem okolju*.

V letu 2024 smo nadaljevali s postopnim preoblikovanjem podjetja. Uresničili smo več ključnih ciljev: prehod iz sezonskega na celoletno poslovanje, vstopili na odprti trg turističnih storitev, povečali prepoznavnosti podjetja. Ti dosežki ne pomenijo zaključka poti, temveč začetek nove faze razvoja, ki odpira nove priložnosti in hkrati prinaša nove izzive.

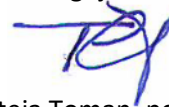
Ob tem se zavedamo tudi negotovih globalnih razmer, predvsem na področju varnosti in napovedanih varčevalnih ukrepov, ki vplivajo na celotno družbeno-ekonomsko okolje in s tem tudi na turistični sektor. Zato bomo prihodnje poslovanje in razvoj načrtovali s še večjo skrbnostjo, premišljenostjo in odgovornostjo.

V celotnem obravnavanem obdobju smo ostali zvesti svojemu poslanstvu, viziji in vrednotam. Verjamemo, da smo s strateškimi koraki v letih 2023 in 2024 postavili trdne temelje za dolgoročno vzdržno in stabilno poslovanje. Zdravje, dobro počutje gostov in zaposlenih ter uresničevanje ekonomskih in razvojnih ciljev ostajajo naše vodilo tudi v prihodnje.

V Izoli, dne 25.08.2025

Poročilo so pripravili:

Tea Černigoj Pušnjak, poslovodja



Mateja Toman, poslovodja



Silvo Šuster, poslovodja

