



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3520-8/2024-12

Datum: 29.08.2024



GMS - 368

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 17. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (DIIP) – PRIDOBITEV POSLOVNEGA PROSTORA ZA OPTIMIZACIJO DELOVANJE JAVNE SLUŽBE NA PODROČJU TURIZMA V MESTNI OBČINI MARIBOR
- GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan
- POROČEVALCA:** Mojmir GRMEK, vodja Sektorja
Darko LORENČIČ, strokovni sodelavec VII/2-II
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor potrdi Dokument identifikacije investicijskega projekta Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma v Mestni občini Maribor in pooblasti župana za podpis investicijske dokumentacije skladno z veljavno Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ter sklep o potrditvi DIIP.
»Mestni svet potrdi uvrstitev novega projekta NRP po številki predloga 0055-2024 v sprejet proračun za leto 2024 in pooblasti župana za podpis sklepa o odprtju novega projekta NRP ter o prerazporeditvi sredstev iz (obstoječega) projekta NRP OB070-17-0005 »Nakup nepremičnin« na novi projekt NRP v znesku 243.200,00 EUR.«



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in
upravnimi prostori

Številka: 3520-8/2024-12

Datum: 29.08.2024



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 17. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

| | |
|--|--|
| Naslov gradiva: | DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA – PRIDOBITEV POSLOVNEGA PROSTORA ZA OPTIMIZACIJO DELOVANJE JAVNE SLUŽBE NA PODROČJU TURIZMA V MESTNI OBČINI MARIBOR |
| Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog): | <ul style="list-style-type: none">• Obrazložitev• DIIP• Predlog za uvrstitev novega projekta v NRP |

Pregledali in parafirali:

| Podpisniki | Ime in priimek podpisnika | Pristojen organ | Datum | Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira |
|--|---|---------------------------------------|--------------|---|
| Gradivo pripravil-a: | Darko LORENCIČ, strokovni sodelavec VII/2-II | Urad za gospodarske dejavnosti | 29.8.2024 | |
| Gradivo pregledal-a vodja NOE: | Mojmir GRMEK, Vodja Sektorja za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori | Urad za gospodarske dejavnosti | 29.8.2024 | |
| Gradivo pregledal-a vodja organa: | Gorazd ŠKRABAR, Vodja Urada | Urad za gospodarske dejavnosti | 29. 08. 2024 | |
| Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM): | | | | |
| Dodatni pregled na predlog pripravljavca | Mateja CEKIČ | Urad za finance in proračun | 02 -09- 2024 | |
| Gradivo pregledala direktorica MU | Lidija KREBL | Kabinet župana | 03. 09. 2024 | |
| Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small> | Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> | Kabinet župana | 9.9.2024 | |
| Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki | Rosana KLANČNIK | Služba za delovanje mestnega sveta | 30.9.2024 | |

OBRAZLOŽITEV:

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju financ (Ur. l. RS, št. 60/06 in 54/10) in na podlagi 14. člena Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2024 Mestnemu svetu predlagamo v potrditev DIIP Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma v Mestni občini Maribor.

Vodstvo Zavoda za turizem Maribor (v nadalj. ZTM) že od leta 2021 dalje na predlog Sveta zavoda išče bolj optimalni prostor za izvajanje dejavnosti, saj poslovanje na treh lokacijah ne omogoča optimalne in racionalne organizacije delovnega procesa zaposlenih. Predvidena je združitev delovanja uprave ZTM in Turistično informacijskega centra Maribor (v nadalj.: TIC) na novi lokaciji, Hiša stare trte ostane na lokaciji, kot do sedaj.

Trenutno uprava ZTM deluje v II. nadstropju objekta na naslovu Tkalski prehod 4 (t.i. Tkalka), kjer imajo sedež že od l. 2014, ko so se preselili iz najemniških prostorov na Partizanski cesti. Trenutno je v upravi ZTM zaposlenih 10 ljudi, ki uporabljajo skupno 465,0 m² prostorov. Z vidika optimalne rabe prostora so prostori za potrebe uprave ZTM predimenzionirani, saj ZTM za svoje delovanje ne potrebuje tako velikih prostorov. Z vidika (pre)velikih prostorov izhajajo tudi obratovalni stroški prostorov, ki so zaradi tega visoki in neracionalni.

Prostori prav tako niso optimalno razporejeni, nahajajo se v II. nadstropju stavbe in so tako slabo dostopni, lokacija je nepovezana z dogajanjem v mestu. Dostop do objekta je skozi ozko ulico Tkalski prehod, ki je kljub čiščenju temačna in pogosto zasmetena in porisana z grafiti ter tarča raznega vandalizma. Z vidika neurejenosti in neuglednosti okolice se je trenutna lokacija skozi leta delovanja izkazala kot neprimerna za upravo ZTM, saj daje neugleden pečat instituciji, ki v Mestni občini Maribor skrbi za javno službo na področju turizma.

TIC Maribor se na lokaciji Partizanska cesta 6a, pred Franciškansko cerkvijo nahaja že od l. 2004, vse od izgradnje oz. obnove takratnega propadajočega objekta (t.i. Boby-a, nekdanj priljubljenega lokala pred cerkvijo). Ugotavlja se, da obstoječa lokacija TIC-a ni več najprimernejša, saj ta ob spremenjenih prostorskih ureditvah mesta Maribor, ni več osrednja in s tem najprimernejša lokacija za delovanje. Težišče turističnega dogajanja v mestu Maribor se je z celovito prenovo Glavnega trga in Lenta in vzpostavitvijo nove brvi na Lentu preneslo v ta del mesta, saj ravno ta del mesta turisti najbolj obiskujejo.

Mestna občina Maribor bi z nakupom pritrličnega poslovnega prostora na naslovu Glavni trg 17 v Mariboru pridobila primernejši prostor v novejši stavbi (leto izgradnje 1980), v katerem bi se lahko združila in s tem optimirala ter racionalizirala delovanje uprave ZTM in TIC-a. Z umestitvijo uprave ZTM-ja in TIC-a na lokacijo Glavnega trga bi se zagotovila neprimerno boljša dostopnost za obiskovalce in turiste, s tem pa tudi prepoznavnost samega ZTM-ja. Poslovni prostor postane družabni stični prostor za domačine in turiste. Domačini in turisti bi tako pridobili storitev 'vse na enem mestu' (informacije, promocijska gradiva, turistična destinacijska trgovina, razstavniki prostor...).





Na podlagi tretjega odstavka 14. člena Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2024 in drugega odstavka 31. člena Navodil o izvrševanju proračuna Mestne občine Maribor se novi projekti, ki niso bili uvrščeni v NRP sprejetega proračuna med letom uvrstijo v NRP na podlagi sklepa MS MOM, s katerim Mestni svet tudi pooblasti župana za podpis sklepa o odprtju novega projekta NRP. Predlog novega projekta, št. 0030-2023, za »Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma v Mestni občini Maribor«, temelji na DIIP za ta namen.

Sredstva za predlagani novi projekt »Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma v Mestni občini Maribor«, št. predloga 0055-2024, bodo zagotovljena s prerazporeditvijo iz obstoječega projekta NRP OB070-17-0005 »Nakup nepremičnin« na novi projekt NRP (št. predloga za novi projekt 0055-2024) v znesku 243.200 EUR.

Na podlagi drugega odstavka 14. člena Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2024 in prvega odstavka 31. člena Navodil o izvrševanju proračuna Mestne občine Maribor MS MOM odloča in potrjuje spremembo vrednosti projekta nad 1%.

2. OPREDELITEV INVESTITORJA, STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA IZDELAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER UPRAVLJAVCA

2.1. Navedba investitorja, izdelovalca investicijske dokumentacije in upravljavca

| | |
|---|--|
| INVESTITOR: | MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica heroja Staneta 1 2000 MARIBOR Matična številka: 5883369000 Ident. št. za DDV: SI 12709590 |
| Odgovorna oseba investitorja: | Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan |
| Žig in podpis: | |
| IZDELOVALEVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE: | MESTNA OBČINA MARIBOR Urad za gospodarske dejavnosti Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori Ulica heroja Staneta 1 2000 MARIBOR |
| Odgovorna oseba za izdelavo DIIP-a: | Darko LORENČIČ, strokovni sodelavec |
| Žig in podpis: |   |
| UPRAVLJALEC: | ZAVOD ZA TURIZEM MARIBOR, javni zavod Tkalski prehod 4 2000 MARIBOR Matična številka: 1526022000 Ident. št. za DDV: SI70464600 |
| Odgovorna oseba upravljalca: | Jure STRUC, direktor |
| Žig in podpis: |   |



MESTNA OBČINA MARIBOR

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma v Mestni občini Maribor



Številka: 3520-8/2024-11

Datum: 29.08.2024



VSEBINA

| | | | stran |
|----|--------|---|-------|
| 1. | | UVOD | 4 |
| | 1.1. | Osnovne informacije o investicijskem projektu | 4 |
| 2. | | OPREDELITEV INVESTITORJA, STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA IZDELAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER UPRAVLJAVCA | 5 |
| | 2.1. | Navedba investitorja, izdelovalca investicijske dokumentacije in upravljavca | 5 |
| 3. | | ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO | 6 |
| | 3.1. | Analiza in ugotovitev obstoječega stanja | 6 |
| | 3.1.1. | Prikaz splošnega stanja območja investicije | 6 |
| | 3.1.2. | Analiza turizma v Mestni občini Maribor | 8 |
| | 3.1.3. | Predstavitev Zavoda za turizem Maribor | 11 |
| | 3.1.4. | Analiza lokacij delovanja Zavoda za turizem Maribor | 13 |
| | 3.2. | Razlogi za investicijsko namero | 15 |
| 4. | | OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI | 16 |
| | 4.1. | Opredelitev razvojnih možnosti | 16 |
| | 4.2. | Opredelitev ciljev investicije | 16 |
| | 4.3. | Preveritev z razvojnimi strategijami in politikami | 18 |
| | 4.3.1. | Nacionalni strateški dokumenti in usmeritve | 18 |
| | 4.3.2. | Lokalni in regionalni strateški dokumenti in usmeritve | 20 |
| 5. | | OPIS VARIANT »Z« INVESTICIJO V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE | 23 |
| | 5.1. | Varianta »z« investicijo | 23 |
| | 5.2. | Varianta »brez« investicije | 23 |
| 6. | | OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH SROŠKOV PO STASLNIH CENAH IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI | 24 |
| | 6.1. | Opis vrste investicije | 24 |
| | 6.2. | Vrednost investicije - nakupa | 26 |
| | 6.3. | Vrednost investicije - nakupa po stalnih cenah | 27 |
| 7. | | OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO Z OPISOM LOKACIJE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV SČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE, VARSTVO OKOLJA, KADROVSKO ORGANIZACIJSKO SHEMA, PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA | 28 |
| | 7.1. | Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo | 28 |
| | 7.2. | Opis lokacije nakupa | 28 |
| | 7.3. | Ocena investicijskih stroškov | 29 |
| | 7.4. | Kadrovska organizacijska shema | 29 |
| | 7.5. | Terminski načrt | 29 |
| | 7.6. | Viri financiranja | 30 |
| 8. | | ANALIZA TVEGANJA | 31 |

| | | | | |
|----|--|--|---|----|
| 9. | | | UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE | 31 |
| | | | | |

Pogosto uporabljene kratice v dokumentu:

- MO Maribor : Mestna občina Maribor,
- ZTM : Zavod za turizem Maribor, javni zavod,
- TIC: Turistično informacijski center,
- SURS: Statistični urad Republike Slovenije,
- GIS MO Maribor: Geoinformacijski sistem Mestne občine Maribor,
- DIIP: Dokument investicije investicijskega projekta.

1. UVOD

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljnjem besedilu: DIIP) obravnava rešitev za investicijsko namero projekta "Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma" in zajema investicijo nakupa poslovnega prostora za izvajanje Turistične informacijske točke v Mestni občini Maribor (v nadalj.: TIC) in prostore uprave Zavoda za turizem Maribor, javnega zavoda (v nadalj.: ZTM).

V dokumentu so navedeni utemeljeni razlogi za upravičenost izvedbe nakupa prostorov, ki je nujna za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma, ki ga v mestu Maribor izvaja ZTM.

Z investicijo bomo tako rešili obstoječo prostorsko problematiko za izvajanje javne službe na področju turizma, vzpostavitev ustreznih in dostopnih prostorov za izvajanje javnih nalog lokalnega pomena in urejeno delovno okolje zaposlenih.

Namen predmetnega dokumenta je opredelitev namena in ciljev investicije, opredelitev variante investicije, opredelitev dejanskih potreb po investiciji in stroškov le te, opredelitev virov financiranja povezanih z izvajanjem investicijskega projekta ter priprava terminskega načrta investicije.

1.1. Osnovne informacije o investicijskem projektu

| | |
|--|--|
| 1. Naslov lokacije | Glavni trg 17, 2000 Maribor |
| 2. Vrsta investicijskega ukrepa | Nakup poslovnega prostora |
| 3. Vrednost investicije na dan julij 2024 | Stroški investicije: 243.200 EUR |
| 4. Terminski plan | Pričetek avgust 2024, dokončanje november 2024 |

Predstavljeni DIIP je temeljni dokument za investicijsko namero Mestne občine Maribor (v nadalj.: MO Maribor) za nakup prostorov za izvajanje in optimiziranje dejavnosti javne službe na področju turizma.

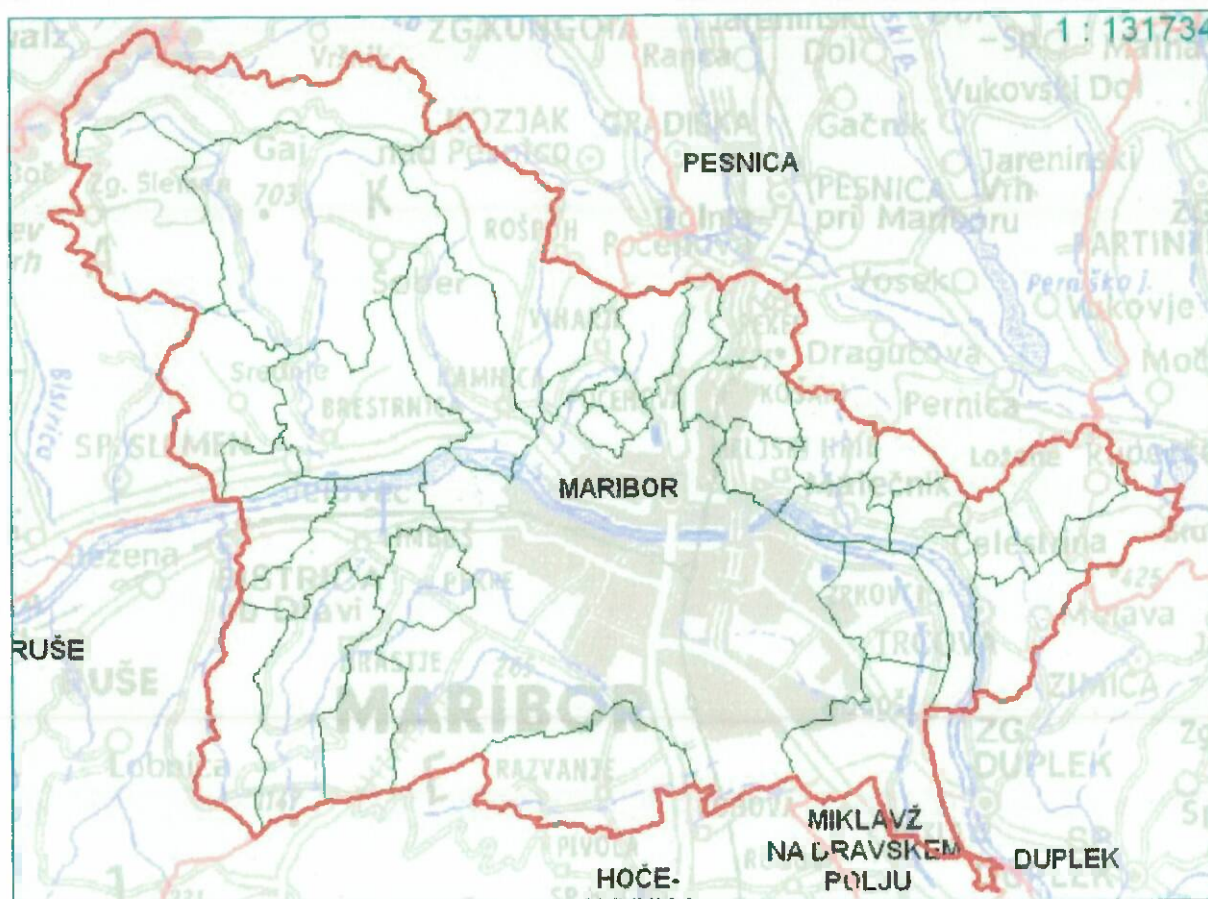
3. ANALIZA STANJA IN RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1. Analiza in ugotovitev obstoječega stanja

3.1.1. Prikaz splošnega stanja območja investicije

Mesto Maribor je regionalni, univerzitetni, gospodarski, zdravstveni in turistični center severovzhodne Slovenije. Maribor leži ob reki Dravi in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, podravske regije. Mestna občina Maribor je občina z drugim največjim številom prebivalcev v Sloveniji.

Slika 1: Zemljevid Mestne občine Maribor



Projekt se bo izvajal na območju Podravske statistične regije, v občini Maribor.

MO Maribor je bila ustanovljena kot lokalna skupnost leta 1994 z Zakonom o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij¹. Maribor, drugo največje slovensko mesto, je gospodarsko, kulturno, izobraževalno, znanstvenoraziskovalno, zdravstveno, oskrbovalno in prometno središče severovzhodne Slovenije. Mesto leži na presečišču dveh naravnih poti: reke Drave, ki deli mesto na severni in južni del, in poldnevniške smeri, t.j. prehodne poti čez Dravo iz Graške proti Celjski kotlini. Mesto Maribor ima ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti iz zahodne v vzhodno in južno Evropo in leži le 11 km od avstrijske meje. Občina je prometno dobro povezana: skozi njo potekajo avtoceste A1, A4 in A5.

¹ Uradni list RS, št. 60/94.

Zaradi geografske lege je imela pomembno vlogo že v preteklosti in jo bo ohranila tudi v prihodnosti. Ker leži blizu državne meje z Avstrijo, predstavlja prag za vstop v našo državo, pa tudi na Balkan.

MO Maribor leži na obeh straneh Drave. V njej se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino mariborske ravnji;
- Slovenske gorice, mlado terciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščencev;
- Dravsko – Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptujju.

Površina občine je 148 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto. MO Maribor je razdeljena na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti. Obsega 33 naselij. Največje je mesto Maribor, ostala pa so: Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh – del, Ruperče, Šober, Srednje, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov dol, Za Kalvarijo, Zgornji slemen – del in Zrkovci.

Po podatkih SURS je v MO Maribor 1. januarja 2024 živel 113.747 prebivalcev, od tega 49,88 % moških in 50,12 % žensk. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 769 prebivalcev. Povprečna starost občanov 1. januarja 2024 je bila 45,2 let.

Od leta 2008 do 2016 se je povprečno število zaposlenih oseb na podjetje zmanjševalo, in sicer s 7,6 na 5,6. V letu 2018 se v MO Maribor opazi ponovna rast števila zaposlenih na podjetje. V letu 2023 je bilo v občini 61,5% delovno aktivnih prebivalcev. MO Maribor je zaposlitveni bazen za številne okoliške občine in tudi regije. V letu 2022 je 12.499 registriranih podjetij ustvarilo 7.968.321.000,00 EUR prihodka. Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo je v letu 2023 znašala 1.384,12 EUR.

Preglednica 1: Mestna občina Maribor v številkah

| Izbrani podatek | 2023 (razen kadar je posebej navedeno) |
|---|--|
| Površina | 148,0 m ² |
| Območje kulturne dediščine: | 9,81 km ² |
| Število točkovnih kulturnih spomenikov: | 322 |
| Zavarovana naravna območja: | 13,44 km ² |
| Parkovna območja: | 29,72 ha |
| Zelene površine: | 748,97 ha |
| Mestni gozdovi: | 5.357,66 ha |
| Kmetijske površine: | 5.770,09 ha |
| Št. prebivalcev: | 113.747 (1. 1. 2024) |
| Skupni prirast na 1000 prebivalcev: | -0,2 (2022) |
| Št. otrok v vrtcih: | 4.208 (2022/2023) |
| Učenci v osnovnih šolah: | 9.524 (šolsko leto 2022/2023) |
| Dijaki v srednjih šolah: | 3.380 (šolsko leto 2022/2023) |
| Študenti: | 3.120 (šolsko leto 2022/2023) |
| Zaposleni/samozaposleni: | 59.430/4.288 |
| Povprečna mesečna bruto plača na osebo glede na povprečje v Sloveniji: | Slovenija: 2.220,95 EUR Mestna občina Maribor: 2.117,80 |
| Št. stanovanj: | 52.893 (2021) |

Vir: SURS, GIS MO Maribor, 2024

3.1.2. Analiza turizma v Mestni občini Maribor²

Maribor je ena izmed 35 vodilnih destinacij, ki so v skladu s Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2021 opredeljene kot ključni subjekti slovenskega turizma na destinacijski ravni. Območje Slovenije se po Strategiji trajnostne rasti slovenskega turizma 2022–2028 deli na štiri makroregije in destinacija Maribor se uvršča v Alpsko Slovenijo in Termalno Panonsko Slovenijo. Mestna občina Maribor je uvrščena v Podravsko statistično regijo, ki povezuje 41 občin Podravja. Ključno je povezovanje Maribora v kontekstu širše regije (Pohorje – Partnerstvo za Pohorje, Štajerska, Drava – Partnerstvo za Dravsko kolesarsko pot). Okolje je prepoznalo potrebo po večjem in učinkovitejšem povezovanju Podravja, ki bo povečalo našo prepoznavnost doma in v svetu.

Turistična ponudba

Turistično ponudbo destinacije Maribor tvorita bogata naravna in kulturna dediščina. V sklopu naravne dediščine so v skladu s Strategijo trajnostnega razvoja in trženja destinacije Maribor za obdobje 2022–2027 uvrščeni Stara trta, Pohorje in Drava. Kulturna dediščina ima v turistični ponudbi pomembno vlogo; kulturni turizem je ena izmed panog prihodnosti v Sloveniji in po svetu. Pomemben del pri razvoju turistične ponudbe imata tudi gastronomija in dejavnosti na prostem (outdoor).

Na dan 27. marca 2023 je bilo v Registru nastanitvenih obratov v MO Maribor registriranih 219 aktivnih, 83 neaktivnih in 50 izbranih nastanitvenih obratov. Na isti dan je bilo registriranih 6.201 aktivnih ležišč. 53 % vseh nastanitvenih obratov zajemajo apartmaji, sledijo sobe, počitniška stanovanja ali počitniške hiše (16 %), hoteli (8 %), drugi nastanitveni objekti (5 %), prenočišča (6 %), turistične kmetije z nastanitvijo (2 %), začasne nastanitvene zmogljivosti (2 %), gostišča (3 %), mladinska prenočišča (hostel, youth hostel, 1 %), kamp (0,5 %), motel (1 %), penzion (1 %), planinski domovi in kočje (1 %), druge oblike bivanja na prostem (glamping itd.) (1 %). Največji delež stalnih ležišč je v hotelih (30 %) in drugih nastanitvenih objektih (25 %). Sledijo apartmaji (13 %), prenočišča (10 %), sobe, počitniška stanovanja ali počitniške hiše (6,5 %), kamp (3 %), začasne nastanitvene zmogljivosti (3 %), gostišča (3 %) in mladinska prenočišča (hostel, youth hostel, 2 %).

Število nastanitvenih obratov v destinaciji je le deloma merodajen kazalnik razvitosti turistične ponudbe. Izjemno pomembna sta kakovost storitev in zadovoljstvo gostov, za njihovo merjenje pa kazalniki bodisi niso na voljo bodisi se zadovoljstva sistemsko ne meri oz. ne spremlja. Večina nastanitvenih obratov je prisotnih na rezervacijskem portalu Booking.com in na spletni strani TripAdvisor. Na spletni strani Booking.com sta najbolje ocenjena hotel City Map*** in Glamping resort Chateau Ramšak z oceno 9,5/10. Povprečna ocena mariborskih nastanitvenih obratov, prisotnih na Bookingu, znaša 8,7/10. Na spletni strani TripAdvisor so z najvišjo oceno 5,0 ocenjeni hotel City Map***, Camping center Kekec, Chocolate Village by the River – Glamping in Glamping Resort Chateau Ramšak. Povprečna ocena znaša 4,2/5.

Destinacija Maribor je vključena v razvojno Zeleno shemo slovenskega turizma. Je prejemnica bronastega znaka Slovenia Green Destination. V destinaciji Maribor deluje več nastanitvenih objektov, ki so prejemniki znaka Slovenia Green Accommodation. V destinaciji sta prisotna dva okoljska certifikata: EU ECOLABEL (Hotel Maribor) in Zeleni ključ (Hiša Stare trte, Hotel Bau, Chocolate Village by the River, Hotel City Map Maribor, Hotel Tabor, Chateau Ramšak Glamping). Tudi Hiša Stare trte je prejemnica znaka Slovenia Green Attraction. Maribor je že prepoznan zaradi gastronomije (Stara trta, mednarodne nagrade vrhunskih vin, vrhunska kulinarika – mednarodno prepoznavni kulinarični vodnik Michelin). V občini deluje nekaj priznanih restavracij (Mak, Sedem, Rožmarin), gostiln (Gostilna Pri lipi, Gostilna Pri Lešniku), vinarjev (Protner, Valentan) in vinotek (Hiša Stare trte, Vinoteka Stolp, Le vino).

V Vodolah je vinska fontana. Ruralno zaledje Maribora zagotavlja lokalno pridelana in predelana živila, kar omogoča zelo kratko dobavno verigo in se ponudi tako rekoč „z vil na vilice“. Dosežki na področju gastronomije: Decanter World Wine Awards, Michelin Slovenija, Gault&Millau Slovenija, La Liste, Gostilna Slovenija.

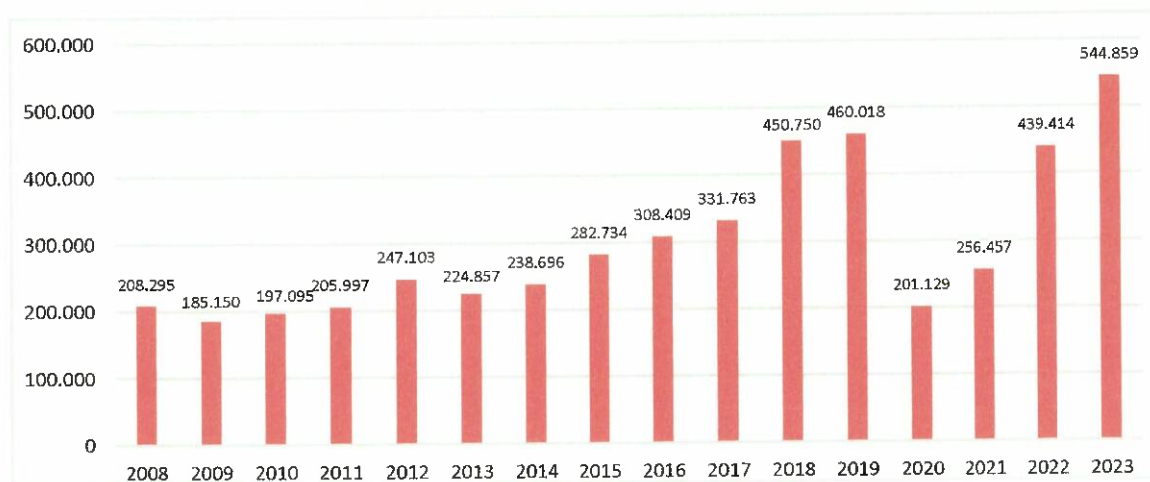
² Vir poglavja: *Strategija trajnostnega razvoja in trženja destinacije Maribor za obdobje 2022–2027*

Turistično povpraševanje

Med letoma 2015 in 2019 je Maribor beležil stalno rast na področju nočitev in prihodov gostov. V letu 2020 so zaradi epidemije oz. pandemije turistični rezultati močno upadli, in sicer pod rezultate, ki smo jih zabeležili v letu 2008. Od leta 2021 ponovno merimo strmo rast prihodov in nočitev v MO Maribor in turistični destinaciji Maribor – Pohorje. V letu 2023 smo v MO Maribor presegli rezultate iz leta 2019 in prvič zabeležili več kot pol milijona prenočitev. V letu 2023 smo beležili kar 18 % več nočitev kot v primerjavi z letom 2019. V prvi polovici leta 2024 beležimo primerljive rezultate z letom 2023.

V letu 2023 je bilo v MO Maribor realiziranih 544.859 prenočitev, kar predstavlja 24 % rast prenočitev v primerjavi z letom poprej. Razmerje med domačimi in tujimi prenočitvami je 10:90. Največ prenočitev v Mariboru so ustvarili gostje iz Slovenije (53.452) in Nemčije (50.160), sledijo gostje iz Hrvaške (34.383), Srbije (32.166), Poljske (26.985), Avstrije (26.260), Češče (23.948), Italije (23.545) in Madžarske (21.927). Te države predstavljajo skupaj več kot 50 % vseh nočitev v MO Maribor. Največje rasti števila prenočitev, beležimo v primerjavi z letom 2022 pri slovaških (64 %), hrvaških 10 (54 %), romunskih (48 %), srbskih (46 %), čeških (43 %), madžarskih (41 %), avstrijskih (23 %), italijanskih (17 %), francoskih (15 %), poljskih (14 %) in nemških (11 %) gostih.

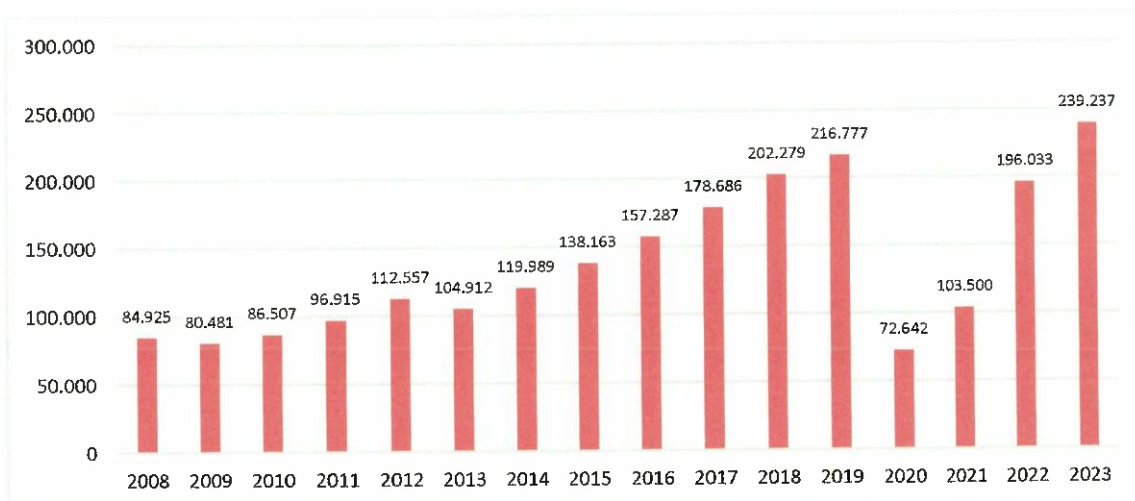
Slika 2: Gibanje števila prenočitev v MO Maribor 2008–2023



Vir: ZTM, SURS, 2023

V letu 2023 smo v MO Maribor zabeležili 239.237 gostov, ki so tukaj prenočili, kar predstavlja 22 % rast prihodov gostov. Razmerje med domačimi in tujimi prihodi je 12:88

Slika 3: Gibanje števila gostov v MO Maribor 2008–2023



DIIP Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma v Mestni občini Maribor

Povprečna doba bivanja (PDB) v letu 2023 za občino Maribor znaša 2,3 dneva in je primerljiva s PDB v bližnjih turističnih mestih (Ljubljana, Gradec in Dunaj).

Preglednica 2: Povprečna doba bivanja

| Leto | Maribor | Ljubljana | Gradec | Dunaj |
|------|---------|-----------|--------|-------|
| 2015 | 2,0 | 1,8 | 1,8 | 2,2 |
| 2016 | 2,0 | 1,8 | 1,8 | 2,2 |
| 2017 | 1,9 | 1,9 | 1,9 | 2,2 |
| 2018 | 2,2 | 2,1 | 1,8 | 2,2 |
| 2019 | 2,1 | 2 | 1,8 | 2,2 |
| 2020 | 2,8 | 2,1 | 1,8 | 1,3 |
| 2021 | 2,5 | 2,1 | 1,9 | 2,3 |
| 2022 | 2,2 | 2,1 | 1,8 | 2,3 |
| 2023 | 2,3 | 2,1 | 1,8 | 2,3 |

Vizija razvoja turizma turistične destinacije Maribor

V sodelovanju MO Maribor, RRA za Podravje – Maribor in ZTM je bila pripravljena Strategija trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor za obdobje 2022–2027. Opredeljuje sledečo turistično vizijo turistične destinacije Maribor:

*Maribor je svetovno prepoznavna destinacija najstarejše vinske trte,
ki v prepletu mestnega utripa in zelene narave
razvaja z gastronomskimi, aktivnimi in trajnostnimi doživetji
ter je središče vrhunskih kulturnih, športnih in poslovnih dogodkov širše regije.*

V strategiji se turistična destinacija Maribor pozicionira kot:

- mesto vrhunskih dogodkov,
- mesto Najstarejše trte na svetu,
- mesto vina in kulinarike,
- mesto kulturnih zakladov,
- mesto športa,
- top izhodišče za zunanje (outdoor) aktivnosti.

3.1.3 Predstavitev Zavoda za turizem Maribor

Zavod za turizem Maribor, javni zavod (v nadaljevanju Zavod za turizem Maribor ali ZTM) deluje kot turistična organizacija za izvajanje javne službe pospeševanja turizma, oblikovanje celovite turistične ponudbe, spodbujanje razvoja turistične infrastrukture, promocijo celovite turistične ponudbe in informiranje obiskovalcev. Je strokoven in zanesljiv vir informacij na področju celovite turistične ponudbe Maribora s širšo okolico za poslovno in splošno javnost.

Zavod oziroma njegovi poslovni enoti TIC Maribor in Hiša Stare trte izvajajo storitve, kot so vodeni ogledi, vinske degustacije in (so)organizacija dogodkov s področja MICE³, ter se nenehno povezujejo z drugimi ključnimi deležniki v turizmu.

Zavod za turizem Maribor je ustanovila MO Maribor leta 2000 z odlokom o ustanovitvi Javnega gospodarskega zavoda za turizem Maribor⁴. Leta 2009 ga je preoblikovala v Zavod za turizem Maribor, javni zavod. Leta 2012 se je Zavod za turizem Maribor preoblikoval v Javni zavod za turizem Maribor – Pohorje. Ustanoviteljice Zavoda za turizem Maribor – Pohorje so bile: MO Maribor, Občina Hoče – Slivnica, Občina Rače – Fram in Občina Starše.⁵ V letu 2019 so iz zavoda izstopile vse ostale ustanoviteljice in MO Maribor ostala edina ustanoviteljica ZTM. Septembra 2020 je MO Maribor sprejela nov Odlok o ustanovitvi javnega zavoda za turizem Maribor⁶.

Osnovne dejavnosti ZTM, ki jih zavod lahko izvaja v javnem interesu kot javno službo, so:

- sodelovanje pri pripravi strateških dokumentov ter načrtovanje in izvedba strateških razvojnih načrtov v turističnem območju ustanoviteljice in turistični destinaciji;
- sodelovanje in povezovanje v medobčinska, regijska ter mednarodna strateška partnerstva na področju turizma;
- izvajanje informacijske turistične dejavnosti;
- načrtovanje, razvoj, trženje in upravljanje integralnih turističnih proizvodov na ravni turističnega območja ustanoviteljice in povezovanje z integralnimi turističnimi proizvodi turistične destinacije;
- oblikovanje in promocija tržnih znamk ponudbe turističnega območja ustanoviteljice;
- usklajevanje ter povezovanje programov kulturnih in športnih ustanov, festivalov, turističnih društev in njihovih zvez, ponudnikov turističnih storitev ter drugih organizacij, ki delujejo na območju ustanoviteljice;
- financiranje delovanja turističnih društev;
- promocija turizma turističnega območja ustanoviteljice;
- oblikovanje, organizacija, izvajanje in promocija prireditev in dogodkov v interesu mesta ter
- izvajanje lokalne turistične vodniške službe.

Zavod opravlja tudi tržno dejavnost, pri čemer je presežek nad prihodki te dejavnosti izrecno namenjen razvoju in izvajanju osnovnih dejavnosti zavoda.

³ MICE (*Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions*): V Sloveniji se uporablja več izrazov: poslovni turizem, kongresni turizem itd., tudi turizem MICE.

⁴ Medobčinski uradni vestnik (MUV), št. 5/2000

⁵ MUV 16/2012

⁶ MUV 22/2020

Pomembnejši projekti, ki jih ZTM izvaja ali jih je izvajal v preteklih letih, so:

- razvoj turistične ponudbe destinacije Maribor – Pohorje 2019–2022;
- promocija turistične ponudbe vodilnih destinacij v Sloveniji v letu 2021;
- razvoj čebelarske turistične destinacije;
- razvoj in promocija turistične ponudbe destinacije Maribor – Pohorje 2018–2019;
- vinsko kulturna pot nadvojvode Janeza od Gradca do Maribora;
- razvoj novih turističnih produktov (npr. butično gastronomsko doživetje Rock `n` roll okusov);
- razvoj kolektivne blagovne znamke „Naše najboljše“ za izdelke in storitve lokalnih turističnih ponudnikov Maribora in okolice;
- vključitev v vseslovenski trajnostni turistični produkt Bike Slovenia Green Gourmet Route, ki povezuje destinacije s trajnostnim certifikatom Slovenia Green;
- RDO turistična destinacija Maribor– Pohorje, osrednja Štajerska;
- prebujanje/Buđenje – Kulturna dediščina kot temelj za razvoj trajnostnega turizma;
- HIKING&BIKING: Rekreacija v naravi – pohodništvo in kolesarjenje brez meja.

Za doživetje 400-letne najstarejše trte sveta skozi virtualna očala, ki je bilo eden od rezultatov projekta Razvoja turistične ponudbe destinacije Maribor – Pohorje, je ZTM oktobra 2021 v Atenah prejel prvo nagrado Evropske mreže za kulturni turizem v kategoriji digitalizacije v trajnostnem kulturnem turizmu na poti k pametnim destinacijam.

Zavod za turizem Maribor je pridobil naslednje ekološke znake:

- Destinacija Maribor – Pohorje: Zelena shema slovenskega turizma Slovenia Green Destination Bronze. Destinacija Maribor – Pohorje je ena izmed prvih destinacij, ki so se vključile v nacionalni program Zelena shema slovenskega turizma. Program poteka pod okriljem Slovenske turistične organizacije in predstavlja celovito zasnovan sistem za pospeševanje razvoja trajnostnega turizma v Sloveniji. V letih 2021, 2022 in 2023 je Maribor nosilec bronastega certifikata Slovenia Green Destination;
- Hiša Stare trte – Zelena shema slovenskega turizma Slovenia Green Attraction je bila pridobljena leta 2021 in podaljšana v letu 2022. Podaljšanje je načrtovano tudi v letu 2023.
- Hiša Stare trte – ekološki znak Zeleni ključ (Green Key): V oktobru 2022 je ZTM podaljšal trajnostni certifikat Zeleni ključ za turistično znamenitost Hiša Stare trte v kategoriji zelene atrakcije. Hiša Stare trte je tretja atrakcija v Sloveniji in prva v vzhodni Sloveniji, ki je prejela ta certifikat. Zeleni ključ je okoljski znak, ki ga je prostovoljno pridobilo že več kot 3.200 različnih turističnih obratov v 65 državah. Certifikat je vodilni standard odličnosti na področju okoljske odgovornosti in trajnostnega delovanja v turistični industriji. Zeleni ključ zagotavlja pri obisku Hiše Stare trte neposredno pomoč pri varovanju okolja;
- Prireditev Svečana trgatav Stare trte je vključena v ZERO WASTE verigo Green&Safe – Safe travels.

ZTM načrtuje po preteku trenutnega obdobja vključenosti v navedene iniciative za trajnosti turizem pridobitev znakov tudi za naslednja obdobja.

V ZTM je trenutno 16 zaposlenih, od tega deset (10) oseb v upravi na Tkalskem prehodu 4, tri (3) osebe v TIC in tri (3) osebe v Hiši Stare trte.

3.1.4 Analiza lokacij delovanja Zavoda za turizem Maribor

Kot že navedeno, je trenutno v ZTM zaposlenih 16 ljudi, ki delujejo na treh lokacijah:

- Tkalski prehod 4 - uprava (10 zaposlenih) v II. nadstropju stavbe;
- Partizanska cesta 6a - Turistično informacijski center (TIC) (3 zaposleni);
- Vojašniška ulica 8 - Hiša stare trte (3 zaposleni).

Uprava že od l. 2014 deluje v pisarnah v II. nadstropju stavbe Tkalski prehod 4 (t.i. Tkalka). Vhod v stavbo je lokacijsko v ozki ulici Tkalski prehod, dostop do pisarn pa iz skupnih prostorov stavbe – stopnišča in hodnikov, saj se pisarne nahajajo v zahodnem delu stavbe. Objekt na tem naslovu je v lasti Mestne občine Maribor.

Slika 4: Stavba in lokacija uprave ZTM na Tkalskem prehodu 4:



Slika 5: Vhod v stavbo na Tkalskem prehodu 4:



Turistično informacijski center Maribor (TIC Maribor) se na lokaciji Partizanska cesta 6a, pred Frančiškansko cerkvijo nahaja že od l. 2004, vse od izgradnje oz. obnove takratnega propadajočega objekta (t.i. Bobby-a, nekdanj priljubljenega lokala pred cerkvijo). Nahaja se v pritličju stavbe, ki je v celoti last Mestne občine Maribor.

Slika 6: Turistično informacijski center Maribor



Hiša Stare trte se nahaja na Lentu, natančneje v pritličju poslovno-stanovanjskega objekta na naslovu Splavarski prehod 8. Stavba v kateri se nahaja Hiša Stare trte stoji v osrednjem delu starega mestnega jedra Maribora in gre za stavbo, ki je simbol tradicije evropskega in še posebej štajerskega vinogradništva. Pred stavbo raste in se po južnem zidu stavbe vzpenja najstarejša trta na svetu, ki je s potrjeno starostjo več kot 400 let vpisana v Guinnessovo knjigo rekordov kot najstarejša trta sveta, ki še vedno rodi.

Slika 7: Hiša stare trte



3.2. Razlogi za investicijsko namero

Razlogi za investicijo za pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma so zlasti naslednji:

- Neustreznost obstoječih prostorov na Tkalskem prehodu 4, ki se nahajajo v II. nadstropju stavbe. Prostori so slabo dostopni, lokacija je nepovezana z dogajanjem v mestu, neurejena in neugledna okolica;
- Neustrezna velikost obstoječih prostorov, saj 10 zaposlenih v upravi ZTM zaseda 465 m² prostorov, prav tako so prostori neustrezno razporejeni;
- Posledično so zaradi velike površine prostorov visoki obratovalni stroški, predvsem v zimskem obdobju, kjer velik strošek predstavlja ogrevanje;
- Potreba po nadomestnem poslovnem prostoru, v katerega ni potrebno vložiti investicijskih sredstev za obnovo;
- Pridobitev modernega prostora – pisarn, v katerih bi se lahko združili in s tem optimirali ter racionalizirali delovanje uprave in TIC-a; Lokacijsko se prostor nahaja v pritličju stavbe in je lociran na Glavni trg;
- Obstoječa lokacija TIC-a na naslovu Partizanska cesta 6a ni več najprimernejša, saj ta ob spremenjenih prostorskih ureditvah mesta Maribor, ni več osrednja in s tem najprimernejša lokacija za delovanje TIC-a. Težišče dogajanja v mestu Maribor se je z celovito prenovo Glavnega trga in Lenta in vzpostavitvijo nove brvi na Lentu preneslo v ta del mesta, saj ravno ta del mesta turisti najbolj obiskujejo;
- Zagotovitev višje kakovosti delovanja in večjega zadovoljstva uporabnikov in zaposlenih.

Vodstvo ZTM že od leta 2021 dalje na predlog Sveta zavoda išče bolj optimalni prostor za izvajanje dejavnosti, saj poslovanje na treh lokacijah ne omogoča optimalne in racionalne organizacije delovnega procesa zaposlenih. Predvidena je združitev delovanja uprave in TIC-a na novi lokaciji, Hiša stare trte ostane na lokaciji, kot do sedaj.

4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

MO Maribor je na podlagi 11. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, pristopila k izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma v mestni občini Maribor.

4.1. Opredelitev razvojnih možnosti

Namen investicije je zagotavljanje ustreznih in primernih poslovnih prostorov za izvajanje nalog lokalnega pomena in izvajanje nalog občine.

Specifični cilji

- Pridobitev lastninske pravice na nepremičnini,
- Nakup poslovnega prostora v samem centru mesta Maribor.

Splošni cilji:

- Vzpostavitev ustreznih in dostopnih prostorov za izvajanje nalog lokalnega pomena na področju turizma in ostalo,
- Urejeno delovno okolje zaposlenih,
- Enotna točka za dostop do informacij o turistični ponudbi mesta Maribor.

Rezultat investicije:

- Pridobitev nepremičnine - poslovni prostor MOM.

4.2. Opredelitev ciljev investicije

Cilj investicije je pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma v MO Maribor z dvema parkirnima mestoma z ID znaki posameznih delov stavbe:

- 657-1991-4 , v deležu do $\frac{1}{2}$, (v naravi komunikacijski prostor v izmeri 17,5 m², v deležu $\frac{1}{2}$ 8,8 m²),
- 657-1991-5 (v naravi prostori v kleti v izmeri 24,4 m²),
- 657-1991-6 (v naravi prostori v kleti v izmeri 69,2 m²),
- 657-1991-10 (v naravi trgovski prostori v pritličju v izmeri 148,8 m²),
- 657-1991-136 (v naravi garažno parkirno mesto v kleti v izmeri 12,8 m²),
- 657-1991-137 (v naravi garažno parkirno mesto v kleti v izmeri 11,5 m²),

vse skupaj v izmeri 275,8 m². Prostori se nahajajo v poslovnem objektu na naslovu Glavni trg 17 v Mariboru, ki je bil zgrajen leta 1980.

Cilj investicije je pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma za potrebe združitve delovanje uprave ZTM in TIC.

Prednosti lokacije na Glavnem trgu 17:

1. Strateška pozicija

- a. Naslov pove vse-Glavni trg. Mariborski turizem sodi na to imenitno lokacijo.
- b. TIC in uprava sta v samem središču mesta. Iz te točke se lahko bolje pokrivajo dogodki v centru, na Lentu, ...
- c. Vidnost za obiskovalce, ki dobijo boljšo uporabniško izkušnjo,
- d. Možnost koriščenja promocijskih površin na stavbi, ki jih zdaj upravlja Snaga.
- e. Vstopna postaja za električni vlakec (v planu),
- f. Selitev - pospešek že tako rastočemu turističnemu utripu v mestu.

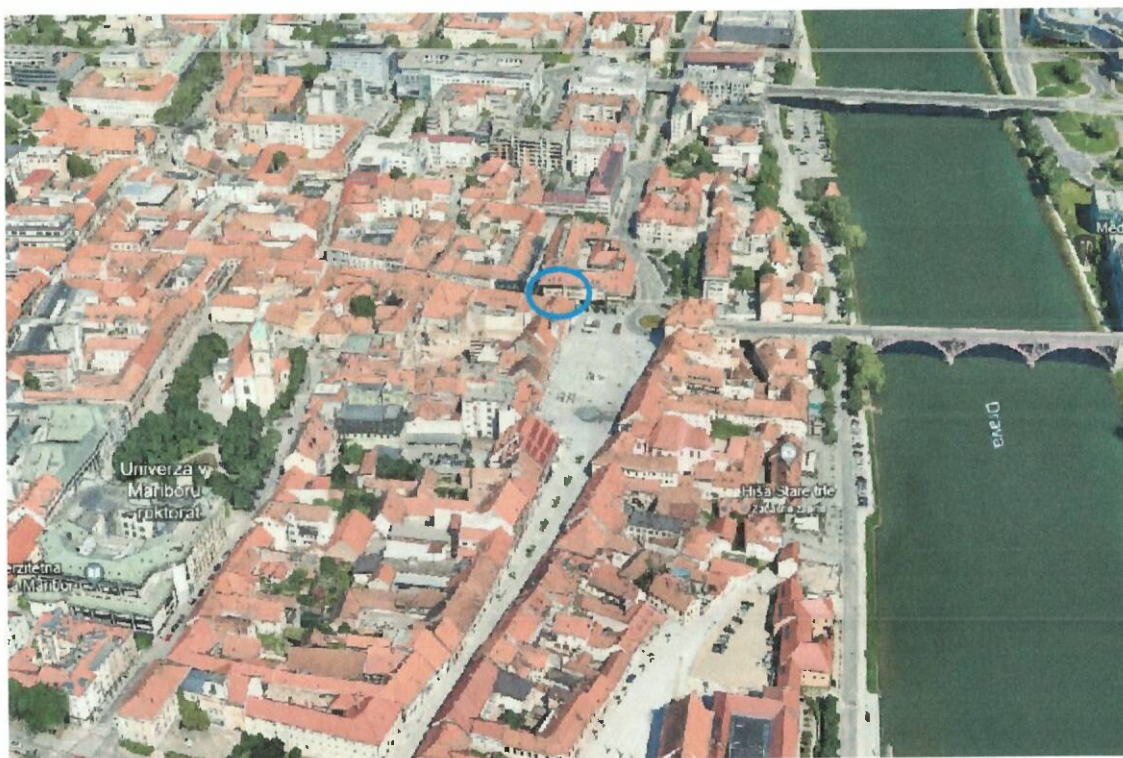
2. Uporabniška izkušnja
 - a. Boljša dostopnost za obiskovalce,
 - b. Poslovni prostor postane družabni stični prostor za domačine in turiste
 - c. Vse na enem mestu (informacije, promocijska gradiva, turistična destinacijska trgovina, razstavni prostor, ...).

3. Delovni proces
 - a. Boljša komunikacija v zavodu in pokrivanje delovnega procesa v TIC-u. Vedno lahko kdo priskoči iz uprave.
 - b. Sodobno in urejeno delovno okolje za vse zaposlene.
 - c. Kombiniranje delovnega procesa s Hišo najstarejše trte.
 - d. Dolg odpiralni čas (ravnamo se po TIC-u, ki je odprt vse dni v letu.
 - e. Odprt prostor (Open space)
 - f. Lokacija je zelo javna in zato tudi varna za zaposlene (sedanji TIC ima že leta težave z narkomani, Tkalka ob večerih in nočeh zaradi temačne in ozke ulice zbirališče huliganov in priročni priložnostni WC).
 - g. Parkirišče, skladišče, celo trezor,... vse pri roki.

4. Finančni prihranki
 - a. Združevanje TIC-a in uprave v eno poslovno enoto,
 - b. Nižji obratovalni stroški (zdaj 31.827,79 EUR/leto, potem 10.560 EUR/leto),
 - c. Nižji stroški dopolnilne delovne sile (študenti),
 - d. Višji tržni prihodki od prodaje promocijskih artiklov,
 - e. Prihodek MO Maribor - oddaja poslovnih prostorov v Tkalki (cca 2.900 €/ mes.) + oddaja TIC-a na Partizanski cesti 6a, prodaja prostorov na Koroški 18- rezervirani za ZTM.

Poslovni prostor na Glavnem trgu 17 se nahaja v samem centru mesta Maribor z neposrednim izhodom na osrednji mariborski trg Glavni trg.

Slika 8: Mikrolokacija poslovnega prostora



Temeljni cilj investicije je pridobitev modernega poslovnega prostora za izvajanje dejavnosti turistične promocije mesta Maribor.

Prostor obsega trgovske prostore v pritličju z medetažo in pomožne prostore v kleti (hodnik, pisarna, garderoba, WC, skladišče, čajna kuhinja, zaklonišče). Zraven pripadata tudi dve parkirni mesti.

S tem bo bodočemu upravljavcu omogočeno:

- Zaradi neustreznih prostorov na Tkalskem prehodu 4 ustrezna zagotovitev novejših primernejših prostorov,
- Pridobitev prostorov, ki bodo bolj ustrezali sodobnemu konceptu delovanja turizma ter tako zagotovitev ustreznih pogojev za izvajanje storitev, v skladu s sodobnimi usmeritvami in standardi,
- Zagotovitev celovitega turističnega koncepta z zagotovitvijo združitve uprave in TIC-a na isti lokaciji.

4.3. Preveritev z razvojnimi strategijami in politikami

4.3.1. Nacionalni strateški dokumenti in usmeritve

Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2022–2028

Strategija slovenskega turizma 2022–2028⁷ sledi viziji ZELENA BUTIČNOST. Manjši odtis. Večja vrednost za vse. Butičnost se v kontekstu te vizije opredeljuje kot premium, avtentično (pristno slovensko). Kakovostno ponudbo odlikujejo načela trajnostne arhitekture, lokalnega karakterja, kulturnih vsebin, trajnostnega razvoja, premium storitev, 5-zvezdičnih doživetij, personalizirane izkušnje, top gastronomija, tehnološke inovacije in digitalno podprti procesi. Ustvarjanje ponudbe z višjo dodano vrednostjo, po meri zahtevnejšega in odgovornega obiskovalca. Urejena javna infrastruktura in ambient sta izjemnega pomena za konkurenčnost slovenskega turizma. Strategija opredeljuje vodilne produkte, ključne povezovalne produkte in posebne interese. V kategorijo ključni povezovalni produkti se uvršča gastronomija. Projekt „Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma“ je skladen s strategijo z vsemi svojimi predvidenimi cilji, aktivnostmi in rezultati.

Strategija digitalne preobrazbe slovenskega turizma 2022–2026

Strategija digitalne preobrazbe slovenskega turizma 2022–2026⁸ sledi viziji, ki temelji na petih glavnih stebrih: vzorčni primer pametne destinacije, trajnostnih (doživetij), butičnih (doživetij), personaliziranih (doživetij), inovativnih doživetij. Za projekt „Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma“ je ključnega pomena strateško področje, ki opredeljuje napredne digitalne tehnologije za turizem, podrobneje, digitalizacijo turistične ponudbe, kjer gre za izboljšanje izkušnje gosta z uvedbo digitalnih rešitev. Umestitev ZTM v sam center mesta (Glavni trg) omogoča razvoj novih turističnih produktov in oblikovanje dodatne turistične ponudbe, ki bodo omogočali butična, personalizirana in inovativna doživetja.

⁷ MGRT, maj 2022

⁸ Slovenska turistična organizacija, CPOEF in Horwath HTL, maj 2022

Akcijski načrt razvoja in trženja gastronomskega turizma 2019–2023

ZTM načrtuje z novim turističnim produktom razviti edinstveno doživetje slovenske (lokalne) gastronomije. Tudi s tem ciljem zasleduje Akcijski načrt razvoja in trženja gastronomskega turizma 2019–2023⁹, ki je nastal z namenom identificiranja ključnih ukrepov in iniciativ, potrebnih, da se Slovenija v svetu pozicionira kot edinstvena, butična gastronomska destinacija. V dokumentu je identificiranih pet strateških področij, ključnih za uspešen razvoj in trženje slovenskega gastronomskega turizma. Opredeljeno je edinstveno doživetje slovenske gastronomije (pomembno vlogo imata tudi vinska tradicija in vino), ki vključuje izjemne posameznike, spektakularno okolje in trajnostno pridelavo – vse to zajema tudi projekt ZTI.

Strategija pametne specializacije Slovenije S4 in S5¹⁰ in SRIPi

„Pametna specializacija predstavlja platformo za osredotočenje razvojnih vlaganj na področja, kjer ima Slovenija kritično maso znanja, kapacitet in kompetenc in na katerih ima inovacijski potencial za pozicioniranje na globalnih trgih ter s tem krepitev svoje prepoznavnosti“

Projekt „Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma“ se naslanja na Strategijo pametne specializacije (SPS), hkrati pa je navezan na lokalne specifičnosti in potencialne ter zagotavljanje pogojev za obstoj in v nadaljevanju vzdržen razvoj mesta. V tem smislu so glavne stične točke sledeča prednostna področja: (1) trajnostna pridelava hrane, (2) mreže za prehod v krožno gospodarstvo, (3) trajnostni turizem. Projekt je skladen tudi z Akcijskimi načrti posameznih SRIP-ov, predvsem SRIP-om Trajnostni turizem¹¹, katerega član je tudi Zavod za turizem Maribor.

Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)¹²

Strategija razvoja Slovenije (2030) postavlja temeljne razvojne okvire države na področju trajnostnega razvoja. Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so: *vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba, *učenje za in skozi vse življenje *visokoproduktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse * ohranjeno zdravo naravno okolje, *visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja. Projekt „Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma“ sledi viziji, osrednjemu cilju in strateškim usmeritvam razvoja Slovenije.

Sporazum o partnerstvu med Slovenijo in Evropsko komisijo za 2021–2027¹³

Namen, cilji in aktivnosti projekta „Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma“ so skladni s Ciljem politike 4: Bolj socialna in vključujoča Evropa, ki izvaja evropski steber socialnih pravic, Krepitev vloge kulture in turizma pri socialni vključenosti: z namenom krepitev vloge kulture in turizma pri socialni vključenosti bo ZTM s pridobitvijo nove lokacije podprl razvoj trajnostnega turizma, s poudarkom na socialnem stebru trajnosti ter vlaganja v javno turistično infrastrukturo s ciljem povečanja ugleda in prilivov od turizma v turističnih destinacijah. Kot je zapisano v Izhodiščih, analize kažejo, da si Slovenija utira pot na področju trajnostnega turizma v svetu, vendar kljub temu nastaja razkorak med zeleno obljubo in dejanskim stanjem. Velik izziv predstavlja relativno nizko konkurenčna javna in skupna turistična infrastruktura in valorizacija (javnih) turističnih privlačnosti v večini turističnih destinacij.

⁹ Slovenska turistična organizacija z delovno skupino, Univerza na Primorskem, Fakulteta za turistične študije Turistica, avgust–november 2018

¹⁰ Strategija pametne specializacije S4 (Vlada RS, December 2017), SPS S5 (Vlada RS, januar 2023)

¹¹ <https://www.srip-turizem.si/>

¹² SRS 2030, Vlada RS, december 2017

¹³ Vlada RS, september 2022

Načrt za okrevanje in odpornost¹⁴

Investicija je skladna z razvojnim področjem Pametna, trajnostna in vključujoča rast, komponento K4: Trajnosten razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino, in naložbo IC: Trajnosten razvoj javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah, katerega cilj je podpreti preoblikovanje javne in skupne turistične infrastrukture in naravnih znamenitosti v turističnih destinacijah z vlaganji v obnovo in izgradnjo javne turistične infrastrukture ter s tem izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti javne turistične infrastrukture ter dviga kakovosti storitev in doživetij turistov ter konkurenčnost destinacij in njenih deležnikov.

Skladnost z načelom, da se ne škoduje bistveno okoljskim ciljem EU

Projekt „Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma“ bo izveden v skladu z načelom, da se ne škoduje bistveno okoljskim ciljem Evropske unije, določenim v 17. členu Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088¹⁵.

Zakon o spodbujanju razvoja turizma

Projekt „Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma“ je skladen z Zakonom o spodbujanju razvoja turizma¹⁶.

4.3.2. Lokalni in regionalni strateški dokumenti in usmeritve

Investicijski projekt „Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma“ je usklajen z lokalnimi, regionalnimi in državnimi strateškimi razvojnimi dokumenti, drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Evropske unije ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij za posamezna področja in dejavnosti.

Strategija trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor 2022–2027

V Strategiji trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor 2022–2027¹⁷ je opredeljena naslednja vizija:

Maribor svojim prebivalcem in obiskovalcem nudi:

- **Svet ob Dravi:** urbani del mesta z reko Dravo, zgodovinskim jedrom, kulturno dediščino, mestnimi gozdovi, parki in rekreacijskimi površinami – dinamičen, ustvarjalen, udoben in delaven svet, ki spodbuja druženje in krepí medčloveške vezi
- **Svet na Pohorju:** gozdovi, športne, bivalne, turistične in rekreacijske površine - kjer ima glavno besedo narava. Pljuča napolni s svežim zrakom in človeka z veseljem do življenja. Ponuja odmik od pogosto hektičnega vsakdana.
- **Svet vinorodnih gričev:** vinorodni griči in sadovnjaki, parkovne površine z ribniki, mestni gozdovi, rekreacijske površine, razgledne točke, sakralna dediščina – prostor, ki je globoko zasidran v zavesti meščanov. Predstavlja kulturno, historično in turistično območje, ki jasno izraža identiteto mesta.

¹⁴ Vlada RS, junij 2021

¹⁵ Uradni list L, št. 198 z dne 22. junija 2020

¹⁶ Uradni list RS, št. 13/18 – ZSRT–1

¹⁷ Regionalna razvojna agencija za Podravje s skupino avtorjev, november 2021

Maribor je svetovno prepoznavna destinacija najstarejše vinske trte, ki v prepletu mestnega utripa in zelene narave razvaja z gastronomskimi, aktivnimi in trajnostnimi doživetji ter je središče vrhunskih kulturnih, športnih in poslovnih dogodkov širše regije.“ V okviru te vizije se Maribor pozicionira kot:

MESTO VRHUNSKIH DOGODKOV

Danes: Mednarodni in prepoznani dogodki - Zlata lisica, Festival Lent, svetovni pokal v gorskem kolesarstvu, Opera noč, gledališki, filmski, literarni, intermedijski in lutkovni festivali.

Leta 2027: Vrhunski dogodki ustrezajo najvišjim zahtevam: visoko kakovostni nivo izvedbe tako storite, kot programa, dogodki so motiv prihoda in za podaljšanje bivanja v destinaciji, Zero Waste dogodki.

MESTO NAJSTAREJŠE TRTE NA SVETU

Danes: Unikatna Stara trta, najstarejša na svetu, vpisana v Guinnessovo knjigo rekordov. Hiša Stare trte je sedež vseh viteзов vina. Tradicija vinogradništva: muzej najstarejše trte, ena največjih in najstarejših klasičnih vinskih kleti v Evropi – Vinag, največja stara lesena preša v Sloveniji – Ramšak.

Leta 2027: Hiša Stare trte je stičišče vseh vinarjev sveta in navdih za vse vinogradnike. Stara trta ima najlepše domovanje - inovativen in sodoben način predstavitve. Stare trte je na seznamu svetovne naravne in kulturne dediščine – UNESCO.

MESTO VINA IN KULINARIKE

Danes: Kakovostna vina in avtentična kulinarika - preplet pristnih kulinaričnih okusov tradicionalne pohorske in štajerske kulinarike, ki temelji na lokalno pridelanih sestavinah z vrhunskimi štajerskimi vini lokalnih vinarjev. Prestižne nagrade, vrhunski chefi in restavracije. Prisotnost v prestižnih kulinaričnih vodnikih: MICHELIN Slovenija, Gault & Millau Slovenija.

Leta 2027: Najlepše urejeni vinogradi, ki segajo v mestno jedro. Preplet urbanega in ruralnega okolja. Piramida je najlepši mestni vinograd v Sloveniji in povzdigne kulturo vinogradništva. Ponudba na visokem nivoju. Pridobitev MICHELIN Slovenija zvezdic.

MESTO KULTURNIH ZAKLADOV

Danes: Vrhunska umetniška produkcija (SNG Maribor, Lutkovno gledališče Maribor, Narodni dom ...), unikatna kulturna (Sinagoga, Minoriti, Mariborska stolnica, Lent ...) in industrijska dediščina ter pomembne osebnosti.

Leta 2027: Maribor je mesto kulturnih zakladov, saj njegovi obiskovalci na poti vedno znova odkrivajo majhne zaklade, ki nanje naredijo vtis, krepijo veselje do življenja. Mesto, ki ponuja lahek dostop do unikatne kulturne in industrijske dediščine 365 dni v letu (razširjen delovni čas kulturnih ustanov). Vrhunska umetniška produkcija, kulturni dogodki in znamenitosti ter arhitekturni presežki (Minoriti, Piramida, Dravska promenada, Center Rotovž ...) so motiv prihoda na destinacijo.

MESTO ŠPORTA

Danes: Maribor ima veliko športnih objektov za rekreativno vadbo, primernih tudi za izvedbo športnih tekmovanj in športnih priprav.

Leta 2027: Mesto vrhunskih športnih dogodkov (mednarodna, evropska, svetovna prvenstva), ki jih postavimo na višji nivo, mesto športnikov. Nudi pogoje za razvoj športa in športnega turizma.

TOP IZHODIŠČE ZA OUTDOOR AKTIVNOSTI

Danes: Odlična lega. Neposredna bližina narave: Pohorje, Drava, vinorodni griči.

Leta 2027: Urejena, kakovostna in dostopna rekreacijska in doživljajska (zip line, motorična otroška igrala, ...) infrastruktura 365 dni v letu.

Regionalni razvojni program za Podravsko razvojno regijo 2021–2027

Investicijski projekt „Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma“ je skladen z Regionalnim razvojnim programom MO Maribor za Podravsko razvojno regijo 2021–2027²⁰, in sicer z Razvojnim ciljem 1 Pametnejša, konkurenčnejša in trajnejša regija, Razvojno prioriteto 1.3: Trajnostni razvoj in promocija zdržnega turizma s poudarkom na spodbujanju in varovanju naravne in kulturne dediščine; natančneje z ukrepi:

- 1.3.1: Razvoj in upravljanje trajnostnih turističnih produktov ter spodbujanje regijskega povezovanja: Usmerjanje v razvoj novih inovativnih turističnih produktov in storitev, dvig kakovosti in razvoja turističnih destinacij s spodbujanjem turističnih podjetij (MSP) in kmetijskih gospodarstev, z vključevanjem lokalnih surovin in izdelkov v redno turistično ponudbo ob upoštevanju sinergije med gospodarstvom in ohranjanjem biotske pestrosti ter varstvom kulturne dediščine. S povezovanjem in posledično tvorjenjem skupnih integralnih turističnih produktov turistični ponudniki regije lažje dostopajo do (domaćih in) tujih trgov.
- 1.3.2: Valorizacija naravne in kulturne dediščine: Ukrep izpostavlja potrebe varovanja naravne in kulturne dediščine, ki celostno ohranja dediščino kot temelj nacionalne identitete in kulturne raznolikosti ter tako prispeva h kakovosti življenja in izboljšanju odnosa do dediščine.
- 1.3.3: Turistična infrastruktura: Vlaganje v osnovno turistično infrastrukturo, vključno z njeno nadgradnjo ter ureditev turistične infrastrukture za obiskovanje na območjih naravne in kulturne dediščine za doživljanje, usmerjanje obiska in ohranjanje območij varovane/zavarovane narave in kulturne dediščine. Še posebej je pomembno uvajanje digitalizacije v promocijo in predstavitev različnih turističnih objektov tako naravne kakor tudi kulturne dediščine.
- 1.3.4: Promocija trajnostnih turističnih destinacij z uvajanjem digitalizacije ter vzpostavitve podpornega okolja za manjše turistične ponudnike.

Projekt je skladen z razvojnimi usmeritvami dolgoročnega razvojnega programa Mestne občine Maribor. Predmetni nakup je skladen z Odlokom o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2024²¹.

²⁰ Regionalna razvojna agencija za Podravje, junij 2022

²¹ Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2024 (MUV 12/2024)

5. OPIS VARIANT »Z« INVESTICIJO V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE

5.1. Varianta brez investicije

Varianta brez investicije pomeni nespremenjeno sedanje stanje, ki pa ni skladno s potrebami ožjega in širšega okolja in ni v skladu z razvojnimi dokumenti in usmeritvami.

V primeru variante »brez« investicije ne bi prišlo do realizacije investicijskega projekta, kar bi pomenilo »narediti nič« oz. ohranjati obstoječe stanje. Scenarij brez investicije pomeni da uprava ZTM in TIC ostaneta na obstoječih lokacijah, ločena, pri čemer uprava še nadalje deluje v neprimernih prostorih na naslovu Tkalski prehod 4. Glede na postavljene cilje ne moremo govoriti o tej varianti kot o izboru, temveč bo do tega prišlo v primeru, če zaradi zunanjih vplivov ne bo možno realizirati projekta.

Varianta brez investicije z razvojnega vidika na področju turizma ni sprejemljiva.

5.2. Varianta z investicijo

Varianta z investicijo obravnava pridobitev oz. nakup poslovnega prostora. MO Maribor izvede nakup poslovnega prostora in ga lahko takoj preda v upravljanje v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1).

Z investicijo bomo izboljšali ustreznost prostorov za izvajanje turistične dejavnosti in zagotovili boljšo dostopnost storitev za občane in turiste ter povečali kakovost turističnih informacij ter s tem vplivali na razvoj vseh sektorjev v občini. Z omenjeno investicijo se bo pridobilo novejšo prostore kot so bili obstoječi, v katere ni potrebno investicijsko vlagati.

Izbira variante z investicijo, glede na opredelitev obeh variant je edina smiselna varianta z investicijo.

6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI

6.1. Opis vrste investicije

Predvidena investicija „Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma“ predstavlja investicijo nakupa poslovnega prostora z dvema parkirnima mestoma z ID znaki posameznih delov stavbe:

- 657-1991-4 , v deležu $\frac{1}{2}$, (v naravi komunikacijski prostor v izmeri 17,5 m², v deležu do $\frac{1}{2}$ 8,8 m²),
- 657-1991-5 (v naravi prostori v kleti v izmeri 24,4 m²),
- 657-1991-6 (v naravi prostori v kleti v izmeri 69,2 m²),
- 657-1991-10 (v naravi trgovski prostori v pritličju v izmeri 148,8 m²),
- 657-1991-136 (v naravi garažno parkirno mesto v kleti v izmeri 12,8 m²),
- 657-1991-137 (v naravi garažno parkirno mesto v kleti v izmeri 11,5 m²),

vse skupaj v izmeri 275,8 m², na naslovu Glavni trg 17 v Mariboru. Prostori predstavljajo bivše prostore papirnice in knjigarne Državne založbe Slovenije (DZS), ki je na tej lokaciji delovala vse od leta 1986. Iz vpogleda v uporabno dovoljenje št. 351-71/70;11/2-9 z dne 1986-12-22, izdano s strani Socialistične Republike Slovenije, Občine Maribor-Rotovž, izhaja da ima poslovni prostor dovoljenje za lokal papirnice in knjigarne v poslovno-trgovski stavbi na Glavnem trgu v Mariboru.

Poslovni prostor se nahaja v pritličju, medetaži in kleti objekta, ki je bil izgrajen leta 1980. Obsega trgovske prostore v pritličju z medetažo in pomožne prostore v kleti (hodnik, pisarna, garderoba, WC, skladišče, čajna kuhinja, zaklonišče). Stavbno pohištvo je v Al okvirjih z izolacijsko zasteklitvijo. Finalna talna obloga je keramika, PVC in tekstilna talna obloga. Stene so grobo in fino ometane ter pleskane. V mokrih prostorih so obložene s keramiko. Strop je ponekod obložen. Prostori so ogrevani, ogrevala so radiatorji.

Slika 9: Slike poslovnega prostora na Glavnem trgu 17



DIIP Pridobitev poslovnega prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma v Mestni občini Maribor

6.2. Vrednost investicije – nakupa

Dne 03.05.2024 je po naročilu lastnika poslovnega prostora in prodajalca DZS d.d. Družba NAI Significa d.o.o., Vošnjakova 1, 1000 Ljubljana, za njo Jure Fleischman, magister prava in managementa nepremičnin, sodni cenilec nepremičnin, nepremičninski posrednik in pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo izdelal Poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini. Po ocenjeni vrednosti lastnik oz. prodajalec poslovni prostor tudi prodaja.

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti* za namen prodaje. Izbrana podlaga vrednosti po MSOV je glede na namen ocene vrednosti tržna vrednost.

Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV).

Izbrana premisa vrednosti je glede na podlago ocene vrednosti **najgospodarnejša uporaba**. Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti (MSOV).

Preglednica 3: Prikaz cenitve nepremičnine po najprimernejših metodah

| postopek | trgovski lokal (v €) | parkirni mesti (v €) |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| način tržnih primerjav | - | 21.000 |
| nabavno vrednostni način | - | - |
| na donosu zasnovani način | 222.410 | - |
| končna ocena - zaokroženo | 222.000 | 21.000 |
| končna ocena - skupaj | 243.000 | |

Vir: Cenilno poročilo

Opis metod:

Na donosu zasnovan način:

Pridobljene so ustrezne tržne najemnine za podobne poslovne prostore (trgovski lokal). Potencialni dohodek in najemnine se zmanjša za pričakovane odhodke in se kapitalizira z ustrezno kapitalizacijsko stopnjo.

Način tržnih primerjav:

Preverjene so transakcije in ponudbe parkirnih mest v ožji okolici ocenjevane nepremičnine, ter se korigirajo v mreži prilagoditev glede na posamezne lastnosti.

Nabavnovrednostni način:

Uporaba nabavno vrednostnega načina je običajno primerna, ko je premoženje novo ali ko gre za razmeroma novo gradnjo, pod pogojem, da so ocene postavk, kot so vrednost zemljišča in amortiziranje, podprte s tržnimi dokazi. Ta način se ni uporabil, saj je na trgu dovolj dobrih podatkov, zato se je uporabil na donosu zasnovan način in način tržnih primerjav, ki sta bolj primerna in zanesljiva.

Mnenje o končni vrednosti ocenjevane nepremičnine s pripadajočima dvema garažnima parkirnima mestoma na podlagi na donosu zasnovanega načina (za trgovski lokal) in na podlagi načina tržnih primerjav (garažni parkirni mesti), ki sta najprimernejša in najbolj zanesljiva za ta tip nepremičnin.

6.3. Vrednost investicije – nakupa po stalnih cenah

Glede na to, da je predvidena dinamika investiranja krajša od enega leta, je skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ potrebno investicijsko vrednost prikazati samo v stalnih cenah.

V nadaljevanju so navedene celotne investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta, ki je namenjen nakupu poslovnega prostora. V končni investicijski vrednosti je potrebno upoštevati stroške izvedbe vpisa v zemljiško knjigo.

Ocenjena vrednost investicije - nakupa poslovnega prostora znaša 243.200,00 € po stalnih cenah. V naslednji tabeli je prikazana specifikacija investicijskih stroškov. Ker so sredstva za nakup planirana v letu 2024 se prikaže zgolj vrednost investicije po stalnih cenah.

Preglednica 4: Prikaz investicije po stalnih cenah

| Stroški | Skupaj |
|--|------------------|
| Nakup poslovnega prostora | 243.000 € |
| Strošek izvedbe vpisa v zemljiško knjigo | 200 € |
| SKUPAJ INVESTICIJA PO STALNIH CENAH | 243.200 € |

Predmet predmetnega DIIP-a je zgolj nakup poslovnega prostora in ne vsebuje morebitna investicijska vlaganja v obnova oz. prilagoditev poslovnega prostora za potrebe TIC-a in uprave ZTM.

Ker je poslovni prostor v uporabnem stanju, trenutno niso predvidena investicijska vlaganja, potrebuje pa določena tekoča vzdrževanje (opleski, podi, zamenjava sanitarnih elementov...)

7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO Z OPISOM LOKACIJE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV SČASOVNIM NAČRTOM IZVEDBE, VARSTVO OKOLJA, KADROVSKOORGANIZACIJSKO SHEMO, PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA

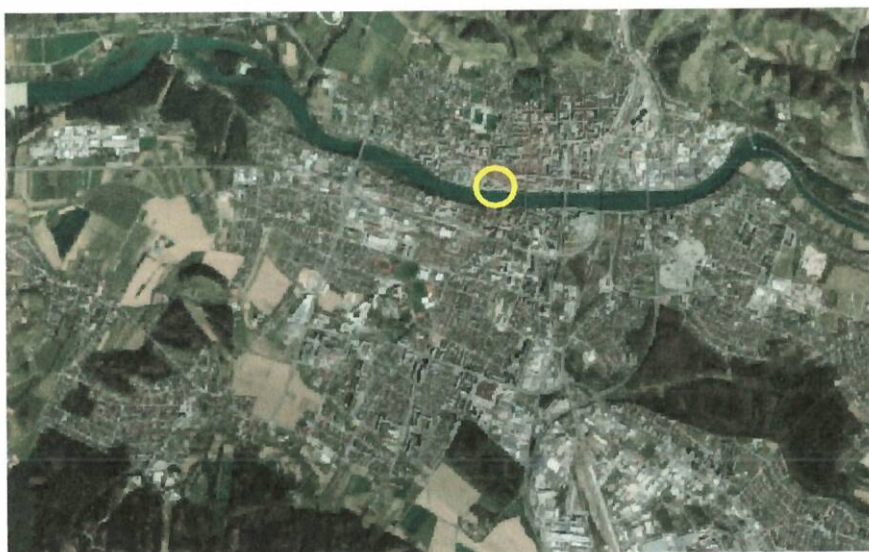
7.1. Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

- A. Lokacija: Glavni trg 17, Maribor, ID znaki posameznih delov stavbe 657-1991-4 (delež do ½), 657-1991-5, 657-1991-6, 657-1991-10, 657-1991-136 in 657-1991-137.
- B. Cenitev vrednosti: Poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremični z dne 03.05.2024, ki ga je za prodajalca izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Jure FLEICHMAN.
- C. Načrt ravnanja (pridobivanja) nepremičnega premoženja Mestne občine Maribor za leto 2024 (Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2024, MUV št. 12/24).
- Č. Zagotovljena sredstva na proračunski postavki PP 162300 "Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov" (projekt OB070-17-0005 "Pridobivanje nepremičnin") (Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu Mestne občine Maribor za leto 2024, MUV št. 12/24).

7.2. Opis lokacije investicije

Lokacija izvedbe investicije – nakupa poslovnega prostora je v centru mesta v mestni četrti Center na naslovu Glavni trg 17 v Mariboru. Objekt se nahaja neposredno ob osrednjem mariborskem trgu imenovanem Glavni trg. Okolica je urejena in pozidana z ostalimi poslovnimi in stanovanjskimi objekti, trgovskimi in gostinskimi objekti. Dostop do objekta je urejen po asfaltirani oz. tlakovani mestni ulici, ki ima urejene odtokove meteornih vod, prometno signalizacijo, pločnike za pešce in postajališča javnega prevoza. Vsa potrebna infrastruktura se nahaja v neposredni bližini. V bližini se nahaja avtobusno postajališče in glavna železniška postaja. Poslovni prostor je od avtocestnega priključka oddaljena približno 5 km. Lokacija poslovnega prostora je vidna, frekventna ter primerna za opravljanje predvidene dejavnosti.

Slika 10: Lokacija predvidene investicije s prikazom širše okolice



Slika 11: Lokacija predvidene investicije s prikazom ožje okolice



7.3. Ocena investicijskih stroškov

Na podlagi opravljene cenitve in pripravljenosti prodajalca po prodaji po enaki vrednosti ocenjena vrednost investicijskih stroškov za nakup znaša 243.000 € z dodanimi stroški zemljiškoknjižne izvedbe 200 €.

7.4. Kadrovsko organizacijska shema

Za izvedbo investicijskega projekta ni predvidene posebne organizacije. Investitor oziroma nosilec projekta MO Maribor je s svojimi zaposlenimi tudi odgovorni nosilec projekta nakupa poslovnega prostora.

V obratovalni dobi se zaradi ustrežnejše prostorske ureditve poslovnega prostora na Glavnem trgu 17, ne predvideva povečanja ali zmanjšanja zaposlitev. Število zaposlenih ostane nespremenjeno.

7.5. Terminski načrt

Terminski načrt temelji na ocenjenem času izvedbe posameznih aktivnosti projekta in so prikazani spodaj:

1. izdelava DIIP: avgust 2024
2. obravnava DIIP-a na seji mestnega sveta: september 2024
3. Izvedba nakupa - pogodba: september, oktober 2024
4. Plačilo kupnine in prevzem prostora: november 2024

7.6. Viri financiranja

Potrebna finančna sredstva za nakup poslovnega prostora v višini 243.200 € so v celoti planirana v proračunu MO Maribor v letu 2024, proračunska postavka PP 162300 Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov.

8. ANALIZA TVEGANJA

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost.

1. Poslovna tveganja Na področju poslovnih tveganj je občina izpostavljena prodajnemu tveganju, obratovalnemu tveganju, investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenost tem tveganjem nizka.

2. Finančna tveganja Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija pomeni veliko tveganje za občino. Občina je sredstva za nakup planirala v proračunu za leto 2024 in tako lahko zapre finančno konstrukcijo z lasnimi sredstvi. Kreditno tveganje ni pristojno, saj si občina za to investicijo ne bo najela kredita. S tem tudi ne bo imela valutnega tveganja. Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bomo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

3. Ekološko tveganje Ekološko tveganje ni prisotno.

4. Tveganje javnega interesa Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal celotnega Zavoda za turizem Maribor in zagotovil boljšo dostopnost storitev na področju turizma za občane in turiste ter z tem povečali kakovost bivanja in s tem vplivali na razvoj vseh sektorjev v občini.

5. Organizacijska struktura projekta Strokovni kader Mestne občine Maribor ima zadostne reference za gospodarno ravnanje in učinkovito poslovno odločanje.

9. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

Z dokumentom identifikacije investicijskega projekta ugotavljamo, da je nadaljevanje investicije in s tem nakup poslovnega prostora smiseln. Ker je vrednost investicije pod 500.000 EUR, v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ ni potrebno izdelati nadaljnje investicijske dokumentacije.

Prav tako pri nakupu ni potrebne nobene druge dokumentacije (kot npr. projektna dokumentacija). Obnova oz. morebitna investicijska vlaganja v prilagoditev poslovnega prostora za potrebe TIC-a in uprave ZTM trenutno niso predvidena, poslovni prostor, ki je v solidnem stanju, se bo obnovil v okviru tekočega vzdrževanja.

V skladu z veljavnim Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se bo poslovni prostor po pridobitvi predal v upravljanje ZTM.

SKLEP O POTRĐITVI DIIP
(Dokument identifikacije investicijskega projekta)

Investitor/občina: **Mestna občina Maribor**

Naslov: **Ulica Heroja Staneta 1**

Pošta: **2000 Maribor**

Številka: 3520-8/2024-13

Datum: 29. 08. 2024



Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11-UPB4, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 in 18/23), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 54/10, 35/18), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10, 27/16), Odloka o proračunu Mestne občine Maribor 2024 (MUV št. 3/24), Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu Mestne občine Maribor 2024 (MUV št. 12/24) in sklepa št. _____ Mestnega sveta Mestne občine Maribor, sprejetega na 17. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, z dne _____, je odgovorna oseba investitorja - Župan, dne _____ s sklepom št. 3520-8/2024-13 sprejel:

1. Potrdi se dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za investicijo/projekt¹: **PRIDOBITEV POSLOVNEGA PROSTORA ZA OPTIMIZACIJO DELOVANJA JAVNE SLUŽBE NA PODROČJU TURIZMA V MESTNI OBČINI MARIBOR**, ki ga je izdelal²: Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, Darko LORENČIČ, dipl. inž. grad., avgust 2024.

2. V Načrt-u razvojnih programov se, na osnovi tega sklepa, **NRP OB070-xx-xxxx** _____ (ustrezno označi):

- **uvrsti nova naložba**
- spremeni veljavna naložba

3. Odobri se izvedba investicije.

Občina bo s projektom izvedla naslednjo investicijo:

Nakup poslovnega prostora na Glavnem trgu 17, z ID znaki posameznih delov stavbe 657-1991-4 (delež do ½), 657-1991-5, 657-1991-6, 657-1991-10, 657-1991-136 in 657-1991-137, v skupni izmeri 275,8 m².

Varianta »z« investicijo:

Cilj investicije je nakup pritličnega poslovnega prostora z ID znaki posameznih delov stavbe 657-1991-4 (delež do ½), 657-1991-5, 657-1991-6, 657-1991-10, 657-1991-136 in 657-1991-137, v skupni izmeri 275,8 m² na naslovu Glavni trg 17 v Mariboru za potrebe združitve in optimizacije delovanja Zavoda za turizem Maribor, kjer bi na enem mestu delovala tako uprava kot Turistično informacijski center Maribor. uz investicijo bi Mestna občina Maribor pridobila novejši poslovni prostor, ki bo optimalen za delovanje javne gospodarske službe na področju turizma v občini Maribor.

Skladno z DIIP-om in načrtom porabe je finančna konstrukcija naložbe sledeča.

4. Vrednost investicije - nakupa po stalnih cenah znaša 243.200,00 EUR in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom do novembra 2024.

5. Vire za financiranje zagotavljajo (ustrezno izpolniti):

- Lastna finančna sredstva v znesku 243.200,00 EUR
- Nepovratna sredstva na osnovi _____ / _____, v znesku _____ / _____ EUR
- Povratna (kredit) sredstva na osnovi _____ / _____, v znesku _____ / _____ EUR
- EU viri (navedba kateri) _____ / _____, v znesku _____ / _____ EUR
- Drugo v znesku _____ / _____ EUR.

Ime in priimek odgovorne osebe:

Aleksander Saša ARSENOVIČ

Datum: _____

žig:

podpis: _____

| | | |
|---|---|---|
| Leto 2024 | Šifra PU 0415 | Evid.številk |
| | Datum predloga 02.08.2024 | Številka predloga 0055-2024 |
| Proračunski uporabnik (PU) Urad za gospodarske dejavnosti in gospod. z neprem. Sestavil ZEMLJARIČ Viktorija | | |
| PREDLOG ZA UVRSTITEV NOVEGA PROJEKTA V NRP | | |
| Podprogram - PPR (PK) | 04039003 | Razpolaganje in upravljanje z občinskim premoženjem |
| Proračunska postavka (PP) | 162300 | Investicije in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov |
| Naziv projekta | Pridobitev posl. prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turiz | |
| ZNESEK PROJEKTA (SKUPAJ PO LETIH) V EUR: | 243.200,00 | |
| OBRAZLOŽITEV PREDLOGA : | | |
| V skladu s predlaganim DIIP "Pridobitev posl. prostora za optimizacijo delovanja javne službe na področju turizma v MOM" se odpre novi projekt NRP za ta namen. Sredstva v okviru novega projekta so predvidena za nakup poslovnega prostora na Glavnem trgu 17 v Mariboru. | | |

Župan

ARSENOVIČ Aleksander Saša