



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: 4102-210/2025-10

Datum: 04.11.2025

GMS - 732

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 25. DOPISNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** Investicijski program – »CELOVITA PRENOVA MESTNE HIŠE
MARIBOR ROTOVŽ NA GLAVNEM TRGU 14 V MARIBORU«
- GRADIVO PRIPRAVIL:** SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTN
PISARNA
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan
- POROČEVALEC:** Nina Težak Žlebnik, Podsekretar - projektni vodja
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor:
- sprejme Investicijski program – »Celovita prenove Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 v Mariboru« in pooblašča župana za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi obravnavanega IP-a,
 - pooblašča župana za morebitne spremembe in dopolnitve Investicijskega programa – »Celovita prenove Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 v Mariboru« v skladu z zahtevami sofinancerja,
 - dovoli uskladitev projekta NRP št. OB070-25-0018 s predlagano finančno konstrukcijo v potrjenem dokumentu.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA**

Številka: 4102-210/2025-10

Datum: 04.11.2025

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 25. DOPISNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Investicijski program – »CELOVITA PRENOVA MESTNE HIŠE MARIBOR ROTOVŽ NA GLAVNEM TRGU 14 V MARIBORU«
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Investicijski program

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Nina Težak Žlebnič, Podsekretar - projektni vodja	SRPI - PP	4.11.2025	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe		4.11.2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Gorazd Škrabar, vodja urada	UGD	5.11.2025	
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	05-11-2025	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar Gregor Reichenberg	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	6.11.2025	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA**

Investicijski program –
**»CELOVITA PRENOVA MESTNE HIŠE MARIBOR ROTOVŽ NA GLAVNEM TRGU 14 V
MARIBORU«**

Obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06), s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

2. Uvodna pojasnila

Mestna hiša (Mariborski Rotovž) je eden izmed glavnih in najpomembnejših umetnostnih spomenikov v Mestni občini Maribor. V objektu je MOM do leta 2022 imela protokolarne prostore, ter prostore za izvajanje poročnih obredov.

Leta 2022 se je zraven Mestne hiše začela izgradnja Centra Rotovž. Že pred začetkom izgradnje Centra Rotovž so se v objektu Mestne hiše izvedli konstrukcijski in stabilizacijski posegi, kot delna statična in protipotresna sanacija urnega stolpa, balkona na južni strani ter stropa poročne dvorane. V okviru projekta Centra Rotovž pa je predvidena še prenova Velike Rotovške kleti, vzhodnega dela pritličja in zahodnega trakta z arkadnim hodnikom. V okviru projekta Center Rotovž je umeščeno tudi dvigalo, ki omogoča neposreden dostop do arkadnega hodnika v nivoju 1. nadstropja pred poročno dvorano, s čimer bo omogočen univerzalni dostop do prostorov, ki bodo zajeti v obravnavano prenovo. V sklopu predmetne prenove pa se bo omogočila univerzalna dostopnost tudi do 2. nadstropja mestne hiše z umestitvijo manjšega dvigala v 1. nadstropju mestne hiše. Vse navedeno bo vodilo k celoviti prenovi objekta po meri sodobnih standardov in širši javni rabi objekta.

V okviru projekta je predvidena revitalizacija preostalega dela stavbe, ki ni vključen v obstoječo prenovo, to so prostori razstavišča Kibla in trafike v pritličju in kleti, prvega nadstropja v katerem se nahaja poročna dvorana z arkadnim hodnikom in predprostorom ter spremljevalnimi prostori, nekdanjo orožarno in zapori v drugem nadstropju, ter ostrešje.



3. Namen in cilji investicije

Glavni namen investicije je celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14, ki je zavarovana kot profana stavbna dediščina (EŠD 439). Predvidena je vsebinska, energetska in protipotresna prenova osrednjega dela stavbe.

Z izvedbo projekta se bo prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, z načrtovanim ukrepom je predvidena prenova in oživljanje prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu, hkrati prenova kulturne dediščine.

S tem bodo ustvarjeni pogoji za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti, hkrati pa bo urbano okolje postalo bolj privlačno tudi za delo in bivanje.

V objektu se deloma ponovno vzpostavljajo vsebine, ki so se izvajale pred letom 2022 (preden je bil onemogočen dostop do objekta zaradi začetka izgradnje Centra Rotovž), hkrati pa so predvidene tudi nove vsebine.

Ob navedenem bodo z investicijo uresničeni tudi **cilji** kot so:

- prenova prostih in slabo izkoriščenih pozidanih površin v mestu,
- prenova kulturne dediščine - obnova kulturnega spomenika, ki bo omogočila pospešitev gospodarskega okrevanja ter trajnostnega razvoja,
- ohranitev objekta – kulturnega spomenika s pomembno historično vrednostjo,
- zagotovitev primernih prostorskih pogojev za delovanje mestne uprave, za potrebo porok in sprejemov na najvišjem nivoju, razvoja kulture, civilno družbo, poslovna družjenja in podobno, dodatnih vsebin (predstavitve slovenskih oblikovalskih izdelkov ipd.),
- spodbujanje raznolike uporabe in ponovne uporabe spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine ter izkoristek njihovih potencialov,
- prenovljen objekt narediti znova atraktiven in vanj umestiti nove vsebine,
- izboljšanje dostopnosti do spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine,
- izboljšanje kakovosti življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti,
- vključevanje dediščine v informacijsko družbo,
- dosledno upoštevanje kulturno-varstvenih smernic Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije,
- zagotovitev energetske učinkovitosti, funkcionalnega in statično stabilnega objekta skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte,
- preprečitev degradacije objekta,
- racionalno upravljanje z objektom.



4. Ocena vrednosti investicije

Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Vrsta del	%	Vrednost investicije (v EUR)	
		(SC 10/25)	TC
GOI	proj. ocena	3.813.557,12	4.027.355,85
Oprema	proj. ocena	250.000,00	266.093,73
Projektna in investicijska dokumentacija	Pogodbe, naročilnice	306.822,60	306.822,60
Storitve tehničnega svetovanja in gradbeni nadzor	5 %	168.908,80	178.004,58
Stroški informiranja in komuniciranja	1 %	33.781,76	35.652,24
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)		4.573.070,28	4.813.929,00
22 % DDV	22 %	1.006.075,46	1.059.064,38
Skupaj vrednost investicije (z DDV)		5.579.145,74	5.872.993,38

5. Viri in dinamika financiranja projekta

Viri financiranja	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	Skupaj	%
Upravičeni stroški						
Lastna sredstva MOM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0 %
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	135.855,00	2.711.182,00	2.389.719,40	5.236.756,40	100,0 %
<i>Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)</i>	<i>0,00</i>	<i>115.476,75</i>	<i>2.304.504,70</i>	<i>2.031.261,49</i>	<i>4.451.242,94</i>	<i>85,0 %</i>
<i>Sredstva proračuna Republike Slovenije</i>	<i>0,00</i>	<i>20.378,25</i>	<i>406.677,30</i>	<i>358.457,91</i>	<i>785.513,46</i>	<i>15,0 %</i>
Skupaj upravičeni stroški	0,00	135.855,00	2.711.182,00	2.389.719,40	5.236.756,40	100,0 %
Neupravičeni stroški						
Lastna sredstva MOM	311.270,00	0,00	0,00	324.966,98	636.236,98	100,0 %
Skupaj neupravičeni stroški	311.270,00	0,00	0,00	324.966,98	636.236,98	100,0 %
Skupaj vsi stroški						
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	135.855,00	2.711.182,00	2.389.719,40	5.236.756,40	89,2 %
<i>Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)</i>	<i>0,00</i>	<i>115.476,75</i>	<i>2.304.504,70</i>	<i>2.031.261,49</i>	<i>4.451.242,94</i>	<i>75,8 %</i>
<i>Sredstva proračuna Republike Slovenije</i>	<i>0,00</i>	<i>20.378,25</i>	<i>406.677,30</i>	<i>358.457,91</i>	<i>785.513,46</i>	<i>13,4 %</i>
Lastna sredstva MOM	311.270,00	0,00	0,00	324.966,98	636.236,98	10,8 %
Skupaj vsi stroški	311.270,00	135.855,00	2.711.182,00	2.714.686,38	5.872.993,38	100,0 %



6. Terminski načrt dokončanja investicije

Vrsta aktivnosti	Rok izvedbe del
Izdelava Projektne naloge	že izdelano
Izdelava in potrditev DIIP	že izvedeno
Izdelava projektne dokumentacije, vključno s pridobitvijo gradbenega dovoljenja	do oktober 2025
Izdelava in potrditev PIZ in IP	avgust – oktober 2025
Izvedba nujnih sanacijskih del na ostrešju	oktober – november 2025
Sondiranja za zahtevo ZVKDS	september 2025 – februar 2026
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca GOI del	september 2026 – januar 2027
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca za nadzor	september 2026 – januar 2027
Izvedba GOI del z opremo	marec 2027 – junij 2028
uporabno dovoljenje	junij 2028

7. Sklepna ugotovitev

Z energetske, protipotresne ter vsebinske prenovi objekta se bi lahko umestile mestotvorne vsebine, ki bi skupaj s Centrom Rotovž programsko oživile eno najmarkantnejših stavb v Mariboru.

S tem bi se, ob izgradnji Centra Rotovž – inovativnega centra, usmerjenega k promociji knjige, izobraževanja, kulture in digitalizacije, območje še dodatno prekravilo in oživilo ožje mestno središče ter Rotovški in Glavni trg. Hkrati bi se prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, prenovi kulturne dediščine s prenovi in oživljanjem prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu.

Vrednost investicije v predmetnem dokumentu znaša 5.872.993,38 EUR po tekočih cenah z DDV. Izvedba projekta je predvidena v letih 2025 – 2028.

Predvideno je sofinanciranje iz naslova EU (CTN) v višini 5.236.756,40 EUR, razliko v višini 636.236,98 EUR pa zagotavlja Mestna občina Maribor.

Investicija je vsekakor upravičena zaradi številnih pozitivnih družbenih učinkov v povezavi z načrtovanimi vsebinami. Izvedba projekta je nujna tako z vidika potreb na področju kulture, oblikovanja, kakor tudi Mestne občine Maribor, v smislu izvajanja protokolarnih dejavnosti in servisa za občane (npr. poroke) itd., kar se trenutno opravlja v manj oziroma neustreznih prostorih, kakor tudi za potrebe civilne družbe, delavcev v kulturi, umetnikov ter gospodarstvenikov.

Na podlagi vseh obravnavanih koristi je **investicija smiselna in upravičena**.

