

**POSLOVNI NAČRT PODJETJA  
MESTNE NEPREMIČNINE D.O.O.**

## KAZALO

1	Uvod z zgodovino in analizo stanja .....	6
1.1	Skladnost z razvojnimi dokumenti .....	11
2	Opis podjetja Mestne nepremičnine d.o.o .....	14
2.1	Vizitka .....	14
2.2	Predstavitev podjetja, vodstvene in lastniške strukture .....	15
2.3	Predstavitev razvoja podjetja s strani zaposlenih .....	15
2.4	Opredelitev bodočega poslovanja in razvoja podjetja .....	16
2.4.1	Vizija podjetja .....	16
2.4.2	Poslanstvo .....	17
2.4.3	Poslovanje .....	17
2.4.4	Strategija .....	24
2.4.5	Opredelitev temeljnih ciljev .....	25
2.4.6	Ciljni kupci podjetja Mestne nepremičnine d.o.o. ....	25
2.4.7	Trajnostni razvoj podjetja .....	26
2.5	Okoljska usmerjenost podjetja .....	26
3	Tržna analiza za razvoj gostilne »Pri treh ribnikih« .....	27
4	Tržna analiza za zasedenost Parkirne hiša na Vodnikovem trgu .....	28
4.1	Izvedba projektov Mestne občine Maribor v okolici Vodnikovega trga .....	29
4.1.1	VOJAŠNIŠKI TRG Z OBJEKTI .....	29
4.1.2	UREDITEV NABREŽJA DRAVE – LENT .....	34
4.1.3	KOROŠKA CESTA (med Glavnim trgom in križiščem s Strossmayerjevo ulico) z Glavnim trgom (staro mestno jedro) .....	36
4.1.4	DRAVSKA KOLESARSKA POT .....	38
4.1.5	BRV LENT TABOR .....	39
4.1.6	Ukinitev parkirišč .....	42
4.2	Javni zavodi v okolici Vodnikovega trga .....	44
4.2.1	Lutkovno gledališče Maribor .....	44
4.2.2	Umetnostna galerija Maribor .....	45
4.2.3	Narodni dom Maribor – V času FESTIVALA LENT .....	45
4.3	Zasebna podjetja na Vodnikovem trgu .....	46

5	Strategija trženja.....	47
5.1	Pozicioniranje cen .....	48
5.1.1	Strategija pozicioniranja cen parkirne hiše .....	48
5.1.2	Strategija pozicioniranja cen najema poslovnih prostorov Vodnikov trg .....	48
5.1.3	Strategija pozicioniranja cen najema poslovnih prostorov gostilne »Pri treh ribnikih« 49	
5.1.4	Tržnična dejavnost.....	50
5.2	Tržne poti .....	51
5.2.1	Pospeševanje prodaje .....	51
5.3	Tržno komuniciranje .....	51
5.3.1	Strategija komuniciranja: destinacija, tradicija, ljudje.....	51
5.3.2	Trženje na socialnih omrežjih .....	51
5.3.3	Trženje na spletnih straneh .....	52
5.3.4	Trženje preko elektronskih sporočil .....	52
5.3.5	Odnosi z javnostmi .....	52
6	Finančna priloga poslovnega načrta v prilogi .....	53
7	Sodelujoči pri pripravi poslovnega načrta .....	53

## KAZALO SLIK

Slika 1:	Mariborska tržnica na Vodnikovem trgu leta 1961 (wikipedia.org).....	6
Slika 2:	Mariborska tržnica (Foto: Barbara Bradač) .....	7
Slika 3:	Gostilna "Pri treh ribnikih" (Foto: Matej Sitar) .....	8
Slika 4:	Mestni park Maribor (vir: visitmaribor.si) .....	9
Slika 5:	Veduta Maribora, v ozadju grad na Piramidi. (vir: Pokrajinski arhiv Maribor, SI_PAM_1693_001_001_0005.) .....	10
Slika 6:	Organizacijska struktura podjetja .....	16
Slika 7:	Uvoz v parkirno hišo iz Strossmayerjeve ulice (vir: Mestna občina Maribor) .....	20
Slika 8:	Uvoz v parkirno hišo iz Strossmayerjeve ulice (vir: Mestna občina Maribor) .....	20
Slika 9:	Krožni sprehod skozi Maribor .....	22
Slika 10:	Vinogradniški muzej (vir: Mestna občina Maribor).....	33
Slika 11:	Vojašniški trg (vir: Mestna občina Maribor).....	33

Slika 12: Ploščad, kolesarska steza in sprehajalna pot.....	34
Slika 13: Koroška cesta (vir: Mestna občina Maribor) .....	37
Slika 14: Glavni trg (vir: Mestna občina Maribor) .....	37
Slika 15: Kolesarska pot na odseku Adamičeva ulica - dvoetažni most (vir: Mestna občina Maribor) .....	39
Slika 16: Brv Lent Tabor (vir: Mednarodni arhitekturni natečaj Evropska prestolnica kulture reka Drava 2012).....	41
Slika 17: Brv Lent Tabor (vir: Mednarodni arhitekturni natečaj Evropska prestolnica kulture reka Drava 2012).....	41
Slika 18: Brv Lent Tabor (vir: Mednarodni arhitekturni natečaj Evropska prestolnica kulture reka Drava 2012).....	42
Slika 19: Ukinitev parkirišč.....	43
Slika 20: Ukinitev parkirišč.....	43

## KAZALO TABEL

Tabela 1: Vizitka podjetja Mestne nepremičnine d.o.o. ....	14
Tabela 2: Gibanje števila zaposlenih.....	16
Tabela 3: Viri financiranja v EUR z DDV za projekt 1 (Vojašniški trg).....	31
Tabela 4: Viri financiranja v EUR z DDV za prijekt 2 (Sodni stolp).....	31
Tabela 5: Viri financiranja v EUR z DDV za prijekt 3 (Vinogradniški muzej) .....	32
Tabela 6: Viri financiranja v EUR z DDV na nivoju operacije (vir: Mestna občina Maribor) .....	32
Tabela 7: Razdelitev upravičenih in neupravičenih stroškov v tekočih cenah (vir: Mestna občina Maribor) .....	35
Tabela 8: Viri financiranja v tekočih cenah (vir: Mestna občina Maribor) .....	35
Tabela 9: Celotni investicijski stroški, razdeljeni po letih nastanka (vir: Mestna občina Maribor) ....	40
Tabela 10: Viri financiranja po letih - tekoče cene (EUR) (vir: Mestna občina Maribor) .....	41
Tabela 11: Lutkovno gledališče Maribor .....	44
Tabela 12: Umetnostna galerija Maribor .....	45
Tabela 13: Narodni dom Maribor .....	45
Tabela 14: Strategija pozicioniranja cen parkirne hiše .....	48
Tabela 15: Več letne najemne pogodbe - Hofer .....	49
Tabela 16: Več letne najemne pogodbe - DM .....	49



Tabela 17: Več letne najemne pogodbe - Rival Trade.....	49
Tabela 18: Več letne najemne pogodbe - Snaga .....	49
Tabela 19: Cene stojnic glede na velikost .....	50

Mesto Maribor je mesto številnih podob. Vsakdo, ki ga obišče, ga dojema drugače, vsakdo, ki v njem živi, z njim čuti, ga doživlja in o njem razmišlja po svoje. Mesto, ki navdušuje s svojo slikovito okolico, milo klimo in bogatimi naravnimi danostmi. (Godina Golija, 2015).

✓ *Prvi objekt, ki je predmet nakupa je Mestna tržnica in spada v kompleks Vodnikovega trga.*

Vodnikov trg je trg v Mariboru. Leta 1899 so nov trg v Koroškem predmestju poimenovali Schmid Platz (Schmidtov trg), po nekdanjem mestnem svetniku in lastniku gostilne Pri levu na novem trgu Antonu Schmidtu. S povečanjem prometa so ozke mestne ulice v drugi polovici 19. stoletja postale ozko grlo pri prevozu blaga v vseh zato so leta 1900 na novem trgu uredili novo mestno tržnico. Leta 1919 so ga preimenovali v Vodnikov trg. Po nemški ukopaciji leta 1941 so ga ponovno poimenovali Schmid Platz. Maja 1945 so mu vrnilo slovensko ime Vodnikov trg. (wikipedia.org)

Tržnica na Vodnikovem trgu je videz in vlogo glavne mariborske tržnice dobila leta 1952 z dokončno ureditvijo tega trga po zasnovi arhitekta Ljuba Humka. Začetki urejanja tržnice na Vodnikovem trgu segajo že v čas pred drugo svetovno vojno, vojna pa je gradnjo nove tržnice prekinila.



Slika 1: Mariborska tržnica na Vodnikovem trgu leta 1961 (wikipedia.org)

Kronološki razvoj tržnice v zadnjih letih:

- leta 2006 občina odda 50-letno stavbno pravico podjetju Konstruktor VGR. Naložba gradbincev se med gradnjo novega objekta na Vodnikovem trgu nepričakovano zelo podraži.

- Leta 2008 poteka slavnostna otvoritev novogradnje mariborske tržnice na Vodnikovem trgu s podzemnim parkiriščem.
- Tik pred odprtjem Konstruktor stavbno pravico proda Hypo Leasingu, od njega pa ga odkupijo tržnice preko lizinga.
- Podjetje Tržnice Maribor gre julija 2011 zaradi neupoštevanja lizinške pogodbe v stečaj.
- Jeseni 2011 Snaga pridobi koncesijo za upravljanje z osmimi tržnicami v mestu Maribor vse do leta 2026.
- Stavbno pravico za celotno poslopje mariborske mestne tržnice, ki vključuje podzemno parkirno hišo, trgovsko-gostinske lokale in mlečno-mesni paviljon, je 2016 odkupilo podjetje Inversio Gradnje iz Ljubljane.



Slika 2: Mariborska tržnica (Foto: Barbara Bradač)

Tržnica je danes potrebna temeljite obnove in posodobitve obstoječe s povečanjem prodajnih površin, pridobitvijo dodatnih zaprtih prostorov. Na tržni ploščadi so tlakovci razrahljani, majavi, ker ni ustrezno urejeno odvodnjavanje. Nove prodajne mize nimajo ravne površine, s streho in žlebovi z odtočnimi cevmi, ki so speljane kar na tla. Dejavnost tržnice bo potrebno obogatiti po vsebini, povečati raznolikost ponudbe blaga ter prostor nameniti tudi prireditvenim dejavnostim. Mestne tržnice so namreč zelo dobro obiskane turistične točke saj se v njih začuti utrip življenja v mestih.

Tržnična dejavnost je z odlokom občine iz leta 2014 opredeljena kot gospodarska javna služba. Zato je nakup nepremičnine, kjer se navedena dejavnost (GJS) izvaja nesporno v javnem interesu. Po spremembi zakonodaje, ki ureja razpolaganje s stvarnim premoženjem (2018), bo sedanji način izvajanja tržnične dejavnosti potrebno uskladiti z veljavno zakonodajo – iz režima GJS preiti na režim upravljanja s premoženjem, kar nujno predpostavlja lastništvo navedene nepremičnine.



- ✓ *Drugi objekt, ki je predmet nakupa je gostilna »Pri treh ribnikih« v Mestnem parku.*

Gostilna »Pri treh ribnikih«, po domače pri Kličku, z dolgoletno tradicijo in čudovito vinsko kletjo, se nahaja na izjemni lokaciji, v prelepem okolju Mestnega parka na koncu sprehajalne promenade iz mestnega jedra. Je najstarejša gostilna v Mariboru in deluje že od 1825 leta, čeprav je zamenjala nekaj lastnikov. Razprostira se na 681 kvadratnih metrih, skupno s parcelo pa zajema skoraj 4000 kvadratnih metrov in je umeščena v mestni park, ki ima srednjeveško osnovo, ki je nastala na severnem zgornjem robu ob gozdnem zaledju.

Trenutni lastnik Terme Maribor prodajajo gostilno »Pri treh ribnikih« že nekaj let.



Slika 3: Gostilna "Pri treh ribnikih" (Foto: Matej Sitar)

Mestni park je začelo urejati leta 1872 mariborsko Olepševalno društvo, predhodnik Hortikulturnega društva Maribor. Na območju srednjeveških ribnikov za napajanje vodnega jarka ob mestnem obzidju in drevoredu kostanjev, ki je povezoval mestni grad in marof barona Twickla, so najprej uredili zahodni del parka, zemljišče za zasaditev vzhodnega dela parka pa so morali najprej izsušiti. Konec 19. stoletja so zasadili Tomšičev in Kamniški drevored. Po prvi svetovni vojni so v društvu pred velikim ribnikom zgradili paviljon s čolnarno, garderobami in teraso. Čolnarjenje in drsanje na ribniku je bilo ukinjeno leta 1972, že slabi dve desetletji prej pa je bil v parku ustanovljen akvarij.

Parkovna zasnova je razdeljena v več delov:

- ✓ Mestni park
- ✓ Kalvarija
- ✓ Trije ribniki (Badlovo in Grajski log)
- ✓ Piramida

Zasnovo oblikuje poudarjen osrednji del z drevoredom in cvetlično gredo ovalne oblike v sredini, ter omrežje svobodno oblikovanih poti med katerimi so jase. Parkovno drevje raste v skupinah po tratnih površinah, ob njihovem robu ter ob poteh. (visitmaribor.si)



Slika 4: Mestni park Maribor (vir: visitmaribor.si)

Piramida (386 m) je grič v Mariboru. Na Piramidi je kapelica, pod katero je vinograd. Je tudi izletniška točka, od koder si sprehajalci ogledujejo Maribor. Vse do leta 1784 je na griču stal mariborski zgornji grad - Marchpurg oziroma Marburg. Prvič je bil omenjen leta 1164 v 12. stoletju. V prevodu pomeni Marburg grad v marki ali mejni grad. Zgradili so ga zato, da bi se obvarovali pred Madžari, ki so takrat napadali naše kraje. Leta 1528 je grad pogorel. Okoli leta 1560 so ga obnovili v renesančnem stilu, nato pa do leta 1790 porušili. Iz ostankov materiala so postavili kamnito piramido, ki je dala griču tudi ime. (wikipedia.org)



Slika 5: Veduta Maribora, v ozadju grad na Piramidi. (vir: Pokrajinski arhiv Maribor, SI\_PAM\_1693\_001\_001\_0005.)

Z nakupom gostilne »Pri treh ribnikih« bomo vstopali v zgodbo predvsem regionalno, tradicionalno, moderno, z zgodovinskim spominom na najstarejšo gostilno v Mariboru, z zavestjo o pomembnosti medsebojnega sodelovanja s pridelovalci hrane in vina v lokalnem okolju. Gostinske kapacitete bo dopolnjevala široka ponudba kulturnega- kongresnega dogajanja ter dodatnih športnih, sprostitvenih ter mladinskih aktivnosti v sodelovanju s pogodbenimi partnerji.

Oblikovali bomo zgodbo o tradiciji in vinu ter povezali Mestni park, Piramido in zgodovinsko gostilno »Pri treh ribnikih« v celoto, za izboljšanje kvalitete javnega prostora in življenskega okolja meščanov. V našem mestu, je poskrbljeno za vse tisto, kar dviguje kvaliteto življenja in bivanja v mestu. Enote skupaj tvorijo edinstveno zgodbo o kulturnem turizmu, ki je zgrajena na tradiciji mesta in v sebi nosi noto sodobnosti.

2. alineja 2. odst. 21. člena Zakona o lokalni samoupravi med nalogami občine določa skrb za gospodarski razvoj in še posebej (izrecno) določa, da občina skrbi za razvoj gostinstva in turizma. Nadalje 13. alineja istega člena določa, da občina skrbi za javne površine. Z nakupom gostilne »Pri treh ribnikih« bo Mestna občina Maribor izpolnjevala navedene naloge, skrbela bo za razvoj turizma in gostinstva (pa tudi za razvoj kulture – navedena nepremična bo lahko služila tudi temu), hkrati pa skrbi tudi za razvoj javnih površin – nepremičnina leži sredi mestnega parka, ki je javna površina in javno dobro.



## 1.1 Skladnost z razvojnimi dokumenti

Temeljne vrednote našega podjetja so predvsem v smislu podpiranja lokalnega gospodarstva in kmetijstva, omogočanje novih delovnih mest, sodelovanje pri revitalizaciji mestnega jedra z obnovo mestne tržnice na Vodnikovem trgu in nakupom gostilne »Pri treh ribnikih«.

Mestna tržnica je založena z lokalno hrano iz okoliških kmetij pravtako pa se bodo trije ribniki tudi oskrbovali iz okoliških kmetij in okoliških vinogradov. S tem omogočamo in bomo kmetom omogočili rast, razvoj in zaslužek v lokalnem okolju.

Podjetje odgovarja na potrebe tako lokalne kot nacionalne strategije razvoja turizma in same destinacije. Skozi projekt nakupa in obnove bomo v celoti odgovarjali na regiske cilje in sovplivali na povečanje števila prihodov tujih in domačih gostov v regijo ter primarno nagovarjali meščane in sodobne eno-dnevne popotnike.

Doseči želimo čim večje sinergijske učinke za nadaljnji razvoj turizma ter ostalih storitev in ohranjanje kulturnih danosti v mestnem jedru; učinki bodo vidni preko razširitve turistične ponudbe, možnosti oblikovanja integralnih turističnih in kulturnih produktov in v razvoju drugih storitev na različnih področjih, povečanem številu obiskovalcev, povečanje turistične atraktivnosti regije ter večja slovenska prepoznavnosti tako v evropskem kot svetovnem merilu.

Za smotrnost in namen naše investicije ter v zasledovanju naših ciljev smo preverili usklajenost s spodaj navedenimi razvojnimi strategijami in politikami:

### ✓ **Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 -2020**

2.6.5. Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa

Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora v urbanih območjih

Ukrepi v okviru prvega specifičnega cilja bodo prispevali k učinkoviti rabi prostora znotraj mest in mestnih območij, z reaktivacijo opuščenih in premalo izkoriščenih površin in stavb v mestih in mestnih območjih, k izboljšanju kakovosti javnih površin.

Ukrepi za doseganje specifičnega cilja 1, se bodo izvajali skladno s sprejetimi trajnostnimi urbanih strategijami mest. Prednostno bodo obravnavani ukrepi, ki se bodo izvajali povezano z ostalimi ukrepi na področju trajnostnega urbanega razvoja in bodo namenjeni spodbujanju učinkovite rabe prostora, urbane mobilnosti in energetske učinkovitosti v mestih. Ciljne skupine: vsi prebivalci v mestih in mestnih območjih, gospodarstvo, lokalne skupnosti, upravljavci javnih površin in stavb, organizacije na področju spodbujanja urbanega razvoja in oživljanja mest, institucije znanja,

stanovanjske kooperative in ponudniki drugih alterantivnih oblik bivanja v mestih, obiskovalci mest in mestnih območij.

Znotraj mest in mestnih območij se nahajajo proste, slabo izkoriščene in degradirane površine, ki so vsaj delno komunalno opremljene. Gre za površine znotraj naselij z opuščeno ali neprimerno rabo, ki za mesta in mestna naselja predstavljajo velik potencial, tako za razvoj gospodarstva, kot družbenih storitev, ter posledično večjo kakovost bivanja.

Usmerjanje investicij na notranje površine in njihova prenova ter revitalizacija pomenita zmanjšanje pritiska na površine izven mest in mestnih območij .

#### ✓ **Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017-2021**

Termalna Panonska Slovenija

Gastronomija (srčna gastronomija, ki temelji na lokalni proizvodnji in receptih, podpirajo jo kakovostna vina in piva)

Vizija 2021:

Slovenija postane prepoznavna destinacija z visokokakovostno, inovativno, avtentično ponudbo hrane in vina, ki jo ustvarjajo številni manjši butični ponudniki kakovostne hrane z veliko bero najprestižnejših nagrad in tradicionalne gostilne, ki s svojo kuhinjo temeljijo na lokalnem in srčnosti. Gastronomija je motiv prihoda vse leto. Ključni ukrepi: v okrepljena nacionalna promocija gastronomije pod znamko Okusi Slovenije, ki navzdol povezuje (in z njimi dosega sinergije) regijske ali lokalne gastronomske znamke, v podpora mednarodni prepoznavnosti slovenske gastronomije, v podpora majhnim vrhunskim proizvajalcem vina in gastronomskih produktov ter specializiranim nastanitvenim ponudnikom (vinski, vinski spa hoteli, interpretacijski centri), v podpora ekološkimi lokalnim proizvodom in ponudbi ekoloških turističnih kmetij oziroma turističnih kmetij s ponudbo lokalnih živil, v izpostavljanje slovenskih zaščitene kmetijskih pridelkov in živil, vin in žganih pijač, predvsem v povezavi z regionalnimi in lokalnimi znamkami.

#### ✓ **Regionalni razvojni program za Podravje 2014-2020**

III. Varstvo okolja in učinkovita raba naravnih virov ter prehod na nizkoogljično gospodarstvo

Cilji: • Izboljšati bivalne pogoje v mestih in na podeželju

Ukrep: Razvoj in revitalizacija urbanih središč ter podeželja.

IV. Trajnostni turizem in razvoj podeželja s povečanjem konkurenčnosti kmetijstva in gozdarstva

Cilji: • Oblikovati integralne turistične produkte za mreženje naravne in kulturne dediščine ter tradicije območja

• Spodbuditi ohranjanje in obnovo kulturne dediščine



- Spodbuditi povezovanje razvojnih akterjev v regiji pri načrtovanju in izvajanju strategij razvoja podeželja načel trajnostnega razvoja za izboljšanja kakovosti življenja na podeželju

✓ **Izvedbeni načrt trajnostne urbane strategije Mestne občine Maribor**

1. Steber strategije

1. Samozadostni Maribor - pri katerem je v jedru aktiviranje lokalnega socialnega in ekonomskega kapitala ter predvideva ukrepe usmerjene v vzpostavitve sistemov samooskrbe, obvladovanje urbane revščine, demografske erozije in getoizacije za identitetno revitalizacijo mesta;

4. Mestni Maribor - vzpostavlja urejeno in prenovljeno mesto kot regionalni kulturni center ter temelji na predlogih ukrepov za prenovo javnih površin, aktiviranje prebivalstva, aktivacijo kulturnih potencialov za namene urbane oživitve ter vzpostavitvi varčne in trajnostne infrastrukture:

✓ **Smernice za pripravo trajnostnih urbanih strategij – TUS**

Namen spodbujanja trajnostnega urbanega razvoja je s celovitim pristopom načrtovanja in izvajanja naložb izkoristiti notranje potenciale mest za izboljšanje kakovosti bivanja in spodbuditev gospodarske rasti. V okviru spodbujanja trajnostno urbanih strategij naj se mesta usmerijo v povečanje privlačnosti mest in mestnih območij, oživljanje mest in mestnih predelov

Prednostna os:

- ❖ Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti;

- Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč(vključno z območji na katerih poteka preobrazba) zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa,

- Specifični cilj: Učinkovita raba prostora v urbanih območjih

- ❖ Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja

- Ukrep: Spodbujanje nizkoogljičnih strategij za vse vrste območij, zlasti za urbana območja, vključno s spodbujanjem trajnostne urbane mobilnosti in ustreznimi omilitvenimi prilagoditvenimi ukrepi

- Specifični cilj: Razvoj urbane mobilnosti za izboljšanje kakovosti zraka v mestih (sistem P+R, ureditev varnih dostopov do postaj in postajališč JPP in ureditev parkirišč za kolesa).

## 2 Opis podjetja Mestne nepremičnine d.o.o .

### 2.1 Vizitka

Firma:	Mestne nepremičnine, družba za upravljanje, gospodarjenje in trgovanje z nepremičninami d.o.o .
Skrajšana firma:	Mestne nepremičnine d.o.o.
Naslov:	Grajska ulica 7
Poštna številka in kraj:	2000, Maribor
Občina:	Maribor
Datum vpisa podjetja v sodni register oz. drug ustrezen register	
Matična številka podjetja:	
ID številka za DDV ali davčna številka podjetja:	
Zavezanec za DDV	DA
Velikost prijavitelja glede na Uredbo Komisije (EU) št. 651/2014	Malo podjetje
Telefon:	
Lastniki:	100 % MESTNA OBČINA MARIBOR
v.d. Direktor:	Mojmir Grmek
GSM:	
e-mail:	
Šifra glavne dejavnosti podjetja:	

Tabela 1: Vizitka podjetja Mestne nepremičnine d.o.o.

Številka transakcijskega računa:	Pri banki:
SI56	NLB d.d.

## 2.2 Predstavitev podjetja, vodstvene in lastniške strukture

Ustanoviteljica, stoođotna lastniica Mestna občina Maribor je sprejela dne Odlok o ustanovitvi družbe Mestne nepremičnine d.o.o.

Akt o ustanovitvi enoosebne družbe z omejeno odgovornostjo sprejme župan. Osnovi kapital družbe je v višini 550.000 EUR. Direktor podjetja Mestne nepremičnine d.o.o . bo Mojmir Grmek.

Podjetje je ustanovljeno s ciljem nakupa nepremičnin, ki so v javnem interesu. Družba bo z nepremičninami upravljala, na način, da bo skrbela za pravno in funkcionalno urejenost, investicijska vzdrževalna dela, priprava, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa, oddajanje v najem, dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno.

Dejavnost družbe je:

- F 41.100 – Organizacija izvedbe stavbnih projektov;
- L 68.100 – Trgovanje z lastnimi nepremičninami;
- L 68.200 – Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin;
- L 68.320 – Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi;

Dejavnosti družbe izhajajo iz določila 6. člena Zakona o gospodarskih družbah ZGD-1 v skladu s katerim sme družba kot dejavnost opravljati vse posle, razen tistih, ki se po zakonu ne smejo opravljati kot gospodarski posli.

Odlok predvideva dvotirni sistem upravljanja, pri čemer so organi družbe:

- ustanoviteljica (edini družbenik),
- direktor,
- nadzorni svet.

## 2.3 Predstavitev razvoja podjetja s strani zaposlenih

Podjetje Mestne nepremičnine d.o.o. bo vodil direktor , ki bo v prvem letu ustanovitve zaposlen še v Javnem podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o., vendar se že v drugem letu zaposli na podjetju.

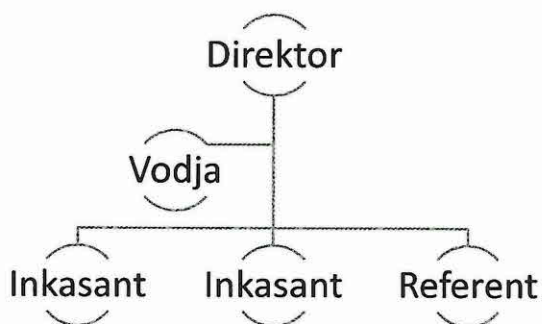
V 2021 se bo zaposlilo tudi Vodjo tržišne dejavnosti in še dva delavca.

Ekipa bo sodelovala tudi z zunanjimi strokovnjaki za upravljanje spletnih medijev, področje marketinga in financ.

Št. zaposlenih na dan 31.12.	2019	2020	2021
Dejansko št. zaposlenih	0	1	4

Tabela 2: Gibanje števila zaposlenih

Med leto 2020 in 2021 se je število zaposlenih v povprečju povečalo za dobrih 400 %.



Slika 6: Organizacijska struktura podjetja

## 2.4 Opredelitev bodočega poslovanja in razvoja podjetja

### 2.4.1 Vizija podjetja

Naša vizija je usmerjena v **dolgoročen in trajnostni uspeh**. S premišljeno zasnovano politiko poslovanja želimo, poiskati strateškega partnerja s katerim bo gostilna »Pri treh ribnikih« postala prepoznavna ne le izven mesta Maribor, temveč tudi širše, izven naših meja.

Želimo postati **pomemben investitor na področju nepremičnin, ki pomembno vplivajo na revitalizacijo mestnega jedra** s celostno prenovo urbanega prostora Na Vodnikovem trgu.

Naložbe v nepremičnine dopolnjujemo s celostnim pristopom k upravljanju nepremičnin in z odgovornim vzdrževanjem, ki prispevata h konkurenčnosti in ekološki sprejemljivosti naložb.

Turizem vidimo kot povezovalno dejavnost in Maribor kot kulturno – turistično destinacijo zato se vidimo kot **razvojno podjetje pri izvajanju načrta trajnostne urbane strategije** Mestne občine Maribor.

Naša vizija je usklajena z vizijo Maribora »kot samozadostnega mesta s prebivalci, ki bodo soustvarjali dinamični prostorski razvoj, socialno vpeto gospodarstvo in pravično družbeno okolje«.

To bomo dosegli samostojno s krepitevijo dolgoročnih poslovnih povezav in partnerskih odnosov na področju oddajanja nepremičnin, parkirne hiše ter z razvojem tržnične dejavnosti in javno zasebnega partnerstva na področju turizma.

---

#### 2.4.2 Poslanstvo

Naše delovanje umeščamo v slabo izkoriščane zgradbe ter jim dajemo nove vsebine in novo življenje, ki temelji na varovanju tako premične, kot nepremične kulturne dediščine.

Odlikuje nas želja po učinkovitejši uporabi obstoječih virov v okolju ter povezovanju vseh posameznikov in interesnih skupin za aktivno sodelovanje pri regeneraciji urbanega prostora.

Zavedamo se, da so naše bogastvo meščani, zato vlagamo kapital v boljšo integracijo naravnih danosti v mesto za namene urbane oživitve ter vzpostavitve trajnostne infrastrukture.

Naše poslanstvo je razvoj mestnega turizma s tržnično dejavnostjo ter sodelovanje pri izkoriščanju turističnih potencialov mesta za sinergijske gospodarske učinke kot so povečanje števila nočitev v Mariboru in povečanje števila obiskov turističnih atrakcij.

Podjetje deluje družbeno odgovorno v vseh treh krogih, od osnovne odgovornosti do upoštevanja družbenih vrednot in priorit et hkrati pa zasleduje svoj prispevek k razvoju družbenega okolja.

---

#### 2.4.3 Poslovanje

Delovanje podjetja temelji na dveh glavnih stebrih:

- ✓ Nepremičnine za oddajanje v najem
  - ↳ Nepremičnine na Vodnikovem trgu
  - ↳ Gostilna »Pri treh ribnikih«
- ✓ Tržnična dejavnost

- ✓ **Nepremičnine za oddajanje v najem**

- ↳ Na Vodnikovem trgu na prostoru Mestne tržnice so prostori, ki jih bomo oddajali v najem in sicer:

## 1. Parkirna hiša

Parkirna mesta, ki imajo dostop s ceste Pristan na Lentu so razporejena v I., II. in III. In IV. kleti parkirne hiše na Lentu. V tej parkirni hiši je na voljo 263 parkirnih mest in nekaj skladiščnih površin.

Parkirna hiša se nahaja v bližini centra mesta in neposredni bližini osrednje mestne tržnice na Vodnikovem trgu, ob reki Dravi. Parkirna hiša stoji ob številnih kulturnih javnih objektih in zasebnih hotelih ter gostilnah. Parkirna hiša daje možnost mesečnega najema ter urnega najema parkirnih mest. Trenutno je zaradi slabega poslovanja dosedanjega lastnika zasedenost parkirne hiše okoli 30% saj se z oddajanjem parkirnih mest in oglaševanjem v lokalnem prostoru niso ukvarjali.

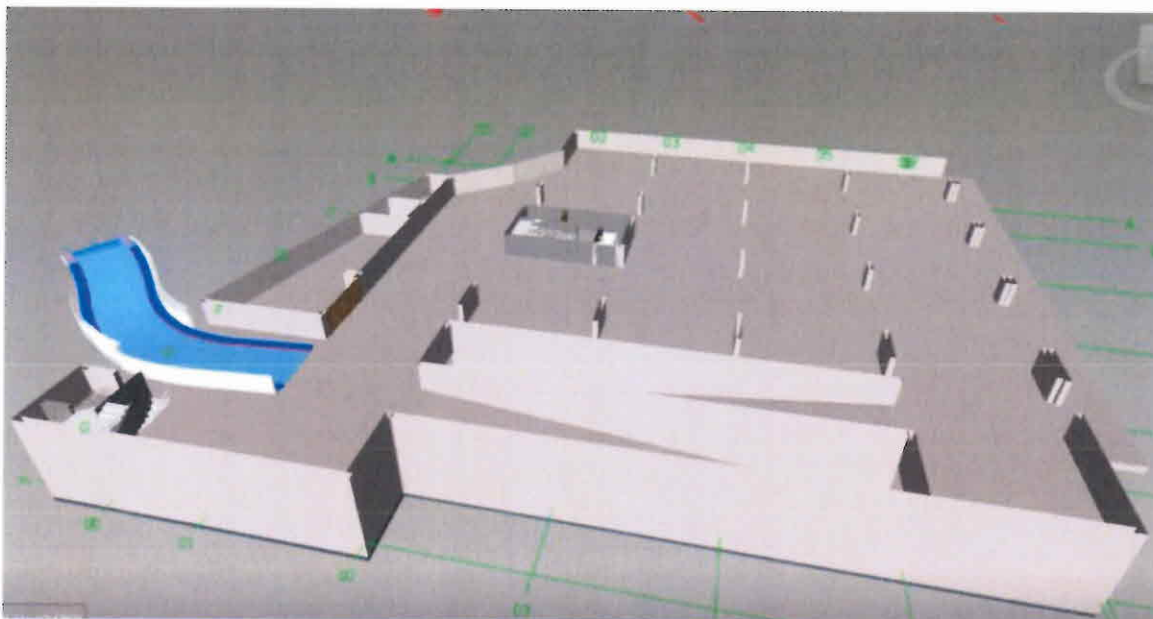
Ugodna lokacija pa ponuja možnosti še večje zasedenosti oziroma potenciala v prihodnje. Preverjanje projektov in vsebine smo opravili v tržni analizi.

Parkirna hiša predstavlja najbolj donosen delež poslovanja v podjetju.

- ❖ Mestna občina Maribor bo v okolici Vodnikovega trga in na Lentu v letih od 2020-2022 izvedla številne projekte, s čimer bodo ustvarjeni pogoji za družabna srečanja, sprehode in večjo uporabo lokalnega prostora.  
Osnovni namen je revitalizacija Vojašniškega trga s prenovno objektov (Tri babe, Sodni stolp in objekt na Vojašniška 14 – za potrebe Vinogradniškega muzeja), vse z namenom izboljšanja urbanega okolja, oživitve mesta z revitalizacijo mestnega središča, kar bo doprineslo k nove vsebine, komplementarne že obstoječim dejavnostim na področju turizma in kulture ter posledično prispevalo tudi k večji zasedenosti parkirne hiše.  
Z novimi ureditvami, povezavami in dejavnostmi ob vodi, bo ureditev levega nabrežja reke Drave ponovno postalo eno osrednjih zbirališč meščanov in prizorišč urbanega dogajanja.
- ❖ Mestna občina Maribor bo zaradi ureditve nabrežja Drave in Lenta, ukinila 105 parkirič v coni 6, , ki obsega Smetanovo ul. , Lent (med Pristanom in Sodnim stolpom), Ob bregu, Prežihovo med Gosposvetsko in Belačevo ul., parkirišče na Smetanovi ul. in parkirišče na južnem delu Gosposvetski c. Tako se bodo ta zasedena mesta preselila v parkirno hišo.
- ❖ Javni zavodi na področju kulture so v lasti Mestne občine Maribor in sedaj uporabljajo parkirna mesta na cesti, po ukinitvi le teh se bodo preselili v parkirno hišo. Smernice in subvencije za zaposlene in organizatorje se bodo določile skupaj z zavodi in MOM. Ob predstavah in kulturnih prireditvah je potreba po parkiranju povečana.
- ❖ V okolici na Vojašniškem trgu se nahaja hotel Garden Rooms, kjer je sedaj stopnja zaupanja turistov zaradi neurejenosti zelo nizka vendar bo ob sanaciji Vojašniškega trga, svoje goste napotil v parkirno hišo saj bodo turisti pridobili tudi več zaupanja v urejen urban prostor.



- ❖ V letu 2020 se končuje sanacija Žičkega dvora, ki je na Vojašniškem trgu in bo odprl vrata v sredini leta. Dejavnost Žičkega dvora je namenjena gostinskim, kulturnim, kongresnim in poslovnim dejavnostim. Svoje prostore sprejeme tudi do 200 ljudi ob prireditvah h katerim pa bodo poslovne prostore uporabljali tudi stalni najemniki, ki bodo uporabljali parkirna mesta v parkirni hiši.
- ❖ V prihodnosti je planirana tudi sanacija objekta »Starega radia« v hotel z 37 sobami.
- ❖ Nenazadnje imamo v okolici Vodnikovega in Vojašniškega trga ter Lenta še veliko podjetij in gostiln, ki zaradi nepravilnega pristopa niso naslovljena. Tukaj ima podjetje še veliko možnosti s pravilnim poslovnim pristopom in modelom pridobiti najemnike ali dnevne uporabnike parkiriš v parkirni hiši.
- ❖ Najbolj pomembna je seveda sanacija tržnice, ki se bo pričela 2021 in končala 2022, ki bo prinesla svež, urejen prostor druženja in raznolikosti kamor se bodo prodajalci in obiskovalci dnevno vračali. S pravilnim poslovnim modelom in trženjsko strategijo se lahko tako približamo in zadovoljimo potrebe za dostavljalce hrane, stalne najemnike tržničnih prostorov, ter dnevne najemnike na stojnicah.  
Pri prenovi tržnice se bo vgradilo tudi dvigalo v parkirno hišo, ki bo obiskovalce dvignil do Koroške ceste, in bo tako med drugim primerna Parkirna hiša tudi za invalide, ki uporabljajo avtomobil. Po vsebinski prenovi dejavnosti tržnice tudi pričakujemo povečan obisk meščanov, ki bodo parkirali v parkirni hiši.
- ❖ Mestna občina Maribor ima v svojih kratkoročnih planih v letu 2020-2022 tudi gradnjo ceste- uvoza v parkirno hišo iz Strossmayerjeve ceste. Tako bo urejen dostop tudi iz najbolj prometnega dela tega območja. Okvirna vrednost izvedbe 863.000 EUR.



Slika 7: Uvoz v parkirno hišo iz Strossmayerjeve ulice (vir: Mestna občina Maribor)



Slika 8: Uvoz v parkirno hišo iz Strossmayerjeve ulice (vir: Mestna občina Maribor)

## 2. Poslovni prostori na Vodnikovem trgu pod Mestno tržnico

- ❖ Prostor v velikosti 1559,72 m<sup>2</sup> (6 letna najemna pogodba z HOFER)
- ❖ Prostor v velikosti 517,32 m<sup>2</sup> (9 letna najemna pogodba z DM)
- ❖ Prostor v velikosti 75,82 m<sup>2</sup> (najemna pogodba za NDC z Rival Trade)



- ❖ Prostor Mlečno-mesnega paviljona- Snaga (prenos dejavnosti 2021)
- ❖ Prostor v velikosti 400m2- prosto
- ❖ Prostor v velikosti 400m2- prosto

Zavedamo se, da predstavlja poslovno tveganje 6 letna najemna pogodba zato bo med prioritetskimi nalogami posloводства tudi podaljšanje najemnih pogodb.

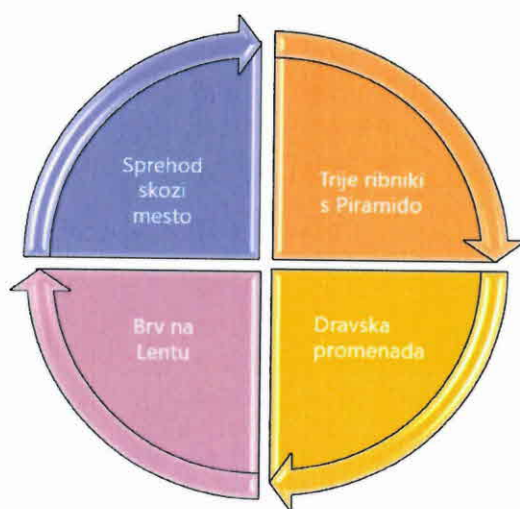
- ❖ Zgornji in spodnji plato na tržnici  
Pri sanaciji tržnice v letu 2021-2022 se uredi zgornji plato in pokrije tako, da se predvideva oddaja prostora 4 manjšim lokalom 75m<sup>2</sup>, predvsem bo primerno za okoliške vinarje in predstavitve vin ali piva.

### **3. V Mestnem parku oddajanje gostilne »Pri treh ribnikih«**

Gostilno »Pri treh ribnikih« bomo vsaj za sedem mesecev oddajali v najem podjetju Terme Maribor, hkrati pa smo si zadali prioritetno nalogo, da ob konstruktivnem sodelovanju, sodelujemo pri razvoju vizije gostinskega najemnika, ob upoštevanju lokalnih potreb Mestne občine Maribor. Sinergijski učinek izkušenj gostinskega najemnika z izkušnjami družbeno odgovorne lokalne skupnosti se bo pokazal kot dodana vrednost, ne samo v kvalitetnem preživljanju prostega časa meščanov ampak tudi turistov.

- ❖ Sodelovanje pri razvoju blagovne znamke Treh ribnikov in Mestnega parka s Piramido tudi skozi oživitev športno rekreacijskih zgodb. Tako bi sodelovali pri aktivaciji lokalnega, socialnega in ekonomskega potenciala meščanov.
- ❖ Sodelovanje pri razvoju blagovne znamke Treh ribnikov in Mestnega parka s Piramido tudi skozi kulturno- turistične zgodbe s čimer bomo zagotovili kontinuiran pritok tujih obiskovalcev v regijo in posledično so-vplivali na njeno blaginjo tudi preko povečanja števila zaposlenih in poslovnih partnerjev iz regije.
- ❖ Skozi vertikalno vključevanje v sodelovanje, med lokalno skupnostjo in različnimi gospodarskimi deležniki, predvsem predelovalci vin bomo pripomogli k dvigovanju vrednosti blagovne znamke lokalnih in štajerskih vin.
- ❖ Podpora projektom kot so Mariborski urbani vinogradi. V projektu Mariborski urbani vinogradi se povežejo MOM in upravljalci vinogradov na Piramidi, Mestnem hribu, Kalvariji in širšem mestnem zaledju z namenom vzdrževanja vinogradov na celotnem območju, celovite ureditve sprehajalnih in rekreacijskih poti počivališč in zelenih površin med vinogradi v navezavi na mestni park. (Lista kolesarjev in pešcev)

- ❖ Čolnarjenje in drsanje na ribniku je bilo ukinjeno v letu 1972. Želimo realizirati idejo o ponovnem čolnarjenju na ribnikih.
- ❖ Vpeljali bomo sprehajalno mestno pot od nove brvi na Lentu, skozi mestno jedro po Tyrševi ulici, do promenade v Mestnem parku, ki se tokrat ne konča pri treh ribnikih ampak nas popelje na Piramido. Po poti nazaj skozi mesto se sprehodimo mimo nove mestne tržnice do nove Dravske promenade.
- ❖ V dolgoročnem planu podjetja pa je tudi vzpostavitev spodnjo postajo tračne železnice – vstopno točko pod »gradom« na Piramidi do njenega vrha.



Slika 9: Krožni sprehod skozi Maribor

V perspektivi podjetja je tudi možnost iskanja strateškega partnerja za javno-zasebno partnerstvo z Mestno občino Maribor, kar bi pomenilo sodelovanje javnega in zasebnega sektorja, z zagotavljanjem storitev splošnega gospodarskega pomena.

#### ✓ **Tržnična dejavnost:**

##### 1. Mestna tržnica na Vodnikovem trgu

Tržnica na Vodnikovem trgu je osrednja ali glavna mestna tržnica. Razprostira se med Koroško cesto in Lentom. Prodajne površine: 2.744 m<sup>2</sup>

Na mariborsko osrednjo tržnico prihajajo vsak dan kmetje s podeželja, natovorjeni s svojimi izdelki. Tržnica ponuja veliko izbiro lokalnih izdelkov, sadja, zelenjave, mesa in mesnih izdelkov, mleka in mlečnih izdelkov, medu, suhega sadja, zelišč in celo tekstilnih izdelkov. Če bi želeli nakup

ekološkega izdelka, se je potrebno orientirati po zelenih prodajnih stojnicah. V današnjem času, ko smo preplavljeni s sodobnimi nakupovalnimi centri in on-line nakupovanjem, lahko obisk mestnih tržnic za posameznika predstavlja vrnitev k pozabljenim vrednotam ter kakovosti življenja, nakup pristnih izdelkov iz okoliških kmetij, druženje ali samo sprehod med različnimi izdelki na tržnici.

Na tržnici je v letu 2020 predvidena menjava tlakovcev ter priprava javnega natečaja za izvedbo sanacije tržnice, ki je predvidena v letih 2021 -2022. V letu 2020 je predvidena tudi priprava razpisne dokumentacije za sanacijo tržnice. V okviru sanacije je predvidena pokritost tržnice po obsegu treh platojev. Le ta mora potekati v skladu z zahtevami ZVKDS.

#### 1.1 Dnevno oddajanje prodajnih prostorov- stojnic

Ob menjavi stojnic ter segmentni razdelitvi po prostoru bomo omogočili obiskovalcem lažji in hitrejši nakup željenih izdelkov. Prednostna naloga je zvišanje dnevnih najemnikov stojnic za vsaj 20% letno.

#### 1.2 Letna rezervacija prodajnih prostorov- stojnic

Rezervacijo najemnih površin na letni ravni bomo s prožnim poslovnim modelom in pravilnim trženjskim pristopom povečali saj te prinašajo največji delež prihodkov, predvsem v mesecu januarju in novembru.

#### 1.3 Prodaja oglasnih mest

V prenovljeni tržnici bo možnost oglaševanja na LCD, pingvinih, totemih itd..

1.4 Organizirani sejmi za različne sejemske dogodke s katerimi bi obudili prireditveni prostor na zunanjih platojih. Dva platoja omogočata organizacijo manjših prireditev (oddaja stojnic) kot npr.: Druga priložnost (prodaja rabljenih stvari) itd..

#### 1.5 Mlečno - mesni paviljon

Prodaja sirov, mesa, rib in mlečnih izdelkov v prenovljenem paviljonu z energetske izboljšanimi hladilniki.

### 2. Ostale majhne tržnice

V mestu Maribor aktivno deluje še osem tržnic:

- Tržnica Kidričev trg (Mala tržnica, ob železniški postaji)
- Tržnica sadja in zelenjave integrirane pridelave (Trg svobode)
- Ekološka tržnica (Glavni trg)

- Tržnica Tabor (Podhod Cesta.Proleterskih Brigad)
- Tržnica Greenwich (Pobrežje)
- Tržnica Tezno (Ptujška cesta)
- Tržnica pokopališče Dobrava
- Tržnica pokopališče Pobrežje

V sodelovanju z Mestno občino Maribor bomo predlagali možne ukrepe, ki bi sledili od 2020 dalje ter povečali možnost stabilnih prihodkov od poslovanja, in sicer:

- Redna brezplačna linija mini avtobusa Majster , ki prevaža ljudi iz mesta na VT
- Povezovanje tržnic iz različnih lokacij tržnic
- Sprememba Odloka .. prepoved prodaje na stojnicah drugje po mestu
- Spodbude- subvencije za prodajalce za prodajo produktov na tržnici
- Segmentacija prodajnih mest po raznovrstnosti produktov
- Brezplačna uporaba koles

---

#### 2.4.4 Strategija

Podjetje Mestne nepremičnine d.o.o. sledi naslednjim strateškim usmeritvam:

- zagotavljanje zakonitosti, profesionalnosti in transparentnosti delovanja na vseh področjih dejavnosti;
- gospodarno upravljanje nepremičnin in drugega premoženja;
- povečanje prihodkov z investiranjem v obstoječe nepremičnine, doseganje višje stopnje donosnosti obstoječih nepremičnin in obvladovanje stroškov poslovanja z namenom povečevanja vrednosti družbe;
- ohranjanje dobičkonosnosti poslovanja;
- izvajanje dinamičnega in konkurenčnega poslovanja za zeleno gospodarsko rast;skrb za trajen razvoj zaposlenih ter stimulatивно in uspešno delovno okolje.

---

#### 2.4.5 Opredelitev temeljnih ciljev

Temeljni cilji podjetja so:

- razvoj inovativnih kulturno-gastronomskih storitev in produktov,
- razvoj inovativnih platform za ponudbo in povpraševanje po lokalni hrani,
- povezovanje in druženje lokalnega prebivalstva,
- zagotavljanje pritoka tujih gostov v regijo skozi lastno ponudbo in storitve,
- oživljanje staromeščanske tradicije in kulture mesta Maribor, skozi zgradbe in storitve podjetja,
- integracija lastne storitve in ponudbe v slabšče izkoriščene zgradbe na najbolj atraktivnih lokacijah v mestu Maribor,
- spodbujanje podjetništva in razvoja povezanih industrij v regiji (mesna predelava, pridelava ekoloških surovin in pijač, ipd.),
- obuditev in spodbujanje družbe k obisku tržnic,
- tehnološko napredno podjetje, ki tehnologijo izkorišča za svoj razvoj in odgovarja na potrebe današnjega s tehnologijo povezanega porabnika storitev,
- optimiranje in urejanje razpoložljive infrastrukture,
- upravljanje z parkirnimi površinami,
- zagotoviti trajno mobilnost z zmanjšanjem vloge avtomobilov v življenju na ulicah,
- manj rabe površin na Lentu zaradi prometa,
- razvoj talenta lastnega kadra in stroke v regiji.

---

#### 2.4.6 Ciljni kupci podjetja Mestne nepremičnine d.o.o.

Današnji kupec postaja vse bolj in bolj zahteven do kvalitete storitev in produktov, ki jih kupuje, vse bolj je tehnološko izobražen. B2B podjetja največji poudarek dajejo predstavljanju družbene odgovornosti, trajnosti in širini poslovanja.

Ciljne kupce podjetja so poslovni kupci (B2B) saj se podjetje ne ukvarja z maloprodajo končnemu kupcu.

→ **POSLOVNI KUPCI (B2B):**

- Pridelovalci hrane v mestni občini Maribor in okoliških občinah
- Vinarji mariborskih in štajerskih vinorodnih okolij
- Kmetije
- Podjetniki in podjetja
- Trgovine

Za učinkovito podporo poslovnim kupcem bomo prisotni tudi v sledečih strateških trgih.

---

Strateški trgi, na katerih je podjetje aktivno prisotno so naslednji:

- Slovenija, Avstrija, Hrvaška.

---

#### 2.4.7 Trajnostni razvoj podjetja

Temelj našega trajnostnega razvoja je odzivno in razvojno usmerjeno podjetje, ki odgovarja na potrebe in interes:

- ✓ notranjega razvoja urbanih območij (izkoriščanje potenciala degradiranih, prostih in slabo izkoriščenih površin za razvoj znotraj urbanih območij),
- ✓ dobrega funkcionalnega sodelovanja in povezovanja z drugimi mesti ter okolico,
- ✓ izboljšanja infrastrukture za uporabo trajnostnih oblik dnevne migracije (walkable city - hoja, kolesarjenje in javni prevoz),
- ✓ varstva okolja, ohranjanje narave in zelenih programov.

#### 2.5 Okoljska usmerjenost podjetja

Naslednje smernice opisujejo politiko kakovosti in ekološko politiko našem podjetju. V teh so določena načela ravnanja menedžmenta kakovosti in okolja, po katerih se podjetje orientira. Vodstvo podjetja zavezuje sebe in vodilne delavce v podjetju, da dnevno delo organizirajo po dani politiki podjetja.

- ✓ Proizvodni procesi z okoljsko osveščenostjo  
Varčna uporaba najmodernejših proizvodnih tehnik zagotavlja energijsko učinkovit in ekološko sprejemljiv proizvodni proces.
- ✓ Zmanjševanje obremenitve okolja  
Stalno si prizadevamo, da vse procese v podjetju izvajamo z minimalno obremenitvijo okolja, na primer z zmanjševanjem odpadkov in škodljivih emisij ter varčevanjem z energijo.
- ✓ Največje varstvo pri delu in zdravstveno varstvo  
Vodimo strogo »politiko brez nezdod«, katera sledi cilju, zmanjšanja pogostosti in resnosti nezdod na minimum. To zagotavljamo z brezkompromisnim upoštevanjem vseh predpisov za varstvo pri delu in njihovim strogim preverjanjem glede aktualnosti.



Turistična destinacija Maribor -Pohorje je vabljava za goste, ki želijo uživati življenje in je poznana po svoji izjemni gostoljubnosti. Goste sprošča, razvaja, spodbuja k odkrivanju duhovne kulture, aktivnostim v naravi in zdravemu življenju skozi vse leto. Prepoznana je po bujno zelenih gozdovih, sončnih vinorodnih gričih, bogati dediščini ter izjemni vinski tradiciji, katere simbol je najstarejša trta na svetu.

V letu 2018 sta Mestna občina Maribor in turistična destinacija Maribor -Pohorje ponovno doseglinajboljše rezultate do sedaj.Po podatkih Statističnega urada Slovenije je v Mestni občini Maribor v letu 2018 prenočilo 202.279 turistov, ki so skupaj ustvarili 451.610 prenočitev. To je 36 % prenočitev več kot leto prej(kar je za 21 %, več kot smo zastavili v planu) in13 % več prihodov gostov kot leto prej (ter 3 % več, kot smo zastavili vplanu). Razmerje med domačimi in tujimi prenočitvami in gosti je v Mestni občini Maribor 13:87 v prid tujim prenočitvam in gostom.V Mestni občini Maribor se je povprečna doba bivanja turistov podaljšala v primerjavi s preteklim letom iz 1,85 dni na 2,23 dni in za 0,27 dniglede na plan.Največturistov je v letu 2018 (I -XI) v Mestni občini Maribor prenočilo iz naslednjih trgov:Nemčija (39.525 prenočitev) z indeksom 110,8, hrvaški gostje so prehiteli Avstrijce in Italijane s 27.659 prenočitvami in indeksom 149, na tretjem mestu se nahajajo Poljaki s 25.920 prenočitvami in indeksom 185, Italijani so po številu prenočitev na četrtem mestu s 23.395 prenočitvami in indeksom 125,9. Naslednje mesto zasedajo Srbi z 21.301 prenočitvijo in indeksom 157, šele na šestem mestu se nahajajo avstrijski gostje s 19.977 prenočitvami, a s še zmeraj rastočem trendom in indeksom 105.Pozitivni trend se kaže tudi pri Nizozemcih, ki so vletu 2018 ustvarili 12.864 prenočitev, njihov indeks pa je narasel na 142. Največji indeks je zabeležen pri gostih iz Turčije s 9.716 prenočitvami in indeksom 416.Turistično destinacijo Maribor -Pohorje je v letu 2018 obiskalo 247.469 gostov, ki so v destinaciji ustvarili572.376 prenočitev. Povprečna doba bivanja v destinaciji je 2,31 dni, kar pomeni, da smo za 0,24 dni nad zastavljenim ciljem v planu.  
*Vir:(<https://www.visitmaribor.si/media/4591/letno-porocilo-zavoda-za-turizem-maribor-pohorje-2018.pdf>)*

Gastronomija je trenutno eden izmed močnejših globalnih trendov, krepi se zanimanje za t.i gastronomski turizem. Turisti, ki obiščejo Slovenijo, soz gastronomsko ponudbo večinoma zadovoljni, gastronomija kot taka pa je le redko glavni motiv prihoda v Slovenijo;izjema so gastronomski zanesenjaki, ki želijo izkusiti vrhunsko slovensko gastronomijonajbolj priznanih slovenskih kuharskih mojstric in mojstrov.Hrana in pijača sta neizogibni del vsakdana in sestavni del vsakodnevnne turistične ponudbe. Točk dotika, kjer se gost sreča z gastronomsko ponudbo Slovenije je veliko, ocenjujemo, da najbolj zadovoljujočo izkušnjo doživi v restavracijah z vrhunsko gastronomijoter na (ekoloških) turističnih kmetijah, medtem ko izkušnja s ponudbo v restavracijah z vsakodnevno prehranomočno variira in prepogosto ne dosega pričakovanj gosta(siromašna ponudba, premalo avtentičnih jedi, kakovost uporabljenih sestavin in pripravljene hrane, ...).

Slovenija je raznolika destinacija, tako v geografskem, kot tudi gastronomskem smislu (24 gastronomskih regij, 3 vinske dežele, več kot 300 značilnih jedi).

Slovenski vinarji in nekateri vrhunski kuharski mojstri, so poleg STO kot nacionalne institucije zadolžene za promocijo Slovenije, najglasnejši ambasadorji slovenske gastronomske ponudbe v tujini, saj se aktivno udeležujejo mednarodnih vinskih tekmovanj, sejmov in gastronomskih prirediteljev. Vir: ([https://www.slovenia.info/uploads/dokumenti/turisticni-produkti/povabilo\\_k\\_oddaji\\_ponudb\\_akcijski\\_nacrt\\_razvoja\\_in\\_trzenja\\_gastronomije...pdf](https://www.slovenia.info/uploads/dokumenti/turisticni-produkti/povabilo_k_oddaji_ponudb_akcijski_nacrt_razvoja_in_trzenja_gastronomije_slovenije...pdf))

#### 4 Tržna analiza za zasedenost Parkirne hiša na Vodnikovem trgu

Mesto odlikuje izjemna lega, tako prometna, kot podnebna. Njegov položaj v presečišču prometnih poti iz srednje v jugovzhodno Evropo ter iz zahodne srednje Evrope v Panonsko nižino, mu je odmerjal dokajšnjo vlogo že v preteklosti, odmerja mu jo danes in mu jo bo bržčas še bolj v prihodnosti. Pomembne evropske poti se križajo ob reki Dravi, med Pohorjem, Kozjakom in Slovenskimi goricami, med Dravsko dolino in Dravskim poljem.

Ker leži le osemnajst kilometrov od državne meje z Avstrijo, je navezanost na severne sosedne močna tako iz geografskih, kakor tudi ekonomskih vidikov. Ugodnost klime, ki jo dokazujejo zgodnje pomladi, topla poletja in mrzle zime, dokazuje tudi večstoletna vinogradniška tradicija.

Vinogradi se razprostirajo na levem bregu Drave, njihove južne lege pa poglede usmerjajo proti gozdnatemu Pohorju na desnem bregu reke.

Staro mestno jedro ob reki Dravi je precej razvejano in obiskovalcem ponuja kar nekaj ogleda vrednih kulturnih znamenitosti. Lent - naselje ob obrežju reke Drave z vodnim in sodnim stolpom, Minoritskim samostanom - sedaj Lutkovnim gledališčem Maribor, Žičkim dvorom, ostanki srednjeveškega obzidja in sinagogo, ki priča o močni srednjeveški judovski skupnosti.

V centru mesta najdemo Umetnostno galerijo Maribor, SNG Maribor, Pokrajniski muzej Maribor, Vetrinjski dvor, Muzej narodne osvoboditve Maribor, Stolnico in Frančiškansko cerkev, Kužno znamenje, Rotovski trg, na severu mesta pa Mestni park, ki se nadaljuje do vzpetin Kalvarije, Mestnega vrha in Piramide. Maribor je izjemno športno mesto, znano po svojem smučišču na Pohorju, ki sega pravzaprav v mesto samo, nogometnem klubu NK Maribor, Teniškem klubu Branik, adrenalinskem parku, poletnem sankališču in vedno bolj priljubljenem "bike parku".

Izmed dogodkov z dolgoletno tradicijo največ obiskovalcev pritegnejo Zlata lisica, Festival Lent, Borštnikovo srečanje, Festival Maribor.



## 4.1 Izvedba projektov Mestne občine Maribor v okolici Vodnikovega trga

### 4.1.1 VOJAŠNIŠKI TRG Z OBJEKTI

Predmet projekta je prenova mestnega središča in sicer dela Vojašniškega trga v Mariboru s pripadajočimi objekti (Tri babe, Sodni stolp, objekta na Vojašniški 14).

Izvedba projekta predstavlja naložbo v javno kulturno infrastrukturo v lasti občine in ima kot taka bistven vpliv tako na izvajanje kulturne dejavnosti na tem področju, z vključevanjem sodobnih trendov, kakor tudi povezovanjem z drugimi kulturnimi in gospodarskimi institucijami, predvsem pa pripomore k odpravi degradiranosti območja.

Osnovni namen operacije je revitalizacija Vojašniškega trga s prenovo objektov (Tri babe, Sodni stolp in objekt na Vojašniška 14 – za potrebe Vinogradniškega muzeja), vse z namenom izboljšanja urbanega okolja, oživitve mesta z revitalizacijo mestnega središča, kar bo doprineslo k izkoriščanju notranjih potencialov mestnega območja (turizem, kultura,...), ter posledično prispevalo tudi k ustvarjanju delovnih mest in razvoju ostalih dejavnosti.

S tem bodo trenutno opuščeni in razpadajoči objekti obnovljeni, smiselno bodo vključene nove vsebine, komplementarne že obstoječim dejavnostim na področju (kultura, turizem) in bistveno pripomogli k izboljšanju kakovosti javnih površin.

Osnovni cilji projekta so:

Projekt 1 (Vojašniški trg):

1. prenoviti in oživiti trenutno degradirano območje ter na tak način zmanjšati nerevitalizirane površine v mestnem središču,
2. ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora,
3. ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost,
4. povečati prostorske kapacitete za kulturne dejavnosti ter programsko obogatiti zahodni del starega mestnega jedra,
5. vključiti novo javno kulturno infrastrukturo v turistično in izobraževalno ponudbo mesta ter regije, s tem pa posledično:
  - povečati gostinski promet in število nočitev,
  - povečati obisk ostalih kulturnih programov in
  - razvijati kulturno turistično ponudbo mesta Maribor in regije ter posledično prispevati k razvoju destinacijskega turizma.
6. zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu obnove starih mestnih jeder.

#### Projekt 2 (Sodni stolp):

1. prenoviti obstoječ objekt – Sodni stolp na Lentu v Mariboru,
2. s prenovo objekta na degradiranem območju pripomoremo k ureditvi degradiranega področja oziroma odprave le-te,
3. preprečiti nadaljnje propadanje objekta,
4. vzpostaviti skupni, internacionalni center za kulturne in kreativne industrije,
5. ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora,
6. ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost,
7. povečati prostorske kapacitete za kulturne dejavnosti ter programsko obogatiti zahodni del starega mestnega jedra,
8. vključiti novo javno kulturno infrastrukturo v turistično in izobraževalno ponudbo mesta in regije, s tem pa posledično:
  - povečati gostinski promet in število nočitev,
  - povečati obisk ostalih kulturnih programov in
  - razvijati kulturno turistično ponudbo mesta Maribor in regije ter posledično prispevati k razvoju destinacijskega turizma.
9. zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu obnove starih mestnih jeder.

#### Projekt 3 (Vinogradniški muzej):

1. s prenovo objekta na degradiranem območju pripomoremo k ureditvi degradiranega področja oziroma odprave le-te,
2. ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora,
3. ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost,
4. povečati prostorske kapacitete za kulturne dejavnosti ter programsko obogatiti zahodni del starega mestnega jedra,
5. vključiti novo javno kulturno infrastrukturo v turistično in izobraževalno ponudbo mesta ter regije, s tem pa posledično:
  - povečati gostinski promet in število nočitev,
  - povečati obisk ostalih kulturnih programov območja in
  - razvijati kulturno turistično ponudbo mesta Maribor in regije ter posledično prispevati k razvoju destinacijskega turizma.
6. zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu obnove starih mestnih jeder.

FINANČNA KONSTRUKCIJA:

Vojašniški trg

**Tabela 61:** Viri financiranja v EUR z DDV za projekt 1 (Vojašniški trg)

Viri financiranja	2017	2018	2019	2020	2021	Skupaj	%
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>							
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	0,00	0,00	601.871,53	2.183.402,44	610.210,43	3.395.484,40	80,00%
<i>ESRR - EU</i>	0,00	0,00	481.497,22	1.746.721,96	488.168,34	2.716.387,52	64,00%
<i>ESRR - slovenska udeležba</i>	0,00	0,00	120.374,31	436.680,48	122.042,09	679.096,88	16,00%
LS MOM	38.883,79	226.619,70	150.467,88	280.347,12	152.552,61	848.871,10	20,00%
<b>Skupaj upravičeni (z DDV)</b>	<b>38.883,79</b>	<b>226.619,70</b>	<b>752.339,41</b>	<b>2.463.749,56</b>	<b>762.763,04</b>	<b>4.244.355,50</b>	<b>100,00%</b>
<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>							
<b>Skupaj neupravičeni (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>VSI STROŠKI</b>							
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	0,00	0,00	601.871,53	2.183.402,44	610.210,43	3.395.484,40	80,00%
<i>ESRR - EU</i>	0,00	0,00	481.497,22	1.746.721,96	488.168,34	2.716.387,52	64,00%
<i>ESRR - slovenska udeležba</i>	0,00	0,00	120.374,31	436.680,48	122.042,09	679.096,88	16,00%
LS MOM	38.883,79	226.619,70	150.467,88	280.347,12	152.552,61	848.871,10	20,00%
<b>Skupaj upravičeni in neupravičeni (z DDV)</b>	<b>38.883,79</b>	<b>226.619,70</b>	<b>752.339,41</b>	<b>2.463.749,56</b>	<b>762.763,04</b>	<b>4.244.355,50</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 3: Viri financiranja v EUR z DDV za projekt 1 (Vojašniški trg)

Sodni stolp

**Tabela 62:** Viri financiranja v EUR z DDV za projekt 2 (Sodni stolp)

Viri financiranja	2017	2018	2019	2020	2021	Skupaj	%
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>							
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	0,00	0,00	240.316,71	749.375,04	9.643,54	999.335,29	80,00%
<i>ESRR - EU</i>	0,00	0,00	192.253,37	599.500,03	7.714,83	799.468,23	64,00%
<i>ESRR - slovenska udeležba</i>	0,00	0,00	48.063,34	149.875,01	1.928,71	199.867,06	16,00%
LS MOM	0,00	42.558,11	17.521,07	187.343,76	2.410,88	249.833,82	20,00%
<b>Skupaj upravičeni (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>42.558,11</b>	<b>257.837,78</b>	<b>936.718,80</b>	<b>12.054,42</b>	<b>1.249.169,11</b>	<b>100,00%</b>
<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>							
LS MOM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>Skupaj neupravičeni (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>VSI STROŠKI</b>							
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	0,00	0,00	240.316,71	749.375,04	9.643,54	999.335,29	80,00%
<i>ESRR - EU</i>	0,00	0,00	192.253,37	599.500,03	7.714,83	799.468,23	64,00%
<i>ESRR - slovenska udeležba</i>	0,00	0,00	48.063,34	149.875,01	1.928,71	199.867,06	16,00%
LS MOM	0,00	42.558,11	17.521,07	187.343,76	2.410,88	249.833,82	20,00%
<b>Skupaj upravičeni in neupravičeni (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>42.558,11</b>	<b>257.837,78</b>	<b>936.718,80</b>	<b>12.054,42</b>	<b>1.249.169,11</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 4: Viri financiranja v EUR z DDV za prijekt 2 (Sodni stolp)



Vinogradnjiški muzej

**Tabela 63:** Viri financiranja v EUR z DDV za projekt 3 (Vinogradnjiški muzej)

Viri financiranja	2017	2018	2019	2020	2021	Skupaj	%
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>							
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	0,00	0,00	79.059,24	363.222,46	4.147,63	446.429,33	80,00%
<i>ESRR - EU</i>	0,00	0,00	63.247,39	290.577,97	3.318,11	357.143,47	64,00%
<i>ESRR - slovenska udeležba</i>	0,00	0,00	15.811,85	72.644,49	829,52	89.285,86	16,00%
LS MOM	0,00	38.081,06	19.764,81	52.724,56	1.036,91	111.607,34	20,00%
<b>Skupaj upravičeni (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>38.081,06</b>	<b>98.824,05</b>	<b>415.947,02</b>	<b>5.184,54</b>	<b>558.036,67</b>	<b>100,00%</b>
<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>							
<b>Skupaj neupravičeni (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>VSI STROŠKI</b>							
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	0,00	0,00	79.059,24	363.222,46	4.147,63	446.429,34	80,00%
<i>ESRR - EU</i>	0,00	0,00	63.247,39	290.577,97	3.318,11	357.143,47	64,00%
<i>ESRR - slovenska udeležba</i>	0,00	0,00	15.811,85	72.644,49	829,53	89.285,87	16,00%
LS MOM	0,00	38.081,06	19.764,81	52.724,56	1.036,91	111.607,33	20,00%
<b>Skupaj upravičeni in neupravičeni (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>38.081,06</b>	<b>98.824,05</b>	<b>415.947,02</b>	<b>5.184,54</b>	<b>558.036,67</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 5: Viri financiranja v EUR z DDV za prijek 3 (Vinogradnjiški muzej)

Viri financiranja na nivoju operacije (vsi trije projekti skupaj):

**Tabela 64:** Viri financiranja v EUR z DDV na nivoju operacije

Viri financiranja	2017	2018	2019	2020	2021	Skupaj	%
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>							
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	0,00	0,00	921.247,48	3.295.999,94	624.001,60	4.841.249,02	80,00%
<i>ESRR - EU</i>	0,00	0,00	736.997,98	2.636.799,96	499.201,28	3.872.999,22	64,00%
<i>ESRR - slovenska udeležba</i>	0,00	0,00	184.249,50	659.199,98	124.800,32	968.249,80	16,00%
LS MOM	38.883,79	307.258,87	187.753,76	520.415,44	156.000,40	1.210.312,26	20,00%
<b>Skupaj upravičeni (z DDV)</b>	<b>38.883,79</b>	<b>307.258,87</b>	<b>1.109.001,24</b>	<b>3.816.415,38</b>	<b>780.002,00</b>	<b>6.051.561,28</b>	<b>100,00%</b>
<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>							
<b>Skupaj neupravičeni (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>VSI STROŠKI</b>							
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	0,00	0,00	921.247,48	3.295.999,94	624.001,60	4.841.249,02	80,00%
<i>ESRR - EU</i>	0,00	0,00	736.997,98	2.636.799,96	499.201,28	3.872.999,22	64,00%
<i>ESRR - slovenska udeležba</i>	0,00	0,00	184.249,50	659.199,98	124.800,32	968.249,80	16,00%
LS MOM	38.883,79	307.258,87	187.753,76	520.415,44	156.000,40	1.210.312,26	20,00%
<b>Skupaj upravičeni in neupravičeni (z DDV)</b>	<b>38.883,79</b>	<b>307.258,87</b>	<b>1.109.001,24</b>	<b>3.816.415,38</b>	<b>780.002,00</b>	<b>6.051.561,28</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 6: Viri financiranja v EUR z DDV na nivoju operacije (vir: Mestna občina Maribor)



Slika 10: Vinogradniški muzej (vir: Mestna občina Maribor)



Slika 11: Vojašniški trg (vir: Mestna občina Maribor)



#### 4.1.2 UREDITEV NABREŽJA DRAVE – LENT

Investicija obsega preureditev levega nabrežja reke Drave v območju od Studenške brvi do Vodnega stolpa. Z novimi ureditvami, povezavami in dejavnostmi ob vodi bo nabrežje reke ponovno postalo eno osrednjih zbirališč meščanov in prizorišč urbanega dogajanja. Sodobno oblikovanje nabrežja bo omogočilo uporabnikom posedanje, druženje, igro in rekreacijo, odmor in počitek ter varne dostope do vode. Obenem bo zagotovilo kakovostna prizorišča za kulturne in zabavne dogodke. Z ureditvijo bo celotno območje med Sodnim in Vodnim stolpom namenjeno pešcem in kolesarjem za sprehode, druženje in rekreacijo ter kulturne dogodke na prostem. Promet vozil bo omejen na dostavo in dostop za lastnike stanovanj in lokalov, parkirišča ob reki Dravi se ukinejo. Cilji investicije so ureditev nabrežja reke Drave in meščanom in obiskovalcem omogočiti doživetje zgodovinske nepretrganosti mesta ob reki, dvigniti kulturno in zgodovinsko vrednosti območja, oživeti in omogočiti razvoj kvalitetnih urbanih površin, urediti zanemarjene predele nabrežja in vključiti novo javno infrastrukturo v turistično in izobraževalno podobo mesta in regije. Načrtovana investicija bo z navedenimi učinki zagotovila dostop do nabrežja vsem, tudi invalidnim osebam in kolesarjem, povečala možnosti in privlačnost območja za sprehode, kolesarjenje, kulturne in športne prireditve ter druge dejavnosti na prostem (ploščad, kolesarska steza in sprehajalna pot). Rezultat načrtovane investicije bo zmanjšanje obsega degradiranih površin.



Slika 12: Ploščad, kolesarska steza in sprehajalna pot

## FINANČNA KONSTRUKCIJA

### Razdelitev upravičenih in neupravičenih stroškov v tekočih cenah po dinamiki izvedbe

1.	Upravičeni stroški	2019	2020	2021	2022	skupaj
	GOI dela	0	84.533	5.443.262	270.597	5.798.391
	Projektna dokumentacija	0	165.017	0	0	165.017
	Investicijska dokumentacija	2.094	21.706	0	0	23.800
	Nadzor nad izvedbo	0	3.409	55.738	10.691	69.838
	Informiranje in komuniciranje z javnostjo	0	6.817	9.953	3.055	19.825
	DDV	455	51.126	1.086.761	72.591	1.210.932
	<b>Skupaj</b>	<b>2.549</b>	<b>332.607</b>	<b>6.595.714</b>	<b>356.933</b>	<b>7.287.803</b>
2.	Neupravičeni stroški	2019	2020	2021	2022	skupaj
	GOI dela	0	23.496	281.103	66.214	370.813
	Projektna dokumentacija	0	8.320	0	0	8.320
	Investicijska dokumentacija	106	1.094	0	0	1.200
	Nadzor nad izvedbo	0	172	2.810	539	3.521
	Informiranje in komuniciranje z javnostjo	0	344	502	154	1.000
	DDV	29	3.299	70.130	4.684	78.142
	<b>Skupaj</b>	<b>135</b>	<b>36.726</b>	<b>354.545</b>	<b>71.591</b>	<b>462.996</b>
3.	Skupaj	2019	2020	2021	2022	skupaj
	GOI dela	0	108.029	5.724.365	336.811	6.169.204
	Projektna dokumentacija	0	173.337	0	0	173.337
	Investicijska dokumentacija	2.200	22.800	0	0	25.000
	Nadzor nad izvedbo	0	3.581	58.548	11.230	73.359
	Informiranje in komuniciranje z javnostjo	0	7.161	10.455	3.209	20.825
	DDV	484	54.426	1.156.890	77.275	1.289.075
	<b>Skupaj</b>	<b>2.684</b>	<b>369.333</b>	<b>6.950.258</b>	<b>428.525</b>	<b>7.750.800</b>

Tabela 7: Razdelitev upravičenih in neupravičenih stroškov v tekočih cenah (vir: Mestna občina Maribor)

### Viri financiranja v tekočih cenah

Viri financiranja	2019	2020	2021	2022	Skupaj	Delež
<b>Mestna občina Maribor</b>	<b>2.684</b>	<b>255.870</b>	<b>4.815.064</b>	<b>296.877</b>	<b>5.370.495</b>	<b>69,3 %</b>
<i>Upravičeni stroški</i>	<i>2.549</i>	<i>219.144</i>	<i>4.460.520</i>	<i>225.286</i>	<i>4.907.499</i>	
<i>Neupravičeni stroški</i>	<i>135</i>	<i>36.726</i>	<i>354.545</i>	<i>71.591</i>	<i>462.996</i>	
<b>ESRR</b>	<b>0</b>	<b>113.463</b>	<b>2.135.194</b>	<b>131.647</b>	<b>2.380.304</b>	<b>30,7 %</b>
<i>Upravičeni stroški</i>	<i>0</i>	<i>113.463</i>	<i>2.135.194</i>	<i>131.647</i>	<i>2.380.304</i>	
<i>Neupravičeni stroški</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
<b>Skupaj</b>	<b>2.684</b>	<b>369.333</b>	<b>6.950.258</b>	<b>428.525</b>	<b>7.750.800</b>	<b>100,0 %</b>

Tabela 8: Viri financiranja v tekočih cenah (vir: Mestna občina Maribor)

---

#### 4.1.3 KOROŠKA CESTA (med Glavnim trgom in križiščem s Strossmayerjevo ulico) z Glavnim trgom (staro mestno jedro)

Glavni cilj prenove Koroške ceste z Glavnim trgom je kakovosten in sodoben javni prostor s skupno rabo prometnih površin. Prednost imajo pristopi, ki razmišljajo trajnostno in celostno in so v ospredje postavili vse prebivalce in njihove potrebe. Mestna občina Maribor si je zastavila zelo konkreten in uresničljiv cilj, da preuredi mesto na način, da bo izboljšala kakovost bivanja svojih meščank in meščanov, promet in mobilnost pa predstavljata sredstvo za doseg zastavljenega cilja. Mestna občina Maribor bo v okviru ukrepov trajnostne mobilnosti in spodbujanja nizkoogljičnih strategij urbanih območij z namenom izboljšanja kakovosti zraka v mestih izvedla investicijski program, izdelan marca 2018, ki predvideva preureditev širšega območja Glavnega trga v Mariboru in paviljon Stari peron. Projekt predvideva tudi revitalizacijo Koroške ceste in Ulice kneza Koclja v območju starega mestnega jedra. Načrtovana ureditev je skladna s Celostno prometno strategijo za Maribor iz leta 2015, ki za omenjeno področje predvideva omejeno rabo motornih vozil.

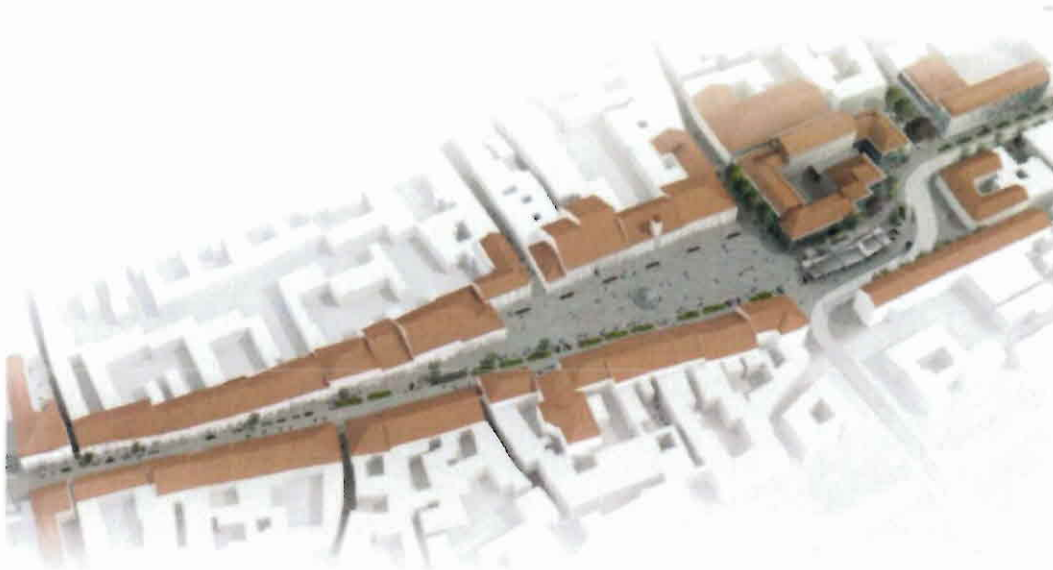
Načrtovana ureditev ulic v starem mestnem jedru Maribora bo pripomogla h kakovostnejšemu, privlačnejšemu, predvsem pa sodobnejšemu javnemu prostoru. Z ureditvijo želi Mestna občina Maribor vplivati na potovalne spremembe občanov in občank na način, da bi le-ta spodbujala manjšo uporabo avtomobilov in posledično zagotavljala boljše kakovost zraka. Projekt podpira enega od petih prednostnih področij župana z ekipo – narediti želijo zdravo in okolju prijazno mesto Maribor. Mestna občina Maribor predvideva ureditev skupne rabe prometnih površin na način, da bo bolje podpiral zaprtje mestnega središča za promet. Takšna ureditev bo prispevala k skupnim prizadevanjem do trajnostne urbane mobilnosti mesta Maribor in čistejšega zraka v mestu. Celotna preureditev Koroške ceste z Glavnim trgom v območje z omejeno rabo motornih vozil je del Celostne prometne strategije mesta Maribor. Mesto pri svoji prometni ureditvi daje prednost prebivalcem in zato stremi k gradnji takšnih načinov prevozov, da koristijo splošni kakovosti življenja za vse prebivalce. Celotno območje bo preurejeno v skupni prometni prostor.

Ocenjena vrednost:

Vrednost investicije je ocenjena na 4,7 milijona evrov (4.757.615,21 €), od tega 2.110.417,00 € EU sredstva iz Kohezijskega sklada (85%) + nacionalni delež (15%) in 2.647.198,21 € financiranje Mestne občine Maribor.

Vir: Mestna občina Maribor





Slika 13: Koroška cesta (vir: Mestna občina Maribor)



Slika 14: Glavni trg (vir: Mestna občina Maribor)

---

#### 4.1.4 DRAVSKA KOLESARSKA POT

Namen izgradnje odseka Dravske kolesarske poti med Adamičevo ulico in dvoetažnim mostom je zagotavljanje večje prometne varnosti kolesarjev, zmanjševanje negativnih vplivov motornega prometa na okolje in predvsem omogočanje dnevne mobilnosti s kolesom za občane primestnih naselij v Mestni občini Maribor, saj bo s tem omogočeno udobno in privlačno kolesarsko potovanje občanov v mestno središče. S tem želimo povečati delež dnevnih migracij s kolesom in zmanjšati delež voženj z osebnim avtomobilom občanov iz bolj oddaljenih naselij v mestno središče.

Osnova za umestitev obravnavane trase kolesarske povezave je Dravska kolesarska pot (R1). Na novo vzpostavljen odsek Dravske kolesarske poti (R1) od mejnega prehoda Vič, skozi Dravograd do Maribora in še naprej do Ptuja in Ormoža je del mednarodne kolesarske povezave med tremi državami Italijo, Avstrijo in Slovenijo. Mednarodna kolesarska povezava bo potekala skozi Vzhodno Tirolsko, Južno Tirolsko, Provinco Belluno, Furlanijo - Julijsko Krajino, Avstrijsko Štajersko, Avstrijsko Koroško, Slovensko Koroško in Slovensko Štajersko pokrajino.

Predvidena povezava zagotavlja neposrednost in udobnost kolesarske povezave. Dolžina povezave predstavlja kolesarsko traso, ki ni 20% daljša od optimalne dolžine in nima večjega števila križanj. Celotna ureditev kolesarske infrastrukture upošteva naravovarstvene usmeritve in trajnostna izhodišča prostora. Na križanjih povezave z neprednostnimi cestami je predvideno nivojsko vodenje kolesarja (dvignjeni plato) oz. so klančine z vzdolžnimi nakloni pod 1:20 ali v primeru kolesarskega pasu neposredno vodenje preko križišča. Kolesarska povezava se ne dviga in spušča na posameznih uvozih (rodeo-efekt). Minimalna širina površine za pešce je 1,5m.

V projektni dokumentaciji je izdelan ustrezen koncept kolesarske povezave, ki je zaključena celota. Kolesarska infrastruktura povezuje različne dele mesta / različna območja namenske rabe prostora ter v sklopu Dravske kolesarske poti tudi širše regije. Omogočala bo vsakodnevno migracijo kolesarjev v obe smeri in je skladna s poglavjem 3.1. v prilogi 1:1 Kolesarjem prijazna infrastruktura - smernice za umeščanje kolesarskih površin v urbana naselja (MZI, avgust 2017) ter predstavlja celovito kolesarsko povezavo med izhodiščem in ciljem.

Ocenjena vrednost investicije znaša 2.684.845,50 (z DDV in DPN).

V letu 2019 je predvidenih 27.175,50 EUR stroškov, v letu 2020 61.000,00 EUR in v letu 2021 2.596.670,00 EUR. Planirano je tudi sofinanciranje EU v okviru mehanizma CTN.

Vir: Mestna občina Maribor



Slika 1: Prikaz kolesarske poti na odseku Adamičeva ulica – dvoetažni most (vir IDZ, BPI d.o.o. št. 538)

5

Slika 15: Kolesarska pot na odseku Adamičeva ulica - dvoetažni most (vir: Mestna občina Maribor)

#### 4.1.5 BRV LENT TABOR

Cilj izgradnje brvi je skrajšati poti v mestnem središču in urediti varne in ločene povezave za pešce in kolesarje. Z izgradnjo brvi bosta nabrežji postali uporabna povezava med mestnim središčem na levi strani Drave ter bolnišnico, stanovanjskimi predeli in šolami na desnem bregu. Brv bo pripomogla k boljši vpetosti obeh nabrežij v mrežo peš in kolesarskih povezav ter k povezavi dediščine preteklosti z vizijo prostora v prihodnosti.

Pomemben cilj gradnje nove peš in kolesarske brvi je tudi oživitev nabrežij na Lentu in Taboru. Nabrežji danes znotraj mesta funkcionirata vsako zase. Ponovna vzpostavitev prečnih poti ter neposredna povezava nabrežij sta med ključnimi ukrepi za oživitev Lenta in Tabora.

Z vlaganji v infrastrukturo za pešce in kolesarje v središču mesta želi Mestna občina Maribor spodbuditi meščane in obiskovalce k temu, da uporabijo take oblike transporta, ki ne onesnažujejo okolja.

Ureditev desnega in levega nabrežja bo uredil del nerevitaliziranih površin v Mestni občini Maribor in povečal gospodarsko in ekonomsko stanje v občini.



Specifični cilji projekta so:

- Povečanje atraktivnosti mesta: povezava nabrežij v mestnem središču, sodobna in privlačna premostitev Drave,
- ustvarjanje pogojev za trajnostno mobilnost: skrajšanje poti v mestnem središču in ureditev varnih in ločenih povezav za pešce in kolesarje,
- izboljšanje kakovosti okolja in bivanja v mestih: povečana obljudenost nabrežij Drave zaradi lažje dostopnosti,
- vključitev nove javne infrastrukture v turistično in izobraževalno ponudbo mesta in regije.

Celotni investicijski stroški, razdeljeni po letih nastanka (EUR – tekoče cene)

Zap. št.	Postavka	CELOTNA VREDNOST Z DDV	DO LETA 2014	2019	2020	2021	2022
<b>1</b>	<b>IZVEDBA DEL</b>	<b>2.972.390,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>168.780,51</b>	<b>2.502.434,69</b>	<b>301.175,38</b>
a	GEI del in arheologija	2.947.502,58		0,00	143.892,51	2.502.434,69	301.175,38
b	Komunalna kanalizacija	24.888,00		0,00	24.888,00	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>PROJEKTIRANJE</b>	<b>406.513,35</b>	<b>322.983,00</b>	<b>12.173,16</b>	<b>12.444,00</b>	<b>58.913,19</b>	<b>0,00</b>
	Pogodba o projektiranju	380.929,95	322.983,00	0,00	0,00	57.946,95	0,00
	Pogodba o projektiranju - dodatek 3	9.662,40	0,00	8.696,16	0,00	966,24	0,00
	Analiza tveganja	3.050,00	0,00	3.050,00	0,00	0,00	0,00
	Revizija analize tveganja	427,00	0,00	427,00	0,00	0,00	0,00
	Projekt komunalne kanalizacije	12.444,00		0,00	12.444,00	0,00	0,00
<b>3</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>142.661,36</b>	<b>32.339,86</b>	<b>0,00</b>	<b>27.975,85</b>	<b>76.322,14</b>	<b>6.023,51</b>
	Stavbna pravica	8.210,74	8.210,74	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cenilec	348,00	348,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Notarska storitev	160,80	160,80	0,00	0,00	0,00	0,00
	Inv. dokumentacija in teh. svetovanje ZIM	23.620,32	23.620,32	0,00	0,00	0,00	0,00
	Novelacija IP	23.058,00	0,00	0,00	23.058,00	0,00	0,00
	Gradbeni nadzor	58.950,06		0,00	2.877,85	50.048,70	6.023,51
	Obveščanje javnosti	3.772,14		0,00	2.040,00	1.732,14	0,00
	Varstvo pri delu:	24.541,30		0,00	0,00	24.541,30	0,00
<b>4</b>	<b>SKUPAJ</b>	<b>3.521.565,29</b>	<b>355.322,86</b>	<b>12.173,16</b>	<b>209.200,36</b>	<b>2.637.670,02</b>	<b>307.198,89</b>
	UPRAVIČENI STROŠKI	3.136.452,43	0,00	12.173,16	179.410,36	2.637.670,02	307.198,89
	PREOSTALI STROŠKI	385.112,86	355.322,86		29.790,00		

Tabela 9: Celotni investicijski stroški, razdeljeni po letih nastanka (vir: Mestna občina Maribor)

Mestna občina Maribor bo projekt financiranja iz:

- ↳ Sredstev občinskega proračuna v višini 1.521.565,29 EUR, kar predstavlja 43,21% in
- ↳ Sredstev iz mehanizma CTN v višini 2.000.000,00 EUR, kar predstavlja 56,79%.

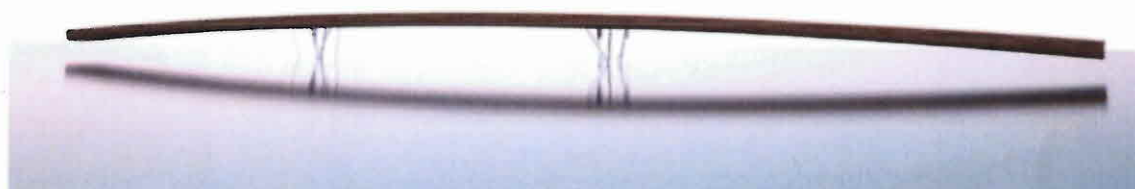
Viri financiranja po letih – tekoče cene (EUR)

	SKUPAJ	%	do leta 2014	2019	2020	2021	2022
<b>Upravičeni stroški</b>	<b>3.136.452,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>12.173,16</b>	<b>179.410,36</b>	<b>2.637.670,02</b>	<b>307.198,85</b>
EU sredstva – sredstva iz mehanizma CTN	2.000.000,00	63,77%				1.900.000,00	100.000,00
občinski proračun MOM	1.136.452,43	36,23%		12.173,16	179.410,36	737.670,02	207.198,89
<b>Preostali/neupravičeni stroški</b>	<b>385.112,86</b>	<b>100,00%</b>	<b>355.322,86</b>	<b>0,00</b>	<b>29.790,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
EU sredstva - sredstva iz mehanizma CTN	0,00						
občinski proračun MOM	385.112,86	100,00%	355.322,86	0,00	29.790,00	0,00	0,00
<b>SKUPAJ CELOTNA VREDNOST</b>	<b>3.521.565,29</b>	<b>100,00%</b>	<b>355.322,86</b>	<b>12.173,16</b>	<b>209.200,36</b>	<b>2.637.670,02</b>	<b>307.198,85</b>
EU sredstva - sredstva iz mehanizma CTN	2.000.000,00	56,79%	0	0	0	1900000	100000
občinski proračun MOM	1.521.565,29	43,21%	355.322,86	12.173,16	209.200,36	737.670,02	207.198,89

Tabela 10: Viri financiranja po letih - tekoče cene (EUR) (vir: Mestna občina Maribor)



Slika 16: Brv Lent Tabor (vir: Mednarodni arhitekturni natečaj Evropska prestolnica kulture reka Drava 2012)



Slika 17: Brv Lent Tabor (vir: Mednarodni arhitekturni natečaj Evropska prestolnica kulture reka Drava 2012)





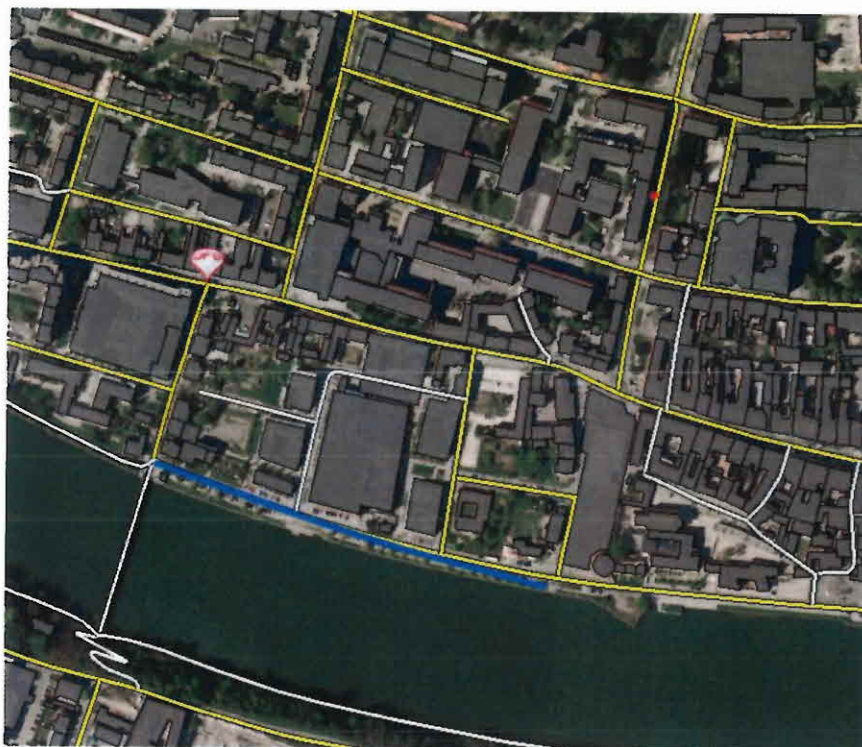
Slika 18: Brv Lent Tabor (vir: Mednarodni arhitekturni natečaj Evropska prestolnica kulture reka Drava 2012)

---

#### 4.1.6 Ukinitvev parkirišč

Zaradi ureditve nabrežja Drave in Lenta bo Mestna občina Maribor ukinita 105 v coni 6 V coni 6, ki obsega Smetanovo ul. , Lent (med Pristanom in Sodnim stolpom), Ob bregu, Prežihovo med Gosposvetsko in Belačevo ul., parkirišče na Smetanovi ul. in parkirišče na južnem delu Gosposvetski c. V coni 6 je aktivnih dovolilnic ca 70 za stanovalce, od tega ima 10 stanovalcev stalno prebivališče na območju Lenta in 5 za pravne osebe.

Pričakujemo, da se ta parkirišča preselijo v parkirno hišo na Vodnikov trg.



Slika 19: Ukinitev parkirišč



Slika 20: Ukinitev parkirišč

## 4.2 Javni zavodi v okolici Vodnikovega trga

Destinacija razpolaga z izredno bogato kulturno dediščino, vrhunskimi kulturnimi ter mednarodno prepoznavnimi ustanovami in dogodki. Maribor je pomembno kulturno središče v državi. Kultura je pri urbani prenovi izjemnega pomena. Če želimo sodelovati pri preoblikovanju mesta v sodobni regionalni urbani kulturni center, je zagotovitev parkirišč za obiskovalce primarnega pomena.

### 4.2.1 Lutkovno gledališče Maribor

Organizacija: LUTKOVNO GLEDALIŠČE MARIBOR	Parkirna mesta (PM)		
	Potrebe zavoda	Potrebe zaposlenih	Obiskovalci
Ocena potreb po PM v parkirni hiši po ukinjanju zunanjih PM (parkirna mesta) <ul style="list-style-type: none"><li>• Celodnevni oz. daljši najemi</li></ul>	5	16	n.p.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Urna uporaba</li></ul>		Sodelujoči v času projekta: 8	Spodaj navedeno

Tabela 11: Lutkovno gledališče Maribor

- Predvidevamo, da ob predstavah za izven v veliki dvorani obiskovalci zasedejo cca. 80 PM, ob predstavah v mali dvorani pa cca. 30 parkirišč – gre za sobotne predstave in predstave za abonmaje (četrtek, petek popoldan/zvečer),
- V času festivala Poletni lutkovni pristan (avgust) so potrebe za parkirna mesta gostujočih tujih ekip (tudi kombiji) in prav tako obiskovalcev – predstave so dopoldan in popoldan, skoncentrirane na podaljšane vikende.
- V času trajanja Bienala (vsak drugi september - do 20 predstav v 5 dneh, so potrebe po PM prav tako povečane.
- V času drugih dogodkov, ki se odvijajo prizoriščih v Minoritih – koncerti, predstave, predavanja pa so potrebe odvisne od količine obiskovalcev, pogosto gre za 200 in več obiskovalcev.
- v času Letnega kina Minoriti (julij in avgust; ob sredo in sobotah zvečer) je prisotnih do 500 obiskovalcev – ocena, da zasedejo vsaj 150 PM.

#### 4.2.2 Umetnostna galerija Maribor

Organizacija: UMETNOSTNA GALERIJA MARIBOR	Parkirna mesta (PM)		
	Potrebe zavoda	Potrebe zaposlenih	Obiskovalci
Ocena potreb po PM v parkirni hiši po ukinjanju zunanjih PM	/	/	n.p.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Celodnevni oz. daljši najemi</li> </ul>	/	/	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Urna uporaba</li> </ul> <p>Ocenjuje se, da bi obiskovalci ob manjku drugih parkirnih možnosti uporabili tudi PM v parkirni hiši. Ob večjih otvoritvah cca do 50 parkiranj</p>	/	/	na otvoritev cca 50

Tabela 12: Umetnostna galerija Maribor

Dinamika potreb po parkirnih mestih glede na dogodke, ki jih organizira UGM:

- V UGM so štiri večje otvoritve letno, običajno v petek zvečer
- 5 manjši otvoritev, tudi ob petkih
- Ob sobotah dopoldan izvaja UGM andragoški in pedagoški program
- Med tednom; praviloma ob torkih in četrtek po zaprtju razstavišča izvaja UGM andragoški program (predavanja, delavnice, pogovore ...)

#### 4.2.3 Narodni dom Maribor – V času FESTIVALA LENT

Organizacija: <b>Narodni dom Maribor</b>	Parkirna mesta (PM)		
	Potrebe zavoda	Potrebe zaposlenih	Obiskovalci
Ocena potreb po PM v parkirni hiši po ukinjanju zunanjih PM	5	10	/
<ul style="list-style-type: none"> <li>Celodnevni oz. daljši najemi</li> </ul> <p><b>FESTIVAL LENT</b></p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Urna uporaba</li> </ul> <p><b>FESTIVAL LENT</b></p>	5	20	200

Tabela 13: Narodni dom Maribor

### 4.3 Zasebna podjetja na Vodnikovem trgu

Zavest o pomembni vlogi podjetij pri razvoju mest iz leta v leto raste. Ustvarjajo prostor priložnosti za bolj učinkovite in trajnostne načine bivanja. Prepoznana so kot gonilo gospodarskega in družbenega razvoja v mestu. Kar nekaj podjetij v okolici Vodnikovega trga se je lotilo revitalizacije mestnega jedra z izvajanjem dejavnosti, ki varujejo kulturno dediščino

Želijo doseči čim večje sinergijske učinke za nadaljnji razvoj turizma in storitev z širitvijo turistične ponudbe, oblikovanjem dodatnih turističnih in kulturnih produktov in v razvoju drugih storitev na različnih področjih. Učinki bodo vidni v povečanem številu obiskovalcev, povečanju turistične atraktivnosti regije ter večji slovenski prepoznavnosti tako v evropskem kot svetovnem merilu.

- ✓ Žički dvor- Vojašniški trg 2/a, b, c

V letu 2020 je predvidena celovita prenova in s tem celovito preoblikovanje kompleksa. Zaradi ohranitve ustvarjalne tradicije in trajnostno povezavo starega z novim, projekt ne bo realiziran v enem samem koraku, ampak postopno v smiselnih časovnih razmakih. Odprt atrij ter prostor za druženje bodo gostom in meščanom dani v souporabo in namenjeni spodbujanju medkulturnega dialoga in povezovanju.

Prostori v Žičkem dvoru bodo namenjeni za aktivno opravljanje sledečih dejavnosti:

- Oddajanje pisarniških prostorov
- Kongresni turizem/ korporativne zabave
- Manjši koncerti
- Poroke
- After partiji/ druženje za mlade

Nastali bodo prostor kulturnih vsebin – delno notranji in zunanji prostori dvora bodo gostili umetniške vsebine s področja glasbe, uprizoritvenih in likovnih umetnosti, poroke in koncertna druženja.

Prostor namenjen gostinskemu delu- restavracija - se bo nahajala v pritličju in bo namenjena kulinaričnim izzivom in gastronomskim užitkom ob dobrem vinu.

V prvem nadstropju bo prostor namenjen kongresnemu turizmu, co-working prostoru in izobraževanju - bo medkulturni prostor, v katerem bodo delovali tako lokalni, kot nacionalni in širše evropski mladi ali podjetni.

V mansardi bodo poslovni prostori za opravljanje raznolikih dejavnosti.



✓ Hotelu Maribor – Glavni trg

Oblikujejo hotelsko ponudbo s prodajo sob in apartmajev in dogodkov z 13 nadstandardnimi apartmaji. Hotela Maribor je v hiši, zgrajeni na začetku 18. stoletja. V Hotelu Maribor so še seminarski prostori ter intimen spa za dva. V pritličju hotelske zgradbe pa se nahaja tudi Gostilna Maribor.

✓ Garden Rooms – Vojašniški trg 4

Hotel Garden Rooms se nahaja v staromeščanski hiši v butičnem ambientu z 16 sobami in 37 ležišči. Od zadaj je magičen vrt, ki spominja na zeleo oazo sredi mestnega vrveža.

✓ Stari radio – Vojašniški trg 8

V bližnji pruhodnosti se bo pričela sanacija starega objekta v hotel z 37 sobami, ki bo namenjen hitrim popotnikom, gostom, naravnanim, k sodobnemu načinu bivanja. Stavba, ki je v neposredni bližini Žičkega dvora na Lentu, je nadstropna hiša z obnovljeno klasicistično fasado.

✓ Gostilne v okolici

KGB Kulturno glasbeni brlog, Pivnica ALF, Gostilna Zlati lev, Gostilna Maribor in ostali manjši lokali v ozkih ulicah med Lentom in Koroško cesto.

## 5 Strategija trženja

Naš ciljni segment so prodajalci (podjetniki ali kmetje) in podjetja, ki so regionalno in kulturno naravnani. cenijo tradicijo in s tradicijo povezane produkte, zanima jih lokalno kulturno izročilo, lokalne posebnosti in zgodovina, so ekološko in kulturno osveščeni

Z novim razvojnim pristopom, ki temelji na diverzifikaciji poslovanja ciljamo na preboj na domačem trgu in tujem trgu.

Pred oblikovanjem novega prodajnega produkta in vstopom na trge bomo oblikovali in prilagodili marketinški splet zahtevam povpraševalcev.

Nenehno se bodo spremljali trendi in obnašanje tekmecev ter ponudbo temu ustrezno prilagajali. Ponudbo se bo nadgrajevala, vključevale se bodo nove aktivnosti, konkurenčna prednost je tudi v obsegu dobrih lokacijah.

## 5.1 Pozicioniranje cen

Prodajna strategija bo tržno intenzivna in osredotočena na ponudbo na območju mesta Maribor.

Cenovna politika je ena pomembnejših odločitev, ki jo je potrebno sprejeti, saj mora biti cena ravno prava, da se najprej prodre na trg, nato se obdrži tržni položaj in razumljivo doseže dobiček.

Pri cenovni politiki bomo oblikovali cene, z metodo določanja cene neposrednih konkurentov z kombinacijo maksimalnega tržnega deleža zaradi cenovno občutljivega trga. Za posamezne produkte, ki niso konkurenčni pa bomo cene oblikovane v okviru strategije diferenciranih cen, kjer bomo določili ceno za vsak posamezen segment kupcev glede na prodajno pot ali sezono in količino povpraševanja.

### 5.1.1 Strategija pozicioniranja cen parkirne hiše

		PARKIRNA HIŠA									
		263 parkirnih mest									
Najemne pogodbe											
PLAN 2020-2029	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
št. Naj. Pog.	170,00	200	200	215	215	230	230	230	230	230	
zasedenost	65%	76%	76%	82%	82%	87%	87%	87%	87%	87%	
povp.cena/mes	39,00	39,00	39,00	50,00	50,00	50,00	60,00	60,00	60,00	60,00	

Urno parkiranje											
PLAN 2020-2029	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
št. PM	93	63	63	48	48	33	33	33	33	33	
povp.cena/dan	4,00 €	6,00 €	6,00 €	8,00 €	8,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	
zasedenost	40%	40%	40%	60%	70%	80%	99%	99%	99%	99%	

Tabela 14: Strategija pozicioniranja cen parkirne hiše

Povprečna mesečna cena za najemne pogodbe:

2020- 2022 39 EUR

2023-2025 50 EUR

2026-2029 60 EUR

Ura parkiranja

2020-2022 1 EUR

2023-2029 1,5 EUR

### 5.1.2 Strategija pozicioniranja cen najema poslovnih prostorov Vodnikov trg

Več letne najemne pogodbe:

- HOFER (1559,72m<sup>2</sup>/4,33€)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
SKUPAJ	80.961,84 €	85.009,93 €	85.009,93 €	102.011,92 €	102.011,92 €	136.185,91 €	136.185,91 €	142.995,21 €	150.144,97 €	157.652,22 €
m2	4,33	4,54	4,54	5,45	5,45	7,28	7,28	7,64	8,02	8,42

Tabela 15: Več letne najemne pogodbe - Hofer

- DM (517,32m2/9,00€)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
SKUPAJ	55.870,56 €	55.870,56 €	58.664,09 €	58.664,09 €	62.330,59 €	62.330,59 €	62.330,59 €	65.447,12 €	65.447,12 €	65.447,12 €
m2	9,00	9,00	9,45	9,45	11,34	11,34	11,34	11,91	11,91	11,91

Tabela 16: Več letne najemne pogodbe - DM

- RIVAL TRADE (75,82m2/10,00€)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
SKUPAJ	9.098,40 €	9.098,40 €	9.098,40 €	9.591,23 €	9.591,23 €	9.591,23 €	10.070,79 €	10.574,33 €	11.103,05 €	11.658,20 €
m2	10,00	10,00	10,00	11,00	11,00	11,00	11,55	12,13	12,73	13,37

Tabela 17: Več letne najemne pogodbe - Rival Trade

Zaradi ukrepov s pomočjo MOM na ravni dejavnosti ter sanacije tržnice (tlakovci v 2020), večja sanacija 2021-2022, je od 2022 dalje predvideno 5% - 30% povišanje cen najemnega prostora, do 2029 cena m2 od 8,4€ do 13€ glede na kvadraturu.

- SNAGA (54.493 € samo v 2020)- prenos tržnične dejavnosti

<b>Stroški MM Paviljona</b>	<b>2020</b>
Najemnina prostor	4.341,10 €
Najem opreme	200,00 €

Tabela 18: Več letne najemne pogodbe - Snaga

Planira se še oddaja dveh praznih prostorov v obsegu 400m2 za 4 €/m2. (2% rast na leto)

### 5.1.3 Strategija pozicioniranja cen najema poslovnih prostorov gostilne »Pri treh ribnikih«

Mesečna najemnina je 1.900€. Od leta 2022-2023 dalje 10% povišanje najemnine. Stroške iz opravljanja dejavnosti ima najemnik.

Kasnejša možnost JZP, ki bi ob določenih pogojih in sodelovanju Mestne občine Maribor, opravljal gostinsko dejavnost.

#### 5.1.4 Tržnična dejavnost

Cene stojnic glede na velikost/tržnina od 4,7€ -5,5€

Vrsta stojnice	Velikost	Cena (z DDV)
Pokrita lesena	2	245,00
pokrita lesena	2	285,00
pokrita lesena	2	275,00
pokrita kovinska	1,5	185,00
nepokrita	1,5	170,00
pokrita	2,2,2	855,00
pokrita kovinska	3	455,00
Pokrita platnena	2	285,00
pokrita kovinska	1,5	225,00
nepokrita lesena	2	285,00
nepokrita lesena	1,5	180,00
pokrita kovinska	1,5	225,00
Pobrežje	1,5	235,00
nepokrita lesena	1,5 + 0,9	360,00
lesena nepo.	1,5	205,00
Pokrita platnena	13	570,00
pokrita kovinska	1,5	455,00
pokrita lesena	2	285,00
pokrita lesena	2	285,00
nepokrita lesena	1,5	205,00
pokrita platnena	2	255,00
pokrita lesena	2	285,00

Tabela 19: Cene stojnic glede na velikost

2020-2029 zajema od 5-10% povišanja

Rezervacije stojnic

I. in II. kategorija prodajnega mesta in velikosti stojnice od 90,00 €- 1.080,00 €.

Predvideva se od 5%-10% zvišanje najemnikov ali najemnin zaradi izboljšanih pogojev na tržnici in v mestnem paviljonu. (inv. vzdrževanje,nove investicije)

Prihodki od najemnin- Lokali (1.plato)

Možnost oddaje prostora- zgornji plato 4 manjšim lokalom 75m<sup>2</sup> po 4€.

Oglaševanje na LCD zaslonu od 120€ dalje glede na pogostost objave

## 5.2 Tržne poti

---

### 5.2.1 Pospeševanje prodaje

Prodajo bomo načrtno pospeševali:

- z ugodnimi ali akcijskimi cenami produktov in storitev,
- s ciljno naravnanimi promocijskimi aktivnostmi,
- s proučevanjem in uveljavljanjem predlogov kupcev,

S širšim prodajnim programom bomo zelo povečali tržni segment in krog potencialnih odjemalcev.

## 5.3 Tržno komuniciranje

---

### 5.3.1 Strategija komuniciranja: destinacija, tradicija, ljudje

Sodobna medijska komunikacija danes, je splet pravočasne vsebine, ustrezne vrednosti, dinamične komunikacije in tehnoloških platform, kjer komunikacija med uporabniki poteka v realnem času. Temelji na pravočasnemu oblikovanju in objavi, v uporabnika usmerjenih vsebin ter prepletu le-teh skozi celoten transmedijski spekter.

Tržno komunikacije je odraz strategije, ki v ospredje postavlja načine uporabniških iskanj in optimizacije spletne komunikacije za iskalnike.

V prvi fazi grajenja komunikacije in s tem povezane skupnosti, se bomo osredotočali na izgradnjo lastnih spletnih orodij (spletno mesto, komunikacija v družbenih medijih, in vpisu ponudbe v spletne medije oddajanja nepremičnin v mestu in tržnične dejavnosti povezanih nakupov (Google,..). V začetni fazi grajenja skupnosti bomo trženjske pristope usmerjali tudi k oglaševanju na spletu (družbeni mediji, Google Ads, oglaševanje na sorodnih povezanih medijih Trip Advisor, ipd.).

Ponudbo bomo pozicionirali na vse ključne točke dotika s ciljno skupino, s ciljem grajenja zavednosti o destinaciji in z njo povezni ponudbi, ki bo zagotavljala dolgoročen odnos s ciljnim kupci na strateških trgih. Osrčje znamke bo kvalitetna vsebina in kontinuirana komunikacija.

### 5.3.2 Trženje na socialnih omrežjih

Družbena omrežja so pomemben del spleta, ki igrajo veliko vlogo v percepciji podjetij in znamk. Izkoristite vpliv družbenih omrežij in povečajte prepoznavnost ter avtoriteto znamke.

Facebook, Instagram, LinkedIn oglaševanje



- Usmerjanje obiskovalcev na spletno stran.
- Pridobivanje kontaktnih podatkov.
- Promocija izdelkov ali storitev.
- Pridobivanje sledilcev in spodbujanje k interakciji.
- Prenos ali promocija namizne/mobilne aplikacije.
- Privabiti obiskovalce v prodajalno ali na dogodek.

---

### 5.3.3 Trženje na spletnih straneh

Podjetje Mestne nepremičnine d.o.o. bo svojih na spletnih straneh objavljalo tedensko dogodke, ki jih bo s privlačnimi fotografijami in dobrimi teksti karseda najboljše promovira.

---

### 5.3.4 Trženje preko elektronskih sporočil

Podjetje Mestne nepremičnine d.o.o. bo v prihodnjih letih ustvarilo bazo elektronskih naslovov svojih kupcev in obiskovalcev, katere tedensko obvešča o tedenskih dogodkih in novostih.

---

### 5.3.5 Odnosi z javnostmi

Glavni cilj uspešnega upravljanja odnosov z javnostmi je utrjevanje dobrega imena podjetja oz. blagovih znamk podjetja. V našem podjetju so ciljne javnosti tako notranje (zaposleni) kot zunanje narave (dobavitelji, gosti, mediji, združenja, lokalna skupnost, državni organi). Na naše odnose z javnostmi vplivamo preko različnih orodij, ki jih bomo zaradi uspešnosti ohranili tudi po izvedbi investicije:

- časopisov (članki v lokalnih, nacionalnih in dnevnih časopisih),
- posebnih dogodkov.

## 6 Finančna priloga poslovnega načrta v prilogi

V prilogi

## 7 Sodelujoči pri pripravi poslovnega načrta

Pri pripravi poslovnega načrta in finančnih projekcij so sodelovali:

- ❖ Mestna občina Maribor
- ❖ EQUILIBRIO, Iris Ladinik s.p.