



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: 4102-594/2023-6

Datum: 10.10. 2023



GMS - 170

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 9. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Novelacija investicijskega programa (IP) z analizo stroškov in koristi –  
Prenova opreme Hiše Stare trte

GRADIVO PRIPRAVIL: Zavod za turizem Maribor  
GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan Mestne občine Maribor

POROČEVALEC: Jure Struc, direktor Zavoda za turizem Maribor  
Vesna Horvat, Zavod za turizem Maribor  
Viljenka Godina - EIM

PREDLOG SKLEPA:

- Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme dokument Novelacije investicijskega programa (IP) z analizo stroškov in koristi za projekt »PRENOVA OPREME HIŠE STARE TRTE«.
- Mestni svet Mestne občine Maribor pooblasti župana Mestne občine Maribor, Saša Aleksandra Arsenoviča, za podpis potrjenega dokumenta Novelacije Investicijskega programa (IP) z analizo stroškov in koristi za projekt »PRENOVE OPREME HIŠE STARE TRTE«.
- Mestni svet Mestne občine Maribor potrjuje, da se sredstva iz proračunske postavke 742012 Turistična infrastruktura v višini 381.138,58 EUR namenijo za prenovo opreme Hiše Stare trte.

Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

Priloge:

- Obrazložitev
- Strokovna ocena - presoja smotrnosti investicije
- Novelacija IP





MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI  
Sektor za gospodarstvo

Številka: 4102-594/2023-6

Datum: 10. 10. 2023

**\*4102-594/2023-6\***

**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 9 REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Novelacija investicijskega programa (IP) z analizo stroškov in koristi – PRENOVA OPREME HIŠE STARE TRTE
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Novelacija investicijskega programa (IP) z analizo stroškov in koristi – PRENOVA OPREME HIŠE STARE TRTE 2. Strokovna ocena - presoja smotrnosti investicije

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna Horvat	Zavod za turizem Maribor	17.10.2023	Horvat
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Vodja urada	UGD	19.10.23	
	Mojca Lešnik Vodja sektorja	UGD	19.10.2023	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	Viljenka Godina	EIM	19.10.2023	Godina
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	mag. Mateja Cekič – vodja urada in namestnica direktorice MU	UPF		
Gradivo pregledala v.d. direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	19.10.2023	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved	Kabinet župana		
	Gregor Reichenberg			
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	19.10.2023	Klančnik

## **Novelacija investicijskega programa (IP) z analizo stroškov in koristi – PRENOVA OPREME HIŠE STARE TRTE**

### **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, 54/10 in 27/16), s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

#### **2. Uvodna pojasnila**

Predmet projekta je prenova opreme Hiše Stare trte (v nadaljevanju tudi HST) na Lentu v Mariboru. Namen projekta je s prenovo opreme Hiše Stare trte dvigniti kakovost in s tem konkurenčnost ponudbe območja. Na novo razviti turistični produkti in oblikovana dodatna ponudba bo omogočila dvig kakovosti doživljanja destinacije ne samo za turiste, ampak tudi domačemu, lokalnemu prebivalstvu.

HST je nujno potrebna posodobitve notranje opreme, ki bo osnova za novo atraktivno in kvalitetno ponudbo, ki bo pritegnila še več obiskovalcev. Problematika, ki se jo je skozi leta delovanja HST zaznavalo, je, da obiskovalec od zunaj ne zazna dogajanja v hiši. S prenovo opreme želimo to spremeniti. Najstarejša trta zdaj ne bo več samo objekt, ki je prislonežen na fasado, temveč bo postala dogajanje pred hišo in v njej.

V sklopu projekta se bodo prenovili naslednji segmenti: odstranitev obstoječe opreme v celoti, prenova elektroinštalacij in prenova strojnih inštalacij, menjava oken in vrat, vzpostavitev toaletnih prostorov za invalide, vzpostavitev digitalnih vsebin, ki omogočajo gostu posebno doživetje. Posebno bo izpostavljen degustacijski in prodajni prostor.

Za ta namen je bil izdelan Investicijski program in PZI dokumentacija. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna.

#### **3. Namen in cilj investicije**

Nameni in cilji naložbe so usklajeni z nameni in cilji razpisa MGTŠ. Namen naložbe je s prenovo opreme Hiše Stare trte krepitev trajnostnega razvoja Hiše Stare trte, kakovosti in s tem konkurenčnosti ponudbe območja. Novo razviti turistični produkti in dodatna ponudba bodo omogočili povečanje kakovosti doživljanja destinacije pri turistih in lokalnem prebivalstvu. Prenova Hiše Stare trte predstavlja trajnostno preoblikovanje Hiše Stare trte kot javne turistične infrastrukture z vgradnjo trajnostne opreme, pa tudi izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti, s čimer se povečuje kakovost storitev in doživetij turistov.

Cilji naložbe v obliki fizičnih kazalnikov naložbe se od priprave DIIP niso spremenili. Vključeni so v vlogo za pridobitev razpisanih sredstev in zajemajo:

1. Izvedeno investicijo v infrastrukturo za obiskovalce in ohranjanje naravne in kulturne dediščine
2. Razvoj dveh novih turističnih produktov
3. Oblikovanje šestih enot dodatne ponudbe
4. Povečan obisk turistov v občini za več kot 10 % (glede na leto 2022)
5. Povečan obisk obiskovalcev v Hiši Stare trte za 18 % (glede na leto 2022)
6. Boljša uporabniška izkušnja v Hiši Stare trte (meritev preko nove aplikacije).

#### 4. Razlogi za povečanje vrednosti investicijskega projekta

Novelacija investicijskega programa z analizo stroškov in koristi za naložbo v opremo Hiše Stare trte je pripravljena zaradi sprememb ključnih sestavin investicijskega programa: povečanje vrednosti celotne naložbe za več kot 20 %, sprememba časovnice ter višine in dinamike sofinanciranja.

Vrednost naložbe se je povečala predvsem zaradi vključitve stroškov „mehkega“ dela naložbe, ki kot neupravičeni stroški niso bili vključeni v IP maj 2023. Spremenili sta se tudi časovnica in dinamika virov financiranja. Znesek, ki ga na podlagi razpisa sofinancira MGTŠ (sklep 28. julija 2023) ostane enak, poveča pa se sofinanciranje, ki ga zagotovi lastnik objekta.

#### 5. Ocena vrednosti investicije, viri financiranja

Oznaka	Viri financiranja	Skupaj	2023	2024	Struktura (%) virov financiranja celotne naložbe
1.	Pričakovana sredstva MGTŠ	328.669,46	4.000,00	324.669,46	45,91
2.	Ostali viri: MO Maribor	381.138,58	2.100,00	379.038,58	53,23
3.	Lastna sredstva ZTM	6.126,00	0,00	6.126,00	0,86
4.	SKUPAJ VREDNOST NALOŽBE (z DDV)	715.934,04	6.100,00	709.834,04	100,00

#### 6. Terminski načrt izvajanja investicije

Dejavnosti	Začetek	Zaključek
Izvedba postopkov javnih naročil	september 2023	junij 2024
Prenova opreme (pripravljalna in GO dela, strojne in elektro instalacije, svetila, zvočniki, tehnologija sprejemnega pulta)	januar 2024	junij 2024
Izdelava ambientalne multimedije za degustacijo vin in nabava opreme	december 2023	junij 2024
Razvoj novih turističnih produktov in dodatne ponudbe	januar 2024	junij 2024
Aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja	september 2023	september 2024
Otvoritev Najstarejše trte na svetu	junij 2024	junij 2024
Vodenje projekta ter priprava poročil in zahtevkov	september 2023	september 2024

#### 7. Sklepna ugotovitev

Komisija za pregled in oceno investicijske dokumentacije je obravnavala investicijski dokument 19. 10.2023 in nanj dala pozitivno stališče. Mnenje komisije je:« Komisija presoja, da je predmetna novelacija investicijskega programa izdelana skladno z zahtevami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ in da vsebuje se zahtevane sestavine. V skladu s 6. členom uredbe so prikazani odmiki, na katere načrtovalci zaradi zelo kratkega roka predaje IP-ja MGTŠ- ju niso predvidevali in uskladili z deležniki. Komisija opozarja, da proračun MOM za leto 2024 še ni sprejet, prav tako po informacijah navedenih v dokumentu in poročevalcev pogodba z MGTŠ še ni podpisana, s tem finančna konstrukcija še ni zagotovljena. V primeru (pravočasne) zagotovitve sredstev(virov), in z pravočasno izvedenimi postopki naročanja in izvedbe, je projekt lahko uspešno in učinkovito izveden v zastavljenih rokih in

predvidenih zneskih, ob maksimalnem angažiranju vseh deležnikov, zato komisija presoja, da je investicija upravičena in smotna z vidika meril uspešnosti in učinkovitosti:«

S sprejetjem novelacije investicijskega programa Prenova opreme Hiše Stare trte se investicija finančno in terminsko uskladi z sedaj realno vrednostjo in časovno izvedbo.

S sprejetjem se izpolni pogoj za uvrstitev investicije v proračun Mestne občine Maribor za leti 2023 in 2024 in odprtje novega NRP- Prenova opreme Hiše Stare trte na PP Turistična infrastruktura v višini 381.138,58 EUR.





**Maribor**

# **PRENOVA OPREME HIŠE STARE TRTE**

*Novelacija investicijskega programa  
z analizo stroškov in koristi*



*Maribor, oktober 2023*

**Osnovni podatki o investiciji in dokumentu**

<b>Naziv investicije:</b>	<b>Prenova opreme Hiše Stare trte</b>
<b>Investitor:</b>	<b>Zavod za turizem Maribor</b>
– odgovorna oseba	Jure Struc, direktor
– vodja projekta	Vesna Horvat, svetovalka za regionalno usklajevanje
<b>Vrednost naložbe v tekočih cenah:</b>	
brez DDV:	<b>586.831,19 EUR</b>
z DDV:	<b>715.934,04 EUR</b>
upravičeni stroški:	<b>452.057,83 EUR</b>
neupravičeni stroški (brez DDV):	<b>134.773,36 EUR</b>
celotni DDV:	<b>129.102,85 EUR</b>
<b>Sofinancerji celotne naložbe (tekoče cene, z DDV):</b>	<b>Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport (sklep 18. julija 2023):</b>
	<b>328.669,46 EUR (45,91 %)</b>
	<b>Mestna občina Maribor:</b>
	<b>381.138,58 EUR (53,23 %)</b>
	<b>Zavod za turizem Maribor:</b>
	<b>6.126,00 EUR (0,86 %)</b>
<b>Začetek in zaključek naložbe (GOI dela in oprema):</b>	<b>januar–junij 2024</b>
<b>Začetek in zaključek celotnega projekta:</b>	<b>september 2023–september 2024</b>
<b>Naročnik investicijskega dokumenta:</b>	<b>Zavod za turizem Maribor</b>
<b>Vrsta investicijskega dokumenta:</b>	<b>Novelacija investicijskega programa</b>
<b>Izdellovalec investicijskega dokumenta:</b>	<b>Ekonomski institut Maribor, d. o. o.</b>
– odgovorna oseba	Viljenka Godina, direktorica
<b>Datum izdelave dokumenta:</b>	<b>oktober 2023</b>

*Vsebina dokumenta je v skladu z 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006 s spremembami: Uradni list RS, št. 54/2010 in 27/2016).*

**Kazalo vsebine**

<b>1</b>	<b>OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH DOKUMENTACIJE TER UPRAVLJAVCU ...7</b>
1.1	Investitor .....7
1.2	Sofinancer.....8
1.3	Strokovni sodelavci oz. službe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne projektne, tehnične in druge dokumentacije .....9
1.4	Izdelovalec investicijske dokumentacije Novelacija investicijskega programa .....10
1.5	Lastnik in upravljavec naložbe .....11
1.6	Organiziranost investitorja za uspešno izvedbo projekta .....11
<b>2</b>	<b>UVODNA POJASNILA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA 12</b>
<b>3</b>	<b>PREGLED PRIPRAVE PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE ZA NALOŽBO .....13</b>
3.1	Priprava projektne dokumentacije .....13
3.2	Priprava investicijske dokumentacije.....13
3.3	Kratek povzetek investicijskega programa iz maja 2023.....14
3.3.1	Predmet naložbe in razlogi zanjo.....14
3.3.2	Cilji naložbe v obliki kazalnikov.....14
3.3.3	Obravnava variant z utemeljitvijo izbire optimalne variante.....14
3.3.4	Ocenjena vrednost naložbe ter predvidena dinamika izvedbe in financiranja v IP maj 2023 ...15
<b>4</b>	<b>POVZETEK NOVELIRANEGA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....17</b>
4.1	Ocena potreb in predmet načrtovane naložbe.....17
4.2	Namen in cilji naložbe .....17
4.3	Spisek strokovnih podlag.....18
4.4	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante.....19
4.5	Povzetek tehničnih in tehnoloških rešitev.....19
4.6	Navedba odgovornih oseb za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta .....21
4.7	Predvidena organizacija za izvedbo in spremljanje učinkov naložbe.....21
4.8	Ocenjena vrednost investicije, finančna konstrukcija in delež sredstev proračuna v novelaciji investicijskega programa .....21
4.9	Zbirni prikaz rezultatov izračunov in utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta.25
<b>5</b>	<b>NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA ZA PRENOVO OPREME HIŠE STARE TRTE .....26</b>
5.1	Uvodna pojasnila.....26
5.2	Namen in cilji investicijskega projekta .....28
5.3	Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih investicijske dokumentacije in upravljavcu.29
5.4	Predstavitev Zavoda za turizem Maribor: investitorja, upravljavca, razvojnika in izvajalca turistične dejavnosti v Hiši Stare trte .....29
<b>6</b>	<b>ANALIZA SEDANJEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA .....32</b>
6.1	Analiza sedanjega stanja .....32
6.1.1	Prikaz splošnega stanja območja izvajanja naložbe .....32
6.1.2	Analiza turizma v Mestni občini Maribor .....33
6.1.3	Predstavitev Hiše Stare trte in dejavnosti v njej .....36
6.2	SWOT analiza destinacije in gastronomskih doživetij .....41
6.3	Analiza potreb po prenovi Hiše Stare trte .....41
<b>7</b>	<b>USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEŠKIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI .....43</b>
7.1	Lokalni in regionalni strateški dokumenti in usmeritve .....43
7.2	Nacionalni strateški dokumenti in usmeritve.....44



<b>8</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI .....</b>	<b>48</b>
8.1	Ocena prihodkov Hiše Stare trte .....	48
8.2	Ciljne skupine – obiskovalci in drugi deležniki .....	49
<b>9</b>	<b>PREDSTAVITEV NALOŽBE S TEHNIČNO–TEHNOLOŠKIM DELOM .....</b>	<b>50</b>
9.1	Struktura celotne naložbe .....	50
9.2	Prenova prostorov in opreme Hiše Stare trte, digitalna oprema in komuniciranje.....	51
9.2.1	Konceptualna zasnova prenove prostorov in opreme Hiše Stare trte .....	51
9.2.2	Prenova prostorov .....	52
9.2.3	Oprema za digitalizacijo .....	53
9.2.4	Dejavnosti tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti .....	54
9.3	Vsebinski del naložbe – turistični produkti in dodatna ponudba .....	55
9.3.1	Koncepti nove ponudbe .....	55
9.3.2	Razvoj novih turističnih produktov .....	56
9.3.3	Razvoj nove dodatne ponudbe .....	59
<b>10</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ „Z INVESTICIJO“ GLEDE NA SCENARIJ „BREZ INVESTICIJE“ IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO .....</b>	<b>61</b>
<b>11</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....</b>	<b>62</b>
11.1	Ocena investicijskih stroškov projekta po stalnih cenah .....	64
11.2	Ocena investicijskih stroškov projekta po tekočih cenah .....	64
<b>12</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE.....</b>	<b>67</b>
<b>13</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV .....</b>	<b>68</b>
13.1	Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje .....	68
13.2	Trajnostna naravnost – okoljski vidik – spoštovanje načela, da se ne škoduje bistveno (DNSH) .....	69
13.3	Trajnostna naravnost – družbeni vidik.....	71
13.4	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov .....	71
<b>14</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI.....</b>	<b>72</b>
14.1	Časovni načrt izvedbe investicije s popisom aktivnosti .....	72
14.2	Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije .....	72
14.3	Izvedba postopkov javnih naročil .....	73
14.4	Vodenje projekta.....	73
14.5	Analiza izvedljivosti .....	73
<b>15</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA .....</b>	<b>74</b>
<b>16</b>	<b>PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO ZAČETKU DELOVANJA INVESTICIJE V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>76</b>
16.1	Stroški obratovanja .....	76
16.2	Prihodki od obratovanja .....	78
<b>17</b>	<b>VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI (EX–ANTE) V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE .....</b>	<b>79</b>
17.1	Finančna ocena .....	79
17.2	Ekonomska ocena .....	81
<b>18</b>	<b>ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....</b>	<b>86</b>
18.1	Analiza tveganj .....	86
18.2	Analiza občutljivosti naložbe .....	86
<b>19</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>88</b>

## *Kazalo preglednic*

Preglednica 1:	Vrednost naložbe v IP maj 2023, tekoče cene, v EUR, brez DDV in z DDV .....	15
Preglednica 2:	Časovni načrt izvedbe naložbe, IP maj 2023 .....	16
Preglednica 3:	Viri in dinamika financiranja celotnih in upravičenih stroškov naložbe iz IP maj 2023 v EUR, tekoče cene .....	16
Preglednica 4:	Odgovorne osebe za pripravo dokumentacije in izvedbo projekta .....	21
Preglednica 5:	Primerjava vrednosti naložbe v IP maj 2023 in novelaciji IP, v EUR, tekoče cene .....	22
Preglednica 6:	Časovni načrt izvedbe naložbe .....	23
Preglednica 7:	Upravičeni in neupravičeni stroški ter vrednost celotne naložbe v EUR, tekoče cene .....	24
Preglednica 8:	Struktura in dinamika virov financiranja naložbe po letih, tekoče cene .....	24
Preglednica 9:	Kazalniki učinkovitosti projekta .....	25
Preglednica 10:	Mestna občina Maribor v številkah .....	33
Preglednica 11:	Povprečna doba bivanja .....	36
Preglednica 12:	SWOT analiza destinacije Najstarejše trte in gastronomskih doživetij .....	41
Preglednica 13:	Načrt prihodkov Hiše Stare trte od prodaje produktov za 15 let, v EUR .....	48
Preglednica 14:	Koncept novega turističnega produkta Žlahtno doživetje žlahtne kapljice .....	57
Preglednica 15:	Število zaposlenih v Hiši Stare trte .....	61
Preglednica 16:	Specifikacija vrednosti naložbe po skupinah stroškov v EUR, stalne cene 2023 .....	63
Preglednica 17:	Vrednost naložbe z DDV in brez DDV v stalnih cenah 2023, v EUR .....	64
Preglednica 18:	Vrednost naložbe z DDV in brez DDV v tekočih cenah, v EUR .....	64
Preglednica 19:	Dinamika izvajanja investicijskih del v tekočih cenah z DDV, v EUR .....	65
Preglednica 20:	Upravičeni in neupravičeni stroški investicije v tekočih cenah, v EUR .....	66
Preglednica 21:	Časovni načrt izvedbe naložbe .....	72
Preglednica 22:	Viri financiranja skupnih in upravičenih stroškov po tekočih cenah .....	74
Preglednica 23:	Struktura in dinamika virov financiranja naložbe po letih .....	75
Preglednica 24:	Skupni stroški vzdrževanja obstoječega sistema v EUR .....	76
Preglednica 25:	Prikaz predvidenih (inkrementalnih) stroškov v EUR .....	77
Preglednica 26:	Stroški amortizacije po letih v EUR .....	78
Preglednica 27:	Načrt prihodkov Hiše Stare trte od prodaje produktov za 15 let, v EUR .....	78
Preglednica 28:	Denarni tok projekta (finančne ocene) v EUR .....	80
Preglednica 29:	Statični in dinamični kazalniki učinkovitosti projekta .....	81
Preglednica 30:	Družbena koristnost projekta (ekonomska ocena) .....	84
Preglednica 31:	Parametri in kazalniki .....	84
Preglednica 32:	Načrt za obvladovanje tveganj .....	86
Preglednica 33:	Vplivi sprememb naložbene vrednosti na finančno NPV in IRR .....	87
Preglednica 34:	Vplivi sprememb naložbene vrednosti na ekonomsko NPV in IRR .....	87

***Kazalo slik***

Slika 1:	Iniciative za trajnostni turizem, v katere je vključen Zavod za turizem Maribor ....	31
Slika 2:	Gibanje števila prenočitev v MO Maribor 2008–2022 .....	35
Slika 3:	Gibanje števila gostov v MO Maribor 2008–2022 .....	35
Slika 4:	Hiša stare trte nekoč (1960) in danes .....	37
Slika 5:	Notranjost Hiše Stare trte .....	37
Slika 6:	Primerjava obiska Hiše Stare trte (2019–2022) .....	38
Slika 7:	Primerjava števila obiskovalcev Hiše Stare trte po narodnosti (2019–2022) .....	39
Slika 8:	Obiskovalci Hiše Stare trte po mesecih (2019–2022) .....	39
Slika 9:	Prihodki Hiše Stare trte (2019–2022) .....	40
Slika 10:	Prihodek Hiše Stare trte, ustvarjen prek spleta (2019–2022) .....	40
Slika 11:	Notranjost Hiše Stare trte: oboki, stebri, nizek strop .....	42
Slika 12:	Pomanjkljivosti v Hiši stare trte: neustrezen dovod vode, ni sanitarij za invalide .....	42
Slika 13:	Konceptualna zasnova prostora in vizija zunanje ureditve .....	51
Slika 14:	Konceptualna zasnova tlorisa .....	52
Slika 15:	Kolaž materialov .....	52
Slika 16:	Lokacija naložbe – Hiše Stare trte .....	67

## **1 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH DOKUMENTACIJE TER UPRAVLJAVCU**

### **1.1 Investitor**

Naziv:	Zavod za turizem Maribor, javni zavod
Naslov:	Tkalski prehod 4, 2000 Maribor
Odgovorna oseba investitorja:	Jure Struc, direktor
Telefon:	02 23 46 600
E-poštni naslov:	zzt@maribor.si
Spletna stran:	<a href="https://www.visitmaribor.si">https://www.visitmaribor.si</a>
Davčna št.:	SI70464600
Matična št.:	1526022000
TRR:	SI56 0127 0603 3740 127
Banka:	Banka Slovenije Ljubljana



Podpis odgovorne osebe:

## **1.2 Sofinancer**

Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba investitorja	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Telefon	02 22 01 000
Faks	02 22 01 207
E-poštni naslov	mestna.obcina@maribor.si
Spletna stran	www.maribor.si
Davčna št.	SI12709590
Matična št.	5883369
TRR	01270-0100008403
Banka	UJP

Žig

Podpis odgovorne osebe:



**1.3 Strokovni sodelavci oz. službe odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne projektne, tehnične in druge dokumentacije**

Projektno dokumentacijo IDP in PZI je izdelalo podjetje:

Naziv: ARHISOL, d. o. o.  
Naslov: Tomanova ulica 2, 2000 Maribor  
Direktor: Stojan Skalicky  
Telefon: 041 282 767  
E-poštni naslov: stojan.skalicky@icloud.com  
Odgovorni projektant: Stojan Skalicky, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1717  
Št. in vrsta projekta: 9/2021, PZI  
Datum: Januar 2022



Podpis:

#### 1.4 Izdelovalec investicijske dokumentacije Novelacija investicijskega programa

Naziv: Ekonomski institut Maribor, d. o. o.  
Naslov: Razlagova ulica 22, 2000 Maribor  
Direktorica: Viljenka Godina  
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije  
Ime in priimek: Viljenka Godina  
Telefon: 041 766 114  
E-poštni naslov: viljenka.godina@eim-mb.si

Žig

EKONOMSKI INSTITUT MARIBOR  
d.o.o., Maribor, 01

Podpis:

## **1.5 Lastnik in upravljavec naložbe**

Lastnica (delov) stavb, kjer bo potekala prenova, je Mestna občina Maribor. Gre za poslovni prostor v pritličju na južni strani stavbe št. 2277 na Vojašniški ulici 8 v Mariboru, ki leži na parceli št. 1992/2, k. o. Maribor – grad (ID oznaka dela stavbe 657-2277-8) ter dva poslovna prostora v Splavarskem prehodu 5A na severni strani Hiše Stare trte (oznaki ID dela stavbe 657-2253-5 in 657-2253-6).

MO Maribor je s Pogodbo o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjeno 4. februarja 2022, nepremičnino, pripadajočo opremo in druga opredmetena sredstva prenesla v upravljanje Zavodu za turizem Maribor, javnemu zavodu (v nadaljnjem besedilu: ZTM), katerega ustanoviteljica je, in sicer za opravljanje dejavnosti, za katero je bil ZTM ustanovljen. Ta pogodba je nadomestila prejšnjo Pogodbo o uporabi poslovnega prostora „Stara trta“<sup>1</sup>. V pogodbi o prenosu sredstev v upravljanje je opredeljeno, da ZTM izvaja vsa dela in storitve, potrebne za gospodarjenje s premoženjem v upravljanju, MO Maribor kot ustanoviteljica ZTM pa v skladu z letnimi programi vlaganj v stvarno premoženje zagotavlja sredstva za investicijsko vzdrževanje in obnovo opreme. ZTM zagotavlja sredstva za tekoče vzdrževanje premoženja v okviru sredstev, prejetih za ta namen od ustanoviteljice, in iz drugih virov. Za posege, ki bi pomenili bistvene spremembe na nepremičninah, mora ZTM pridobiti soglasje ustanoviteljice. ZTM bo poslovni prostor upravljal tudi po končani prenovi.

Pogodbena določila iz Pogodbe o prenosu sredstev so podlaga za opredelitev virov za sofinanciranje prenove Hiše Stare trte, ki je obravnavana v prejšnji investicijski dokumentaciji (maj 2023) in tudi tej novelaciji investicijskega programa. Naložbo bodo sofinancirali Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport (v nadaljnjem besedilu: MGTŠ), MO Maribor in ZTM.

## **1.6 Organiziranost investitorja za uspešno izvedbo projekta**

Projekt bo izvedel investitor, ZTM. Projektno ekipo ZTM sestavljajo zaposleni, vodja projekta pri ZTM je Vesna Horvat, svetovalka za regionalno usklajevanje pri ZTM. Projektna ekipa bo naloge izvajala v okviru svojih rednih delovnih obveznosti.

ZTM bo za učinkovito izvedbo projekta sodeloval z zunanjimi strokovnjaki. Prenova opreme Hiše Stare trte je pogoj za uvedbo novih turističnih produktov in dodatne ponudbe. Razvoj novih turističnih produktov in priprava dodatne ponudbe potekata sočasno s prenovo opreme. Tudi na tem področju bo ZTM vključil zunanje izvajalce. Vsi zunanji izvajalci bodo izbrani v skladu z zakonodajo o javnem naročanju.

Pri sofinancerju bo projekt spremljal Urad za gospodarske dejavnosti.

---

<sup>1</sup> Pogodba št. 36101–00121/2005 20004BPB

## **2 UVODNA POJASNILA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA**

Novelacija investicijskega programa z analizo stroškov in koristi za naložbo v opremo Hiše Stare trte je pripravljena zaradi sprememb ključnih sestavin investicijskega programa: povečanje vrednosti celotne naložbe za več kot 20 %, sprememba časovnega načrta ter višine in dinamike sofinanciranja. Zato je treba v skladu s prvim odstavkom člena 6 enotne metodologije za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije<sup>2</sup> (v nadaljnjem besedilu: metodologija za pripravo investicijske dokumentacije ali metodologija) pripraviti novelacijo investicijskega programa.

Investitor ZTM je projekt prijavil na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah<sup>3</sup>, ki ga je konec leta 2022 objavilo prejšnje Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (sedaj: Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport – v nadaljnjem besedilu: MGTŠ). Vlogi je bilo treba priložiti investicijsko dokumentacijo. ZTM je v skladu z metodologijo za pripravo investicijske dokumentacije marca 2023 pripravil dokument identifikacije investicijskega programa (DIIP), saj je bila vrednost (upravičenih stroškov) naložbe v stalnih cenah pod mejnim zneskom za pripravo investicijskega programa, opredeljenim v členu 4 navedene metodologije (500.000 EUR). MGTŠ je ob pregledu vloge zahtevalo predložitev investicijskega programa (poziv k dopolnitvi vloge št. 4600–98/2022/254). Rok za pripravo investicijskega programa je bil zelo kratek. ZTM v investicijskem programu, ki je bil izdelan maja 2023, zato ni spreminjal vrednosti naložbe, kot je bila opredeljena v DIIP. V investicijski program tako niso bili vključeni stroški naložbe v razvoj novih turističnih produktov in dodatne turistične ponudbe, ker niso bili upravičeni do sofinanciranja iz razpisanih sredstev ter v času predložitve vloge na razpis ter dopolnitve vloge in priprave investicijskega programa tudi še niso bili usklajeni. Novelacija investicijskega programa pa zajema tudi te stroške, ki so bili v skladu s pogoji razpisa MGTŠ neupravičeni. Posledično se je vrednost naložbe povečala za več kot 20 odstotkov.

Vloga ZTM je bila konec julija (sklep MGTŠ, 18. julija 2023) izbrana za sofinanciranje iz razpisanih sredstev. Začetek aktivnosti je bil predviden septembra 2023, prenova naj bi bila končana februarja 2024, celotna naložba, skupaj z razvojem novih turističnih produktov in dodatne ponudbe naj bi bila zaključena maja 2024. Konec avgusta 2023 je ZTM zaradi nepredvidljivih okoliščin in predvidenih rokov za izvedbo javnih naročil ministrstvo zaprosil za spremembo terminskega načrta in posledično za spremembo dinamike sofinanciranja.

Metodologija za pripravo investicijske dokumentacije zahteva v takšnih primerih pripravo novelacije investicijskega programa.

---

<sup>2</sup> Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)

<sup>3</sup> Uradni list 166/2022. 30. 12. 2022

### **3 PREGLED PRIPRAVE PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE ZA NALOŽBO**

#### **3.1 Priprava projektne dokumentacije**

Idejno zasnovo (IDZ) in idejni projekt (IDP) za prenovu opreme v Hiši Stare trte je izdelalo podjetje Arhisol, d. o. o., leta 2021.<sup>4</sup> Avtor prenove je Stojan Skalicky, univ. dipl. inž. arh. Dokument zajema rešitve za prenovu notranjosti objekta in namestitve nove opreme s poudarkom na povezavi dogajanja v Hiši Stare trte (notranjosti) in Lenta oziroma javnega trga pred Hišo Stare trte (zunanosti) ter osredotočenjem na vino in ambient.

Januarja 2022 je podjetje Arhisol izdelalo projekt za izvedbo (PZI). Dokumentacija PZI zajema rešitve za prenovu notranjosti stavbe (tlaki, obloge, opleski, stavbno pohištvo, električne in strojne instalacije), ki je usmerjena v izboljšanje funkcionalnosti objekta, uskladitev z zakonodajo (sanitarije za invalide) ter zagotovitev opreme za digitalizacijo delovnega procesa in izvajanje dejavnosti za obiskovalce, vključno z novimi turističnimi produkti in dodatno ponudbo. Stroški v predračunih so bili preračunani na cene leta 2023. Ti so podlaga za novelacijo investicijskega programa.

#### **3.2 Priprava investicijske dokumentacije**

Dokument identifikacije investicijskega programa (DIIP, marec 2023) in investicijski program (IP maj 2023) je izdelala Regionalna razvojna agencija za Podravje – Maribor.

DIIP je bil pripravljen za priložitev k vlogi ZTM na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah (v nadaljnjem besedilu: razpis MGTŠ). Sprva je bil DIIP pripravljen kot edina investicijska dokumentacija, saj je bila vrednost naložbe manjša od 500.000 EUR. Investicijski program je bil pripravljen na zahtevo MGTŠ (na podlagi poziva k dopolnitvi vloge št. 4600–98/2022/254) ob pregledu vloge, v zelo kratkem času v obsegu in vsebini, predpisani z navedeno metodologijo, da je zadostil zahtevam MGTŠ.

Nameni in cilji naložbe, predvidene dejavnosti, vrednosti naložbe, z vidika omenjenega javnega razpisa upravičeni in neupravičeni stroški ter DDV so v DIIP in IP iz maja 2023 enaki:

- vrednost naložbe je znašala 407.791,78 EUR brez DDV v stalnih cenah (418.494,33 EUR brez DDV v tekočih cenah), upravičeni stroški naložbe v tekočih cenah so znašali 410.836,83 EUR;
- DDV (tekoče cene) je znašal 92.068,75 EUR. DDV je v skladu z razpisnimi pogoji neupravičen strošek in se mora v celoti poravnati iz drugih sredstev;
- v obeh dokumentih je enaka tudi sestava virov financiranja: od MGTŠ se pričakuje znesek 328.669,46 EUR (80 % upravičenih stroškov naložbe v tekočih cenah). MO Maribor naj bi sofinancirala 20 % upravičenih stroškov in celotne neupravičene stroške, skupni znesek (tekoče cene) je znašal 175.767,62 EUR;
- tudi časovni načrt in dinamika financiranja sta v obeh dokumentih enaki: razdelitev virov financiranja med leti 2023 in 2024 je znašala približno 36 % za leto 2023 in 63 % za leto 2024.

---

<sup>4</sup> Izdelava projektne dokumentacije za prenovu opreme v Hiši Stare trte, Arhisol, d.o.o., november 2021



### **3.3 Kratek povzetek investicijskega programa iz maja 2023**

#### **3.3.1 Predmet naložbe in razlogi zanjo**

Predmet naložbe je prenova opreme Hiše Stare trte v Mariboru, ki je z aktom razglašena za spomenik: Maribor – Hiša Vojašniška 8 (EŠD 6239). Po južni steni stavbe se vzpenja najstarejša trta na svetu s potrjeno starostjo več kot 400 let, ki je vpisana v Guinnessovo knjigo rekordov. ZTM v Hiši Stare trte že od leta 2005 izvaja dejavnosti s področja turizma, povezane s Staro trto, vinom in enologijo. Hiša Stare trte je bila zadnjič prenovljena leta 2007. Po več kot petnajstih letih delovanja je notranja oprema nujno potrebna prenove. S prenosom večine muzejskih dejavnosti v nov Muzej najstarejše trte v neposredni bližini se odpirajo možnosti za preoblikovanje funkcij v stavbi, nove produkte in novo zasnovo opreme. Z načrtovano naložbo se odpravljajo tudi pomanjkljivosti stavbe, ki vplivajo na kakovost turistične ponudbe v Hiši Stare trte: neustrezna umestitev doživetij vina; nepovezanost dogajanj na prostoru pred hišo z dejavnostmi v notranjosti, manjkajoče sanitarije za invalide. Izboljšana funkcionalnost prostorov in nova oprema bosta zagotovili pogoje za izvajanje novih turističnih produktov in dodatne ponudbe, ki jih razvija ZTM in so vključeni v „mehki“, vsebinski del naložbe. Razvoj turističnih produktov in dodatne ponudbe nista bila upravičena do sofinanciranja iz razpisa MGTŠ, zato v investicijski program nista bila vključena, saj v času priprave IP maj 2023 stroški še niso bili usklajeni. Tudi stroški vseh vrst nadzora (projektantski, gradbeni) so v razpisu MGTŠ opredeljeni kot **neupravičeni** in niso vključeni v vrednost naložbe.

#### **3.3.2 Cilji naložbe v obliki kazalnikov**

Kazalniki naložbe za spremljanje uresničevanja ciljev, vključeni v vlogo za prijavo na razpis MGTŠ:

1. izvedena investicija v infrastrukturo za obiskovalce in v ohranjanje naravne in kulturne dediščine;
2. razvoj novih turističnih produktov (2);
3. oblikovanje dodatne ponudbe (6);
4. povečan obisk turistov v občini za več kot 10 % (glede na leto 2022);
5. povečan obisk obiskovalcev v Hiši Stare trte za 18 % (glede na leto 2022);
6. boljša uporabniška izkušnja v Hiši Stare trte (meritev preko nove aplikacije).

#### **3.3.3 Obravnava variant z utemeljitvijo izbire optimalne variante**

V investicijskem programu sta bili upoštevani dve varianti:

- Varianta 1 „brez investicije“, ki pomeni ohranitev obstoječega stanja;
- Varianta 2 „z investicijo“, ki pomeni izvedbo načrtovane prenove opreme Hiše Stare trte.

Kot optimalna je bila izbrana Varianta 2 „z investicijo“, ki sicer zahteva večja enkratna investicijska sredstva, vendar hkrati:

- pozitivno vpliva razvoj območja in destinacije;
- povečuje turistične možnosti mesta in
- dosega maksimalne možne ekonomske koristi.

### 3.3.4 Ocenjena vrednost naložbe ter predvidena dinamika izvedbe in financiranja v IP maj 2023

#### Ocenjena vrednost naložbe

Zaradi prijave na razpis MGTŠ je bila vrednost naložbe ocenjena v stalnih (2023) in tekočih cenah (2024). Pri izračunu tekočih cen za leto 2024 je bila v skladu z UMAR-jevo napovedjo inflacije<sup>5</sup> upoštevana 4,2-odstotna letna stopnja inflacije.

V skladu z razpisom MGTŠ so bili načrtovani stroški razdeljeni na upravičene in neupravičene. Stroški razvoja novih produktov in dodatne ponudbe niso bili upravičeni do financiranja in niso bili vključeni v investicijski program. Ocenjena vrednost celotne naložbe po stalnih cenah je znašala 497.505,97 EUR, upravičeni stroški so znašali 407.791,78 EUR, neupravičeni stroški (tj. DDV) pa 89.714,19 EUR. V skladu z razpisnimi pogoji so bili viri financiranja prikazani za financiranje naložbe v tekočih cenah. Zato v tem povzetku IP maja 2023 navajamo le pregled vrednosti naložbe v tekočih cenah. Postavke so prikazane po skupinah iz razpisa MGTŠ.

Preglednica 1. Vrednost naložbe v IP maj 2023, tekoče cene, v EUR, brez DDV in z DDV

Vrsta stroškov	Znesek stroškov (v EUR) brez DDV		
	Skupaj	Leto 2023	Leto 2024
<b>1. GRADNJA IN OPREMA</b>	<b>404.774,62</b>	<b>148.769,00</b>	<b>256.005,62</b>
1.1 Stroški gradnje (pripravljalna dela, GOI dela, postavitve, dobava in montaža)	158.665,08	102.967,55	55.697,53
1.2 Stroški investicij v opremo in druga opredmetena osnovna sredstva	246.109,54	45.801,45	200.308,09
a) Stroški investicij neposredno v javno turistično infrastrukturo	93.526,56	45.801,45	47.725,11
b) Stroški investicij v spremljajočo infrastrukturo	123.565,57	0,00	123.565,57
c) Stroški investicij v opremo za izboljšanje turistične ponudbe, vezane na oblikovanje turističnih produktov na ali ob javni turistični infrastrukturi	29.017,41	0,00	29.017,41
<b>2. STROŠKI TRŽNEGA KOMUNICIRANJA IN INFORMIRANJA CILJNIH JAVNOSTI</b>	<b>11.635,71</b>	<b>4.200,00</b>	<b>7.435,71</b>
<b>3. STROŠKI IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE</b>	<b>2.084,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.084,00</b>
Skupaj stroški	418.494,33	152.969,00	265.525,33
<b>4. DDV</b>	<b>92.068,75</b>	<b>33.653,18</b>	<b>58.415,57</b>
<b>Skupaj stroški projekta</b>	<b>510.563,08</b>	<b>186.622,18</b>	<b>323.940,90</b>

#### Načrtovana dinamika izvajanja naložbe

Časovni načrt smo povzeli iz Tabele 11 IP maj 2023. Spremenjena je le oblika prikaza (besedilo namesto gantovega diagrama). Prenova Hiše Stare trte naj bi se začela avgusta 2023 in zaključila maja 2024, ko je bila predvidena otvoritev prenovljenega objekta. Do takrat naj bil končan tudi „mehki“ del naložbe: razviti in pripravljeni za izvajanje naj bi bili dva nova turistična produkta in šest novih dogodkov. Celotni projekt naj bi se zaključil septembra 2024 z oddajo poročil in zahtevkov. Do takrat naj bi potekalo tudi tržno komuniciranje v zvezi z naložbo. Časovni načrt iz IP maj 2023 je predstavljen v naslednji preglednici.

<sup>5</sup> Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, UMAR, Ljubljana, marec 2023

Preglednica 2: **Časovni načrt izvedbe naložbe, IP maj 2023**

Dejavnosti	Začetek	Zaključek
Izvedba postopkov javnih naročil	avgust 2023	maj 2024
Prenova opreme (pripravljalna in GO dela, strojne in elektro instalacije, svetila, zvočniki, tehnologija sprejemnega pulta)	september 2023	februar 2024
Izdelava ambientalne multimedije za degustacijo vin in nabava opreme	avgust 2023	maj 2024
Razvoj novih turističnih produktov in dodatne ponudbe	avgust 2023	maj 2024
Aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja	avgust 2023	september 2024
Otvoritev Najstarejše trte na svetu	maj 2024	maj 2024
Vodenje projekta ter priprava poročil in zahtevkov	avgust 2023	september 2024

### *Viri financiranja naložbe*

Načrtovani viri in dinamika financiranja naložbe so prikazani v naslednji preglednici:

Preglednica 3: **Viri in dinamika financiranja celotnih in upravičenih stroškov naložbe iz IP maj 2023 v EUR, tekoče cene**

Stroški in viri financiranja	2023	2024	Skupaj
<b>Stroški</b>			
Skupaj stroški brez DDV	152.969,00	265.525,33	418.494,33
Upravičeni stroški (US)	149.219,00	261.617,83	410.836,83
Neupravičeni stroški (NUS)	3.750,00	3.907,50	7.657,50
Skupaj DDV	33.653,18	58.415,57	92.068,75
– DDV na US	32.828,18	57.555,92	90.384,10
– DDV na NUS	825,00	859,65	1.684,65
<b>Skupaj stroški z DDV</b>	<b>186.622,18</b>	<b>323.940,90</b>	<b>510.563,08</b>
<b>Viri financiranja</b>			
Pričakovano financiranje MGTŠ (80 % US)	119.375,20	209.294,26	328.669,46
Sredstva MO Maribor (20 % US, del NUS, celotni DDV)	64.246,98	111.520,64	175.767,62
Lastna sredstva ZTM (del NUS)	3.000,00	3.126,00	6.126,00
<b>Skupaj viri financiranja</b>	<b>186.622,18</b>	<b>323.940,90</b>	<b>510.563,08</b>

ZTM je kandidiral za pridobitev sredstev za sofinanciranje 80 % upravičenih stroškov naložbe iz razpisa MGTŠ. Dne 31. julija 2023 je od MGTŠ prejel sklep o sofinanciranju naložbe v zahtevanem znesku 328.669,46 EUR. V času priprave te novelacije investicijskega programa pogodba z MGTŠ še ni sklenjena. MO Maribor bo svoj delež zagotovila v okviru proračunske postavke 742012 Turistična infrastruktura.

Kot je omenjeno v poglavju 2, se je po pripravi IP maj 2023 vrednost naložbe povečala, predvsem zaradi vključitve stroškov „mehkega“ dela naložbe, ki kot neupravičeni stroški niso bili vključeni v IP maj 2023. Spremenili sta se tudi časovni načrt in dinamika virov financiranja. Znesek, ki ga na podlagi razpisa sofinancira MGTŠ (sklep 18. julija 2023) ostane enak, poveča pa se sofinanciranje, ki ga zagotovi lastnik objekta, kot je prikazano v naslednjih poglavjih, v novelaciji investicijskega programa.

## **4 POVZETEK NOVELIRANEGA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA**

Povzetek novelacije investicijskega programa (NIP) je sestavljen v skladu z drugo točko četrtega odstavka 13. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ<sup>6</sup>.

### **4.1 Ocena potreb in predmet načrtovane naložbe**

Načrtovana naložba zajema prenovo opreme Hiše Stare trte v Mariboru. Objekt je z aktom razglašen za spomenik: Maribor – Hiša Vojašniška 8 (EŠD 6239). Na južno steno Hiše Stare trte se naslanja najstarejša trta na svetu, ki je s potrjeno starostjo več kot 400 let vpisana v Guinnessovo knjigo rekordov kot najstarejša trta sveta, ki še vedno rodi.

V prostorih Hiše Stare trte Zavod za turizem (ZTM) že od leta 2005 izvaja dejavnosti s področja turizma, ki so povezane s Staro trto, vinom in enologijo ter gastronomskimi dogodki. Hiša Stare trte je bila zadnjič prenovljena leta 2008, leta 2015 je bil izdelan talni mozaik arhitekta Igorja Orešiča. Po več kot petnajstih letih delovanja je notranja oprema nujno potrebna prenove. S preselitvijo večine muzejske dejavnosti iz Hiše Stare trte v bližnji nov Muzej najstarejše trte se odpirajo možnosti za preoblikovanje funkcij v stavbi in novo zasnovo opreme.

Izboljšana funkcionalnost prostorov in nova oprema bosta zagotovili pogoje za izvajanje novih turističnih produktov in dogodkov, ki so vključeni v „vsebinski del“ naložbe in bodo pritegnili večje število obiskovalcev: dva nova turistična produkta in dodatna ponudba (šestih novih enot – dogodkov). Vsebinski del naložbe ni upravičen do sofinanciranja iz razpisa MGTŠ, zato v prejšnji investicijski program (IP maj 2023) ni bil vključen. Kot neupravičen strošek je opredeljen tudi nadzor.

Z načrtovano naložbo se rešujejo tudi pomanjkljivosti stavbe, ki vplivajo na kakovost turistične ponudbe in doživetja v Hiši Stare trte: muzejska dejavnost je (bila) v osrednjem delu hiše, doživetje vina pa v obrobni prostorih; Hiša Stare trte se dojema le kot objekt, na katerega se naslanja trta, obiskovalec od zunaj ne more zaznati dogajanja v hiši, notranji prostor deluje kaotično in, ne nazadnje, ni sanitarij za invalide. Z naložbo v opremo Hiše Stare trte se te pomanjkljivosti odpravljajo, zagotavlja se povezava med dogajanjem v notranjosti in zunanjim prostorom.

### **4.2 Namen in cilji naložbe**

Nameni in cilji naložbe so usklajeni z nameni in cilji razpisa MGTŠ. **Namen naložbe** je s prenovo opreme Hiše Stare trte okrepiti trajnostni razvoj Hiše Stare trte, kakovost in s tem konkurenčnost ponudbe območja. Novo razvita turistična produkta in dodatna ponudba bodo omogočili povečanje kakovosti doživljanja destinacije pri turistih in lokalnem prebivalstvu. Prenova Hiše Stare trte predstavlja trajnostno preoblikovanje Hiše Stare trte kot javne turistične infrastrukture z vgradnjo trajnostne opreme, pa tudi izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti, s čimer se povečuje kakovost storitev in doživetij turistov.

---

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016

**Cilji naložbe** v obliki fizičnih kazalnikov naložbe se od priprave DIIP niso spremenili. Vključeni so v vlogo za pridobitev razpisanih sredstev in zajemajo:

1. izvedeno investicijo v infrastrukturo za obiskovalce in ohranjanje naravne in kulturne dediščine;
2. razvoj dveh novih turističnih produktov;
3. oblikovanje šestih enot dodatne ponudbe;
4. povečan obisk turistov v občini za več kot 10 % (glede na leto 2022);
5. povečan obisk obiskovalcev v Hiši Stare trte za 18 % (glede na leto 2022);
6. boljša uporabniška izkušnja v Hiši Stare trte (meritev preko nove aplikacije).

#### **4.3 Spisek strokovnih podlag**

Skladno z drugo točko četrtega odstavka 13. člena uredbe o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije navajamo seznam idejnih rešitev, študij in strokovnih podlag, ki so bile uporabljene pri pripravi novelacije investicijskega programa:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta „Prenova opreme Hiše Stare trte“, RRA za Podravje, marec 2023;
- Investicijski program „Prenova opreme Hiše Stare trte“, RRA za Podravje, maj 2023;
- IDZ – Izdelava projektne dokumentacije za prenovo opreme v Hiši Stare trte, Arhisol, d.o.o., november 2021;
- IDP – Izdelava projektne dokumentacije za prenovo opreme v Hiši Stare trte, Arhisol, d.o.o., november 2021;
- letna poročila Zavoda za turizem Maribor za leta 2020, 2021 in 2022, [www.visitmaribor.si](http://www.visitmaribor.si);
- ocene in podatki investitorja;
- Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah, MGRT, 30. december 2022;
- Strategija trajnostnega razvoja in trženja destinacije Maribor za obdobje 2022–2027, Regionalna razvojna agencija za Podravje s skupino avtorjev, november 2021;
- Regionalni razvojni program za Podravsko razvojno regijo 2021–2027, Regionalna razvojna agencija za Podravje, junij 2022;
- Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor, Medobčinski uradni vestnik (MUV), št. 5/92, 4/2011, 21/2011, 28/2011;
- Občinski program varstva okolja MOM za obdobje 2021–2030, OPVO MOM 2030, MO Maribor z zunanjimi sodelavci, februar 2021;
- Zakon o spodbujanju razvoja turizma, Uradni list RS, št. 13/18 – ZSRT–1;
- Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2022–2028, MGRT, maj 2022;
- Uredba o razvojnih spodbudah za turizem, Uradni list RS, št. 208/21;
- Strategija digitalne preobrazbe slovenskega turizma 2022–2026, Slovenska turistična organizacija, CPOEF in Horwath HTL, maj 2022;
- Akcijski načrt razvoja in trženja gastronomskega turizma 2019–2023, Slovenska turistična organizacija z delovno skupino, Univerza na Primorskem, Fakulteta za turistične študije Turistica, avgust–november 2018;
- Strategija pametne specializacije Slovenije S4, Vlada RS, December 2017, in S5, Vlada RS, januar 2023 ter SRIPi (<https://www.srip-turizem.si/>);



- Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030), Vlada RS, december 2017;
- Strategija razvoja informacijske družbe do leta 2020, Digitalna Slovenija, Vlada RS, marec 2016;
- Digitalna Slovenija 2030 – Krovna strategija razvoja informacijske družbe do leta 2030, Vlada RS, marec 2023;
- Sporazum o partnerstvu med Slovenijo in Evropsko komisijo za 2021–2027, Vlada RS, september 2022;
- Načrt za okrevanje in odpornost, Vlada RS; junij 2021.

#### **4.4 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante**

Pri pripravi investicijske dokumentacije DIIP sta bili obravnavani dve varianti, ki ju povzemamo iz IP maj 2023:

- Varianta 1: „brez investicije“ oziroma ohranitev obstoječega stanja;
- Varianta 2: „z investicijo“, ki pomeni izvedbo naložbe „Prenova opreme Hiše Stare trte“.

Izbira Variante 1 bi pomenila, da se ponudba Hiše Stare trte ohrani v sedanjem obsegu in kakovosti, pomanjkljivosti hiše se ne odpravijo, promocijske dejavnosti in ozaveščanje potekajo v omejenem obsegu. Varianta sicer ne zahteva sredstev za naložbo, vendar se:

- stanje infrastrukture in lastnosti območja poslabšujejo;
- varianta ne dosega ekonomskih koristi in
- zmanjšuje prihodke od turističnega obiska.

Kot optimalna je bila zato izbrana Varianta 2 „z investicijo“, ki sicer zahteva večja enkratna investicijska sredstva, vendar hkrati:

- pozitivno vpliva razvoj območja in destinacije;
- povečuje turistične možnosti mesta in
- dosega maksimalne možne ekonomske koristi.

#### **4.5 Povzetek tehničnih in tehnoloških rešitev**

Objekt bo funkcionalno razdeljen na tri dele:

- notranje prostore ob fasadi večnamenskega mestnega informacijsko turističnega prostora, namenjenega javnosti;
- servisni del na severni strani objekta in
- javni trg pred Hišo Stare trte, ki pa se **ne ureja v okviru te naložbe**.

Celotna naložba je na podlagi pogojev iz razpisa MGTŠ razdeljena na dva dela:

- **materialni** (opredmeteni) del, tj. stroške prenove opreme Hiše Stare trte, ki so v razpisu MGTŠ opredeljeni kot upravičeni stroški (razen vseh vrst nadzora) in se sofinancirajo;
- **vsebinski** (neopredmeteni) del zajema razvoj dveh novih turističnih produktov in dodatne ponudbe, ki se bodo izvajali v prenovljeni Hiši Stare trte. Ta del naložbe je z vidika razpisa MGTŠ neupravičen strošek, vendar so turistični produkti in dodatna ponudba bistvenega pomena za pridobitev sofinanciranja od MGTŠ in vključeni v kazalnike za spremljanje doseganja ciljev sofinancirane naložbe.

*Naložbe v opremo Hiše Stare trte – upravičeni stroški*

---

Z naložbo v opremo Hiše Stare trte se obnavljajo in na novo opremljajo notranji in servisni prostori Hiše Stare trte. Načrtovana dela so v skladu s specifikacijo iz razpisa MGTŠ razdeljena v tri skupine:

- **naložbe neposredno v izboljšanje javne turistične infrastrukture** (skupina 1.2.a) zajemajo zamenjavo tlakovcev, talnih in stenskih oblog, opleskov, stavbnega pohištva in zamenjavo svetil z varčnejšimi rešitvami. Prenovljena bo oprema za izvajanje dejavnosti v vseh prostorih Hiše Stare trte. Degustacijski prostor bo na novo opremljen z mizo in stoli. V prostorih za pripravo in strežbo hrane in pijač bodo nameščeni novi pulti in aparati;
- **posredne naložbe v spremljajočo infrastrukturo** (skupina 1.2.b): obnova sanitarij za zaposlene in obiskovalce ter ureditev sanitarij za invalide. V to skupino sodita tudi ozvočenje in IT oprema za digitalizacijo prostorov in dejavnosti v Hiši Stare trte ter izvajanje novih produktov;
- **oprema, ki je vezana na razvoj novih turističnih produktov in ponudbe** (skupina 1.2.c) zajema opremo za multimedijско podporo izvajanju produktov in dodatne ponudbe.

V okviru upravičenih stroškov je predvideno tudi tržno komuniciranje in informiranje ciljnih javnosti, vključno z otvoritvijo prenovljene Hiše Stare trte, ki se bo preimenovala v Hišo Najstarejše trte. Izvedba materialnega dela naložbe zagotavlja pogoje za izvedbo vsebinskega dela, tj. uvedbo in izvajanje novih turističnih produktov ter dodatne ponudbe Hiše Stare trte.

*Vsebinski del naložbe – stroški razvoja novih produktov*

---

V vsebinskem delu naložbe bosta razvita dva nova turistična produkta in šest dodatnih enot ponudbe.

Nova turistična produkta sta:

- **Žlahtno doživetje žlahtne kapljice**, tj. digitalna interpretacija kulturne dediščine. Produkt bo razvit v 5-zvezdično doživetje, ki bo obiskovalcem na voljo vse leto;
- **Predstavitveno–prodajni center KBZ Naše najboljše**, tj. ponudba izdelkov, certificiranih s kolektivnimi blagovnimi znamkami (KBZ), vzpostavljenimi po modelu „Izvirno slovensko“. Namenjen je spoznavanju Stare trte, znamenitosti mesta in certificiranih ponudnikov iz Maribora in okoliša Štajerska Slovenija v vinorodni deželi Podravje. Obiskovalcem bo na voljo vse leto.

Dodatna ponudba v Hiši Stare trte zajema šest novih enot ponudbe/dogodkov:

- **Vinske degustacije z Mariborsko vinsko kraljico**,
- **Vino in čopič**: vodene delavnice slikanja z vinom žametna črnina,
- **Vino in čokolada**: kombiniranje pralinejev in izbranih vin,
- **Vino in poezija**: kulturni dogodki z vinom za ustvarjanja harmonije za ustvarjalnost,
- **Prisotnost vseh čutov**: kombinacija vin s posebnimi dišavami, hrano, glasbo/zvoki itd.,
- **Kraljestvo brbončic**: vrhunski kulinarčni večeri s priznanimi kuharskimi mojstri.

#### 4.6 Navedba odgovornih oseb za izdelavo investicijskega programa, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Zaradi preglednosti dokumenta so zahtevani podatki navedeni na začetku dokumenta, s podatki o vseh odgovornih in njihovimi podpisi. Na tem mestu povzemamo:

Preglednica 4: **Odgovorne osebe za pripravo dokumentacije in izvedbo projekta**

Področje	Odgovorna oseba
Investicijski program	<b>Viljenka Godina</b> , direktorica, Ekonomski institut Maribor, d. o. o.
Projektna dokumentacija	<b>Stojan Skalicky</b> , direktor, Arhisol, d. o. o.
Izvedba investicijskega projekta	<b>Jure Struc</b> , direktor, Zavod za turizem Maribor
	<b>Vesna Horvat</b> , vodja projekta Prenova opreme Hiše Stare trte, Zavod za turizem Maribor
Spremljanje izvajanja projekta	<b>Urad za gospodarske dejavnosti, MO Maribor</b>

#### 4.7 Predvidena organizacija za izvedbo in spremljanje učinkov naložbe

Investicijski projekt bo izvedel Zavod za turizem Maribor (ZTM). Projektno ekipo sestavljajo zaposleni na ZTM, ki so odgovorni za projektni, finančni in komunikacijski management. Projektna ekipa bo naloge izvajala v okviru rednih delovnih obveznosti.

Vodja projekta je **Vesna Horvat**, svetovalka za regionalno usklajevanje na ZTM. Odgovorna bo za koordinacijo izvedbe projekta ter komunikacijo s sofinancerji in izvajalci projekta.

ZTM bo za učinkovito izvedbo projekta sodeloval z zunanjimi strokovnjaki na področju prenove opreme in izboljšanja turistične ponudbe. Pogodbeni izvajalci bodo izbrani v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Pri sofinancerju bo projekt spremljal Urad za gospodarske dejavnosti.

#### 4.8 Ocenjena vrednost investicije, finančna konstrukcija in delež sredstev proračuna v novelaciji investicijskega programa

##### *Ocenjena vrednost naložbe, stalne cene*

Zaradi prijave na razpis MGTŠ je bila v IP maj 2023 vrednost naložbe ocenjena v stalnih (2023) in tekočih cenah (2024), čeprav to zaradi obdobja gradnje (manj kot eno leto) ne bi bilo potrebno.

Vrednost naložbe v novelaciji investicijskega programa v stalnih cenah znaša 564.991,52 EUR brez DDV, od tega znašajo upravičeni stroški 435.277,03 EUR, neupravičeni stroški brez DDV 129.714,49 EUR, skupni DDV (na upravičene in neupravičene stroške) pa znaša 124.298,13 EUR. Celotna naložba z DDV znaša v stalnih cenah 689.289,65 EUR. Podrobni prikaz vseh postavk v stalnih cenah je v preglednici 16 (poglavje 11).

**Primerjava vrednosti naložbe iz IP maj 2023 in novelacije IP**

Kot je že omenjeno, se je celotna vrednost naložbe, predvsem zaradi vključitve stroškov, ki so bili z vidika razpisa MGTŠ neupravičeni (tj. razvoj turističnih produktov in vse vrste nadzora), povečala. Primerjava med vrednostmi naložbe iz IP maj 2023 in vrednostmi iz novelacije investicijskega programa je prikazana v naslednji preglednici:

Preglednica 5: **Primerjava vrednosti naložbe v IP maj 2023 in novelaciji IP, v EUR, tekoče cene**

Skupina	Stroški naložbe	Vrednost IP maj 2023	Vrednost novelacija - NIP	Razlika med NIP in IP maj 2023
1.1	Pripravljalna, gradbena, obrtna in instalacijska dela	158.665,08	216.080,13	57.415,05
1.2	Razsvetljava in oprema (1.2.a + 1.2.b + 1.2.c) skupaj; od tega:	246.109,54	222.212,70	-23.896,84
	1.2.a Razsvetljava in oprema – neposredno JTI	93.526,56	160.425,65	66.899,09
	1.2.b Oprema – spremljajoča infrastruktura	123.565,57	32.853,18	-90.712,39
	1.2.c Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (za razvoj produktov)	29.017,41	28.933,86	-83,55
<b>1</b>	<b>Skupaj GOI dela in oprema HST (1.1 + 1.2)</b>	<b>404.774,62</b>	<b>438.292,83</b>	<b>33.518,21</b>
<b>2</b>	<b>Tržno komuniciranje, informiranje ciljnih skupin in promocijsko gradivo</b>	<b>11.635,71</b>	<b>11.622,10</b>	<b>-13,61</b>
<b>3</b>	<b>Izdelava projektne dokumentacije in pridobivanje znakov</b>	<b>2.084,00</b>	<b>2.142,90</b>	<b>58,90</b>
	SKUPAJ komuniciranje, promocija, dokumentacija (2 + 3)	13.719,71	13.765,00	45,29
<b>4</b>	<b>SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI (US) INVESTICIJE (1 + 2 + 3)</b>	<b>418.494,33</b>	<b>452.057,83</b>	<b>33.563,50</b>
	5.1 Izdelava turističnih produktov – AV vsebin	0,00	130.390,43	130.390,43
	5.2 Nadzor (1 % od GOI del in opreme) in drugo	0,00	4.382,93	4.382,93
<b>5</b>	<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI (NUS) – brez DDV</b>	<b>0,00</b>	<b>134.773,36</b>	<b>134.773,36</b>
<b>6</b>	<b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE (US in NUS) – brez DDV (4 + 5)</b>	<b>418.494,33</b>	<b>586.831,19</b>	<b>168.336,86</b>
	7.1 DDV od US	92.068,75	99.452,72	7.383,97
	7.2 DDV od NUS	0,00	29.650,13	29.650,13
<b>7</b>	<b>SKUPAJ DDV</b>	<b>92.068,75</b>	<b>129.102,85</b>	<b>37.034,10</b>
<b>8</b>	<b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE (US + NUS + DDV)</b>	<b>510.563,08</b>	<b>715.934,04</b>	<b>205.370,96</b>

Celotna vrednost naložbe (brez DDV) se je povečala za 168.336,86 EUR oziroma za 205.370,96 EUR skupaj z DDV. K povečanju naložbe je največ prispevala vključitev stroškov razvoja turističnih produktov v znesku 130.390,43 EUR (brez DDV), ki so bili v razpisu MGTŠ opredeljeni kot neupravičeni in niso bili vključeni v IP maj 2023, ker še niso bili usklajeni. V novelacijo IP so vključeni tudi stroški vseh vrst nadzora v znesku 4.382,93 EUR, ki so bili v skladu z razpisom MGTŠ prav tako neupravičen strošek.

Med ostalimi postavkami se je povečala vrednost gradbenih, obrtnih in instalacijskih del v skupnem znesku 33.518,21 EUR. Na podlagi popisa del in predračunov, uporabljenih za novelacijo IP, se je povečala postavka za elektro instalacije, ki zdaj vsebujejo tudi ozvočenje in opremo za delovanje Hiše Stare trte. Postavka 1.2.b, ki se je v primerjavi z IP iz maja 2023 znižala za 90.712,39 EUR, izhaja iz spremenjene zasnove multimedijske podpore.

Manjše negativne razlike vrednosti (postavka 1.2.c in postavka 1.3) izhajajo iz nižje stopnje napovedane inflacije (UMAR, september 2023), ki je bila uporabljena za preračun v tekoče cene v novelaciji IP.

## Nov časovni načrt za izvajanje naložbe

ZTM je konec avgusta 2023 ministrstvu predlagal novo časovnico za izvajanje naložbe:

Preglednica 6: Časovni načrt izvedbe naložbe

Dejavnosti	Začetek	Zaključek
Izvedba postopkov javnih naročil	september 2023	junij 2024
Prenova opreme (pripravljalna in GO dela, strojne in elektro instalacije, svetila, zvočniki, tehnologija sprejemnega pulta)	januar 2024	junij 2024
Izdelava ambientalne multimedije za degustacijo vin in nabava opreme	december 2023	junij 2024
Razvoj novih turističnih produktov in dodatne ponudbe	januar 2024	junij 2024
Aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja	september 2023	september 2024
Otvoritev Najstarejše trte na svetu	junij 2024	junij 2024
Vodenje projekta ter priprava poročil in zahtevkov	september 2023	september 2024

V primerjavi s prvotno časovnico, vključeno v vlogo za pridobitev sredstev MGTŠ, se za en mesec zamakne začetek projekta, začetek GOI del se s septembra 2023 zamakne v januar 2024. GOI dela se zaključijo junija 2024, tj. en mesec pozneje, kot je bilo prvotno načrtovano. Za en mesec se zamakne tudi otvoritev prenovljene Hiše Stare trte. Celotni projekt, ki zajema še poročanje in izdajo zahtevkov, se zaključí, kot je bilo prvotno načrtovano, septembra 2024.

## Vrednost naložbe in dinamika nastajanja stroškov, tekoče cene

Sočasno z novo časovnico je ZTM določil tudi novo dinamiko nastajanja stroškov, ki je podlaga za oceno vrednosti naložbe po letih. Pri izračunu tekočih cen za leto 2024 je bila v novelaciji investicijskega programa v skladu z UMAR-jevo napovedjo inflacije<sup>7</sup> upoštevana 3,9-odstotna letna stopnja inflacije. Vrednost naložbe v tekočih cenah je predstavljena v preglednici na naslednji strani.

V skladu z razpisom MGTŠ so načrtovani stroški razdeljeni na upravičene in neupravičene. Vrednost naložbe je v novelaciji IP povečana zaradi vključitve stroškov razvoja novih produktov in nove ponudbe, ki so z vidika razpisa MGTŠ neupravičeni in niso bili vključeni v investicijski program iz maja 2023. Z vidika razpisa MGTŠ so neupravičeni tudi **stroški vseh vrst nadzora**.

Vrednost naložbe v tekočih cenah znaša 586.831,19 EUR brez DDV, od tega znašajo upravičeni stroški 452.057,83 EUR, neupravičeni stroški brez DDV 134.773,36 EUR, skupni DDV (na upravičene in neupravičene stroške) pa znaša 129.102,85 EUR. Celotna naložba z DDV znaša v tekočih cenah 715.934,04 EUR.

Načrtovana investicija bo skoraj v celoti (99,15 % vrednosti) potekala v letu 2024. Za leto 2023 je septembra predviden le začetek postopkov javnega naročanja ter del stroškov tržnega komuniciranja in izdelave projektne dokumentacije. V skladu s tem je spremenjena tudi dinamika financiranja oziroma višine virov financiranja naložbe po letih.

<sup>7</sup> Jesenska napoved gospodarskih gibanj, UMAR, Ljubljana, september 2023



Preglednica 7: **Upravičeni in neupravičeni stroški ter vrednost celotne naložbe v EUR, tekoče cene**

Skupina	Stroški naložbe	SKUPAJ	2023	2024
		Brez DDV		
1.1	Pripravljalna, gradbena, obrtna in instalacijska dela	216.080,13		216.080,13
1.2	Razsvetljava in oprema (1.2.a + 1.2.b + 1.2.c) skupaj; od tega:	222.212,70		222.212,70
	1.2.a Razsvetljava in oprema – neposredno JTI	160.425,65		160.425,65
	1.2.b Oprema – spremljajoča infrastruktura	32.853,18		32.853,18
	1.2.c Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (za razvoj produktov)	28.933,86		28.933,86
1	<b>Skupaj GOI dela in oprema HST (1.1 + 1.2)</b>	<b>438.292,83</b>		<b>438.292,83</b>
2	Tržno komuniciranje, informiranje ciljnih skupin in promocijsko gradivo	11.622,10	4.000,00	7.622,10
3	Izdelava projektne dokumentacije in pridobivanje znakov	2.142,90	1.000,00	1.142,90
	SKUPAJ komuniciranje, promocija, dokumentacija (2 + 3)	13.765,00	5.000,00	8.765,00
4	<b>SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI (US) INVESTICIJE (1 + 2 + 3)</b>	<b>452.057,83</b>	<b>5.000,00</b>	<b>447.057,83</b>
	5.1 Izdelava turističnih produktov – AV vsebin	130.390,43		130.390,43
	5.2 Nadzor (1 % od GOI del in opreme) in drugo	4.382,93		4.382,93
5	<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI (NUS) – brez DDV</b>	<b>134.773,36</b>	<b>0,00</b>	<b>134.773,36</b>
6	<b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE (US in NUS) – brez DDV (4 + 5)</b>	<b>586.831,19</b>	<b>5.000,00</b>	<b>581.831,19</b>
	7.1 DDV od US	99.452,72	1.100,00	98.352,72
	7.2 DDV od NUS	29.650,13	0,00	29.650,13
7	<b>SKUPAJ DDV</b>	<b>129.102,85</b>	<b>1.100,00</b>	<b>128.002,85</b>
8	<b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE (US + NUS + DDV)</b>	<b>715.934,04</b>	<b>6.100,00</b>	<b>709.834,04</b>

#### *Viri in dinamika financiranja naložbe po letih, tekoče cene*

MGTŠ bo v skladu s sklepom, sprejetim 18. julija 2023, upravičene stroške naložbe v prenovu opreme Hiše Stara trta financiralo z zneskom 328.669,46 EUR, kar znaša 72,71 % upravičenih stroškov oziroma 45,91 % celotne vrednosti naložbe (z DDV, tekoče cene). MO Maribor bo sofinancirala 27,29 % upravičenih stroškov (123.388,37 EUR). Neupravičene stroške (brez DDV) ter celotni DDV, obračunan od upravičenih in neupravičenih stroškov, krijeta MO Maribor in ZTM. Celotni znesek, ki ga za sofinanciranje naložbe zagotavlja MO Maribor, vključno s sofinanciranjem upravičenih stroškov, znaša 381.138,58 EUR (53,23 %). Prispevek ZTM k financiranju celotne naložbe pa 6.126,00 EUR (0,86 %). Več kot 99 % vseh virov bo aktiviranih v letu 2024, kot je prikazano v preglednici v nadaljevanju.

Preglednica 8: **Struktura in dinamika virov financiranja naložbe po letih, tekoče cene**

Oznaka	Viri financiranja	Skupaj	2023	2024	Struktura (%) virov financiranja celotne naložbe
1.	Pričakovana sredstva MGTŠ	328.669,46	4.000,00	324.669,46	45,91
2.	Ostali viri: MO Maribor	381.138,58	2.100,00	379.038,58	53,23
3.	Lastna sredstva ZTM	6.126,00	0,00	6.126,00	0,86
4.	SKUPAJ VREDNOST NALOŽBE (z DDV)	715.934,04	6.100,00	709.834,04	100,00

#### 4.9 Zbirni prikaz rezultatov izračunov in utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Preglednica 9: Kazalniki učinkovitosti projekta

Parametri in kazalniki	Kratika	Vrednost
Prihodki		25.200,00 EUR
Odhodki		43.460,00 EUR
Dobiček/izguba		−18.260,00 EUR
Ekonomičnost poslovanja		0,5798
Donosnost poslovanja		−0,72
Doba vračanja vloženih sredstev	(v letih)	12
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	FRR/C	−13,53 %
Finančna neto sedanja vrednost investicije	FNPV/C	−677.329,39 EUR
Relativna neto sedanja vrednost	Relativna FNPV/C	−0,9461
Razmerje med koristmi in stroški	Razmerje K/S	1,08

Projekt nima profitnega značaja, zato je njegova neto sedanja vrednost negativna in znaša −677.329,39 EUR, negativni sta tudi interna stopnja donosnosti −13,53 % in relativna neto sedanja vrednost −0,9461. Ekonomska ocena projekta dokazuje, da je izvedba investicijskega projekta z ekonomskega vidika upravičena, saj njegove družbene koristi presegajo stroške projekta za 8 %.

## **5 NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA ZA PRENOVO OPREME HIŠE STARE TRTE**

### **5.1 Uvodna pojasnila**

Investitor, Zavod za turizem Maribor (v nadaljnjem besedilu: ZTM), je načrtoval naložbo v prenovu opreme Hiše Stare trte, stavbe na Vojašniški ulici 8 v Mariboru, v kateri že od leta 2005 izvaja dejavnosti s področja turizma, ki so povezane s Staro trto, vinom in enologijo ter gastronomijo. S prenovbo zagotovil odpravo funkcionalnih pomanjkljivosti stavbe, ki ovirajo nadaljnjo rast obsega in zlasti kakovosti dejavnosti za obiskovalce ter onemogočajo uvajanje novih, privlačnih in sodobnih vsebin, podprtih z digitalnimi tehnologijami. Sočasno s prenovbo notranjosti, prerazporeditvijo funkcij v obstoječih prostorih in namestitvijo nove opreme je načrtoval tudi razvoj novih turističnih produktov in širitev ponudbe z novimi dogodki/vsebinami za obiskovalce – turiste in domače prebivalstvo, ki jih brez načrtane naložbe v prenovbo opreme stavbe sicer ne bi mogel uvesti.

Naložba tako zajema:

- materialni, „opredmeteni“ del (osvežitev prostorov, nova oprema, vključno z digitalno tehnologijo) in
- „neopredmeteni“, „mehki“, vsebinski del, ki zajema stroške storitev zunanjih izvajalcev na področju razvoja multimedijskih vsebin za podporo novim turističnim produktom.

### ***Dogajanja po pripravi prvotnega investicijskega programa in namen priprave novelacije IP***

---

Investitor je za materialni del naložbe uspešno kandidiral za pridobitev sredstev za sofinanciranje naložbe na Javnem razpisu za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah, ki ga je konec leta 2022 objavilo prejšnje Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (sedaj: Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport; v nadaljnjem besedilu: razpis MGTŠ)<sup>8</sup>. V skladu s pogoji razpisa MGTŠ naložbe v razvoj novih turističnih produktov in dodatno ponudbo niso bile upravičene do financiranja iz razpisanih sredstev. Vendar pa je v merilih za ocenjevanje vlog, opredeljenih v razpisni dokumentaciji, novim turističnim produktom in dodatni ponudbi na/v turistični infrastrukturi, ki je predmet sofinanciranih naložb, namenjenih do 27 % točk.

Vlogi za pridobitev sredstev je bilo treba priložiti investicijsko dokumentacijo. Sprva je bil pripravljen samo dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP),<sup>9</sup> saj je bila vrednost investicije manjša od meje za izdelavo investicijskega programa, določene v metodologiji. Med pregledom vloge je MGTŠ s pozivom k dopolnitvi vloge (št. 4600–98/2022/254) zahtevalo, da se predloži tudi investicijski program. Ta je moral biti pripravljen v izjemno kratkem roku, da se zadosti zahtevi MGTŠ. Investicijski program, ki ga je pripravila RRA za Podravje,<sup>10</sup> je izdelan v skladu s predpisano metodologijo za pripravo investicijske dokumentacije. Temeljl je na vrednostnih iz DIIP in ni vključeval stroškov vsebinskega dela naložbe, saj so bili v razpisu opredeljeni kot neupravičeni; v času priprave IP maj 2023 stroški za izdelavo AV vsebin za nov turistični produkt še tudi niso bili usklajeni.

---

<sup>8</sup> Objavljen v Uradnem listu 166/2022

<sup>9</sup> Dokument identifikacije investicijskega projekta „Prenova opreme hiše stare trte“, RRA za Podravje, marec 2023

<sup>10</sup> Investicijski program „Prenova opreme hiše stare trte“, RRA za Podravje, maj 2023.

Na višino zaprošenega sofinanciranja iz razpisanih sredstev to dejstvo ni vplivalo, saj je bil znesek za sofinanciranje naložb po razpisu omejen na največ 80 % upravičenih stroškov naložbe in največ 350.000 EUR na prijavitelja.

Z uskladitvijo predračunov, vključitvijo z vidika razpisa MGTŠ neupravičenih stroškov vsebinskega dela naložbe, ki je pa je bil ključnega pomena za pridobitev sofinanciranja, se je vrednost naložbe povečala. Investitor je z vlogo za sofinanciranje uspel (sklep MGTŠ o podpori je bil sprejet 18. julija 2023). Po pridobitvi sklepa MGTŠ o podpori naložbi je ZTM ministrstvo zaprosil za spremembo časovnega načrta in dinamike financiranja, saj je moral zaradi poznega sklepa o sofinanciranju in predvidene dolžine postopkov javnih naročil skoraj vse načrtovane dejavnosti premakniti v leto 2024. Sprememba ključnih elementov naložbe (povečanje vrednosti za več kot 20 odstotkov, sprememba časovnice in virov financiranja) v skladu s 6. členom uredbe o metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije zahteva pripravo novelacije investicijskega programa.

Namen novelacije investicijskega programa, izdelanega maja 2023 (IP maj 2023), je predstaviti in oceniti vrednost celotne naložbe, tj. opredmetenega in neopredmetenega (vsebinskega) dela, na podlagi usklajenih in posodobljenih predračunov ter ob upoštevanju novih dejstev, navedenih zgoraj.

Pri pripravi te novelacije investicijskega programa (v nadaljnjem besedilu: novelacija IP ali NIP) smo uporabili dokumentacijo PZI, podatke iz objavljenih dokumentov investitorja ter predračune, podatke in ocene, ki jih je zagotovil investitor. Da bi omogočili primerjavo z IP maj 2023, v kar največji meri sledimo sestavi IP maj 2023, na primer: stroški investicije so enako kot v IP 2023 prikazani po skupinah, navedenih v razpisu MGTŠ, prikazani in utemeljeni so upravičeni in neupravičeni stroški v skladu s pogoji razpisa MGTŠ, celotna naložba je prikazana v stalnih in tekočih cenah, čeprav preračun v tekoče cene glede na predviden čas izvajanja naložbe (manj kot eno leto) ni potreben. Pri izračunu postavk v tekočih cenah smo uporabili najnovejšo objavljeno napovedano stopnjo inflacije za leto 2024<sup>11</sup>. Ob upoštevanju trenutnih gospodarskih gibanj v evrskem območju in državi se utegnejo napovedi v zvezi z inflacijo še spremeniti, vendar ocenjujemo, da spremembe ne bodo bistveno vplivale na ocenjene vrednosti naložbe.

IP maj 2023 je precej obsežen, saj v prilogi vsebuje tudi številne skice iz projektne dokumentacije. Nekaj smo jih vključili v telo dokumenta, druge smo izpustili, ker jih običajno v investicijsko dokumentacijo ne vključujemo. Nekoliko smo skrajšali tudi vsebinski del, vendar smo pazili, da ne bi izpustili ključnih informacij, ki so bile vključene tudi v vlogo za prijavo na razpis MGTŠ, in okrnili celovitosti dokumenta.

Od priprave IP maj 2023 je minilo le nekaj mesecev in v tem času se cilji in vsebina načrtovane naložbe niso spremenili. Novelacija IP je izdelana v skladu s 13. členom metodologije za pripravo investicijske dokumentacije in vsebuje vse predpisane elemente, zato se nekaterim ponavljanjem (na primer predstavitvi ciljev, odgovornih oseb itn.) v dokumentu ni bilo mogoče izogniti. Poskušali pa smo jih čim bolj omejiti s sklicevanjem na že navedene informacije.

**Povzetek IP maj 2023** je v točki 3.3. **Povzetek NIP** z vsemi predpisanimi elementi je v poglavju 4.

---

<sup>11</sup> *Jesenska napoved gospodarskih gibanj, UMAR, september 2024*

## **5.2 Namen in cilji investicijskega projekta**

Zavod za turizem Maribor (ZTM) želi s prenovo opreme Hiše Stare trte povečati možnosti za trajnostni razvoj Hiše Stare trte kot javne in skupne turistične infrastrukture ter naravne znamenitosti v destinaciji ter povečati kakovost in s tem konkurenčnost ponudbe območja. Prenova bo omogočila izvajanje novih turističnih produktov in dodatne ponudbe, ki bodo obiskovalcu nudili možnosti za vključevanje in soustvarjanje doživetij, ki bodo poudarjala lokalni karakter, da pridejo do izraza avtentičnost in kultura v najširšem pomenu. Naložba bo omogočila dvig kakovosti doživljanja destinacije ne le za turiste, temveč tudi za domače, lokalno prebivalstvo.

Z načrtovano naložbo se rešujejo tudi pomanjkljivosti stavbe, ki neposredno vplivajo na kakovost turistične ponudbe in doživetij v Hiši Stare trte, zlasti neustrezna umestitev ključnih doživetij v obrobni prostorih, nepovezanost med zunanjim prostorom in dogajanjem v hiši, nezadostna izkoriščenost posebnosti notranjega prostora in odsotnost sanitarij za invalide (podrobneje v točki 6.3).

**Cilji naložbe** so usklajeni s cilji razpisa MGTŠ, vključeni v vlogo za prijavo na razpis MGTŠ in se z novelacijo IP programa ne spreminjajo:

1. trajnostna prenova opreme Hiše Stare trte, ki bo izboljšala funkcionalnost, varnost in kakovost Hiše Stare trte;
2. povečanje števila obiskovalcev;
3. povečanje kakovosti storitev in doživetij turistov v Hiši Stare trte;
4. butični izbor vin vinorodne dežele Podravje in drugih lokalnih izdelkov;
5. obveščanje in ozaveščanje o Stari trti in njeni edinstvenosti;
6. promocija lokalnih ponudnikov – vinarjev in gostinskih ponudnikov;
7. podpiranje lokalnih surovin in lokalno pridelane hrane;
8. ohranitev ekološkega znaka Hiše Stare trte;
9. krepitev trajnostnega razvoja turistične infrastrukture;
10. dodana vrednost v turizmu.

**Rezultati** oziroma neposredni učinki investicijskega projekta

1. prenovljena oprema Hiše Stare trte;
2. nadgrajena ponudba Hiše Stare trte;
3. razvita dva nova turistična produkta (Žlahtno doživetje žlahtne kapljice in Predstavitveno – prodajni center KBZ Naše najboljše), prvi bo digitaliziran in oblikovan v 5-zvezdično doživetje;
4. dodatna ponudba v obliki vodenih doživetij (Vinska degustacija z Mariborsko vinsko kraljico), kulturne ponudbe (Vino in čopič ter Vino in poezija) in gastronomskih doživetij (Vino in čokolada, Prisotnost vseh čutov, Kraljestvo brbončic). Hkrati bo poskrbljeno tudi za vsebine za turiste v segmentu dostopni turizem;
5. izvedba ene novinarske konference;
6. izdaja 20.000 kosov promocijskega materiala (šest jezikov).

Uresničevanje navedenih ciljev se bo merilo z naslednjimi **kazalniki**:

1. izvedena investicija v infrastrukturo za obiskovalce in v ohranjanje naravne in kulturne dediščine;
2. razvoj novih turističnih produktov (dva);
3. oblikovanje dodatne ponudbe (šest enot);
4. povečan obisk turistov v občini za več kot 10 % (glede na leto 2022);
5. povečan obisk obiskovalcev v Hiši Stare trte za 18 % (glede na leto 2022);
6. boljša uporabniška izkušnja v Hiši Stare trte (meritev se s pomočjo nove aplikacije).

### **5.3 Osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih investicijske dokumentacije in upravljavcu**

Zaradi preglednosti dokumenta so osnovni podatki o investitorju, izdelovalcih projektne in investicijske dokumentacije ter upravljavcu investicije (ki je hkrati investitor) s podpisi in žigi navedeni na začetku dokumenta (poglavje 1).

V nadaljevanju pa podrobneje predstavljamo investitorja, ki je hkrati sedanji in prihodnji upravljavec naložbe ter izvajalec načrtovanih turističnih produktov in dodatne ponudbe.

### **5.4 Predstavitev Zavoda za turizem Maribor: investitorja, upravljavca, razvojnika in izvajalca turistične dejavnosti v Hiši Stare trte**



Zavod za turizem Maribor, javni zavod (v nadaljevanju Zavod za turizem Maribor ali ZTM) deluje kot turistična organizacija za izvajanje javne službe pospeševanja turizma, oblikovanje celovite turistične ponudbe, spodbujanje razvoja turistične infrastrukture, promocijo celovite turistične ponudbe in informiranje obiskovalcev. Je strokoven in zanesljiv vir informacij na področju celovite turistične ponudbe Maribora s širšo okolico za poslovno in splošno javnost. Zavod oziroma njegovi poslovni enoti TIC Maribor in Hiša Stare trte izvajajo storitve, kot so vodeni ogledi, vinske degustacije in (so)organizacija dogodkov s področja MICE<sup>12</sup>, ter se nenehno povezujejo z drugimi ključnimi deležniki v turizmu.

Zavod za turizem Maribor je ustanovila MO Maribor leta 2000 z odlokom o ustanovitvi Javnega gospodarskega zavoda za turizem Maribor<sup>13</sup>. Leta 2009 ga je preoblikovala v Zavod za turizem Maribor, javni zavod. Leta 2012 se je Zavod za turizem Maribor preoblikoval v Javni zavod za turizem Maribor – Pohorje. Ustanoviteljice Zavoda za turizem Maribor – Pohorje so bile: MO Maribor, Občina Hoče – Slivnica, Občina Rače – Fram in Občina Starše.<sup>14</sup> V letu 2019 so iz zavoda izstopile vse ostale ustanoviteljice in MO Maribor ostala edina ustanoviteljica ZTM. Septembra 2020 je MO Maribor sprejela nov Odlok o ustanovitvi javnega zavoda za turizem Maribor<sup>15</sup>.

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

---

<sup>12</sup> MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions): V Sloveniji se uporablja več izrazov: poslovni turizem, kongresni turizem itd., tudi turizem MICE.

<sup>13</sup> Medobčinski uradni vestnik (MUV), št. 5/2000

<sup>14</sup> MUV 16/2012

<sup>15</sup> MUV 22/2020

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

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

Pomembnejši projekti, ki jih Zavod za turizem Maribor izvaja ali jih je izvajal v preteklih letih, so:

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

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

V ZTM je trenutno 15 zaposlenih, štiri osebe od teh so zaposlene v Hiši Stare trte.

Zavod za turizem Maribor je pridobil naslednje ekološke znake:



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

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

Slika 1: **Iniciative za trajnostni turizem, v katere je vključen Zavod za turizem Maribor**



Zavod za turizem Maribor je eden od šestindvajsetih dobitnikov Certifikata Slovenia Unique Experiences, ki ga podeljuje Slovenska turistična organizacija. Certifikat se navezuje na edinstveno vodeno gurmansko doživetje, ki poteka po mestnem jedru Maribora. Petzvezdično doživetje Rock 'n' roll okusov se prične v Hiši Stare trte.

ZTM je investitor, sedanj in prihodnji upravljevalnik Hiše Stare trte, ki se obnavlja z načrtovano naložbo, in že od leta 2005 tudi izvajalec turističnih dejavnosti v Hiši Stare trte. V okviru neopredmetenega dela načrtovane naložbe bo ZTM v času prenavljanja opreme s svojimi sodelavci in v sodelovanju z izbranimi zunanjimi izvajalci razvil turistična produkta in dodatno ponudbo Hiše Stare trte. Ti so podrobneje predstavljeni pri predstavitvi naložbe (točka 9.3).

## 6 ANALIZA SEDANJEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA

### 6.1 Analiza sedanjega stanja

#### 6.1.1 Prikaz splošnega stanja območja izvajanja naložbe

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



Mestna občina Maribor (MO Maribor) je bila ustanovljena kot lokalna skupnost leta 1994 z Zakonom o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij<sup>16</sup>. Maribor, drugo največje slovensko mesto, je gospodarsko, kulturno, izobraževalno, znanstvenoraziskovalno, zdravstveno, oskrbovalno in prometno središče severovzhodne Slovenije. Mesto leži na presečišču dveh naravnih poti: reke Drave, ki deli mesto na severni in južni del, in poldnevniške smeri, tj. prehodne poti čez Dravo iz Graške proti Celjski kotlini. Mesto Maribor ima ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti iz zahodne v vzhodno in južno Evropo in leži le 11 km od avstrijske meje. Občina je prometno dobro povezana: skozi njo potekajo avtoceste A1, A4 in A5. Zaradi geografske lege je imela pomembno vlogo že v preteklosti in jo bo ohranila tudi v prihodnosti. Ker leži blizu državne meje z Avstrijo, predstavlja prag za vstop v našo državo, pa tudi na Balkan.

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

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

Površina občine je 148 km<sup>2</sup>. MO Maribor je razdeljena na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti. Obsega 33 naselij. Največje je mesto Maribor, ostala pa so: Bresternica, Celestrina, Dogoš, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh – del, Ruperče, Šober, Srednje, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov dol, Za Kalvarijo, Zgornji slemen – del in Zrkovci.

Po podatkih SURS je v Mestni občini Maribor 1. januarja 2023 živelo 113.000 prebivalcev, od tega 49,89 % moških in 50,11 % žensk. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 763 prebivalcev. Povprečna starost občanov 1. julija 2022 je bila 45 let.

Od leta 2008 do 2016 se je povprečno število zaposlenih oseb na podjetje zmanjševalo, in sicer s 7,6 na 5,6. V letu 2018 se v MO Maribor opazi ponovna rast števila zaposlenih na podjetje. V letu 2022 je bilo v občini 63.105 delovno aktivnih prebivalcev. Občina Maribor je zaposlitveni bazen za številne okoliške občine in tudi regije. V letu 2021 je 11.964 registriranih podjetij ustvarilo 7.085.654,00 EUR prihodka. Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo je januarja 2023 znašala 1.330,42 EUR.

<sup>16</sup> Uradni list RS, št. 60/94.

Preglednica 10: Mestna občina Maribor v številkah

Izbrani podatek	2022 (razen kadar je posebej navedeno)
Površina:	148 km <sup>2</sup>
Območje kulturne dediščine:	9,81 km <sup>2</sup>
Število točkovnih kulturnih spomenikov:	332
Zavarovana naravna območja:	13,44 km <sup>2</sup>
Parkovna območja:	29,72 ha
Zelene površine:	748,97 ha
Mestni gozdovi:	5.357,66 ha
Kmetijske površine:	5.770,09 ha
Št. prebivalcev:	113.000 (1. 1. 2023)
Prirast na 1000 prebivalcev:	−6,9 (2021)
Št. otrok v vrtcih:	3.755 (2021/2022)
Učenci v osnovnih šolah:	9.305 (šolsko leto 2021/2022)
Dijaki v srednjih šolah:	3.189 (šolsko leto 2021/2022)
Študenti	3.300 (šolsko leto 2021/2022)
Zaposleni/samozaposleni:	58.982/4.124
Povprečna mesečna bruto plača na osebo glede na povprečje v Sloveniji:	Slovenija: 2.144,72 EUR (2023) Mestna občina Maribor: 2.030,35 (2023)
Št. stanovanj:	52.893 (2021)

Vir: SURS, GIS MO Maribor, MO Maribor, 2022

### 6.1.2 Analiza turizma v Mestni občini Maribor<sup>17</sup>

Maribor je ena izmed 35 vodilnih destinacij, ki so v skladu s Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2021 opredeljene kot ključni subjekti slovenskega turizma na destinacijski ravni. Območje Slovenije se po Strategiji trajnostne rasti slovenskega turizma 2022–2028<sup>18</sup> deli na štiri makroregije in destinacija Maribor se uvršča v Alpsko Slovenijo in Termalno Panonsko Slovenijo. Mestna občina Maribor je uvrščena v Podravsko statistično regijo, ki povezuje 41 občin Podravja. Ključno je povezovanje Maribora v kontekstu širše regije (Pohorje – Partnerstvo za Pohorje, Štajerska, Drava – Partnerstvo za Dravsko kolesarsko pot). Okolje je prepoznalo potrebo po večjem in učinkovitejšem povezovanju Podravja, ki bo povečalo našo prepoznavnost doma in v svetu.

### Turistična ponudba

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

<sup>17</sup> Vir poglavja: Strategija trajnostnega razvoja in trženja destinacije Maribor za obdobje 2022–2027

<sup>18</sup> Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, 2022

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

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

Destinacija Maribor je vključena v razvojno Zeleno shemo slovenskega turizma. Je prejemnica bronastega znaka Slovenia Green Destination. V destinaciji Maribor deluje več nastanitvenih objektov, ki so prejemniki znaka Slovenia Green Accommodation. V destinaciji sta prisotna dva okoljska certifikata: EU ECOLABEL (Hotel Maribor) in Zeleni ključ (Hiša Stare trte, Hotel Bau, Chocolate Village by the River, Hotel City Map Maribor, Hotel Tabor, Chateau Ramšak Glamping). Tudi Hiša Stare trte je prejemnica znaka Slovenia Green Attraction.

Maribor je že prepoznan zaradi gastronomije (Stara trta, mednarodne nagrade vrhunskih vin, vrhunska kulinarika – mednarodno prepoznavni kulinarčni vodnik Michelin). V občini deluje nekaj priznanih restavracij (Mak, Sedem, Rožmarin), gostiln (Gostilna Pri lipi, Gostilna Pri Lešniku), vinarjev (Protner, Valentan) in vinotek (Hiša Stare trte, Vinoteka Stolp, Le vino). V Vodolah je vinska fontana. Ruralno zaledje Maribora zagotavlja lokalno pridelana in predelana živila, kar omogoča zelo kratko dobavno verigo in se ponudi tako rekoč „z vil na vilice“. Dosežki na področju gastronomije: Decanter World Wine Awards, Michelin Slovenija, Gault&Millau Slovenija, La Liste, Gostilna Slovenija.

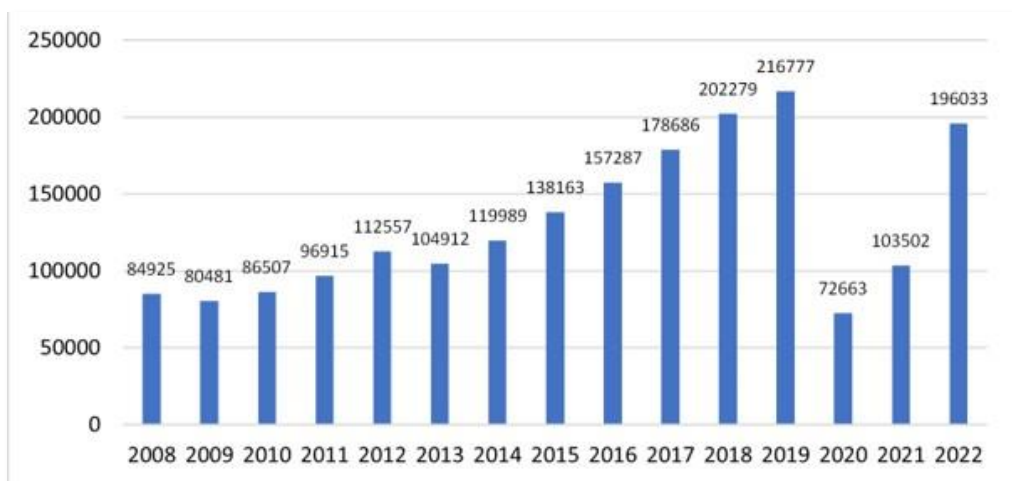
### ***Turistično povpraševanje***

---

Med letoma 2015 in 2019 je Maribor beležil stalno rast na področju nočitev in prihodov gostov. V letu 2020 so zaradi epidemije oz. pandemije turistični rezultati močno upadli, in sicer pod rezultate, ki smo jih zabeležili v letu 2008. Od leta 2021 ponovno merimo strmo rast prihodov in nočitev v MO Maribor in turistični destinaciji Maribor – Pohorje. V letu 2022 smo se v MO Maribor z rezultati močno približali letu 2019 (razlika na področju nočitev je le še –4,6 %).

V letu 2022 je bilo v MO Maribor realiziranih 439.414 prenočitev, kar pomeni 71–odstotno povečanje števila prenočitev v primerjavi z letom poprej. Razmerje med domačimi in tujimi prenočitvami je 12 : 88. Največ prenočitev v Mariboru so ustvarili gostje iz Slovenije (52.559) in Nemčije (45.160), sledijo gostje iz Poljske (23.751), Hrvaške (22.305), Srbije (22.031), Avstrije (21.268), Ukrajine (21.175) in Italije (20.121). Največje rasti števila prenočitev v primerjavi z letom 2021 beležimo pri ukrajinskih (441 %), danskih (251 %), madžarskih (150 %), portugalskih (147 %), romunskih (126 %), turških (122 %), hrvaških (114 9 %) in poljskih (96 %) gostih. Rast števila ukrajinskih gostov se pripisuje vojni v Ukrajini in migraciji Ukrajincev v sosednje evropske države.

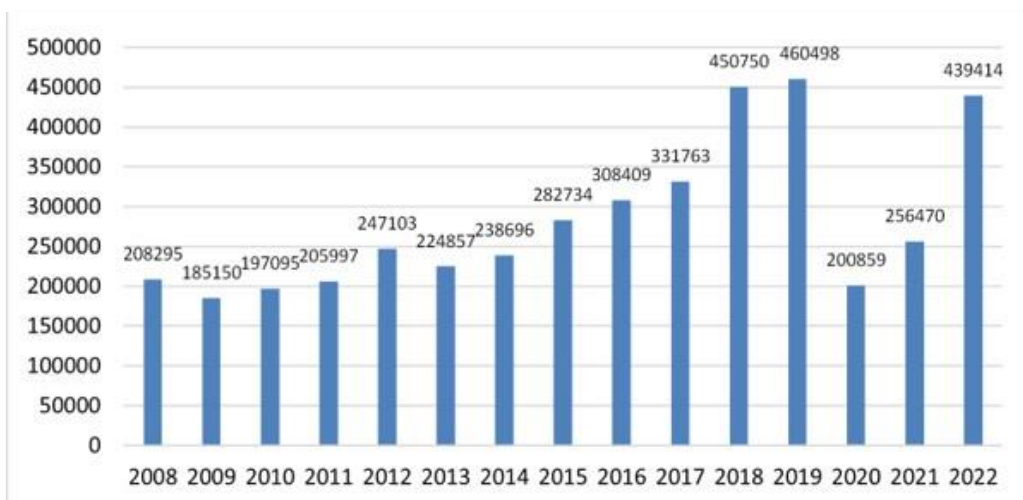
Slika 2: **Gibanje števila prenočitev v MO Maribor 2008–2022**



Vir: Zavod za turizem Maribor, SURS, 2022

V letu 2022 smo v MO Maribor zabeležili 196.033 gostov, ki so tukaj prenočili, kar predstavlja 89–odstotno rast števila prihodov gostov. Razmerje med domačimi in tujimi prihodi je 15 : 85.

Slika 3: **Gibanje števila gostov v MO Maribor 2008–2022**



Vir: Zavod za turizem Maribor, SURS, 2022

Povprečna doba bivanja (PDB) v letu 2022 za občino Maribor znaša 2,2 dneva in je primerljiva s PDB v bližnjih turističnih mestih (Ljubljana, Gradec in Dunaj).

Preglednica 11: **Povprečna doba bivanja**

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

### *Vizija razvoja turizma turistične destinacije Maribor*

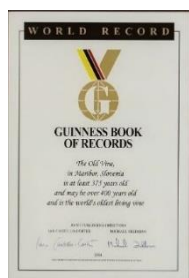
V sodelovanju MO Maribor, RRA za Podravje – Maribor in Zavoda za turizem Maribor je bila pripravljena Strategija trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor za obdobje 2022–2027. Opredeljuje sledečo turistično vizijo turistične destinacije Maribor:

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

V strategiji se turistična destinacija Maribor pozicionira kot:

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

#### **6.1.3 Predstavitev Hiše Stare trte in dejavnosti v njej**

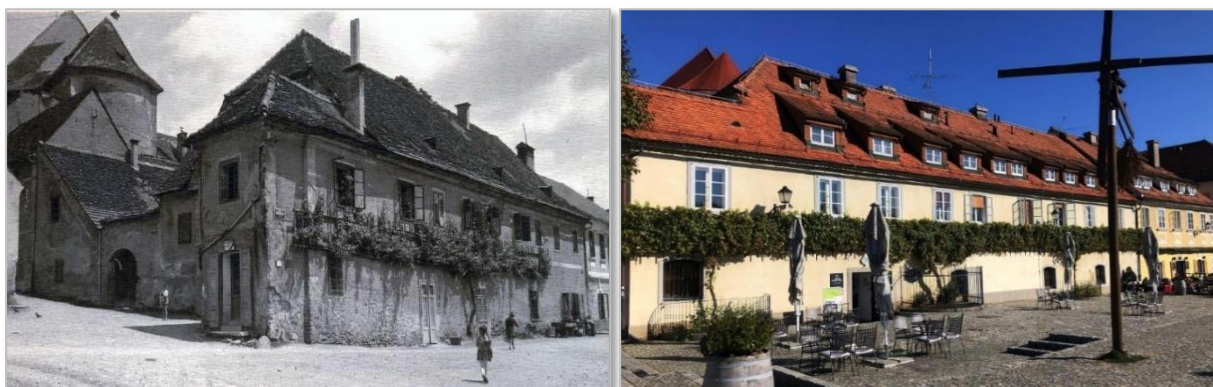


Hiša Stare trte stoji v osrednjem delu starega mestnega jedra Maribora, na Vojašniški ulici 8, na Lentu. Gre za stavbo, ki je simbol tradicije evropskega in še posebej štajerskega vinogradništva. Hiša Stare trte je z aktom razglašena za spomenik: Maribor – Hiša Vojašniška 8 (EŠD 6239). Pred Hišo Stare trte raste in se po južnem zidu stavbe vzpenja najstarejša trta na svetu, ki je s potrjeno starostjo več kot 400 let vpisana v Guinnessovo knjigo rekordov kot najstarejša trta sveta, ki še vedno rodi.



Hiša Stare trte je bila nekoč sestavni del južne stranice obrambnega obzidja mesta Maribor. Po arhivskih podatkih Pokrajinskega arhiva Maribor je bila hiša sezidana že v 16. stoletju in od tedaj do danes, vsaj na južni strani ni doživela bistvenih arhitekturnih sprememb. Na omenjenih upodobitvah je desno od mestnih vrat jasno razločna brajda s trto, ki se je že pred 340 leti bohotila vzdolž celotnega južnega pročelja hiše, kjer Stara trta raste in rodi tudi danes. Sklepamo lahko, da je bila Stara trta leta 1657 stara vsaj 100 let.

Slika 4: **Hiša Stare trte nekoč (1960) in danes**



Vir: <http://ukmdomblog.blogspot.com/2010/06/> (1960) in IDP Izdelava projektne dokumentacije za prenovo opreme v Hiši Stare trte, Arhisol, d.o.o., 2021 (danes)

Hiša je bila kar nekaj let brez funkcije in v propadajočem stanju. Lastnica stavbe, MO Maribor, je stavbo prenovila v letih 2007 in 2008: gradbena obnova in sanacija prostorov ter nabava notranje opreme za umestitev novih vsebin – mariborskega informacijsko turističnega centra z več funkcionalnimi prostori na temo vinskega muzeja, Stare trte in enologije regije. Avtor prenove je bil mag. Tomaž Kancler. Leta 2015 je bil v Hiši Stare trte izdelan talni mozaik arhitekta Igorja Orešiča.

Slika 5: **Notranjost Hiše Stare trte**



Vir: IDP Izdelava projektne dokumentacije za prenovo opreme v Hiši Stare trte, Arhisol, d.o.o., 2021

Zavod za turizem Maribor na podlagi Pogodbe o uporabi poslovnega prostora Stara trta, sklenjene z MO Maribor, že od leta 2005 uporablja Hišo Stare trte za izvajanje dejavnosti na področju turizma.



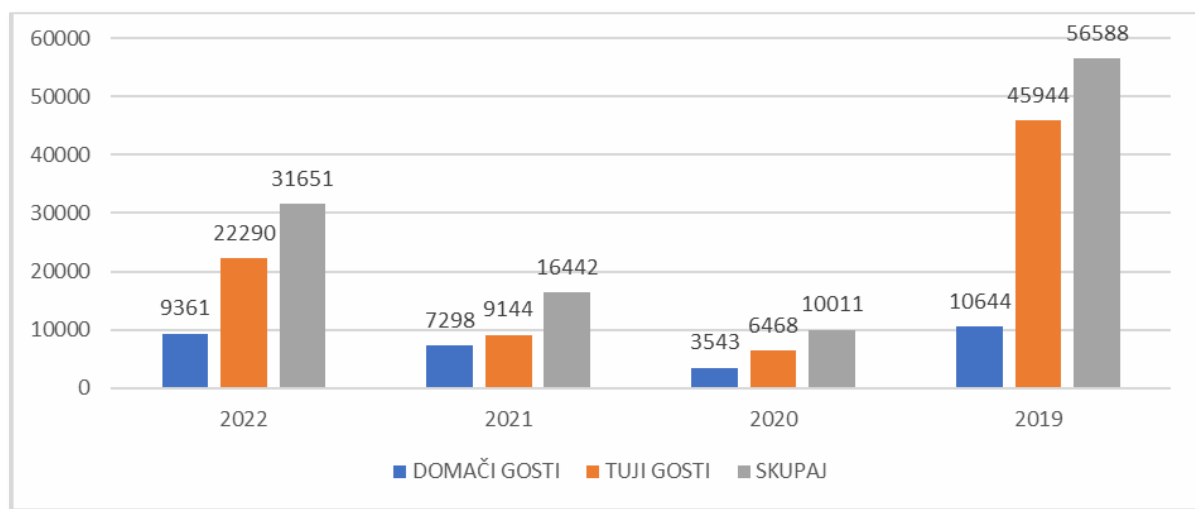
Lastnica Hiše Stare trte, MO Maribor, je s pogodbo o prenosu sredstev v upravljanje 31. decembra 2021 Hišo Stare trte z vso pripadajočo opremo prenesla v upravljanje Zavodu za turizem Maribor, katerega ustanoviteljica je, za izvajanje dejavnosti, za katere je bil ZTM ustanovljen.

V Hiši Stare trte zdaj potekajo naslednje dejavnosti:

- vodeni ogledi in vinoteka – izjemen nabor odličnih vin vinorodnega okoliša Štajerska Slovenija,
- spominki in darila – prodajni kotiček s pristnim in kakovostnim naborom,
- turistično informacijski center,
- razstave – etnološko bogastvo,
- najem prostora,
- dogodki: vinsko–kulinarčni večeri v Hiši Stare trte, Vinsko LENTanje, Petkovi večeri,
- dogodki v čast Stari trti: Rez Stare trete, Postavitev klopotca, Festival Stare trte.

Hiša Stare trte je odprta vse dni v letu, obisk je brezplačen. V letu 2022 je Hišo Stare trte obiskalo 31.651 gostov, od tega 9.361 (29,6 %) domačih in 22.290 (70,4 %) tujih. Število obiskovalcev se je v primerjavi z letom 2021 povečalo za 93 %, pri čemer je treba poudariti, da je bila v letih 2020 in 2021 zaradi državnih ukrepov v času epidemije Hiša Stare trte zaprta za obiskovalce. V letu 2022 število obiskovalcev še ni doseglo ravni iz leta 2019 pred epidemijo.

Slika 6: **Primerjava obiska Hiše Stare trte (2019–2022)**

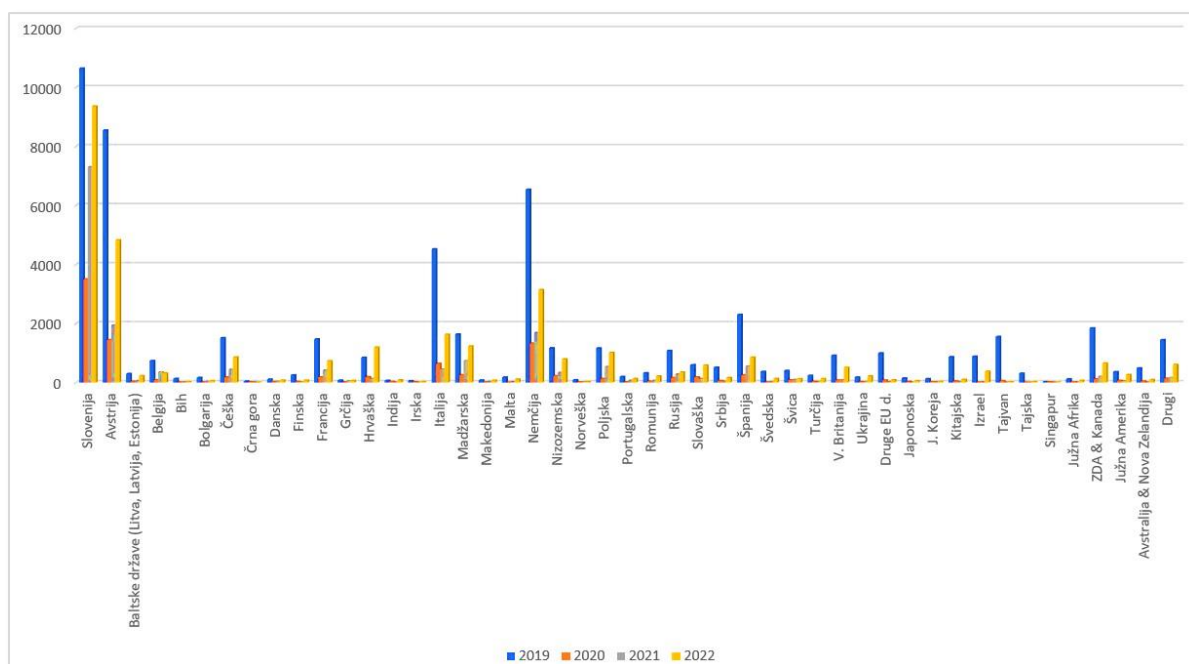


Vir: Letno poročilo 2022, Zavod za turizem, 2023

Delež domačih gostov je leta 2022 znašal nekaj več kot 29 %, leta 2021 pa 44 % celotnega letnega obiska. V primerjavi z letom 2021 se je število tujih gostov povečalo za 144 %.

Najštevilnejši obiskovalci so domači gostje. Tuji obiskovalci, ki večinoma prihajajo iz bližnjih evropskih držav: Avstrija, Nemčija, Italija, Madžarska, Hrvaška, Poljska, Češka in Španija, so dosegli največji delež obiskovalcev v letu 2022, kar je primerljivo tudi s prejšnjimi leti. Narašča število obiskovalcev iz Hrvaške.

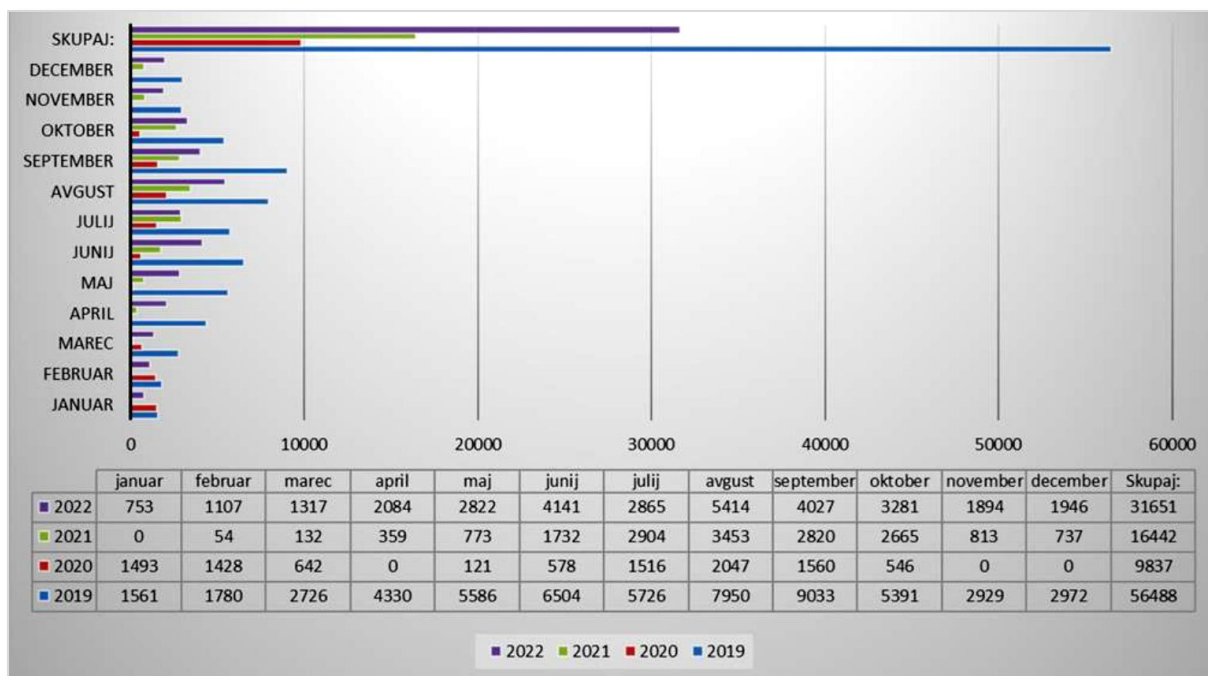
Slika 7: Primerjava števila obiskovalcev Hiše Stare trte po narodnosti (2019–2022)



Vir: Letno poročilo 2022, Zavod za turizem, 2023

Večina gostov je Hišo Stare trte obiskala v poletnih mesecih ter septembra in oktobra. Največji obisk je bil zabeležen avgusta.

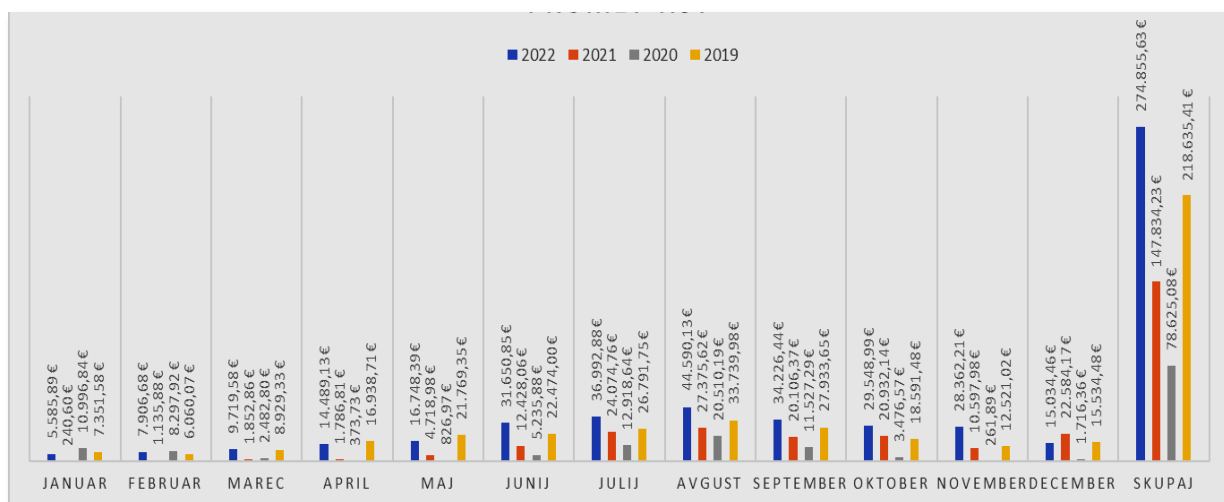
Slika 8: Obiskovalci Hiše Stare trte po mesecih (2019–2022)



Vir: Letno poročilo 2022, Zavod za turizem, 2023

Zavod za turizem Maribor v Hiši Stare trte ustvarja prihodke s prodajo storitev (dogodki, degustacije itn.) in izdelkov: vina, spominki in lokalni prehrabni izdelki. Največ prometa so zabeležili v poletnih mesecih (julij in avgust), ko je bilo tudi število obiskovalcev največje. V letu 2022 je ZTM presegel promet iz predkoronskega leta 2019, in sicer za 26 %. Največ prihodkov so ustvarili s prodajo vina in vinskih degustacij (88 %). Na drugem in tretjem mestu po številu prodanih izdelkov so spominki in lokalni prehrabni izdelki.

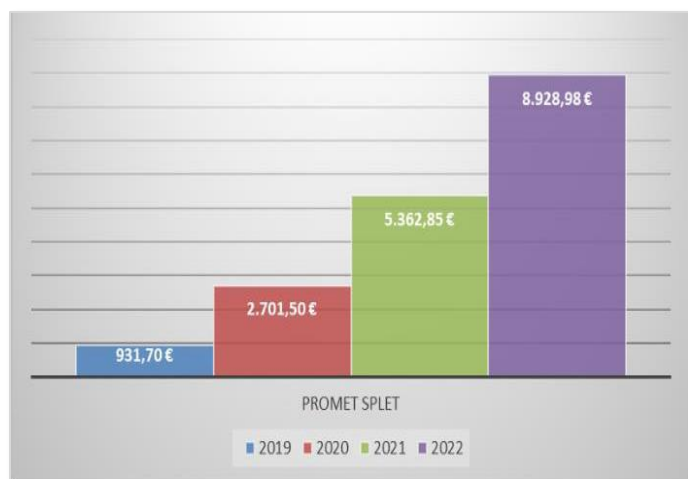
Slika 9: Prihodki Hiše Stare trte (2019–2022)



Vir: Letno poročilo 2022, Zavod za turizem, 2023

Hiša Stare trte prodaja tudi prek spleta. V letu 2022 je ZTM v okviru spletne prodaje ustvaril 3.566,13 EUR prihodkov, kar je za 66 % več kot leta 2021. Delež spletne prodaje je bil najvišji v oktobru, sledita poletna meseca julij in avgust.

Slika 10: Prihodek Hiše Stare trte, ustvarjen prek spleta (2019–2022)



Vir: Letno poročilo 2022, Zavod za turizem, 2023

## 6.2 SWOT analiza destinacije in gastronomskih doživetij

Preglednica 12: SWOT analiza destinacije Najstarejše trte in gastronomskih doživetij

PREDNOSTI	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Novi razviti turistični produkti in dodatna ponudba.</li> <li>• Unikatna Stara trta (najstarejša rastlina trte na svetu), vrhunska vina, vinske kleti in vrhunska kulinarika.</li> <li>• Obnova Hiše Stare trte.</li> <li>• Obnovljen in odprt je muzej Najstarejše trte.</li> <li>• Maribor je vinska destinacija, slikoviti vinorodni griči segajo v mestno središče – unikum v svetu – in omogočajo enostaven dostop in čudovite razglede.</li> <li>• Štajerska kulinarika, ki temelji na lokalno pridelanih sestavinah.</li> <li>• Vrhunska štajerska vina lokalnih vinarjev.</li> <li>• Vrhunski kuharski mojstri (chefs) in vrhunske restavracije.</li> <li>• Prepoznani dogodki, povezani z vinom in Staro trto (trgatev, Rez Stare trte, Martinovanje, nesnovna dediščina ...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brendi niso dovolj komunicirani.</li> <li>• Mesto nima urejenega mestnega vinograda.</li> <li>• Vinogradi na Piramidi in Kalvariji so zanemarjeni in mestu niso v ponos.</li> <li>• Nizka stopnja lokalnih jedi v gostinski ponudbi.</li> <li>• Premalo gastronomskih doživetij.</li> </ul>
PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Celovit razvoj programov trte in vina.</li> <li>• Revitalizacija mestnih vinorodnih gričev in objekta Račji dvor v povezavi s Kozjakom in vinarji iz regije – ustvarjanje novih edinstvenih gastronomskih doživetij.</li> <li>• Vzpostavitev parka urbanih vinogradov (Piramida).</li> <li>• Povezati šolo, univerzo, vinarje in turistično gospodarstvo.</li> <li>• Posodobiti dogodke, povezane z vinogradniško tradicijo, in jih približati mladim.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vandalizem in poškodovanje rastline najstarejše trte.</li> <li>• Izguba nesnovne dediščine – vinogradništvo in vinarstvo.</li> <li>• Sprememba podnebja; pojav pandemije.</li> </ul>

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

## 6.3 Analiza potreb po prenovi Hiše Stare trte

Po več kot petnajstih letih delovanja je notranja oprema Hiše Stare trte nujno potrebna prenove. Stavba ima tudi več pomanjkljivosti, ki vplivajo na kakovost turistične ponudbe in doživetja v Hiši Stare trte:

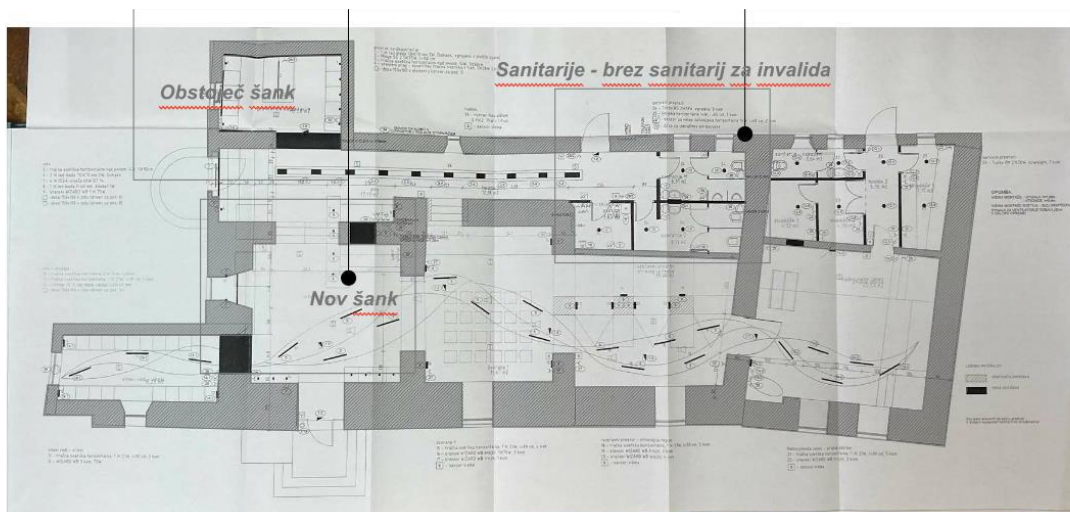
- muzejska dejavnost je v osrednjem delu stavbe, doživetje vina pa na obrobju, v drugih prostorih;
- Hiša Stare trte se z zunanje strani dojema le kot podporna stena za Najstarejšo trto; obiskovalec zaradi polnih masivnih vrat in neprosojnih oken ne zazna dogajanja v hiši;
- notranji prostori zaradi obokov, stebrov in majhne višine delujejo kaotično;
- oboki in stebri otežujejo postavitve višje opreme ob stene, kar zmanjšuje izkoriščenost prostora;
- sedanji dovod vode ne omogoča oskrbe z vodo za nov točilni pult;
- v hiši ni sanitarij za invalide.

Slika 11: Notranjost Hiše Stare trte: oboki, stebri, nizek strop



Vir: IDP Izdelava projektne dokumentacije za prenovo opreme v Hiši Stare trte, Arhisol, d.o.o., 2021

Slika 12: Pomanjkljivosti v Hiši Stare trte: neustrezen dovod vode, ni sanitarij za invalide



Vir: IDP Izdelava projektne dokumentacije za prenovo opreme v Hiši Stare trte, Arhisol, d.o.o., 2021

V letu 2022 je bil v neposredni bližini Hiše Stare trte odprt Muzej najstarejše trte na svetu in večina muzejske dejavnosti se je iz Hiše Stare trte preselila vanj. S tem se v Hiši Stare trte odpirajo možnosti za preoblikovanje in posodobitev funkcij v stavbi, nove produkte in novo zasnovo opreme.

## **7 USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEŠKIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI**

### **7.1 Lokalni in regionalni strateški dokumenti in usmeritve**

Investicijski projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ je usklajen z lokalnimi, regionalnimi in državnimi strateškimi razvojnimi dokumenti, drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvami Evropske unije ter strategijami in izvedbenimi dokumenti strategij za posamezna področja in dejavnosti.

#### ***Strategija trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor 2022–2027***

---

V Strategiji trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor 2022–2027<sup>19</sup> je opredeljena naslednja vizija: „Maribor je svetovno prepoznavna destinacija najstarejše vinske trte, ki v prepletu mestnega utripa in zelene narave razvaja z gastronomskimi, aktivnimi in trajnostnimi doživetji ter je središče vrhunskih kulturnih, športnih in poslovnih dogodkov širše regije.“ V okviru te vizije se Maribor pozicionira kot mesto vrhunskih dogodkov, mesto najstarejše trte na svetu, mesto vina in kulinarike, mesto kulturnih zakladov, mesto športa in top izhodišče za outdoor aktivnosti. S tem pozicioniranjem se opredeljuje, da bo Hiša Stare trte leta 2027 stičišče vseh vinarjev sveta in navdih za vse vinogradnike. Stara trta ima najlepše domovanje – inovativen in sodoben način predstavitev. Stara trta je vpisana na UNESCO-v seznam svetovne naravne in kulturne dediščine. V strategiji so opredeljene nosilne vrste turizma, med njimi tudi enogastronomski turizem. Maribor je prepoznan kot vinska destinacija s slikovitimi vinskimi griči, ki ležijo v samem mestu. Strategija trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor 2022–2027 je usklajena s Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2022–2028 in Strategijo digitalne preobrazbe slovenskega turizma 2022–2026.

#### ***Regionalni razvojni program za Podravsko razvojno regijo 2021–2027***

---

Projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ je skladen z Regionalnim razvojnim programom za Podravsko razvojno regijo 2021–2027<sup>20</sup>, in sicer z Razvojnimi ciljem 1 Pametnejša, konkurenčnejša in trajnejša regija, Razvojno prioriteto 1.3: Trajnostni razvoj in promocija zdržnega turizma s poudarkom na spodbujanju in varovanju naravne in kulturne dediščine; natančneje z ukrepi:

- 1.3.1: Razvoj in upravljanje trajnostnih turističnih produktov ter spodbujanje regijskega povezovanja: Usmerjanje v razvoj novih inovativnih turističnih produktov in storitev, dvig kakovosti in razvoja turističnih destinacij s spodbujanjem turističnih podjetij (MSP) in kmetijskih gospodarstev, z vključevanjem lokalnih surovin in izdelkov v redno turistično ponudbo ob upoštevanju sinergije med gospodarstvom in ohranjanjem biotske pestrosti ter varstvom kulturne dediščine. S povezovanjem in posledično tvorjenjem skupnih integralnih turističnih produktov turistični ponudniki regije lažje dostopajo do (domačih in) tujih trgov.
- 1.3.2: Valorizacija naravne in kulturne dediščine: Ukrepi izpostavljajo potrebe varovanja naravne in kulturne dediščine, ki celostno ohranja dediščino kot temelj nacionalne identitete in kulturne raznolikosti ter tako prispeva h kakovosti življenja in izboljšanju odnosa do dediščine.

---

<sup>19</sup> Regionalna razvojna agencija za Podravje s skupino avtorjev, november 2021

<sup>20</sup> Regionalna razvojna agencija za Podravje, junij 2022

- 1.3.3: Turistična infrastruktura: Vlaganje v osnovno turistično infrastrukturo, vključno z njeno nadgradnjo ter ureditev turistične infrastrukture za obiskovanje na območjih naravne in kulturne dediščine za doživljanje, usmerjanje obiska in ohranjanje območij varovane/zavarovane narave in kulturne dediščine. Še posebej je pomembno uvajanje digitalizacije v promocijo in predstavitev različnih turističnih objektov tako naravne kakor tudi kulturne dediščine.
- 1.3.4: Promocija trajnostnih turističnih destinacij z uvajanjem digitalizacije ter vzpostavitev podpornega okolja za manjše turistične ponudnike.

---

### *Občinski program varstva okolja MOM za obdobje 2021–2030*

---

Namen Občinskega programa varstva okolja MOM 2030 (OPVO)<sup>21</sup> je usmerjanje izvajanja dejavnosti varstva okolja, vzpostavljanje pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje ter izvrševanje nacionalnih in mednarodnih obveznosti, ki se nanašajo na različna okoljska področja: naravni viri, podnebne spremembe, biodiverziteta in naravno okolje, bivalno okolje in krožno gospodarstvo. Projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ je skladen z OPVO, predvsem s cilji na področju varovanja narave in krožnega gospodarstva.

---

### *Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju o. Maribor<sup>22</sup>*

---

Hiša Stare trte je bila s tem aktom razglašena za spomenik Maribor – Hiša Vojašniška 8 (EŠD 6239). Projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ je pridobil kulturnovarstveno soglasje za poseg v spomenik.

## **7.2 Nacionalni strateški dokumenti in usmeritve**

---

### *Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2022–2028*

---

Strategija slovenskega turizma 2022–2028<sup>23</sup> sledi viziji ZELENA BUTIČNOST. Manjši odtis. Večja vrednost za vse. Butičnost se v kontekstu te vizije opredeljuje kot premium, avtentično (pristno slovensko). Kakovostno ponudbo odlikujejo načela trajnostne arhitekture, lokalnega karakterja, kulturnih vsebin, trajnostnega razvoja, premium storitev, 5-zvezdičnih doživetij, personalizirane izkušnje, top gastronomija, tehnološke inovacije in digitalno podprti procesi. Ustvarjanje ponudbe z višjo dodano vrednostjo, po meri zahtevnejšega in odgovornega obiskovalca. Urejena javna infrastruktura in ambient sta izjemnega pomena za konkurenčnost slovenskega turizma. Strategija opredeljuje vodilne produkte, ključne povezovalne produkte in posebne interese. V kategorijo ključni povezovalni produkti se uvršča gastronomija. Projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ je skladen s strategijo z vsemi svojimi predvidenimi cilji, aktivnostmi in rezultati.

---

<sup>21</sup> OPVO MOM 2030, MO Maribor z zunanjimi sodelavci, februar 2021

<sup>22</sup> Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92, 4/2011, 21/2011, 28/2011

<sup>23</sup> MGRT, maj 2022



### ***Strategija digitalne preobrazbe slovenskega turizma 2022–2026***

---

Strategija digitalne preobrazbe slovenskega turizma 2022–2026<sup>24</sup> sledi viziji, ki temelji na petih glavnih stebrih: vzorčni primer pametne destinacije, trajnostnih (doživetij), butičnih (doživetij), personaliziranih (doživetij), inovativnih doživetij. Za projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ je ključnega pomena strateško področje, ki opredeljuje napredne digitalne tehnologije za turizem, podrobneje, digitalizacijo turistične ponudbe, kjer gre za izboljšanje izkušnje gosta z uvedbo digitalnih rešitev. Prenova opreme Hiše Stare trte (digitalna prenova in prenova celotnega notranjega prostora hiše) omogoča razvoj novih turističnih produktov in oblikovanje dodatne turistične ponudbe, ki bodo omogočali butična, personalizirana in inovativna doživetja.

### ***Akcijski načrt razvoja in trženja gastronskega turizma 2019–2023***

---

ZTM načrtuje z novim turističnim produktom razviti edinstveno doživetje slovenske (lokalne) gastronomije. Tudi s tem ciljem zasleduje Akcijski načrt razvoja in trženja gastronskega turizma 2019–2023<sup>25</sup>, ki je nastal z namenom identificiranja ključnih ukrepov in iniciativ, potrebnih, da se Slovenija v svetu pozicionira kot edinstvena, butična gastronska destinacija. V dokumentu je identificiranih pet strateških področij, ključnih za uspešen razvoj in trženje slovenskega gastronskega turizma. Opredeljeno je edinstveno doživetje slovenske gastronomije (pomembno vlogo imata tudi vinska tradicija in vino), ki vključuje izjemne posameznike, spektakularno okolje in trajnostno pridelavo – vse to zajema tudi projekt ZTI.

### ***Strategija pametne specializacije Slovenije S4 in S5<sup>26</sup> in SRIPi***

---

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

Projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ se naslanja na Strategijo pametne specializacije (SPS), hkrati pa je navezan na lokalne specifičnosti in potenciale ter zagotavljanje pogojev za obstoj in v nadaljevanju vzdržan razvoj mesta. V tem smislu so glavne stične točke sledeča prednostna področja: (1) trajnostna pridelava hrane, (2) mreže za prehod v krožno gospodarstvo, (3) trajnostni turizem.

Projekt je skladen tudi z Akcijskimi načrti posameznih SRIP-ov, predvsem SRIP-om Trajnostni turizem<sup>27</sup>, katerega član je tudi Zavod za turizem Maribor.

### ***Strategija razvoja Slovenije 2030 (SRS 2030)<sup>28</sup>***

---

Strategija razvoja Slovenije (2030) postavlja temeljne razvojne okvire države na področju trajnostnega razvoja. Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse.

---

<sup>24</sup> Slovenska turistična organizacija, CPOEF in Horwath HTL, maj 2022

<sup>25</sup> Slovenska turistična organizacija z delovno skupino, Univerza na Primorskem, Fakulteta za turistične študije Turistica, avgust–november 2018

<sup>26</sup> Strategija pametne specializacije S4 (Vlada RS, December 2017), SPS S5 (Vlada RS, januar 2023)

<sup>27</sup> <https://www.srip-turizem.si/>

<sup>28</sup> SRS 2030, Vlada RS, december 2017

Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so: \* vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba \* učenje za in skozi vse življenje \* visokoproduktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse \* ohranjeno zdravo naravno okolje, \* visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja. Projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ sledi viziji, osrednjemu cilju in strateškim usmeritvam razvoja Slovenije.

### *Strategija razvoja informacijske družbe do leta 2020*

---

Projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ zasleduje naslednje cilje Strategije razvoja informacijske družbe do leta 2020<sup>29</sup>: povečanje splošne ozaveščenosti o pomenu IKT in interneta za razvoj družbe; zdržno, sistematično in osredotočeno vlaganje v razvoj digitalne družbe, splošna digitalizacija po načelu „privzeto digitalno“, konkurenčno digitalno podjetništvo, intenzivna in inovativna uporaba IKT in interneta v vseh segmentih družbe, vključujoča digitalna družba in država kot referenčno okolje za uvajanje inovativnih pristopov pri uporabi digitalnih tehnologij.

### *Sporazum o partnerstvu med Slovenijo in Evropsko komisijo za 2021–2027<sup>30</sup>*

---

Namen, cilji in aktivnosti projekta „Prenova opreme Hiše Stare trte“ so skladni s Ciljem politike 4: Bolj socialna in vključujoča Evropa, ki izvaja evropski steber socialnih pravic, Krepitev vloge kulture in turizma pri socialni vključenosti: z namenom krepitev vloge kulture in turizma pri socialni vključenosti bo ZTM s prejetimi sredstvi podprl revitalizacijo in obnovo kulturne dediščine ter javne kulturne infrastrukture, razvoj trajnostnega turizma, s poudarkom na socialnem stebru trajnosti ter vlaganja v javno turistično infrastrukturo s ciljem povečanja ugleda in prilivov od turizma v turističnih destinacijah. Kot je zapisano v Izhodiščih, analize kažejo, da si Slovenija utira pot na področju trajnostnega turizma v svetu, vendar kljub temu nastaja razkorak med zeleno obljubo in dejanskim stanjem. Velik izziv predstavlja relativno nizko konkurenčna javna in skupna turistična infrastruktura in valorizacija (javnih) turističnih privlačnosti v večini turističnih destinacij. Za večjo kakovost okolja je potrebno tudi vključevanje kulturne dediščine. Kulturni in dediščinski turizem prispevata k znatnemu podaljšanju turistične sezone in s tem dodani vrednosti delovnih mest v tej panogi.

### *Načrt za okrevanje in odpornost<sup>31</sup>*

---

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

---

<sup>29</sup> Digitalna Slovenija, Vlada RS, marec 2016

<sup>30</sup> Vlada RS, september 2022

<sup>31</sup> Vlada RS, junij 2021

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

---

Projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ bo izveden v skladu z načelom, da se ne škoduje bistveno okoljskim ciljem Evropske unije, določenim v 17. členu Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088<sup>32</sup>.

***Zakon o spodbujanju razvoja turizma***

---

Projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ je skladen z Zakonom o spodbujanju razvoja turizma<sup>33</sup>.

***Uredba o razvojnih spodbudah za turizem<sup>34</sup>***

---

Projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ izpolnjuje pogoje za dodelitev razvojne spodbude za preoblikovanje nosilnih produktov slovenskega turizma za izboljšanje kakovosti in dodane vrednosti, saj upravlja nepremičnino, spoštuje načela trajnostnega razvoja turizma, ima pridobljene mednarodno priznane okoljske znake, ki jih priznavata tudi Zelena shema slovenskega turizma in certifikat Slovenia Green, njihovo veljavnost bo podaljševal. V okviru projekta bo prijavitelj razvil dva nova turistična produkta, s katerima bo vplival na povečanje dodane vrednosti in podaljšanje dobe bivanja. Projekt vsebuje elemente digitalizacije turistične ponudbe oziroma procesov. Projekt vpliva na izboljšanje turistične ponudbe in uporabniške izkušnje turistov, prispeva k trajnostnemu razvoju turizma, povečanju dodane vrednosti na turističnem območju in na kakovost bivanja domačega prebivalstva.

---

<sup>32</sup> Uradni list L, št. 198 z dne 22. junija 2020

<sup>33</sup> Uradni list RS, št. 13/18 – ZSRT–1

<sup>34</sup> Uradni list RS, št. 208/21

## 8 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

### 8.1 Ocena prihodkov Hiše Stare trte

Načrtovana naložba v prenovo prostorov in opreme Hiše Stare trte bo investitorju in upravljalcu omogočila uvedbo in izvajanje **novih turističnih produktov** in **dodatne ponudbe** za obiskovalce, ki jih zdaj zaradi nekaterih pomanjkljivosti stavbe in pomanjkanja ustrezne opreme ne more izvajati. Razvoj novih turističnih produktov in dodatne ponudbe sta vključena v vsebinski del naložbe. Cela naložba je podrobneje predstavljena v naslednjem poglavju skupaj s tehnično-tehnološkim delom.

V okviru vsebinskega dela naložbe je predviden razvoj novih tržnih produktov, namenjenih obiskovalcem Hiše Stare trte:

- razvoj dveh novih turističnih produktov,
- razvoj dodatne ponudbe – šestih zaokroženih dogodkov,

s katerimi si ZTM obeta v Hišo Stare trte pritegniti večje število obiskovalcev in povečati prihodke od prodaje. V tem okviru si je ZTM zastavil naslednje operativne cilje:

- **Kvalitativni:** Povečanje prepoznavnosti največje mariborske znamenitosti in Maribora kot odlične gastronomske destinacije.
- **Kvantitativni:** Povečanje obiska Hiše Stare trte za 18 % v primerjavi z letom 2022. Povečanje obiska spletne strani <https://www.staratrta.si/> za 20 % v primerjavi z letom 2022.
- **Finančni:** povečanje prihodkov od prodaje blaga in storitev v Hiši Stare trte. ZIT načrtuje tudi povečanje spletne prodaje vin za 10 % v primerjavi z letom 2022.

Hiša Stare trte ustvarja prihodke iz:

- **obstoječega programa**, ki zajema prodajo spominkov, hrane, vina, čokolade, tiskovin, žganih pijač, raznih storitev in pogostitev;
- **novih produktov**, ki zajemata „Žlahtno doživetje žlahtne kapljice“ in „Predstavitveno – prodajni center KBZ Naše najboljše“ z dodatno ponudbo.

V naslednji preglednici je prikazan načrt prihodkov Hiše Stare trte od prodaje dveh novih produktov z dodatno ponudbo za obdobje 15 let.

Preglednica 13: Načrt prihodkov Hiše Stare trte od prodaje produktov za 15 let, v EUR

Prihodki	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Novi produkti	0,00	6.300,00	25.200,00	28.333,90	31.556,78	34.870,67	38.277,68	41.779,91
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,00</b>	<b>6.300,00</b>	<b>25.200,00</b>	<b>28.333,90</b>	<b>31.556,78</b>	<b>34.870,67</b>	<b>38.277,68</b>	<b>41.779,91</b>

– nadaljevanje preglednice:

Prihodki	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Novi produkti	45.379,56	49.078,85	52.880,03	56.785,44	60.797,43	64.918,42	69.150,89
<b>SKUPAJ</b>	<b>45.379,56</b>	<b>49.078,85</b>	<b>52.880,03</b>	<b>56.785,44</b>	<b>60.797,43</b>	<b>64.918,42</b>	<b>69.150,89</b>

Letna prodaja števila produktov in s tem tudi prihodki se bodo povečevali do 12 % letno.

## **8.2 Ciljne skupine – obiskovalci in drugi deležniki**

Ključne ciljne skupine obiskovalcev (**kupcev**) zajemajo:

- domače in tuje turiste – ljubitelje vina in vsega, kar je povezano z vinogradništvom, pridelavo vina in ohranjanjem izjemne štajerske vinogradniške dediščine, bodisi profesionalno bodisi zgolj ljubiteljsko;
- družine, skupine in vse, ki cenijo druženja ob dobrem vinu in tudi kulinariki (družabni „foodiji“);
- lokalna podjetja, institucije in druge organizacije;
- nove vsebine bodo zaradi prenove prostorov in opreme dostopne tudi ranljivim ciljnim skupinam.

Ostali deležniki projekta so **ponudniki izdelkov in storitev**, predvsem iz destinacije:

- lokalni ponudniki (vinarji, gostinski ponudniki, lokalni pridelovalci hrane),
- ostali ponudniki s področja turizma,
- državljani – splošna javnost,
- lokalna podjetja in institucije.

ZTM bo v okviru prenove poskrbel tudi za promocijo z objavami na spletnih straneh [visit.maribor](http://visit.maribor.si) in [staratrta.si](http://staratrta.si), objavami v drugih medijih ter z razdeljevanjem posebej oblikovanega tiskanega promocijskega gradiva (20.000 kosov v šestih jezikih) – glejte predstavitev naložbe (točka 9.2.4).

## 9 PREDSTAVITEV NALOŽBE S TEHNIČNO–TEHNOLOŠKIM DELOM

### 9.1 Struktura celotne naložbe

Celotna naložba v prenovu opreme Hiše Stare trte zajema:

- materialni, „opredmeteni“ del: sanacija in osvežitev prostorov, nova oprema, vključno z digitalno tehnologijo, in
- „neopredmeteni“, vsebinski del, ki zajema stroške storitev zunanjih izvajalcev na področju razvoja multimedijskih vsebin za podporo novim turističnim produktom.

ZTM je naložbo načrtoval v celoti: sočasno z osveževanjem prostorov in nakupom nove opreme za Hišo Stare trte bo potekal razvoj novih turističnih produktov in dodatne ponudbe. Opredmeteni del naložbe je pogoj za izvajanje produktov, ki bodo razviti v vsebinskem delu naložbe. ZTM je celotno naložbo strukturiral v naslednje sklope:

1. Prenova:
  - a. pripravljala dela in ostala gradbena dela,
  - b. obrtniška dela,
  - c. strojne inštalacije,
  - d. elektro inštalacije, svetila in zvočniki,
  - e. tehnologija sprejemnega pulta in opreme za pripravo degustacij,
  - f. oprema za nudenje storitev in turističnih produktov ter prodajnega programa;
2. Razvoj novih turističnih produktov in dodatne ponudbe;
3. Izdelava multimedijske platforme za degustacijo vin v Hiši Stare trte – naložba v izboljšanje digitalizacije prostora in ponudbe;
4. Aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja;
5. Otvoritev Hiše Najstarejše trte;
6. Izvedba postopkov javnih naročil;
7. Vodenje projekta.

ZTM je z naložbo uspešno kandidiral za pridobitev sofinanciranja na podlagi Javnega razpisa za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah (razpis MGTŠ).

Zaradi zagotovitve primerljivosti predstavitev tehničnih in vsebinskih vidikov naložbe v tem poglavju s predstavitev vrednosti naložbe v poglavjih 11 in 15 smo predstavitev naložbe prilagodili zahtevam in omejitvam iz razpisa MGTŠ: deli naložbe, ki so bili v razpisu opredeljeni kot neupravičeni stroški (na primer razvoj turističnih produktov in dodatne ponudbe), so prikazani v vsebinskem delu naložbe (točka 9.3). Med naložbene dejavnosti, ki so **upravičene** do sofinanciranja iz navedenega razpisa MGTŠ, so uvrščeni:

- pripravljala, gradbena, obrtna in instalacijska dela (GOI dela), ki zajemajo postavke sklopa 1 (a do f); **razen nadzora** (gradbeni, projektantski itn.), ki je **neupravičen strošek**;
- naložba v izboljšanje digitalizacije prostora in ponudbe – sklop 3, in sicer samo opredmetena osnovna sredstva – oprema. Upravičen strošek je tudi postavitev spletne strani;
- aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja, kamor sodi tudi otvoritev prenovljene Hiše Najstarejše trte (sklopa 4 in 5).

Poleg navedenih so v razpisu med upravičene naložbene dejavnosti uvrščene tudi izdelava projektne dokumentacije in pridobivanje ekoloških znakov, ki jih ZTM v strukturi projekta ni navedel, ker je bila projektna dokumentacija (razen investicijske dokumentacije in projekta izvedenih del – PID) že pripravljena in ekološki znaki že pridobljeni. Razvoj novih turističnih produktov in dodatne ponudbe (sklop 2) so v celoti uvrščeni med **neupravičene dejavnosti**. Sklopa 6 Izvedba postopkov javnih naročil in 7 Vodenje projekta pa bo ZTM izvajal s svojo ekipo in stroški niso vključeni v naložbo.

## **9.2 Prenova prostorov in opreme Hiše Stare trte, digitalna oprema in komuniciranje**

Ta del naložbe zajema prenovo prostorov in opreme, vključno z opremo za digitalizacijo prostora in procesov, ter stroške informiranja in komuniciranja s ciljnim javnostmi (tj. sklopi 1, 3, 4 in 5).

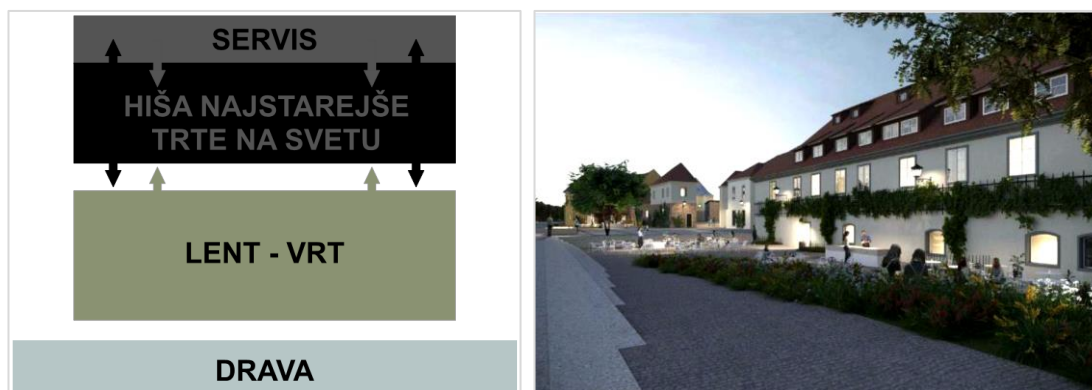
### **9.2.1 Konceptualna zasnova prenove prostorov in opreme Hiše Stare trte**

Celotni objekt, skupaj s prostorom (trgom) pred hišo, se obravnava kot celota, ki bo funkcionalno razdeljena na tri dele:

- notranje prostore ob fasadi večnamenskega mestnega informacijsko turističnega prostora, namenjenega javnosti (južna fasada s Staro trto);
- servisni del na severni strani objekta;
- javni trg pred Hišo Stare trte; pri čemer ureditev trga **ni vključena** v to naložbo. Trg se bo urejal usklajeno s prenavljanjem Lenta.

Izhodišče za oblikovanje je povezava Lenta z Najstarejšo trto na svetu ter povezava Najstarejše trte z dogajanjem v notranjosti Hiše Stare trte. Najstarejša trta ne bo več le objekt, prislone na fasado, temveč postane dogajanje pred hišo in v njej.

Slika 13: **Konceptualna zasnova prostora in vizija zunanje ureditve**

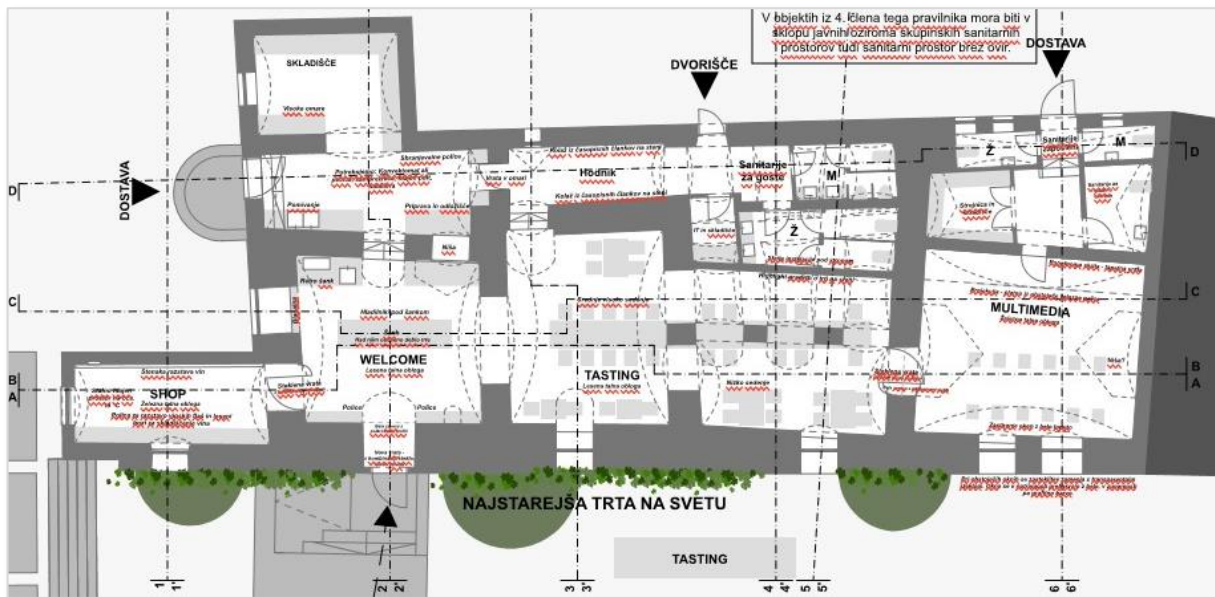


Vir: IDP Izdelava projektne dokumentacije za prenovo opreme v Hiši Stare trte, Arhisol, d.o.o., 2021

Zunanost in notranost se povezujeta z večjimi steklenimi površinami (vrata in okna), ki bodo omogočale zaznavanje dogajanja v Hiši Stare trte z zunanje strani. Vhodni del se s steklenimi vrati odpira na trg pred trto. Pri vstopu bo urejen sprejemni prostor. V osrednjem delu Hiše Stare trte bo prostor za degustacije z dolgo mizo in stoli. V severnem delu bodo prenovljene sanitarije za osebje in goste ter nove sanitarije za invalide. Prostori bodo v celoti dostopni tudi gibalno oviranim osebam.



Slika 14: Konceptualna zasnova tlorisa



Vir: IDP Izdelava projektne dokumentacije za prenovo opreme v Hiši Stare trte, Arhisol, d.o.o., 2021

Stene, okna in vrata bodo bela – organska. Tla in oprema bodo črna – ortogonalna. Nova zasnova je osredotočena na vino in ambient. Ekspresivna nova podoba lokala bo ustvarjena z „light“ pristopom ureditve. Tla bodo železna. Ker gre za organsko arhitekturo – volumensko zelo dinamičen prostor – je najbolj smiselna postavitev opreme centralno v prostor in ob stene do določene višine, ki jo narekujejo oboki. Privlačen videz bo zagotovljen s primernim kolažem materialov:

Slika 15: Kolaž materialov



Vir: IDP Izdelava projektne dokumentacije za prenovo opreme v Hiši Stare trte, Arhisol, d.o.o., 2021

## 9.2.2 Prenova prostorov

Prenova zajema naslednja dela:

- pripravljalna dela: demontaža in odstranitev vrat, oken, poda, fiksnih zasteklitev, spušenih stropov, ometov, sanitarne opreme, notranje vgradne opreme, pomične opreme ipd.;
- ostala gradbena dela: dobava in vgradnja montažnih opečnih preklad v opečnih predelnih stenah, dobava in izvedba dvignjenega poda, izdelava grobega in finega ometa sten in stropov, vzdava instalacijskih omaric ipd.

- C. obrtna dela: zamenjava vrat, oken, senčil, tlakov, podlag, dobava in montaža sten, slikopleskarska dela, ureditev sanitarij. Urejeni bodo tudi sanitarni prostori brez ovir (v skladu s 6. členom Pravilnika o univerzalni gradnji objektov<sup>35</sup>);
- D. strojne instalacije: ogrevanje in hlajenje, vodovod, kanalizacija, prezračevanje;
- E. elektro instalacije, svetila in zvočniki;
- F. tehnologijo sprejemnega pulta in opremo za pripravo degustacij;
- G. opremo za nudenje storitev in turističnih produktov ter prodajnega programa.

Pri prenovi se bodo odpravile vse ugotovljene pomanjkljivosti. Prenova ne posega v spremembo namembnosti, gre le za preoblikovanje obstoječih funkcij, zato **gradbeno dovoljenje ni potrebno**. Upravna enota Maribor je izdala sklep o zavrženju zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja (sklep št. 351-604/2022/6227-7, pravnomočen od 15. 4. 2022).

### **9.2.3 Oprema za digitalizacijo**

Digitalizacija je v investicijskem projektu eden od ključnih elementov. Vključuje digitalizacijo prostorov, opreme, procesov, izvajanja turističnih produktov in komuniciranje s ključnimi ciljnim skupinami.

#### ***Digitalizacija prostorov, opreme in procesov dela***

---

Preureditev Hiše Stare trte zajema digitalizacijo interpretacije kulturne dediščine. Turistični produkt „Žlahtno doživetje žlahtne kapljice“ (ki bo razvit v okviru vsebinskega dela naložbe) je digitalna, interaktivna predstavitev lokalnih vin in vinarjev, ki omogoča samostojen – neveden obisk ali pa je vključena v vodenje z dejansko degustacijo vin. V okviru opredmetenega dela naložbe je načrtovan nakup opreme:

- odzivni zasloni (ali pametne tablice) za vgradnjo v degustacijske mize;
- stenski zaslon (ali projektor) z ozvočenjem;
- zaledni sistem, ki povezuje aktivnost na odzivnih zaslonih (tablicah) z vsebino na zaslonu (projekciji).

Razvoj avdiovizualnih (AV) vsebin in programiranje sta vključena v vsebinski del naložbe (točka 9.3).

Nov digitalni interaktivni turistični produkt „Žlahtno doživetje žlahtne kapljice“ je zasnovan tako, da lahko poteka brez vodenja (glejte predstavitev produkta v točki 9.3.2), tj. brez prisotnosti osebja, kar pomeni, da bo Hiša Stare trte lahko zagotovila izvajanje produkta, ne da bi zato morala nameniti več osebja.

#### ***Digitalizacija komuniciranja s ciljnim javnostmi***

---

Naložba zajema postavitve spletne strani Hiše Najstarejše trte za redne, periodične objave o vinu, vinarjih in dogodkih.

---

<sup>35</sup> Uradni list RS, št. 41/2018; ta pravilnik je nadomestil prejšnji pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb, ki je prenehal veljati leta 2018

#### **9.2.4 Dejavnosti tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti**

##### **Tržno komuniciranje in informiranje ciljnih javnosti**

---

Vse dejavnosti tržnega komuniciranja in informiranja bodo namenjene promociji projekta in njegovih rezultatov ciljnim skupinam in deležnikom. Glavni cilj komunikacijskih aktivnosti je pritegniti velik krog ciljnih skupin in deležnikov. S tem namenom bo ZTM v okviru projekta:

- oblikoval konkretne in merljive komunikacijske cilje ter z njimi povezal aktivnosti in ustrezne ciljne skupine;
- implementiral moderno in vključujočo strategijo, ki jo bo spremljal realen načrt za doseganje ciljev;
- vzpostavil različne kanale, orodja in mehanizme, ki bodo namenjeni komunikaciji ter doseganju ciljnih skupin in deležnikov;
- natančno spremljal učinek komunikacijskih dejavnosti, da bi lahko po potrebi zagotovil korektivne aktivnosti in identificiral priložnosti, ki lahko maksimizirajo prisotnost projekta in njegovih rezultatov v širši skupnosti (lokalno, regionalno, v Sloveniji in tujini).

**Ključne ciljne skupine** projekta so:

- domači in tuji turisti – ljubitelji vina in vsi, ki so povezani z negovanjem vinske trte, pridelavo vina in ohranjanjem izjemne štajerske vinogradniške dediščine – bodisi profesionalno bodisi zgolj ljubiteljsko.
- družine, skupine in vsi, ki cenijo druženja ob dobrem vinu in tudi kulinariki (družabni „foodiji“).

**Deležniki** projekta so:

- lokalni ponudniki (vinarji, gostinski ponudniki, lokalni pridelovalci hrane);
- ostali ponudniki s področja turizma;
- državljani – splošna javnost;
- lokalna podjetja, institucije in druge organizacije.

ZTM načrtuje naslednje **kanale** za tržno komuniciranje in informiranje ciljnih javnosti in deležnikov projekta:

- objave na lastnih spletnih straneh in družbenih omrežjih (VisitMaribor, Hiša Stare trte);
- objave na spletnih straneh in družbenih omrežjih MO Maribor;
- objave na drugih družbenih omrežjih;
- promocijske kampanje na družbenih omrežjih;
- informacije za medije (tiskani, avdio, TV in digitalni mediji v Sloveniji in tujini);
- informiranje prek e–novičk;
- intervjuje s končnimi uporabniki;
- izdaja nove tiskane brošure (šest jezikov: slovenski, angleški, nemški, italijanski, francoski, španski; naklada 20.000 kosov);
- izvedbo novinarske konference ob otvoritvi prenovljene Hiše Najstarejše trte na svetu (predvidoma junija 2024).

Aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja bodo potekale celoten čas trajanja projekta, od podpisa pogodbe o sofinanciranju do zaključka projekta.

Pri tržnem komuniciranju in informiranju bo ZTM glede na naravo oglaševanja uporabljal znak in znamko „**I Feel Slovenia**“ ter pri oblikovanju grafične podobe sledil Priročniku celostne grafične podobe znamke Slovenije. Na vidnem mestu bo v orodjih za komuniciranje in informiranje prikazan **emblem Unije** in ustrezna izjava o financiranju z napisom „**Financira Evropska unija – NextGenerationEU**“.

### *Otvoritev hiše Najstarejše trte na svetu*

---

Tudi otvoritev Hiše Najstarejše trte na svetu sodi v sklop komuniciranja in obveščanja ciljnih javnosti, vendar jo je ZTM zaradi pomembnosti v strukturi naložbe uvrstil v posebni sklop (sklop 5).

V času prenove opreme bo Hiša Stare trte zaprta za obiskovalce, predvidoma med januarjem in junijem 2024. Investicijska dela bodo potekala v notranjosti objekta. Tradicionalna svečana trgatev Stare trte v oktobru 2023 je potekala nemoteno, saj se bodo dela pričela šele januarja.

Junija 2024 načrtuje ZTM otvoritev prenovljenega objekta, Hiše Najstarejše trte na svetu. Na otvoritev bodo vabljeni predstavniki MGTŠ, MO Maribor, drugih občin Podravja, turistični ponudniki in prebivalci, predstavniki slovenskih občin. Otvoritev bo medijsko pokrita, ob otvoritvi se načrtuje novinarska konferenca za predstavnike slovenskih in tujih medijev.

## **9.3 Vsebinski del naložbe – turistični produkti in dodatna ponudba**

Izboljšana funkcionalnost prostorov in nova oprema bosta zagotovili pogoje za izvajanje novih turističnih produktov in dogodkov, ki se bodo razvili v vsebinskem delu naložbe in bodo pritegnili več obiskovalcev. Ta del naložbe ni upravičen do pridobitve sredstev iz razpisa MGTŠ, zato v IP maj 2023 ni bil vključen.

V turizmu se nove zgodbe gradijo na elementih naravne in kulturne dediščine, lokalnih okusih, odličnih vinih, raznolikosti slovenskih pitnih vod, čebelarstvu in trajnostno usmerjeni kulinariki. Ključni še naprej ostajajo pustolovščine, raziskovanja, naravna in kulturna dediščina ter gastronomija. Nov tip gosta želi biti vključen in soustvarjati svoja doživetja. Gre za alternativni turizem, kjer se poleg vključenosti obiskovalca poudarja še vpetost v lokalno okolje, avtentičnost, možnost učenja in inovativnost.

S tem ciljem ZTM v okviru naložbe razvija nova turistična produkta in dopolnjuje ponudbo.

### **9.3.1 Koncepti nove ponudbe**

#### *Prodaja vinskih izdelkov*

---

- V Hiši Najstarejše trte na svetu se predstavljajo in degustirajo vina vinarjev vinorodne dežele Podravje.
- V Hiši Najstarejše trte na svetu se predstavljajo in prodajajo izdelki, povezani z Najstarejšo trto na svetu. Obstoječa ponudba zajema: vinske kozarce, odpirač, stojalo za vino, darilno škatlo za vino, vino potomk Najstarejše trte, knjigo o Najstarejši trti, obesek, list Najstarejše trte itn. Obstoječa ponudba se preoblikuje v ekskluzivne in dizajnerske izdelke ter dopolni z novimi izdelki iz potomk Najstarejše trte: praline, čokolada, marmelada, sok, liker itd. in fotografijami.

- V Hiši Najstarejše trte na svetu se predstavljajo in prodajajo izdelki, povezani z vinom in vinogradništvom. Obstoječa ponudba zajema knjige o vinu v Sloveniji, vinski liker in fortificirana vina. Ta ponudba se dopolni z izbranimi ekskluzivnimi izdelki iz vina in grozdja: marmelade, likerji, rozine, čokolada, praline, namaz, grozdni sok, knjigami, zamaški in fotografijami.

### *Koncept predstavitve Hiše Najstarejše trte na svetu*

---

- V Hiši Najstarejše trte se ponuja najpomembnejše, ključno in ekskluzivno gradivo na temo Najstarejše trte. Teme: zgodovina, žametna črnina – sorta Najstarejše trte, nega Najstarejše trte skozi letne čase, vino Najstarejše trte na svetu, resnično najstarejša – Guinnessova knjiga rekordov, Najstarejša trta na svetu, ekskluzivni razstavniki eksponati, vezani na Najstarejšo trto, Najstarejša trta v medijih.

### *Koncept okušanja vina*

---

- V Hiši Najstarejše trte se predstavljajo in degustirajo vina severovzhodnih vinarjev Slovenije. Severovzhodno vinsko ponudbo v vinorodni deželi Podravje sestavljata Štajerska Slovenija in Prekmurski vinorodni okoliš.
- Okušanje vina poteka skozi različne degustacijske pakete, med katerimi lahko obiskovalec izbira. Vsak paket vsebuje tudi predstavitev izbranih vin in vinarjev.

### *9.3.2 Razvoj novih turističnih produktov*

Zavod za turizem Maribor bo poleg naložbe v javno turistično infrastrukturo – prenovo Hiše Stare trte – (glejte točko 9.3) v okviru projekta razvil in upravljal ter komuniciral dva nova turistična produkta.

### *Turistični produkt Žlahtno doživetje žlahtne kapljice*

---

Gre za svojevrstno interpretacijo kulturne dediščine, s katero izboljšujemo kulturo pitja vina in učimo obiskovalce osnov kombiniranja vina in hrane. Skozi koncept digitalne interpretacije o uživanju raznovrstnih vin bodo spoznali dušo vina v Hiši Najstarejše trte na svetu.

Cilj doživetja, ki ga bo nudil nov turistični produkt: V Hiši Najstarejše trte na svetu spoznamo lokalna vina in vinarje ter se naučimo, kako uživati vino. Koncept torej temelji na spoznavanju in učenju, kar bo doseženo s kombinacijo projekcij s pripovedovalcem (naratorjem) in tabličnim računalnikom z aplikacijo. S tem produkt zagotavlja prilagodljivost izkušnje, in sicer glede na:

- število udeležencev in dolžino izkušnje,
- število in vrsto hodov ter predstavljenih vin,
- predstavljena vina v aplikaciji in filmih,
- vključitev degustacije in prigrizkov.

V Hiši Najstarejše trte na svetu bomo učili, da je vino:

- starodavna pijača za veselje in pozabo:
  - hitra menjava udeležencev,
  - udeleženci se doživetju poljubno priključijo ali odidejo, ne glede na sodelujočence,
  - pomembna sta količina predstavljenih vin in število udeležencev;

- žlahtna kultura za gastronomski užitek:
  - dolžina izkušnje je določena, doživetje je intimno,
  - udeleženec doživi celotno zgodbo z isto skupino,
  - pomembna sta spoznavanje vin in doživetje udeležencev.

Interaktivni turistični produkt „Žlahtno doživetje žlahtne kapljice“ je zasnovan tako, da lahko poteka brez vodenja, saj za vodenje poskrbita domišljen scenarij in pametno zasnovan sistem, ki povezuje posnetke na projekcijah z aktivnostjo udeležencev na odzivnih zaslonih oz. tablicah. Obiskovalci bodo lahko doživeli kakovostno izkušnjo sami, brez prisotnosti osebja, Hiša Najstarejše trte pa se bo lahko osredotočila na zagotavljanje številčnega obiska in visoko stopnjo zadovoljstva, ne da bi zato morala nameniti več osebja.

Doživetje vključuje interaktivno raziskovanje z aplikacijo za predstavitev lokalnih vin v povezavi s kulinariko. Kompleksna tema bo predstavljena z domišljeno uporabniško izkušnjo, zato bo poučevanje, ki bi sicer terjalo prisotnost strokovnjaka, z digitalno rešitvijo potekalo samodejno. Gre za samodejno vodeno doživetje (brez dodatnega osebja), ki se po potrebi lahko kadarkoli nadgradi z osebnim vodenjem in degustacijo. Digitalna predstavitev lokalnih vin in vinarjev poteka prek interaktivne izkušnje.

Preglednica 14: **Koncept novega turističnega produkta Žlahtno doživetje žlahtne kapljice**

spoznamo	in	se naučimo
VELIKI ZASLONI Z NARATORJEM		ODZIVNI ZASLONI (TABLICE) Z APLIKACIJO
Igrana spremljava z domiselnim scenarijem		Interaktivno učenje z naborom dejanskih vin
Igralec – gostitelj in poznavalec		Zaslon kot pogrinjek
Vino je boljše v družbi (2 lika: dialog, duhovitost)		Galerija jedi: 2–krat meni (težji, lažji, okvirno 6 hodov)
Predstavitveni filmi (o vinarjih in izbranem vinu, ki ustreza hrani hoda)		Izberi hrani ustrezno vino (nabor vin za vsak hod posebej)
<b>Samodejno vodenje</b> Udeležence lahko pustimo vso izkušnjo same. Primerno za izkušnjo brez degustacije vin.		<b>Poroka okusov</b> Udeležence naučimo kulture pitja vin in osnov kombiniranja vina in hrane.
<b>Povezava z dediščino</b> Zgodovinski lik, npr. nadvojvoda Janez v družbi sodobnega gurmana in poznavalca.		<b>Interaktivno učenje</b> Udeležencu prikažemo njegovo uspešnost. Na velikem zaslonu in z degustacijo predstavimo ustrezno vino in izpostavimo, na kaj mora biti pozoren pri izbiri
<b>Degustacije</b> Naratorji ne motijo vodene izkušnje, temveč jo prijetno in humorno začinijo.		<b>Veliko vin v kratkem času</b> Udeleženec za vsak hod izbere vino, ki se mu zdi primerno. V vsakem hodu izbira med ca. 7 vini, ki so predstavljena na karticah s kratkimi opisi.
<b>Predstavitveni filmi</b> Scenarij (z naratorjem) dopušča, da se predstavitveni filmi vinarjev menjajo, ne da bi trpela izkušnja.		<b>Nagrada/prodaja</b> Udeleženec pri vsakem hodu izbira med dvema menjama in označi svoje najljubše jedi. Na osnovi izbora hrane mu pripravimo paket vin.

Zasnova turističnega produkta „Žlahtno doživetje žlahtne kapljice“ v prenovljeni Hiši Najstarejše trte v Mariboru zagotavlja **personalizirano ponudbo**.



V degustacijsko mizo vgrajeni odzivni zasloni oz. tablice z naloženo aplikacijo delujejo kot pogrinjki za vrhunske obroke (za jedce z različnimi prehranjevalnimi navadami) z več hodi (število hodov je prilagodljivo). Za predstavitev jedi se Hiša Najstarejše trte lahko poveže s priznanimi restavracijami in kuharskimi mojstri ter tako poskrbi za medsebojno promocijo lokalnih znamenitosti.

Udeležence na večjem zaslonu (ali projekciji) vodi igrani karakter (denimo nadvojvoda Janez v družbi s sodobnim vinarjem). Domiselno napisan scenarij poskrbi, da karakter goste spodbudi, da na tablici izberejo jedi ustrezno vino. Ob vsakem hodu se namreč prikaže nabor vin z opisi, vendar niso vsa enako primerna za zadevno hrano. Ko udeleženci vino izberejo, aplikacija prikaže ustreznost izbire, nato pa sporoči, katera vina bi bila za tovrstne jedi najprimernejša. Tako poskrbimo za izobraževanje udeležencev o kulturi pitja vina v povezavi z gastronomijo. Zaledni sistem izbire predstavitveni film vina in vinarja, scenarij pa poskrbi, da narator predstavitveno vino neopazno vključi v doživetje. Predstavitveni filmi vinarjev se lahko menjavajo sezonsko, pri čemer ni treba posneti novih filmov z naratorjem. Udeleženci v aplikaciji označijo tudi, katera od predstavljene jedi jih zelo pritegne. V zaledju spremljamo njihovo izbiro zato, da jim lahko na tej podlagi po koncu doživetja ponudimo paket vina po njihovem okusu. Tako poskrbimo za personalizirano ponudbo in promocijo lokalnih vin.

Ta osnovna digitalna izkušnja se lahko nadgradi z degustacijo dejanskih vin, ob katerih lahko postrežemo tudi prigrizke, ki spadajo v isto kategorijo kot na zaslonih predstavljena hrana. Doživetje se lahko stopnjuje do prave gurmanske izkušnje z več hodi, s prisotnimi poznavalci vin ali imenitnimi vinarji.

Z novim turističnim produktom bo Hiša Najstarejše trte na svetu promovirala lokalne ponudnike:

- vin (v karticah aplikacije, predstavitvenih filmih, z degustacijo, prodajo);
- hrane (galerija krožnikov v aplikaciji, degustacija prigrizkov, priporočilo lokalnih restavracij).

Stroški razvoja programskih in vsebinskih rešitev novega turističnega produkta niso upravičeni do financiranja iz sredstev razpisa MGTŠ, zato bo financiranje zagotovljeno iz drugih sredstev, na razpisu pa so pridobljena sredstva za so financiranje strojne opreme za ta turistični produkt.

Turistični produkt bo oblikovan v 5-zvezdično doživetje. Zavod za turizem Maribor ga bo v roku enega leta prijavil na odprt poziv STO za ta namen. Turistični produkt bo obiskovalcem na voljo vse leto.

### ***Turistični produkt: Predstavitveno-prodajni center KBZ Naše najboljše***

---

Hiša Stare trte bo certificirana v novi kategoriji znamčenja ponudbe, certificirane s kolektivnimi blagovnimi znamkami (KBZ), vzpostavljenimi po modelu Izvorno slovensko. Predstavitveno-prodajni center KBZ Naše najboljše – Hiša Stare trte bo skladno z ocenjevalnimi merili deloval kot ambasador certificirane ponudbe s KBZ, vzpostavljenimi po modelu Izvorno slovensko, v vinorodni deželi Podravje (prednostno KBZ Naše najboljše, pa tudi KBZ Okusi Rogle in KBZ Jeruzalem Slovenija).

Za vzpostavitev predstavitveno-prodajnega centra bo oblikovana vsa potrebna dokumentacija, in sicer Pravilnik z ocenjevalnim listom, Poslovnik za delovanje (pravila za izbor vinogradnikov in vin ter gastronomske spremljave), Poslovnik za ocenjevanja kategorij.



Izvedena bodo tudi usposabljanja (delavnice) z vsaj štirimi ciljnim skupinami deležnikov, in sicer: zaposlenimi v centru, poslovnimi partnerji in dobavitelji, ponudniki s certificirano ponudbo KBZ ter turističnimi vodniki destinacije Maribor.

Predstavitveno-prodajni center KBZ Naše najboljše – Hiša Stare trte bo center zgodbarjenja ponudbe na omenjenem območju, kjer bodo obiskovalci Maribora spoznali Staro trto, izhodišča za obisk mesta in njegovih znamenitosti ter certificiranih ponudnikov, torej podokoliša Maribor (ožji okoliš Kozjak in Srednje Slovenske gorice ter ožji okoliš obronki Pohorja) oz. okoliša Štajerska Slovenija v vinorodni deželi Podravje.

Slikovita in fotogenična krajina pohorskih gozdov in Kozjaka, vinorodnih gričev, doline reke Drave in Dravskega polja ter Slovenskih goric in umeščenost drugega največjega mesta v Sloveniji nudijo izjemne kulturne in naravne danosti in možnosti za rekreacijo, ob uživanju značilne tradicionalne in sodobne gastronomije ter odličnih vin okoliša Maribor v vinorodni deželi Podravje.

Turistični produkt bo obiskovalcem na voljo vse leto.

### **9.3.3 Razvoj nove dodatne ponudbe**

V okviru vsebinske naložbe bo Zavod za turizem Maribor razvil še dodatno ponudbo, ki se bo izvajala v Hiši Stare trte:

#### *Vinske degustacije z Mariborsko vinsko kraljico*

---

- Vsaki dve leti poteka natečaj za Mariborsko vinsko kraljico – ambasadorko Najstarejše trte na svetu ter bogate tradicije in kulture štajerskega vinogradništva.
- Druženje z Mariborsko vinsko kraljico ob dobrem vinu bo potekalo 1-krat mesečno in postalo redna ponudba Hiše Najstarejše trte.
- Turistična ponudba bo obiskovalcem na voljo vse leto.

#### *Vino in čopič*

---

- Gostje Hiše Najstarejše trte se bodo lahko udeležili vodene delavnice slikanja z vinom žametne črnine ob spremljavi vinske degustacije. Sodelovali bi lahko z društvom likovnih umetnikov.
- Turistična ponudba bo obiskovalcem na voljo od junija do septembra.

#### *Vino in čokolada*

---

- Kombiniranje petih različnih pralinejev in petih izbranih vin. Za praline bi se lahko dogovorili z lokalnim proizvajalcem. Vsak gost bi dobil krožnik s pralineji. Zraven bi bile postrežene kartice z opisi pralinejev in opisi vin, ki bi jih stregli z njimi. Gost bi lahko na kartici tudi ocenjeval ujemanje vina s čokolado, potekala bi lahko tudi razprava.
- Turistična ponudba bo obiskovalcem na voljo od junija do septembra.

*Vino in poezija*

---

- Vino in poezija že od nekdaj ob pravem sozvočju zagotavljata razpoloženje, ki rojeva ustvarjalnost in prijetno atmosfero.
- Turistična ponudba bo obiskovalcem na voljo od junija do septembra.

*Prisotnost vseh čutov*

---

- Ob okušanju vina se spodbudi prisotnost vseh čutov, ki ustvarijo pravo vinsko doživetje.
- Izvedba je možna s posebnimi dišavami, hrano, glasbo, zvoki, materiali, svetlobo ...
- Turistična ponudba bo obiskovalcem na voljo od novembra do februarja.

*Kraljestvo brbončic*

---

- Vrhunski kulinarični večeri ob spremljavi znanih kuharskih mojstrov (chefov).
- Turistična ponudba bo obiskovalcem na voljo od novembra do februarja.

## **10 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ „Z INVESTICIJO“ GLEDE NA SCENARIJ „BREZ INVESTICIJE“ IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO**

Za izvedbo investicije ni predvidena posebna organizacija. Projekt bo izvedel Zavod za turizem Maribor. Projektna ekipa, sestavljena iz zaposlenih na Zavodu za turizem Maribor, je odgovorna za projektni, finančni in komunikacijski management. Naloge projektne ekipe so: dnevni management, spremljanje in nadzor izvedbe, spremljanje financ, javnega naročanja, notranje in zunanje komunikacije. Projektna ekipa bo naloge izvajala v okviru svojih rednih delovnih obveznosti.

Zavod za turizem Maribor bo za učinkovito izvedbo projekta sodeloval z zunanjimi strokovnjaki, predvsem pri izvedbi prenove opreme in nadgradnji turistične ponudbe (razvoj turističnih produktov). Pogodbeni izvajalci bodo izbrani v skladu z Zakonom o javnem naročanju ZJN-3.

V Hiši Stare trte so bili na dan 30. septembra 2023 zaposleni štirje delavci, kot prikazuje naslednja preglednica.

Preglednica 15: **Število zaposlenih v Hiši Stare trte**

<b>Število zaposlenih</b>	<b>30. 9. 2023</b>
Turistični informator I – vodja HST	1
Turistični informator II	1
Turistični informator III	2
<b>Skupaj</b>	<b>4</b>

Po končani izvedbi investicijskega projekta nove zaposlitve niso predvidene.

## **11 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH**

Naložba v opremo Hiše Stare trte spada med naložbe v izboljšanje in nadgradnjo obstoječe javne turistične infrastrukture v turistični destinaciji. Prispevala bo k izboljšanju funkcionalnosti, varnosti in kakovosti Hiše Stare trte ter k povečanju kakovosti storitev in doživetij turistov.

ZTM je z naložbo kandidiral za pridobitev sofinanciranja na podlagi Javnega razpisa za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah (razpis MGTŠ)<sup>36</sup>.

V razpisu MGTŠ so stroški naložb v opremo razdeljeni v tri skupine<sup>37</sup>. V nadaljevanju iz razpisa po skupinah povzemamo le postavke, ki so relevantne za naložbo v opremo Hiše Stare trte:

„1.2 stroški investicij v **opremo** in druga opredmetena osnovna sredstva (vključno z dobavo, postavitvijo in montažo):

- a) **investicije neposredno v javno turistično infrastrukturo (JTS):** oprema za ureditev javne turistične infrastrukture, urejanje turističnih privlačnosti in znamenitosti, [...] osvetlitev turistične infrastrukture [...];
- b) **investicije v spremljajočo infrastrukturo:** sanitarije, [...] računalniška, digitalna in IT oprema za delovanje javne infrastrukture ali izboljšanje njene privlačnosti in dostopnosti itd.;
- c) **investicije v opremo za izboljšanje turistične ponudbe, vezane na izvajanje turističnih produktov na ali ob javni turistični infrastrukturi:** [...] oprema za sprostitev in sedenje obiskovalcev, oprema za kulturne, kulinarčne in druge prireditve oz. dogodke, druga oprema za izboljšanje turistične ponudbe in oblikovanje turističnih produktov na javnih površinah.“

Zato so postavke v podrobni specifikaciji vrednosti naložbe (naslednja preglednica) razdeljene v skupine v skladu z razpisom MGTŠ. Upoštevane so tudi dodatne omejitve: pri GOI delih stroški nadzora niso upravičen strošek; stroški naložbe v opremo iz sklopa 1.2.c) lahko znašajo največ 30 % vrednosti celotnih upravičenih stroškov naložbe. Stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti so upravičeni pri naložbah v naravno dediščino, valorizirano v turizmu, in smejo znašati največ 3 % vrednosti celotnih upravičenih stroškov naložbe.

Ocena investicijskih stroškov temelji na pripravljenih predračunih, ki upoštevajo tržne vrednosti za leto 2023. Stroški, ki niso bili vključeni v projektni dokumentaciji, so ocenjeni na podlagi javno dostopnih cenikov ponudnikov na spletu in podatkov, prejetih od naročnika. Projektna dokumentacija projekta (razen PID) je že pripravljena, zato ni vključena v oceno investicijske vrednosti.

Podrobna specifikacija vrednosti naložbe po skupinah stroškov iz razpisa MGTŠ je prikazana v preglednici na naslednji strani.

---

<sup>36</sup>      *Uradni list RS, št. 166/2022*

<sup>37</sup>      *Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah, točka 11.1 Upravičeni stroški*

Preglednica 16: Specifikacija vrednosti naložbe po skupinah stroškov v EUR, stalne cene 2023

Skupina	Skupina stroškov	Brez DDV	DDV	z DDV
<b>Pripravljalna, gradbena, obrtna in instalacijska dela</b>				
	Rušitve, pripravljalna in gradbena dela	41.073,00	9.036,06	50.109,06
	Obrtna dela	84.183,50	18.520,37	102.703,87
	Nepredvidena GO dela (5 % od GO del)	6.262,83	1.377,82	7.640,65
	Električne in strojne instalacije	76.450,00	16.819,00	93.269,00
<b>1.1</b>	<b>SKUPAJ pripravljalna in GOI dela (točka 1.1)</b>	<b>207.969,33</b>	<b>45.753,25</b>	<b>253.722,58</b>
<b>Razsvetljava in oprema</b>				
	Razsvetljava (svetilke, LED trakovi in lestenece)	34.500,00	7.590,00	42.090,00
	Oprema HST degustacijski prostor	75.366,00	16.580,52	91.946,52
	Oprema HST ostali prostori	44.537,90	9.798,34	54.336,24
<b>1.2.a</b>	<b>Razsvetljava in oprema – neposredno JTI</b>	<b>154.403,90</b>	<b>33.968,86</b>	<b>188.372,76</b>
	Sanitarije	2.420,00	532,40	2.952,40
	Ozvočenje	25.200,00	5.544,00	30.744,00
	IT oprema za delovanje javne infrastrukture	4.000,00	880,00	4.880,00
<b>1.2.b</b>	<b>Oprema – spremljajoča infrastruktura</b>	<b>31.620,00</b>	<b>6.956,40</b>	<b>38.576,40</b>
	Strojna oprema za AV vsebine sklop 1 in sklop 2	27.847,80	6.126,52	33.974,32
<b>1.2.c</b>	<b>Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (za razvoj produktov)</b>	<b>27.847,80</b>	<b>6.126,52</b>	<b>33.974,32</b>
<b>1.2</b>	<b>SKUPAJ razsvetljava in oprema (1.2.a + 1.2.b + 1.2.c)</b>	<b>213.871,70</b>	<b>47.051,77</b>	<b>260.923,47</b>
<b>1</b>	<b>SKUPAJ GOI DELA IN OPREMA HST (1.1 + 1.2)</b>	<b>421.841,03</b>	<b>92.805,03</b>	<b>514.646,05</b>
<b>Tržno komuniciranje in informiranje ciljnih skupin</b>				
	Objave v medijih in promocijsko gradivo	11.336,00	2.493,92	13.829,92
<b>2</b>	<b>Skupaj tržno komuniciranje, obveščanje in promocijsko gradivo</b>	<b>11.336,00</b>	<b>2.493,92</b>	<b>13.829,92</b>
<b>3</b>	<b>Izdelava projektne dokumentacije in pridobivanje znakov</b>	<b>2.100,00</b>	<b>462,00</b>	<b>2.562,00</b>
<b>4</b>	<b>SKUPAJ KOMUNICIRANJE, PROMOCIJA, DOKUMENTACIJA (2 + 3)</b>	<b>13.436,00</b>	<b>2.955,92</b>	<b>16.391,92</b>
<b>5</b>	<b>SKUPAJ GOI DELA, KOMUNICIRANJE IN DOKUMENTACIJA (1 + 4)*</b>	<b>435.277,03</b>	<b>95.760,95</b>	<b>531.037,97</b>
<b>OSTALO (neupravičeni stroški – NUS)</b>				
	6.1 Izdelava turističnih produktov – AV vsebin	125.496,08	27.609,14	153.105,22
	6.2 Nadzor (1 % od GOI del in opreme) in drugo	4.218,41	928,05	5.146,46
<b>5</b>	<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI (NUS) brez DDV</b>	<b>129.714,49</b>	<b>(28.537,19)</b>	<b>(158.251,68)</b>
<b>6</b>	<b>CELOTNI DDV (DDV 1, DDV 4, DDV 5)</b>		<b>124.298,14</b>	
<b>6</b>	<b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE (US brez DDV + NUS + DDV))</b>	<b>564.991,52</b>	<b>124.298,13</b>	<b>689.289,65</b>

\* DDV je v celoti neupravičen strošek.

## 11.1 Ocena investicijskih stroškov projekta po stalnih cenah

V skladu s predvidenim časovnim načrtom se bo projekt izvajal v letih 2023 in 2024.

Preglednica 17: Vrednost naložbe z DDV in brez DDV v stalnih cenah 2023, v EUR

Oz.	Opis del	Vrednost	DDV	Skupaj v EUR
1.1	Pripravljalna, gradbena, obrtna in instalacijska dela	207.969,33	45.753,25	253.722,58
1.2	Razsvetljava in oprema (1.2.a + 1.2.b + 1.2.c) skupaj; od tega:	213.871,70	47.051,77	260.923,47
	1.2.a Razsvetljava in oprema – neposredno JTI	154.403,90	33.968,86	188.372,76
	1.2.b Oprema – spremljajoča infrastruktura	31.620,00	6.956,40	38.576,40
	1.2.c Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (za razvoj produktov)	27.847,80	6.126,52	33.974,32
1	Skupaj GOI dela in oprema HST (1.1 + 1.2)	421.841,03	92.805,03	514.646,05
2	Tržno komuniciranje, informiranje ciljnih skupin in promocijsko gradivo	11.336,00	2.493,92	13.829,92
3	Izdelava projektne dokumentacije in pridobivanje znakov	2.100,00	462,00	2.562,00
4	SKUPAJ komuniciranje, promocija, dokumentacija (2 + 3)	13.436,00	2.955,92	16.391,92
5	SKUPAJ GOI DELA, PROMOCIJA IN DOKUMENTACIJA (1 + 4)	435.277,03	95.760,95	531.037,97
	6.1 Izdelava turističnih produktov – AV vsebin	125.496,08	27.609,14	153.105,22
	6.2 Nadzor (1 % od GOI del in opreme) in drugo	4.218,41	928,05	5.146,46
6	SKUPAJ RAZVOJ IN NADZOR (6.1 + 6.2)	129.714,49	28.537,19	158.251,68
7	SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE (US + NUS) z DDV (5 + 6)	564.991,52	124.298,13	689.289,65

Celotna vrednost projekta v stalnih cenah znaša 564.991,52 EUR brez DDV in 689.289,65 EUR z DDV.

## 11.2 Ocena investicijskih stroškov projekta po tekočih cenah

Pri preračunu stalnih cen v tekoče cene je upoštevana povprečna letna inflacija, opredeljena v Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2023 (UMAR, september 2023), in sicer 3,9 % za leto 2024.

Preglednica 18: Vrednost naložbe z DDV in brez DDV v tekočih cenah, v EUR

Oz.	Opis del	Vrednost	DDV	Skupaj v EUR
1.1	Pripravljalna, gradbena, obrtna in instalacijska dela	216.080,13	47.537,63	263.617,76
1.2	Razsvetljava in oprema (1.2.a + 1.2.b + 1.2.c) skupaj; od tega:	222.212,70	48.886,79	271.099,49
	1.2.a Razsvetljava in oprema – neposredno JTI	160.425,65	35.293,64	195.719,30
	1.2.b Oprema – spremljajoča infrastruktura	32.853,18	7.227,70	40.080,88
	1.2.c Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (za razvoj produktov)	28.933,86	6.365,45	35.299,31
1	Skupaj GOI dela in oprema HST (1.1 + 1.2)	438.292,82	96.424,42	534.717,25
2	Tržno komuniciranje, informiranje ciljnih skupin in promocijsko gradivo	11.622,10	2.556,86	14.178,97
3	Izdelava projektne dokumentacije in pridobivanje znakov	2.142,90	471,44	2.614,34
4	SKUPAJ komuniciranje, promocija, dokumentacija (2 + 3)	13.765,00	3.028,30	16.793,30
5	SKUPAJ GOI DELA, PROMOCIJA IN DOKUMENTACIJA (1 + 4)	452.057,83	99.452,72	551.510,55
	6.1 Izdelava turističnih produktov – AV vsebin	130.390,43	28.685,89	159.076,32
	6.2 Nadzor (1 % od GOI del in opreme) in drugo	4.382,93	964,24	5.347,17
6	SKUPAJ RAZVOJ IN NADZOR (6.1 + 6.2)	134.773,36	29.650,14	164.423,49
7	SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE (US + NUS) z DDV (5 + 6)	586.831,19	129.102,85	715.934,04

Investicijska vrednost po tekočih cenah znaša 586.831,19 EUR brez DDV in 715.934,04 EUR z DDV.

Investicijska dela se bodo začela izvajati v letu 2023, večina del pa bo izvedenih v prvi polovici leta 2024. Dinamiko izvajanja del po tekočih cenah prikazuje naslednja preglednica.

Preglednica 19: **Dinamika izvajanja investicijskih del v tekočih cenah z DDV, v EUR**

Oz.	Opis del	2023	2024	Skupaj v EUR
1.1	Pripravljalna, gradbena, obrtna in instalacijska dela	0,00	263.617,76	263.617,76
1.2	Razsvetljava in oprema (1.2.a + 1.2.b + 1.2.c) skupaj; od tega:	0,00	271.099,49	271.099,49
	1.2.a Razsvetljava in oprema – neposredno JTI	0,00	195.719,30	195.719,30
	1.2.b Oprema – spremljajoča infrastruktura	0,00	40.080,88	40.080,88
	1.2.c Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (za razvoj produktov)	0,00	35.299,31	35.299,31
1	<b>Skupaj GOI dela in oprema HST (1.1 + 1.2)</b>	<b>0,00</b>	<b>534.717,25</b>	<b>534.717,25</b>
2	<b>Tržno komuniciranje, informiranje ciljnih skupin in promocijsko gradivo</b>	<b>4.880,00</b>	<b>9.298,97</b>	<b>14.178,97</b>
3	<b>Izdelava projektne dokumentacije in pridobivanje znakov</b>	<b>1.220,00</b>	<b>1.394,34</b>	<b>2.614,34</b>
4	<b>SKUPAJ komuniciranje, promocija, dokumentacija (2 + 3)</b>	<b>6.100,00</b>	<b>10.693,30</b>	<b>16.793,30</b>
5	<b>SKUPAJ GOI DELA, KOMUNICIRANJE, DOKUMENTACIJA (1 + 4)</b>	<b>6.100,00</b>	<b>545.410,55</b>	<b>551.510,55</b>
	6.1 Izdelava turističnih produktov – AV vsebin	0,00	159.076,32	159.076,32
	6.2 Nadzor (1 % od GOI del in opreme) in drugo	0,00	5.347,17	5.347,17
6	<b>SKUPAJ RAZVOJ IN NADZOR (6.1 + 6.2)</b>	<b>0,00</b>	<b>164.423,49</b>	<b>164.423,49</b>
7	<b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE (US + NUS + DDV) (5 + 6)</b>	<b>6.100,00</b>	<b>709.834,04</b>	<b>715.934,04</b>

### *Upravičeni in neupravičeni deli naložbe v skladu z razpisom MGTŠ*

Kot je že omenjeno, je ZTM z naložbo uspešno kandidiral za pridobitev sofinanciranja na podlagi razpisa MGTŠ. Razpisana sredstva niso bila namenjena razvoju turističnih produktov in dodatne ponudbe; stroški razvoja teh so bili v razpisu opredeljeni kot **neupravičeni**. Obenem pa so bili novi produkti in dodatna ponudba bistveni pogoj za pridobitev sredstev: merila za ocenjevanje vlog sta tema pogojema pripisala 27 od možnih 100 točk.

Med stroške naložbe, ki so **upravičeni** do sofinanciranja iz navedenega razpisa MGTŠ, so uvrščeni:

- stroški pripravljalnih, gradbenih, obrtniških in instalacijskih del (GOI del), ki zajemajo postavke sklopa 1.1 in dela 1.2 oziroma 1.2.a in 1.2.b;
- naložba v izboljšanje digitalizacije prostora in ponudbe – sklop 1.2.c, in sicer samo oprema (opredmetena osnovna sredstva) in postavitev spletne strani;
- aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja (sklop 2), kamor sodi tudi Otvoritev Hiše Najstarejše trte;
- izdelava projektne dokumentacije – sklop 3 (samo PID – projekt izvedenih del).

Poleg navedenih so v sklopu 3 med upravičene stroške naložb uvrščeni tudi stroški pridobivanja ekoloških znakov, ki pa jih je ZTM že pridobil in jih zato ni vključil.

Stroški razvoja novih turističnih produktov in dodatne ponudbe (sklop 6.1) so v skladu z razpisom MGTŠ v celoti **neupravičeni**, vendar so vključeni med stroške celotne naložbe, saj so bistveni za pridobitev sofinanciranja iz razpisa in za spremljanje uresničevanja ciljev sofinancirane naložbe.



Med **neupravičene stroške** naložbe so v razpisu MGTŠ uvrščeni še (povzemamo le tiste, ki so relevantni za obravnavano naložbo):

- davek na dodano vrednost – v celoti;
- vse vrste nadzora (projektantski, gradbeni itn.)<sup>38</sup>;
- urejanje cestne infrastrukture (npr. ceste [...] in trgi);
- urejanje druge javne infrastrukture, ki ni primarno namenjena turizmu, temveč je v prvi vrsti v drugi funkciji, npr. v funkciji [...], kulture (zgolj ozko: raziskovanje, hranjenje, arhiviranje, restavriranje, itd.),[...] itd.;
- razvoj turističnih produktov (npr. svetovanje za oblikovanje, razvoj in promocijo turističnih produktov);
- nakup rabljene opreme.

Naslednja preglednica prikazuje delitev ocenjenih stroškov investicije v tekočih cenah na upravičene in neupravičene stroške.

Preglednica 20: **Upravičeni in neupravičeni stroški investicije v tekočih cenah, v EUR**

Oz.	Opis del	Upravičeni	Neupravičeni, brez DDV
1.1	Pripravljalna, gradbena, obrtna in instalacijska dela	216.080,13	
1.2	Razsvetljava in oprema (1.2.a + 1.2.b + 1.2.c) skupaj; od tega:	222.212,70	
	1.2.a Razsvetljava in oprema – neposredno JTI	160.425,65	
	1.2.b Oprema – spremljajoča infrastruktura	32.853,18	
	1.2.c Oprema za izboljšanje turistične ponudbe (za razvoj produktov)	28.933,86	
<b>1</b>	<b>Skupaj GOI dela in oprema HST (1.1 + 1.2)</b>	<b>438.292,82</b>	
<b>2</b>	<b>Tržno komuniciranje, informiranje ciljnih skupin in promocijsko gradivo</b>	<b>11.622,10</b>	
<b>3</b>	<b>Izdelava projektne dokumentacije in pridobivanje znakov</b>	<b>2.142,90</b>	
<b>4</b>	<b>SKUPAJ komuniciranje, promocija, dokumentacija (2 + 3)</b>	<b>13.765,00</b>	
<b>5</b>	<b>SKUPAJ UPRAVIČENI STROŠKI (US) INVESTICIJE (1 + 2 + 3)</b>	<b>452.057,83</b>	
	6.1 Izdelava turističnih produktov – AV vsebin		130.390,43
	6.2 Nadzor (1 % od GOI del in opreme) in drugo		4.382,93
<b>6</b>	<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI (NUS) (6.1 + 6.2)</b>		<b>134.773,36</b>
	7.1 DDV od upravičenih stroškov (od 5)		99.452,72
	7.2 DDV od neupravičenih stroškov (od 6)		29.650,13
<b>7</b>	<b>SKUPAJ DDV</b>		<b>129.102,85</b>
<b>8</b>	<b>SKUPAJ NEUPRAVIČENI STROŠKI IN DDV (6 + 7)</b>		<b>263.876,21</b>
<b>9</b>	<b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJE (US + NUS; 5 + 8)</b>	<b>715.934,04</b>	

Kot je razvidno iz preglednice, upravičeni stroški znašajo 452.057,83 EUR. Neupravičeni stroški brez DDV znašajo 134.773,36 EUR, skupaj z DDV pa 263.876,21 EUR, to je 36,86 % celotne naložbe. Tega zneska MGTŠ ne financira in ga je treba (poleg sofinanciranja upravičenih stroškov) v celoti pokriti iz drugih virov, MO Maribor iz proračunske postavke 742012.

<sup>38</sup> Razpis MGTŠ, odgovori na vprašanja, 31. 3. 2023, odgovor št. 31

## 12 ANALIZA LOKACIJE

Naložba se bo izvajala v prostorih Hiše Stare trte, in sicer na naslednjih nepremičninah:

- poslovni prostor v pritličju stavbe na naslovu Vojašniška ul. 8, 2000 Maribor (ID znak dela stavbe 657-2277-8), v južnem delu stavbe, ki leži na parceli šte. 1992/2 k. o. 657 Maribor – grad;
- poslovni prostor z ID znakom dela stavbe 657-2253-5 na naslovu Splavarski prehod 5A, 2000 Maribor;
- poslovni prostor z ID znakom dela stavbe 657-2253-6 na naslovu Splavarski prehod 5A, 2000 Maribor.

Slika 16: Lokacija naložbe – Hiše Stare trte



Vir: GURS, e-prostor

Hiša Stare trte, Vojašniška ulica 8, Maribor – Lent  
parcela 1992/2, k.o. Maribor–grad



<https://prostor.maribor.si>

Investicijski projekt ne posega v spremembo namembnosti prostorov. Gre le za preoblikovanje obstoječih funkcij, zato gradbeno dovoljenje ni potrebno. Upravna enota Maribor je izdala sklep o zavrženju zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja (sklep št. 351-604/2022-6227-7, ki je pravnomočen od 15. 4. 2022).

Lastnica vseh navedenih prostorov je MO Maribor, ki je s Pogodbo o prenosu sredstev v upravljanje nepremičnino in pripadajočo opremo ter druga opredmetenega sredstva 31. 12. 2021 prenesla v upravljanje Zavodu za turizem Maribor za opravljanje dejavnosti, za katere je bil ustanovljen.

Aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja pa bodo namenjene širšemu območju (Slovenija in tujina).

## 13 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENA STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV

### 13.1 Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje

Načrtovanje in izvedba investicijskega projekta morata potekati skladno z določili Zakona o varstvu okolja<sup>39</sup>, podzakonskimi akti in drugimi splošnimi predpisi s področja varstva okolja. Pri tem je treba upoštevati vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost, izboljšanje bivalnega okolja in zmanjševanje vplivov na okolje).

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega projekta „Prenova opreme Hiše Stare trte“ bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov);
- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin);
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza);
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

Naložba se bo izvajala v skladu z zgoraj navedenimi načeli, ki so del vizije regionalnega razvoja v Sloveniji. Ta je skladen z uravnoteženimi gospodarskimi, socialnimi in okoljskimi vidiki v vseh slovenskih regijah, kar bo zagotovilo visoko življenjsko raven in kakovost zdravja ter bivalnega okolja prebivalcev območja.

- **Voda in tla:** Ocenjujemo, da je ob pravilni uporabi delovnih strojev možnost kontaminacije tal ter posledično voda majhna. Po izvedbi investicije negativnih vplivov na okolje ne bo.
- **Zrak:** Vplivi na kvaliteto zraka v času izvajanja prenove Hiše Stare trte se bodo kazali predvsem v povečanih emisijah izpušnih plinov ter prašenju zaradi uporabe gradbenih in delovnih strojev, vendar bodo ti v glavnem v zaprtem prostoru. Ta vpliv je omejen na čas izvajanja in je zato zanemarljiv. Po izvedbi naložbe negativnih vplivov na onesnaženje zraka ne bo.
- **Hrup:** V času izvajanja del prenove opreme bo obremenjenost okolja s hrupom večja, saj bodo vir hrupa prenovitvena dela in tudi tovorni promet. Vir hrupa bo zgolj občasen. Zaradi časovne omejenosti načrtovanih del bo vpliv hrupa v daljšem časovnem obdobju zanemarljiv. Dela bodo potekala v dnevnem času, kar pomeni, da v nočnem času hrupa ne bo. Po izvedbi naložbe vpliva hrupa na okolje ne bo.
- **Odpadki:** Vse gradbene odpadke in ruševine bo treba odpeljati na deponijo komunalnih odpadkov v skladu z odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine in v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki<sup>40</sup>. Obvezno bo ločevanje vgrajenih materialov: beton in armiran beton, pločevina, les, steklo, plastika, kovinski izdelki, opeka.
- **Požarna varnost:** Minimalna možnost nastanka požara.

---

<sup>39</sup> ZVO-1, Uradni list RS, št. 39/06 – UPB s spremembami in dopolnitvami

<sup>40</sup> Uradni list RS, št. 103/2011

Pri izvajanju pripravljalnih in gradbenih del bo treba upoštevati vsa zakonska določila s področja varnosti in zdravja pri delu, Pravilnik o varstvu pri gradbenem delu, Zakon o varstvu pred požarom, Zakon o varstvu okolja, predpise o ravnanju z gradbenimi odpadki, Pravilnik o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov in Uredbo o ravnanju z odpadki.

### **13.2 Trajnostna naravnost – okoljski vidik – spoštovanje načela, da se ne škoduje bistveno (DNSH)**

#### *Prispevek projekta k emisijam toplogrednih plinov*

---

Projekt pomembno prispeva k zmanjšanju izpustov toplogrednih plinov, saj je usmerjen v zmanjšanje toplogrednih plinov ter promocijo in uvajanje trajnostnih oblik mobilnosti (Lent bo predvidoma za promet zaprt). Z integracijo trajnostnih oblik mobilnosti bomo na področju razvoja osnovnih storitev spodbujali k razvoju produktov višje kakovosti (ki imajo pozitiven vpliv na zmanjšanje toplogrednih plinov na širšem območju).

Tudi pri ravnanju z odpadki se pojavljajo emisije toplogrednih plinov (TPG), vezane na biološko razgradljive odpadke ter na emisije metana iz starejših odlagališč. K zmanjševanju emisij TGP daleč največ prispevata preprečevanje odpadkov, ustrezno ločevanje in predelava bioloških odpadkov ter upravljanje odlagališč. Ker količine odpadkov iz leta v leto naraščajo, je toliko bolj pomembno vestno ločevanje odpadkov gospodinjstvih, gostinskih obratih in turističnih destinacijah, kar pomeni skrbno in strokovno razvrščanje odpadkov na izvoru, kjer nastanejo, in njihovo pravilno odlaganje na predvidenih mestih zanje. Zakonodaja s področja ravnanja z odpadki nas zavezuje k ločevanju odpadkov na izvoru. Treba je poudariti tudi druge prednosti ločevanja, ki omogoča predelavo ali ponovno uporabo: razbremenitev okolja z odpadki, ohranjanje naravnih virov, varčevanje z energijo ipd. Zato je nujno tudi ozaveščanje obiskovalcev Hiše Stare trte o ponovni rabi bioloških odpadkov. Sledili bomo naslednjim nacionalnim ciljem: izločanje vseh organskih odpadkov, biološka predelava in zagotovitev ločenega zbiranja organskih kuhinjskih odpadkov iz gostinstva.

#### *Vpliv projekta na podnebje*

---

Blaženje podnebnih sprememb in prilagajanje nanje so v središču pozornosti politike EU in nacionalnih politik ter so izrednega pomena za zagotavljanje trajnostnega razvoja. Ukrepi projekta prispevajo k cilju „blaženje podnebnih sprememb in prilagajanje nanje“ ter v okviru učinkovitega obvladovanja podnebnih sprememb upoštevajo načelo optimalne rabe naravnih virov.

V okviru projekta se bo podpirala uporaba lesa kot konstrukcijskega materiala (okna, zero-waste prireditve itn.) ter napotek obiskovalcem s pozivom „koš brez odpadka“, s čimer se prispeva k zmanjševanju emisij CO<sub>2</sub>, saj se CO<sub>2</sub>, vezan v les, v desetletjih rasti ne sprošča v atmosfero. Podpiralo se bo tudi uvajanje OVE in večja energetska učinkovitost objektov. Pozitiven vpliv na ta cilj imajo tudi ostali ukrepi, kot je npr. razvoj lokalnih trgov in kratkih dobavnih verig, s katerimi se zmanjšujejo transportne poti in spodbuja lokalna pridelava.

Na podnebne spremembe vplivajo tudi vsakodnevne navade, pretirano potrošništvo, neracionalna raba energije in naravnih virov, pa tudi prekomerna uporaba netrajnostnih oblik prevoza. S celostnim načrtovanjem razvoja bomo neposredno vplivali na zmanjšanje prekomernega obremenjevanja okolja (Lent bo predvidoma za promet zaprt) in s tem tudi na blaženje podnebnih sprememb. Z ozaveševalnimi in promocijskimi aktivnostmi bomo hkrati prispevali tudi k ozaveščanju vseh deležnikov in uporabnikov o krhkosti naravnih habitatov in negativnih vplivov „tradicionalnih“ oblik turizma. Spodbujali bomo uvajanje novih tehnoloških rešitev pri pridelavi hrane s sočasno promocijo čim večje samooskrbe območja.

### *Vpliv na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov*

---

Z aktivnostmi projekta bomo optimizirali sisteme za zmanjšanje izgub vode v sistemu. Aktivnosti projekta ne bodo imele vpliva na podtalnico in tudi ne bodo škodovala trajnostni rabi in varstvu vodnih, sploh pa ne morskih virov. S sodelovanjem z lokalnimi ponudniki izražamo odnos do okolja, s tem pa odnos do ohranjanja naravnih, tudi vodnih virov.

### *Skladnost projekta s konceptom krožnega gospodarstva*

---

Državni cilj je bil do leta 2020 zmanjšati emisije iz sektorja odpadkov za 44 % in zagotoviti postopno uvajanje krožnega gospodarstva. Tudi MO Maribor (in posledično Hiša Stare trte) se je v letu 2019 zavezala izvajati strategijo krožnega gospodarstva ter s tem prispevati k družbeno gospodarskemu razvoju in varovanju lokalnega okolja.

Projekt pomembno prispeva k spodbujanju aktiviranja endogenih potencialov za dodajanje vrednosti trajnostnemu turizmu in inovativnemu krožnemu gospodarstvu: v okviru dodatne ponudbe spodbuja podjetništvo in z njim povezane dejavnosti (tehnološko krepitev starih obrti, lokalnih proizvodov in storitev), spodbuja trajnostni turizem in njim povezane dejavnosti (poudarjanje lokalnega načina življenja, lokalne kulture, hrane, proizvodov, narave itn.) ter spodbuja mreženje turističnih ponudnikov in z njimi povezanih dejavnosti (npr. prenočitvene kapacitete). Spodbuja tudi aktivnosti v turizmu, ki gradijo na prepletanju naravnih in kulturnih vrednot (Drava, les, domače obrti in znanja, dodajanje vrednosti lokalnim izdelkom z oblikovanjem, uporabnostjo itd.).

### *Vpliv projekta na varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov*

---

V okviru vključevanja lokalnih skupin proizvajalcev bo lokalna proizvodnja in proizvodnja ekoloških proizvodov upoštevala lokalne zmožnosti pridelave s poudarkom na zmanjševanju energije in emisij na enoto proizvoda ter ob upoštevanju načel trajnostnega kmetovanja (varovanje naravnih virov, ohranjanje biotske raznovrstnosti). Na ta način je zagotovljena dodatna podpora ekološkemu kmetovanju (preko projekta bomo lokalno prebivalstvo spodbujali k smotrnemu ekološkemu kmetovanju). Ekološko kmetovanje zagotavlja pridelavo visokokakovostne in varne hrane z bogato prehransko vrednostjo in visoko vsebnostjo vitaminov, mineralov in antioksidantov, ob hkratnem čim večjem zmanjšanju vseh oblik onesnaževanja. Gre za naravovarstvene naložbe, ki spodbujajo ohranjanje biotske raznovrstnosti, naravne dediščine in kulturne krajine ter zmanjšanje onesnaževanja zraka, zemlje in vode. S predvideno izvedbo projekta se bo dejansko izboljšal zunanji videz destinacije in pripadajoče zelene infrastrukture.

### 13.3 Trajnostna naravnost – družbeni vidik

#### Povečanje socialne vključenosti ranljivih skupin v lokalno okolje

V modelu razvoja dodatne ponudbe bodo zapisane smernice za dostopni turizem – za osebe, ki so gibalno in senzorno ovirane (slepi in slabovidni, gluhi in naglušni). Objekt bo urejen v skladu s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov<sup>41</sup> (ureditev sanitarnih prostorov brez ovir).

#### Sodelovanje z lokalno skupnostjo

<b>Lokalni dobavitelji, kmetje</b>	V Hiši Stare trte se bodo predstavljala in degustirala vina vinarjev iz SV Slovenije, ki jih bodo dopolnjevali izdelki lokalnih ponudnikov: praline, čokolada, marmelada, sok, liker, namaz, ... Za vse izdelke se izvede natečaj in izberejo najboljši ponudniki.
<b>Lokalni gostinci, trgovci, druge fizične in pravne osebe</b>	V okviru novega digitaliziranega turističnega produkta bomo promovirali ponudbo lokalnih ponudnikov in usmerjali obiskovalce na podeželje. Vzpostavljen oz. okrepljen bo model sodelovanja in mreženja med ponudniki in podpornim okoljem.
<b>Rokodelci in obrtniki; lokalni umetniki</b>	V Hiši Stare trte se bodo predstavljali in prodajali izdelki, povezani s Staro trto. Obstoječa ponudba zajema: stojalo za vino, odpiralč, darilno škatlo za vino, obesek, list Stare trte, kozmetiko itn. Ta ponudba se bo preoblikovala v ekskluzivne in dizajnerske izdelke. Za vse izdelke se izvede natečaj in izberejo najboljši ponudniki.
<b>Nosilci naravnih in kulturnih znamenitosti v destinaciji ter atrakcij</b>	Razvoj in oblikovanje novih turističnih produktov in dodatne ponudbe mora potekati usklajeno z ostalo ponudbo v okolici oz. na destinaciji. Pri vzpostavljanju novih vsebin bomo k sodelovanju povabili tudi druge ponudnike ter na ta način obogatili ponudbo, hkrati pa zagotovili usmerjen obisk destinacije.
<b>Vzpostavitev programov/produktov za lokalno skupnost</b>	Žlahtno doživetje žlahtne kapljice, predstavitveno-prodajni center KBZ Naše najboljše, Vinske degustacije z Mariborsko vinsko kraljico, dogodki: Vino in čopič, Vino in čokolada, Vino in poezija, Prisotnost vseh čutov, Kraljestvo brbončic itn.

### 13.4 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Investicija ne bo povzročala negativnih vplivov na okolje, zato tudi ne bodo nastajali s tem povezani stroški. Investitor se bo z izvajalci na osnovi pogodb dogovoril, da bodo uporabljali ustrezno opremo in postopke, ki ne bodo povzročali negativnih vplivov na okolje. Če morda nastanejo negativni vplivi na okolje, pa bo moral stroške za odpravo plačati povzročitelj oz. onesnaževalec.

<sup>41</sup> Uradni list RS, št. 41/2018; nadomestil je prejšnji Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb

## 14 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

### 14.1 Časovni načrt izvedbe investicije s popisom aktivnosti

V skladu s predvidenim časovnim načrtom se bo projekt izvajal v letih 2023 in 2024, od 1. septembra 2023 do 30. septembra 2024.

Preglednica 21: Časovni načrt izvedbe naložbe

Dejavnosti	Začetek	Zaključek
Izvedba postopkov javnih naročil	september 2023	junij 2024
Prenova opreme (pripravljalna in GO dela, strojne in elektro instalacije, svetila, zvočniki, tehnologija sprejemnega pulta)	januar 2024	junij 2024
Izdelava ambientalne multimedije za degustacijo vin in nabava opreme	december 2023	junij 2024
Razvoj novih turističnih produktov in dodatne ponudbe	januar 2024	junij 2024
Aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja	september 2023	september 2024
Otvoritev Najstarejše trte na svetu	junij 2024	junij 2024
Vodenje projekta ter priprava poročil in zahtevkov	september 2023	september 2024

Dejavnosti, ki so vključene v časovni načrt, so podrobno opisane v poglavju 9.

### 14.2 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Projekt bo izvedel Zavod za turizem Maribor. Projektna ekipa, sestavljena iz zaposlenih na ZTM, je odgovorna za projektni, finančni in komunikacijski management. Naloge projektne ekipe so: dnevni management, spremljanje in nadzor izvedbe, spremljanje financ, javnega naročanja, notranje in zunanje komunikacije. Projektna ekipa bo naloge izvajala v okviru svojih rednih delovnih obveznosti.

Vodja projekta je **Vesna Horvat**, svetovalka za regionalno usklajevanje na Zavodu za turizem Maribor. Vodja projekta bo odgovorna za koordinacijo izvedbe projekta ter komunikacijo s sofinancerji in izvajalci projekta. Reference vodje projekta:

- koordinator projekta Erasmus+: InnoVET for digital and green tourism (2022–2024);
- koordinator za Kolektivno blagovno znamko destinacije Maribor – Pohorje Naše najboljše (2020 – v teku);
- koordinator projekta Razvoj in promocija turistične ponudbe destinacije Maribor – Pohorje (Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, 2018–2019).

ZTM bo za učinkovito izvedbo projekta sodeloval z zunanjimi strokovnjaki, predvsem pri izvedbi prenove opreme in nadgradnji turistične ponudbe. Pogodbeni izvajalci bodo izbrani v skladu z Zakonom o javnem naročanju ZJN-3<sup>42</sup>. ZTM bo po končani investiciji ostal upravljavec objekta.

Pri sofinancerju bo projekt spremljal Urad za gospodarske dejavnosti.

<sup>42</sup> Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F)



### **14.3 Izvedba postopkov javnih naročil**

Z izvedbo postopkov javnih naročil, ki bodo potekali v skladu z veljavnim zakonom o javnem naročanju ZJN-3, bo ZTM začel po sprejetju sklepa MGTŠ o sofinanciranju projekta, predvidoma septembra 2023. Za izvedbo celotne naložbe bo izbiral različne izvajalce (npr. GOI dela, IKT oprema, razvoj AV vsebin za izvajanje novih turističnih produktov). V skladu z izvajanjem posameznih aktivnosti bo s postopki nadaljeval do junija 2024. Postopke javnih naročil bo investitor izvajal v sodelovanju z Uradom za gospodarske dejavnosti MO Maribor.

### **14.4 Vodenje projekta**

S ciljem uspešno izvesti projekt bo ZTM izvajal sledeče aktivnosti projektnega managementa:

- zagotovitev učinkovite in pravočasne izvedbe projekta v skladu z vlogo za sofinanciranje projekta in pogodbama, ki bosta sklenjeni s sofinancerjema, vsakokratno veljavno zakonodajo, predpisi in dokumenti ter navodili in ostalo dokumentacijo;
- usklajevanje vseh aktivnosti in izvajalcev;
- skrb za namensko porabo sredstev;
- spremljanje kakovosti izvajanja in sprotno odpravljanje morebitnih tveganj;
- vodenje ustreznega ločenega stroškovnega mesta za projekt;
- zagotavljanje ustrezne revizijske sledi in hramba vse dokumentacije v zvezi s projektom v skladu z navodili in veljavnimi predpisi;
- poročanje: priprava zahtevkov za izplačilo z vso obvezno spremljajočo dokumentacijo do dogovorjenih rokov, priprava končnega poročila ministrstvu v dogovorjenem roku;
- sprotno pisno obveščanje ministrstva o dogodkih, zaradi katerih bi bilo podaljšano ali onemogočeno izvajanje projekta.

Zavod za turizem Maribor bo tri leta po zaključku projekta ministrstvu letno v postavljenih rokih pisno poročal o doseganju kazalnikov, opredeljenih v pogodbi.

### ***Aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja***

---

Aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti so skupaj s ciljnimi skupinami in kanali komuniciranja podrobno predstavljene v točki 9.2.4.

### **14.5 Analiza izvedljivosti**

Za projekt je pripravljena predpisana projektna in investicijska dokumentacija. Pridobljen je sklep MGTŠ o sofinanciranju investicije v zaprošenem znesku (18. julija 2023), pogodba z MGTŠ pa v času priprave tega dokumenta še ni sklenjena.

Investicijski projekt ne posega v spremembo namembnosti prostorov. Gre le za preoblikovanje obstoječih funkcij, zato gradbeno dovoljenje ni potrebno. Upravna enota Maribor je izdala sklep o zavrženju zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja (sklep št. 351-604/2022-6227-7, pravnomočen od 15. 4. 2022).

## 15 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Zavod za turizem Maribor je za projekt pridobil sklep MGTŠ o sofinanciranju (upravičenih stroškov) naložbe. Naložba se bo financirala tudi iz drugih virov. Ti so skupaj z dinamiko financiranja prikazani v naslednjih preglednicah. Viri financiranja so prikazani v tekočih cenah.

Preglednica 22: Viri financiranja skupnih in upravičenih stroškov po tekočih cenah

Oznaka	Viri financiranja	Skupaj	2023	2024	Struktura (%) financiranja US	Struktura (%) financiranja celotne naložbe
1.	Skupaj upravičeni stroški – US (brez DDV)	452.057,83	5.000,00	447.057,83	100,00	
1.1	– pričakovana sredstva MGTŠ	328.669,46	4.000,00	324.669,46	72,71	45,91
1.2	– sofinanciranje US MOM	123.388,37	1.000,00	122.388,37	27,29	
2.	Neupravičeni stroški in DDV (MOM in ZTM)	263.876,21	1.100,00	262.776,21		
2.1	Skupaj neupravičeni stroški (brez DDV), od tega	134.773,36	0,00	134.773,36		
2.1.1	– ZTM	5.021,32	0,00	5.021,32		
2.1.2	– MOM	129.752,04	0,00	129.752,04		
2.2	Celotni DDV, od tega	129.102,85	1.100,00	128.002,85		
2.2.1	– ZTM	1.104,68	0,00	1.104,68		
2.2.2	– MOM	127.998,17	1.100,00	126.898,17		
3.	Skupaj financiranje projekta MOM (1.2+2.1.2+2.2.2)	381.138,58	2.100,00	379.038,58		53,23
4.	Skupaj lastna sredstva ZTM (2.1.1 + 2.2.1)	6.126,00	0,00	6.126,00		0,86
5.	<b>SKUPAJ FINANCIRANJE NALOŽBE (1.1 + 3 + 4)</b>	<b>715.934,04</b>	<b>6.100,00</b>	<b>709.834,04</b>		<b>100,00</b>

Naložba se bo financirala iz naslednjih virov:

- 1) nepovratnih sredstev Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport (MGTŠ) v višini 328.669,46 EUR, kar predstavlja 45,91 % celotne vrednosti projekta oz. 72,71 % upravičenih stroškov, opredeljenih v razpisu MGTŠ. Sklep o sofinanciranju je bil sprejet 18. julija 2023. V času priprave dokumenta pogodba o sofinanciranju še ni sklenjena;
- 2) sredstev MO Maribor v predvideni višini 381.138,58 EUR, kar predstavlja 53,23 % celotne vrednosti projekta, od tega 27,29 % upravičenih stroškov, opredeljenih v navedenim razpisu MGTŠ. Znesek, ki ga prispeva MO Maribor, poleg sofinanciranja upravičenih stroškov (123.388,37 EUR) zajema del neupravičenih stroškov za neupravičene dejavnosti in del pripadajočega DDV (obračunanega od upravičenih in neupravičenih stroškov). Del DDV (po oceni 27.145,44 EUR) bo lahko MO Maribor poračunala v skladu z zakonom DDV-1 (člen 76a). MO Maribor bo sredstva zagotavljala iz svojega proračuna: NRP, postavka OB070-14-0068 Turistična infrastruktura, v skladu s predvideno dinamiko;
- 3) lastnih sredstev Zavoda za turizem Maribor iz tržne dejavnosti v višini 6.126,00 EUR, kar predstavlja 0,86 % celotne vrednosti projekta. Ta znesek zajema sofinanciranje dela drugih neupravičenih stroškov in pripadajočega DDV.

Več kot 99 % vseh virov bo aktiviranih v letu 2024, kot je prikazano v preglednici v nadaljevanju.

Preglednica 23: **Struktura in dinamika virov financiranja naložbe po letih**

Oznaka	Viri financiranja	Skupaj	2023	2024	Struktura (%) virov financiranja celotne naložbe
1.	Pričakovana sredstva MGTŠ	328.669,46	4.000,00	324.669,46	45,91
2.	Ostali viri: MO Maribor	381.138,58	2.100,00	379.038,58	53,23
3.	Lastna sredstva ZTM	6.126,00	0,00	6.126,00	0,86
4.	SKUPAJ VREDNOST NALOŽBE (z DDV)	715.934,04	6.100,00	709.834,04	100,00

## 16 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO ZAČETKU DELOVANJA INVESTICIJE V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Finančna in ekonomska analiza sta narejeni na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ<sup>43</sup> ter upoštevata navodila Uredbe EU 1303/2013, Uredbe EU 480/2014, Uredbo EU 2015/207 in dokumenta Evropske komisije „Guide to Cost–Benefit Analysis of Investment Project – Economical appraisal tool for Cohesion Policy 2014–2020“.

Izhodišča, omejitve in predpostavke:

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih „z investicijo“.
- V finančni in ekonomski dobi je upoštevan začetek obratovanja junija 2024. Upoštevana ekonomska doba je 15 let, vključno z leti investicije.
- Pri izračunu amortizacije je upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev<sup>44</sup>.
- Predpisana diskontna stopnja za izračun finančne neto sedanje vrednosti in finančne relativne neto sedanje vrednosti ter primerjava z interno stopnjo donosa znaša 4 %.
- Predpisana diskontna stopnja za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti in ekonomske relativne neto sedanje vrednosti ter primerjava z interno stopnjo donosa znaša 5 %.
- Finančni popravki – iz ekonomske analize se izključijo posredni davki (DDV), tako da se je navedenih postavkah ovrednoti zmanjšanje investicijskih stroškov, obratovalnih stroškov in prihodkov za znesek DDV.
- Pretvorba tržnih cen v računovodske z uporabo konverzijskih faktorjev pri finančnih cenah, da se popravi izkrivljanje trga. Pri ekonomski analizi se izhaja iz predpostavke, da se slovenske tržne cene dela in proizvodov od tako imenovanih „računovodskih ali mejnih cen“ minimalno razlikujejo. Zato večina cen pri izračunu ekonomskih sodil ni korigirana s konverzijskimi faktorji oz. je upoštevan konverzijski faktor 1. Pri finančni analizi je upoštevana 4–% diskontna stopnja.

### 16.1 Stroški obratovanja

Stroški obratovanja se nanašajo na vzdrževanje naložbe in izvajanje aktivnosti po zaključku naložbe. Sedanji povprečni letni stroški vzdrževanja znašajo 167.850,00 EUR.

Preglednica 24: **Skupni stroški vzdrževanja obstoječega sistema v EUR**

Vrsta stroška	Znesek v EUR
Stroški dela	121.3000,00
Stroški promocije in oglaševanja	0,00
Stroški vzdrževanja	41.550,00
Ostalo	5.000,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>167.850,00</b>

Za izračun bodočih stroškov vzdrževanja in izvajanje aktivnosti smo uporabili podatke o sedanjih stroških in jih prikazujemo v preglednici na naslednji strani.

<sup>43</sup> Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16)

<sup>44</sup> Uradni list RS, št. 45/05, 138/6, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15

V naslednji preglednici so prikazani stroški, ki bodo nastajali po izvedbi projekta. Ti so razlika med sedanjimi stroški in ocenjenimi bodočimi stroški (inkrementalni stroški). V stroške obratovanja smo poleg obstoječih stroškov prišteli še investicijsko vzdrževanje in ostale stroške, povezane z novo naložbo. Načrtovani (predvideni) so prikazani za ekonomsko dobo naložbe, 15 let.

Preglednica 25: **Prikaz predvidenih (inkrementalnih) stroškov v EUR**

Vrsta stroška	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Stroški dela	0,00	3.020,00	17.384,00	17.721,04	18.064,71	30.415,15	18.772,50	19.136,87
Promocija in oglaševanje	0,00	2.570,00	14.776,40	15.062,88	15.355,01	25.852,88	15.956,62	16.266,34
Vzdrževanja in izvedba	0,00	1.960,00	11.299,60	11.518,68	11.742,06	19.769,85	12.202,12	12.438,97
Investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,00</b>	<b>7.550,00</b>	<b>43.460,00</b>	<b>44.302,60</b>	<b>45.161,79</b>	<b>76.037,89</b>	<b>46.931,24</b>	<b>47.842,18</b>

– nadaljevanje preglednice:

Vrsta stroška	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Stroški dela	19.508,43	19.887,30	20.273,64	30.667,59	21.069,31	21.478,94	21.896,65
Promocija in oglaševanje	16.582,16	16.904,21	17.232,59	26.067,45	17.908,91	18.257,10	18.612,15
Vzdrževanja in izvedba	12.680,48	12.926,75	13.177,87	19.933,93	13.695,05	13.961,31	14.232,82
Investicijsko vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>48.771,07</b>	<b>49.718,26</b>	<b>50.684,10</b>	<b>76.668,98</b>	<b>52.673,27</b>	<b>53.697,35</b>	<b>54.741,62</b>

Letni stroški vzdrževanja in izvajanja aktivnosti investicije se bodo gibali od 43.460,00 EUR do 54.741,62 EUR. Predvidoma se bodo povečevali od 2 % do 4 % letno. Vsako peto leto je predvidena posodobitev in nadgradnja sistema v okviru investicijskega vzdrževanja, ki se bo gibalo od 25.000,00 EUR do 30.000,00 EUR.

Ocenjen strošek letne amortizacije osnovnih sredstev znaša med 7.195,47 EUR in 61.814,66 EUR. Osnovna sredstva se amortizirajo po amortizacijskih stopnjah, opredeljenih v navedenem pravilniku o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev<sup>45</sup>. V izračun stroškov amortizacije so vključeni tudi stroški investicijskih vzdrževanj v letu 2028 in 2033. Ostanek vrednosti osnovnih sredstev znaša 117.109,80 EUR. Amortizacija je prikazana v naslednji preglednici (naslednja stran).

<sup>45</sup> kot zgoraj

Preglednica 26: **Stroški amortizacije po letih v EUR**

Postavke	Nab. vred.	Am. st	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Objekt	216.080,13	3,33%	0,00	3.597,73	7.195,47	8.194,47	7.195,47	7.195,47	7.195,47	7.195,47
Oprema	222.212,70	12,00%	0,00	6.666,38	26.665,52	26.665,52	26.665,52	26.665,52	26.665,52	26.665,52
AV vsebine	134.773,36	20,00%	0,00	6.738,67	26.954,67	26.954,67	26.954,67	26.954,67	20.216,00	0,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>573.066,18</b>		<b>0,00</b>	<b>17.002,78</b>	<b>60.815,66</b>	<b>61.814,66</b>	<b>60.815,66</b>	<b>60.815,66</b>	<b>54.077,00</b>	<b>33.860,99</b>

– nadaljevanje preglednice:

Postavke	Nab. vred.	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Ost. vred.
Objekt	216.080,13	7.195,47	8.027,97	7.195,47	7.195,47	7.195,47	7.195,47	7.195,47	117.109,81
Oprema	222.212,70	26.665,52	26.665,52	2.222,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AV vsebine	134.773,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>573.066,18</b>	<b>33.860,99</b>	<b>34.693,49</b>	<b>9.417,60</b>	<b>7.195,47</b>	<b>7.195,47</b>	<b>7.195,47</b>	<b>7.195,47</b>	<b>117.109,80</b>

## 16.2 Prihodki od obratovanja

V okviru prihodkov so v ekonomski dobi obravnavani in prikazani prihodki od prodaje dveh novih turističnih produktov. Pregled načrtovanih prihodkov po letih je prikazan v poglavju 8 Analiza tržnih možnosti in jih tu le povzemamo:

Preglednica 27: **Načrt prihodkov Hiše Stare trte od prodaje produktov za 15 let, v EUR**

Prihodki	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Novi produkti	0,00	6.300,00	25.200,00	28.333,90	31.556,78	34.870,67	38.277,68	41.779,91
<b>SKUPAJ</b>	<b>0,00</b>	<b>6.300,00</b>	<b>25.200,00</b>	<b>28.333,90</b>	<b>31.556,78</b>	<b>34.870,67</b>	<b>38.277,68</b>	<b>41.779,91</b>

– nadaljevanje preglednice:

Prihodki	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Novi produkti	45.379,56	49.078,85	52.880,03	56.785,44	60.797,43	64.918,42	69.150,89
<b>SKUPAJ</b>	<b>45.379,56</b>	<b>49.078,85</b>	<b>52.880,03</b>	<b>56.785,44</b>	<b>60.797,43</b>	<b>64.918,42</b>	<b>69.150,89</b>

## **17 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE**

### **17.1 Finančna ocena**

Namen finančne ocene projekta je izdelati izračun finančne notranje stopnje donosa, finančne neto sedanje vrednosti in izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

Osnovna izhodišča in glavne predpostavke, upoštevane pri izračunu upravičenosti investicijskega projekta, so navedene v nadaljevanju:

- Analiza stroškov in koristi je izdelana na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ<sup>46</sup> in dokumenta *Guide to cost-benefit analysis of investment projects*<sup>47</sup>.
- Kot kriteriji donosnosti naložbe so v finančno ekonomski analizi uporabljeni kazalci finančne interne stopnje donosa investicije – FISD, finančne neto sedanje vrednosti projekta – FNSV, finančne interne stopnje donosnosti s kohezijskim sofinanciranjem – FISD, finančne neto sedanje vrednosti s kohezijskim sofinanciranjem – FNSV, ob upoštevanju 4-% diskontne stopnje, kakor določa omenjena uredba o enotni metodologiji.

Ugotavlja se finančna donosnost projekta, ki se presodi na podlagi ocenjene finančne neto sedanje vrednosti FNSV in finančne interne stopnje donosnosti projekta FISD. Ti kazalniki pokažejo zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so ti financirani. Da se za projekt lahko zaprosi za prispevek iz skladov, mora biti FNSV negativna, FISD pa nižja od diskontne stopnje, ki je bila uporabljena v analizi.

Finančna trajnost (zdržnost – pokritost) projekta je ocenjena s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v referenčnem obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške, vse vire financiranja (nacionalne in sredstva EU) in neto prihodke.

Projekt je bil preučen z vidika diskontiranih denarnih tokov oz. kumulativnega neto denarnega toka projekta, ki izkazuje, ali je projekt finančno zdržljiv oz. ali se s projektom ustvarjajo ustrezni in dovolj visoki prihodki za kritje stroškov. Izračunani so bili glavni finančni kazalniki in prispevek Skupnosti.

Ob tem so bile upoštevane sledeče predpostavke modela:

- Letni stroški vzdrževanja in izvedbe aktivnosti investicije znašajo od 43.460,00 EUR do 54.741,62 EUR in se z leti povečujejo za 2 %–4 %.
- Amortizacijske stopnje so v skladu z navedenim pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev, ostanek vrednosti projekta je 117.109,80 EUR.
- Letni prihodki predstavljajo prihodke od prodaje dveh novih turističnih produktov.
- Operativni stroški in prihodki v finančni analizi ne vključujejo davka na dodano vrednost.

---

<sup>46</sup> kot zgoraj

<sup>47</sup> Evropska komisija, december 2014



- Opazovano obdobje, za katerega so pripravljeni izračuni, je do leta 2037 (ekonomska doba 15 let), kakor je priporočeno v dokumentu „Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014–2020“.
- Vse vrednosti so navedene v evrih.
- Pri izračunih je uporabljena 4-% diskontna stopnja.
- Kot kriteriji donosnosti naložbe so v finančno ekonomski analizi uporabljeni kazalci finančne interne stopnje donosa investicije – FISD, finančne neto sedanje vrednosti podprojekta – FNSV, finančne interne stopnje donosnosti s kohezijskim sofinanciranjem – FISD in finančne neto sedanje vrednosti s kohezijskim sofinanciranjem – FNSV.

Na osnovi navedenih predpostavk in podatkov je bila izdelana finančna analiza investicije. V naslednji preglednici je prikazan denarni tok projekta za obdobje 15 let.

Preglednica 28: Denarni tok projekta (finančne ocene) v EUR

Leto	Stroški naložbe	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok	Diskontiran NDT
2023	6.100,00	0,00	0,00	0,00	-6.100,00	-5.865,38
2024	709.834,04	7.550,00	6.300,00	0,00	-711.084,04	-657.437,17
2025	0,00	43.460,00	25.200,00	0,00	-18.260,00	-16.233,07
2026	0,00	44.302,60	28.333,90	0,00	-15.968,70	-13.650,11
2027	0,00	45.161,79	31.556,78	0,00	-13.605,01	-11.182,33
2028	0,00	76.037,89	34.870,67	0,00	-41.167,21	-32.535,05
2029	0,00	46.931,24	38.277,68	0,00	-8.653,56	-6.576,00
2030	0,00	47.842,18	41.779,91	0,00	-6.062,27	-4.429,64
2031	0,00	48.771,07	45.379,56	0,00	-3.391,51	-2.382,83
2032	0,00	49.718,26	49.078,85	0,00	-639,41	-431,96
2033	0,00	50.684,10	52.880,03	0,00	2.195,93	1.426,43
2034	0,00	76.668,98	56.785,44	0,00	-19.883,54	-12.419,20
2035	0,00	52.673,27	60.797,43	0,00	8.124,16	4.879,16
2036	0,00	53.697,35	64.918,42	0,00	11.221,07	6.479,89
2037	0,00	54.741,62	69.150,89	117.109,80	131.519,07	73.027,87
<b>Skupaj</b>	<b>715.934,04</b>	<b>698.240,34</b>	<b>605.309,56</b>	<b>117.109,80</b>	<b>-691.755,02</b>	<b>-677.329,39</b>
<b>Diskont.</b>	<b>662.146,86</b>	<b>493.025,05</b>	<b>412.815,61</b>	<b>65.026,92</b>		

### Finančni kazalniki

V naslednji preglednici so prikazani statični in dinamični kazalniki učinkovitosti projekta.

Preglednica 29: **Statični in dinamični kazalniki učinkovitosti projekta**

Parametri in kazalniki	Kratika	Vrednost
Prihodki		25.200,00 EUR
Odhodki		43.460,00 EUR
Dobiček/izguba		-18.260,00 EUR
Ekonomičnost poslovanja		0,5798
Donosnost poslovanja		-0,72
Doba vračanja vloženih sredstev	(v letih)	12
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	FRR/C	-13,53 %
Finančna neto sedanja vrednost investicije	FNPV/C	-677.329,39 EUR
Relativna neto sedanja vrednost	relativna FNPV/C	-0,9461

Projekt nima profitnega značaja, zato je njegova neto sedanja vrednost negativna in znaša - 677.329 EUR, negativna je tudi interna stopnja donosnosti -13,53 % in relativna neto sedanja vrednost, -0,9461.

## 17.2 Ekonomska ocena

Z ekonomsko oceno smo vloške projekta ocenili na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, tudi plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami, ki so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska ocena je izdelana z vidika celotne družbe za razliko od finančne, ki predstavlja samo koristi lastnika kapitala. Denarni tokovi iz finančne ocene se štejejo kot izhodišče ekonomske ocene.

Bistvo ekonomske ocene je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja s sredstvi EU iz Sklada za okrevanje in odpornost.

Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Da sta ta pogoja izpolnjena, dokazujejo:

- pozitivna neto sedanja vrednost,
- ekonomska interna stopnja donosnosti, ki je višja od diskontne stopnje za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti (5,0 %),
- razmerje med stroški in koristmi, ki je večje od 1.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več posrednih ekonomskih, družbenih in socialnih vplivov. Projekt se lahko pravilno oceni le z upoštevanjem teh vplivov, ki so največkrat povezani z razvojem.

Denarni tok iz finančne ocene se povzame za izračune ekonomske ocene.

Socialno ekonomska analiza stroškov in koristi je ena izmed metod ekonomskih ocen. Ocena omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo občin oziroma regije ali države. Metodologija je zasnovana na izračunu dodatnih prihodkov, proizvodov/storitev, ki bodo posredno ustvarjeni zaradi novega projekta. Pri ekonomski oceni smo izhajali iz finančne ocene na ravni celotnega projekta.

Davčni popravki:

- Upoštevan je prihodek državnega proračuna za obračunan davek na dodano vrednost.

Popravki zaradi zunanjih učinkov (eksternalij):

- Pri izračunu ekonomskih kazalnikov projekta so bili upoštevani naslednji korekcijski faktorji:

Korekcijski faktor storitev =	Za 30 % materiala = 0,81; za 70 % dela = 0,61	0,71
Korekcijski faktor opreme =	Ni carin in uvoznih dajatev	0,20
Korekcijski faktor za ostalo =		1,00
Korekcijski faktor za ostanek vrednosti =		1,0000

Glavne predpostavke modela so:

- upoštevani stroški in prihodki (koristi) na ravni celotnega projekta,
- opazovano obdobje je 15 let,
- upoštevana je 5,0-% diskontna stopnja v skladu z že omenjeno uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ,
- upoštevani so projektni stroški brez DDV in drugih dajatev. Družbeni stroški in koristnost projekta izhajajo iz:

A) Stroškov:

Vrednost projekta, znižana za DDV in prispevke, v znesku 586.831,19 EUR

Korekcijski faktor	Stroški projekta	Vrednost v EUR
1,00	Stroški zunanjih izvajalcev in ostali stroški	586.831,19
	<b>Skupaj korigirani stroški projekta</b>	<b>586.831,19</b>

B) Koristi:

Storitve zunanjih izvajalcev v projektu v skupni višini 154.161,95 EUR.

Korekcijski faktor	Stroški projekta	Vrednost v EUR
0,7100	GOI dela	153.416,89
0,2000	Oprema	71.397,21
1,0000	Ostalo	13.765,00
	<b>Skupaj korigirani stroški projekta</b>	<b>238.579,11</b>

### Posredno zmanjševanje brezposelnosti v regiji

Popravek je oportunitetni strošek, ki predstavlja zmnožek finančnih stroškov nekvalificirane delovne sile s tako imenovanim senčnim faktorjem plač (Shadow Wage Rate Factor (SWRF)), ki je računan kot  $(1-u)*(1-t)$ , kjer je „u“ regionalna brezposelnost in „t“ stopnja socialne varnosti in pomembnejših davkov v stroških dela. SWRF je v praksi prikazan kot pozitiven vpliv na projekt v regiji z visoko brezposelnostjo, saj SWRF (vedno manjši od 1) zmanjšuje naraščanje brezposelnosti in posledično ekonomske stroške ter povečuje ekonomsko stopnjo donosa.

Plače v senci	$SW=W*(1-t)*(1-u)$
FW = povprečna mesečna plača v regiji 7/2023	1.385,04
u = stopnja brezposelnosti v regiji 1–6/2023	6,30
t = plačila (socialna varnost) v %	44,20 %
$W=FW*(1-u)*(1-t)$	724,16
<b>Plače v senci</b>	<b>0,52</b>
Letna vrednost plač v senci (1.385,04 EUR x 0,52 = 720,22 EUR*12*5)	<b>43.213,20</b>

Vir: <https://pxweb.stat.si/SiStat/si>

Predpostavljamo, da se bo zaradi delovanja investicijskega projekta in sodelovanja pri izvedbi novih turističnih produktov in ponudbe pri ponudnikih v regiji letno dodatno zaposlilo 5 delavcev v obdobju naslednjih 5 let. Predvidene koristi s tega naslova znašajo 216.066,00 EUR.

### Večja turistična potrošnja

Pričakovano število obiskovalcev v Hiši Stare trte na svetu se bo po zaključku naložbe povečalo.

- število obiskovalcev Hiše Stare trte v letu 2021: 16.442;
- število obiskovalcev Hiše Stare trte v letu 2022: 31.651.

Povečanje turistične potrošnje	Izračun
Predvidena povečana potrošnja vsaj 10 % turistov v HST – osnova leto 2022	3.165
Povečanje dnevne porabe tranzitnega turista	15,00 EUR
Povprečno letno povečanje potrošnje v HST	<b>47.477,40 EUR</b>

Vir: <https://pxweb.stat.si/SiStat/si>

Predvidene koristi iz tega naslova v obdobju 5 let znašajo 237.382,50 EUR.

V nadaljevanju je prikazan ekonomski tok investicijskega projekta „Prenova opreme Hiše Stare trte“.

Preglednica 30: Družbena koristnost projekta (ekonomska ocena)

Leto	Stroški	Koristi			Neto denarni tok	Diskontiran NDT
	Stroški naložbe brez DDV	Gradnja	Zmanjšanje brezposelnosti	Povečanje turistične potrošnje		
2023	5.000,00	2.032,77	0,00	0,00	-2.967,23	-2.825,93
2024	581.831,18	236.546,33	0,00	0,00	-345.284,85	-313.183,54
2025	0,00	0,00	43.213,20	47.476,50	90.689,70	78.341,17
2026	0,00	0,00	43.213,20	47.476,50	90.689,70	74.610,64
2027	0,00	0,00	43.213,20	47.476,50	90.689,70	71.057,75
2028	0,00	0,00	43.213,20	47.476,50	90.689,70	67.674,05
2029	0,00	0,00	43.213,20	47.476,50	90.689,70	64.451,48
2030	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2031	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2032	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2033	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2034	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2035	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2036	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2037	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Skupaj</b>	<b>586.831,19</b>	<b>238.579,11</b>	<b>216.066,00</b>	<b>237.382,50</b>	<b>105.196,42</b>	<b>40.125,62</b>
<b>Diskont.</b>	<b>532.499,94</b>	<b>216.490,47</b>	<b>169.696,64</b>	<b>186.438,46</b>		

### ***Ekonomske kazalniki***

V naslednji preglednici so prikazani rezultati ekonomske analize projekta.

Preglednica 31: Parametri in kazalniki

Parametri in kazalniki	Kratika	Vrednosti
Koristi		572.625,56 EUR
Stroški		532.499,94 EUR
Ekonomska neto sedanja vrednost (v EUR)	ENSV	40.125,62 EUR
Ekonomska interna stopnja donosnosti (v %)	EISD	9,74 %
Razmerje med koristmi in stroški	Razmerje K/S	1,08

Iz ekonomske ocene projekta je razvidno, da je izvedba investicijskega projekta s tega vidika upravičena, saj njegove družbene koristi presegajo stroške projekta za 40,125,62 EUR oz. 8 %. Ekonomska interna stopnja donosnosti projekta presega diskontno stopnjo 5 % in znaša 9,74 %.

Projekt „Prenova opreme Hiše Stare trte“ predstavlja veliko dodano vrednost tako za destinacijo Maribor kot tudi Slovenijo. Koristi, ki jih ni mogoče ovrednotiti z denarjem:

- povečanje konkurenčnosti na ravni države ali destinacije: Projekt zajema obnovo ene od ključnih znamenitosti na ravni Slovenije. Hiša Stare trte je simbol tradicije evropskega in še posebej štajerskega vinogradništva, predstavlja pomembno zgodovinsko civilizacijsko povezanost in človekovo odvisnost od narave. Zgradba je dokaz večstoletnega bivanja na teh prostorih in je sinonim starih tradicionalnih pojmovanj vinske kulture in kulture bivanja.
- Izboljšanje funkcionalnosti, varnosti in kakovosti turistične ponudbe destinacije.

- Izboljšanje kakovosti življenja in v lokalni skupnosti.
- Projekt bo pozitivno vplival na razpršitev turističnega obiska skozi vse leto, Hiša Najstarejše trte na svetu bo odprta dvanajst mesecev v letu. Preoblikovanje prostorov, ki se doseže s prenovo opreme, omogoča razvoj novih turističnih produktov, ki bodo vplivali na povečanje dodane vrednosti. Dva taka produkta bosta razvita v času trajanja projekta.
- Sodelovanje in mreženje ponudnikov starega mestnega jedra.
- Gospodarska rast občine in s tem regije.

## 18 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

### 18.1 Analiza tveganj

V preglednici so predstavljena zaznana potencialna administrativna, tehnična in druga tveganja. Navedena je ocenjena verjetnost posameznega tveganja – verjetnost dogodka (VD 1–5), ocena posledic, ki jih tveganje pomeni za investicijski projekt (OP 1–5) in kritični dejavniki uspeha posameznega tveganja ( $KDU = VD \cdot OP$ ). Predlagani so ukrepi za obvladovanje vsakega zaznanega tveganja.

Preglednica 32: Načrt za obvladovanje tveganj

Opis tveganja in morebitni sklic na nalogo	VD	OP	KDU	Predlagani ukrepi za obvladovanje tveganja
Nezadostna koordinacija/upravljanje projekta	1	5	5	Za zagotavljanje zadostne koordinacije projekta bo pri ZTM postavljena organizacijska struktura, ki omogoča tudi zamenjavo vodje projekta, o čemer bo odločal direktor ZTM.
Pomanjkanje komunikacije med zaposlenimi, ki so del projektne skupine	1	3	3	Za zagotavljanje ustrezne interne komunikacije bodo organizirani sestanki članov projektne skupine ter vzpostavljena skupna oblačna mapa za izmenjavo datotek ter komunikacijski vmesnik za spletno izmenjavo informacij.
Nezadostni človeški viri/spremembe osebja	3	5	15	ZTM zagotavlja, da bo za izvedbo aktivnosti na projekt razporedil ustrezno osebje. Če bi prišlo do menjav osebja, bo morala nova oseba prav tako dokazati ustrezna znanja.
Preveč ambiciozen projekt, da bi lahko zagotovil pričakovane rezultate	1	5	5	Če se med izvajanjem projekta izkaže, da so bili načrtovani cilji preveč ambiciozni, bodo člani projektne skupine naredili vse potrebno, da bodo dosegli učinke in rezultate projekta.
Izbor neustreznega oz. neizkušenega izvajalca del.	2	5	10	Priprava ustreznega razpisnega gradiva z jasno določenimi pogoji na področju referenc, ki jih mora izpolniti ponudnik.
Okoljska tveganja	1	5	5	Okoljska tveganja se nanašajo na negativne vplive investicijskega projekta na okolje in tudi na spremembe zakonodaje in standardov na področju varstva okolja.

Razlaga kratic:

VD – verjetnost dogodka (1–5)

OP – ocena posledic (1–5)

KDU – kritični dejavnik uspeha ( $VD \cdot OP$ )

AT = administrativna tveganja; TT = Tehnična tveganja; DT = Druga tveganja

### 18.2 Analiza občutljivosti naložbe

Podlaga za izračun kritičnih parametrov občutljivosti investicije sta finančna in ekonomska analiza. Na izvedbo naložbe bi lahko vplivale naslednje spremembe:

- spremembe predračunske vrednosti naložbe v intervalu od –1 % do +1 %,
- spremembe vrednosti operativnih stroškov/koristi v intervalu od –1 % do +1 %.



V nadaljevanju je prikazana analiza občutljivosti za navedene kritične parametre naložbe. Primerjali smo finančno in ekonomsko neto sedanjo vrednost investicije (NPV) ter finančno in ekonomsko interno stopnjo donosnosti (IRR) v referenčni dobi, v kateri obravnavamo navedeno naložbo.

Preglednica 33: Vplivi sprememb naložbene vrednosti na finančno NPV in IRR

Spremembe vrednosti naložbenih stroškov			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Finančna IRR naložbe v %	–13,47 %	–13,53 %	–13,58 %
Finančna NPV naložbe v EUR	–670.707,92 EUR	–677.329,39 EUR	–683.950,85 EUR

Spremembe vrednosti naložbenih stroškov			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Finančna IRR operativnih stroškov v %	–13,35 %	–13,53 %	–13,70 %
Finančna NPV operativnih stroškov v EUR	–672.399,13 EUR	–677.329,39 EUR	–682.259,64 EUR

Pri povečevanju naložbene vrednosti se neto sedanja vrednost (FNPV) znižuje. Enake so posledice povečevanja vrednosti operativnih stroškov. Naložba je bolj občutljiva na spremembo naložbene vrednosti projekta.

Preglednica 34: Vplivi sprememb naložbene vrednosti na ekonomsko NPV in IRR

Spremembe vrednosti naložbenih stroškov			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Ekonomska IRR naložbe v %	10,13 %	9,47 %	8,82 %
Ekonomska NPV naložbe v EUR	45.450,62 EUR	40.125,62 EUR	34.800,62 EUR

Spremembe vrednosti naložbenih stroškov			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Ekonomska IRR družbenih koristi v %	8,82 %	9,47 %	10,12 %
Ekonomska NPV družbenih koristi v EUR	34.399,37 EUR	40.125,62 EUR	45.851,88 EUR

Pri povečevanju stroškov naložbe se ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) znižuje. Pri zniževanju naložbenih stroškov se ENPV povečuje. Pri povečanju koristi naložbe se ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) povečuje, pri znižanju pa zmanjšuje. Naložba je nekoliko bolj občutljiva na spremembo naložbene vrednosti.

## **19 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV**

Na podlagi novelacije investicijskega programa za naložbo v prenovo in opremo Hiše Stare trte je ugotovljeno, da:

- znaša vrednost celotne investicije v tekočih cenah 586.831,19 EUR brez DDV oziroma 715.934,04 EUR z DDV;
- da se je vrednost naložbe v tekočih cenah v primerjavi z vrednostjo iz investicijskega programa iz maja 2023 povečala za 168,337,16 EUR brez DDV oziroma 205.370,96 EUR z DDV, zlasti na račun vključitve razvoja turističnih produktov, ki v skladu z razpisom za sofinanciranje turistične infrastrukture niso bili upravičen strošek, vendar so nujni pogoj za pridobitev (ohranitev sredstev sofinanciranja);
- da je Zavod za Turizem uspešno kandidiral za pridobitev sredstev za sofinanciranje upravičenih stroškov naložbe in bo prejel sredstva v zahtevani višini 328.669,46 EUR (72,71 % upravičenih stroškov).

Investitor na podlagi doslej pridobljenih informacij zaključuje:

- če želimo narediti preboj v ponudbi turističnih produktov, ki bodo obiskovalcem omogočili doživetja in prispevali k uresničevanju potenciala Najstarejše trte in Hiše Najstarejše trte glede na njuno edinstvenost v Sloveniji in svetu, so naložbe v prenovo opreme Hiše Stare trte nujne;
- da obstajajo strokovni in širši družbeni interesi za izvedbo projekta;
- da je informacijska baza projekta zadovoljiva in pregledna ter da so predpostavke utemeljene in verodostojne;
- da se z načrtovanim projektom oz. njegovimi posameznimi posegi ne povzroča nikomur nikakršna škoda;
- da so lastnosti projekta, kot so: tehnologija, obseg, roki, organiziranost za izvedbo, finančna pokritja in finančno-ekonomske koristi ocenjeni realno.

Na podlagi teh ugotovitev se investitor odloča, da s projektom nadaljuje.

## Saša RIHTAR

---

**Od:** Darko LORENČIČ  
**Poslano:** četrtek, 19. oktober 2023 11:22  
**Za:** Boštjan ŠTUHEC; Marija KAUČIČ; Simon TEKAVEC; Mitja SENEKOVIČ; Mojca LEŠNIK;  
Viljenka Godina  
**Kp:** Gorazd ŠKRABAR; Saša RIHTAR  
**Zadeva:** Strokovna ocena - NIP Prenova opreme Hiše stare trte



1259727.pdf

Spoštovani,

V prilogi vam pošiljam Strokovno oceno, potrjeno s strani članov komisije.

S spoštovanjem.



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
**Komisija za pregled in oceno  
investicijske dokumentacije**  
2000 Maribor, Ulica heroja Staneta 1

Številka: 0121-1/2023-55

Datum: 19.10.2023



### **STROKOVNA OCENA - PRESOJA SMOTRNOSTI INVESTICIJE**

v skladu s 21. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ

Naziv investicije:	<b>Prenova opreme Hiše stare trte</b>
Skrbnik investicijskega projekta v Mestni občini Maribor:	Urad za gospodarske dejavnosti, Sektor za gospodarstvo, mojca Lešnik, vodja Sektorja
Vrsta investicijske dokumentacije:	Novelacija investicijskega programa, oktober 2023
Izdelovalec investicijske dokumentacije:	Ekonomski inštitut Maribor, d.o.o., Razlagova ulica 22, 2000 Maribor
Komisija za pregled in oceno investicijske dokumentacije, imenovana na podlagi Sklepa o imenovanju strokovne komisije za pregled in oceno investicijske dokumentacije št. 03201-4/2009 z dne 13.03.2008 s posodobitvami:	Darko LORENČIČ - predsednik komisije, Simon TEKAVEC, Boštjan ŠTUHEC, Bojan NOVAČAN, Marija KAUČIČ, Mitja SENEKOVIČ – vsi člani komisije.
Številka, datum in ura ter kraj seje komisije:	5/2023, 19.10.2023 ob 10.00 uri, v sobi 203/II. nadstropje, gradivo prejeto 17.10.2023
Prisotni:	Komisija: Darko LORENČIČ, Boštjan ŠTUHEC, Mitja SENEKOVIČ, Marija KAUČIČ, Simon TEKAVEC Poročevalec: Mojca LEŠNIK – UGD, Viljenka GODINA – EIM
Upravičeno odsotni:	Bojan NOVAČAN

#### Predhodno izdelana strokovna ocena:

Komisija za pregled in oceno investicijske dokumentacije predhodnega dokumenta (investicijski program, maj 2023) ni prejela v obravnavo, zato tudi ni izdelala strokovne ocene.

#### Razlogi za sprejem novelacije investicijskega programa:

Novelacija investicijskega programa z analizo stroškov in koristi za naložbo v opremo Hiše Stare trte je pripravljena zaradi sprememb ključnih sestavin investicijskega programa: povečanje vrednosti celotne naložbe za več kot 20 %, sprememba časovnega načrta ter višine in dinamike sofinanciranja.

Zavod za turizem Maribor (v nadalj.: ZTM) je projekt prijavil na Javni razpis za sofinanciranje vlaganj v javno in skupno turistično infrastrukturo in naravne znamenitosti v turističnih destinacijah, ki ga je konec leta 2022 objavilo prejšnje Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (sedaj: Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport – v nadaljnjem besedilu: MGTŠ). Vlogi je bilo treba priložiti investicijsko dokumentacijo. ZTM je v skladu z metodologijo za pripravo investicijske dokumentacije marca 2023 pripravil dokument identifikacije investicijskega programa (DIIP), saj je bila vrednost (upravičenih stroškov) naložbe v stalnih cenah pod mejnim zneskom za pripravo investicijskega programa, opredeljenim v členu 4 navedene metodologije (500.000 EUR). MGTŠ je ob pregledu vloge zahtevalo predložitev investicijskega programa (poziv k dopolnitvi vloge št. 4600–98/2022/254). Rok za pripravo investicijskega programa je bil zelo kratek. ZTM v investicijskem programu, ki je bil izdelan maja 2023, zato ni spreminjal vrednosti naložbe, kot je bila opredeljena v DIIP. V investicijski program tako niso bili vključeni stroški naložbe v razvoj novih turističnih produktov in dodatne turistične ponudbe, ker niso bili upravičeni do sofinanciranja iz razpisanih sredstev ter v času predložitve vloge na razpis ter dopolnitve vloge in priprave investicijskega programa tudi še niso bili usklajeni. Novelacija investicijskega programa pa zajema tudi te stroške, ki so bili v skladu s pogoji razpisa MGTŠ neupravičeni. Posledično se je vrednost naložbe povečala za več kot 20 odstotkov.

Vloga ZTM je bila konec julija (objava MGTŠ, 28. julija 2023) izbrana za sofinanciranje iz razpisanih sredstev. Začetek aktivnosti je bil predviden septembra 2023, prenova naj bi bila končana februarja 2024. Konec avgusta 2023 je ZTM zaradi nepredvidljivih okoliščin in predvidenih rokov za izvedbo javnih naročil ministrstvo zaprosil za spremembo terminskega načrta in posledično za spremembo dinamike sofinanciranja.

#### Spremembe v novelaciji investicijskega programa:

- **sprememba višine investicije** – povečanje vrednosti investicije po tekočih cenah iz 510.563,08 EUR z DDV na 715.934,04 EUR z DDV (povečanje za 205.370,96 EUR oz. 40,2%). Razlog: dodatno vključeni stroški razvoja turističnih produktov in stroški vseh vrst nadzora. Finančni strošek v celoti nosi Mestna občina Maribor kot (so) financer.

- **sprememba terminskega plana in dinamike financiranja investicije** – zamik začetka projekta, zamik pričetka GOI del iz septembra 2023 na januar 2024, zamik zaključka GOI del za en mesec, zaključek celotnega projekta kot je bilo prvotno predvideno, september 2024. Vsled tega se spremeni dinamika del, tako da se investicija v pretežnem delu izvede v letu 2024.

#### Pripombe komisije na dokument:

Komisija osnovnega dokumenta (investicijski program) ni obravnavala. Proračun za leto 2024 še ni sprejet (in ni znano kdaj bo), prav tako po informacijah navedenih v dokumentu pogodba z MGŠT še ni podpisana. Vsled tega je komisija mnenja, da je terminski plan investicije zastavljen na prekratki rok, saj je predviden zaključek GOI del (ki predstavljajo večinski del investicije) že junij 2024.

Komisija opozori na neskladnosti:

- stran 2: zapisi v Osnovnih podatkih v vrstici vrednosti naložbe v tekočih cenah niso sti kot drugele v dokumentu (manjša odstopanja zneskov v dokumentu),
- stran 73, točka 14.3., prvi stavek: napačna navedba, da bo pogodba z MGŠT sklenjena 'predvidoma septembra 2023' – pogodba še ni sklenjena.

**Skladnost investicijskega dokumenta s predpisano metodologijo:**

Komisija presoja, da je predmetna novelacija investicijskega programa izdelana skladno z zahtevami Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ in da vsebuje vse zahtevane sestavine. V skladu s 6. členim Uredbe so prikazani odmiki, na katere načrtovalci zaradi zelo kratkega roka predaje IP-ja MGTŠ-ju v IP-ju niso predvideli in uskladili z deležniki.

**Smotrnost investicije z vidika veljavnih meril uspešnosti in učinkovitosti:**

Komisija opozarja, da proračun MOM za leto 2024 še ni sprejet, prav tako po informacijah navedenih v dokumentu in poročevalcev pogodba z MGŠT še ni podpisana, s tem finančna konstrukcija še ni zagotovljena.

V primeru (pravočasne) zagotovitve sredstev (virov), in z pravočasno izvedenimi postopki naročanja in izvedbe, je projekt lahko uspešno in učinkovito izveden v zastavljenih rokih in predvidenih zneskih, ob maksimalnem angažiranju vseh deležnikov, zato komisija presoja, da je investicija **upravičena in smotrna** z vidika meril **uspešnosti in učinkovitosti**.

Prisotni člani komisije soglasno potrjujejo novelacijo investicijskega dokumenta.

Predsednik komisije:  
Darko LORENČIČ

**Poslano:**

- **članom strokovne komisije:** Boštjan Štuhec Simon Tekavec, Mitja Senekovič, Marija Kaučič, Bojan Novačan, - po elektronski pošti
- **skrbniku projekta:** Mojca Lešnik, - po elektronski pošti
- **poročevalka:** Viljenka Godina - po elektronski pošti

**V vednost:**

- Gorazd Škrabar – po elektronski pošti

**Vložiti:**

- v zadevo