Vsi smo Lotmerk

Turizem · predlog za pogovor

Predlog vrhunskega turizma

Dvorec Jeruzalem

Vinska hiša Slovenije v Prlekiji, ki ostaja v lasti občine · november 2026

Izhodišče in vizija

Dvorec Jeruzalem naj postane vinska hiša Slovenije v Prlekiji, butični hotel z vrhunsko lokalno kulinariko, vinoteko vseh jeruzalemskih vinarjev, wellnessom in dogodki, ki ostaja v lasti občine, služi kot njen protokolarni objekt in je odprt za domačine.

Dvorec v zadnjih letih ni zaživel. Leta 2021 ga je za pet let najel domači gostinec Dino Kruhoberec za 4.200 € mesečno, že konec leta 2022 pa je zaradi kadrov in epidemije predlagal prekinitev in nato obratoval le ob vikendih (Vestnik, 2024). Februarja 2024 je občina razpis ponovila z izklicno najemnino 3.600 € mesečno. Maja 2025 je upravljanje za nedoločen čas in za dobrih 1.600 € mesečno prevzela Prleška razvojna agencija (Štajerski tednik, 2025).

Dvorec ima okoli 10 sob za približno 20 gostov in konferenčno dvorano za do 45 ljudi, najemnik pa mora vzdrževati kategorizacijo štirih zvezdic (Večer, 2021). Ta obseg je premajhen, da bi samo z nočitvami pokril visoko najemnino, zato predlog gradi prihodke na treh nogah, to so vino in kulinarika, wellness ter dogodki.

Zakaj doslej ni uspelo. Vsak najemnik je dobil hišo, ki jo je občina kot lastnik dolžna sanirati, pa tega ni storila, visoko najemnino in vse tveganje sam. Predlog zato loči naložbo (občina, evropska sredstva) od upravljanja (profesionalni upravljavec s pogodbo na podlagi rezultatov) in vključi lokalne ponudnike kot partnerje, ne kot dobavitelje.

Prostorska zasnova

Zgodovinska stavba ostane namenjena sobam, kulinariki, vinu in protokolu, vse novo (wellness, bazen, oder) pa se umesti v okolico, kjer ne posega v podobo dvorca.

Vsaka etaža dobi svojo vlogo, wellness in bazen gresta pod dvorec

Nadstropje
Sobe in suite za okoli 20 gostov
Reprezentančni salon za protokol občine, sicer za sestanke in degustacije

Pritličje
Vinski bistro in restavracija z degustacijskim menijem
TIC Jeruzalem, trgovinica Okusi Prlekije, dvorana za plese in komorne koncerte

Klet, srce dvorca
Vinoteka vseh lokalnih vinarjev in izbor vrhunskih slovenskih vin
Degustacijska soba, arhiv letnikov, chef's table, vinski bar s samostojnim vhodom

Terasa in vrt pred dvorcem
Terasa bistroja z razgledom na vinograde
Montažni oder za poletne koncerte do približno 300 obiskovalcev

Pobočje pod dvorcem (jug ali jugozahod)
Nov nizek wellness paviljon, vkopan v pobočje, savne in masaže
Zunanji infinity ali naravni bazen proti vinogradom, odmaknjen od odra

prostorska zasnova · 5 ravni od nadstropja do pobočja

Klet je središče predloga, saj na enem mestu poveže vse vinarje, goste hotela in domačine.

Kulinarika z lokalnimi ponudniki

Kuhinja dvorca naj bo prleška v sestavinah in sodobna v izvedbi, z vsaj 80 % sestavin iz krajevnih skupnosti občine in sosednjih goric. Cilj je v treh letih priti v vodnik Gault&Millau ali Michelinov izbor.

Tri ravni ponudbe

- **Degustacijski meni (zvečer, na rezervacijo).** 5 do 7 hodov v paru z vini, sezonsko menjan, za hotelske goste in zunanje goste.
- **Vinski bistro (vsak dan).** Prleška klasika v vrhunski izvedbi, tünka, gibanica, bučno olje, domači siri in suhomesnati izdelki, krožniki za ob vinu.
- **Dogodki in protokol.** Pogostitve za občino, poroke, poslovna srečanja in koncertne večere.

Lokalni ponudniki kot partnerji

- Pogodbe o odkupu za kmete, mesarje, sirarje, pridelovalce bučnega olja, mlinarje in pekarne iz občine, s stalno ceno za celo sezono.
- Na meniju in v sobah je vsak dobavitelj imenovan, gost lahko obišče njegovo kmetijo.
- V pritličju majhna trgovinica "Okusi Prlekije" s komisijsko prodajo izdelkov ponudnikov.
- Gostujoči kuharji iz regije enkrat mesečno ("Kuhinja sosedov").

Kadri. Pomanjkanje kadrov je prejšnjega najemnika zlomilo. Predlog zato vključuje partnerstvo z gostinskimi šolami v regiji za štipendije in prakso v dvorcu ter službena stanovanja za ključne kadre.

Vinska ponudba in preureditev kleti

Klet dvorca naj postane osrednja vinoteka Jeruzalema, kjer je na enem mestu na voljo vino vsakega vinarja iz Ljutomersko-Ormoških goric, ob njem pa izbor vrhunskih vin iz vseh slovenskih vinorodnih okolišev.

Pravila ponudbe

- Vsak registriran vinar iz občine ima pravico do mesta na polici in na vinski karti, ne glede na velikost. Izbor vin določa strokovna komisija enkrat letno.
- Vina vseh lokalnih vinarjev so na voljo tudi na kozarec, prek sistema za točenje z zaščito pred oksidacijo.
- Slovenski del karte pokriva Podravje, Posavje in Primorsko, s poudarkom na arhivskih letnikih in penečih vinih.
- Vinar meseca s predstavitvijo v kleti, vinarji izmenično vodijo degustacije.
- Cene v vinoteki enake kot na kmetiji plus jasno določen pribitek, da vinarji v dvorcu vidijo prodajno okno, ne konkurenco.

Preureditev kleti po prostorih

Prostor	Namen	Ureditev
Vinoteka s prodajo	prodaja, degustacija na kozarec	police po vinarjih, točilni sistem, pult
Degustacijska soba	vodene degustacije do 20 oseb	dolga miza, akustika, projekcija za predstavitve
Arhiv letnikov	hramba starejših letnikov vinarjev	klimatizirane niše, steklena stena proti degustacijski sobi
Chef's table	zasebne večerje do 12 oseb	miza ob vinskih nišah, odprt pogled v hrambo
Vinski bar	večerni prostor za domačine in goste	samostojen vhod z zunanje strani

Gradbeni poudarki. Pred načrtovanjem je treba izdelati posnetek stanja kleti, preveriti vlago, statiko obokov in možnost samostojnega vhoda. Ureditev naj ohrani obokane stene in kamen, sodobni elementi pa naj bodo jasno ločeni (steklo, jeklo, les). Pri vsakem posegu je potrebno soglasje varstva kulturne dediščine.

Wellness, savne, masaže in zunanji bazen

Wellness naj ne bo v zgodovinski stavbi, ampak v novem, nizkem paviljonu pod dvorcem, vkopanem v pobočje proti vinogradom, z zunanjim bazenom pred njim. Tako stavba dvorca ostane nedotaknjena, razgled pa postane glavni del doživetja.

Vsebina paviljona

- Finska savna s pogledom na vinograde, bio savna in parna kopel.
- Dve sobi za masaže, ena za pare. Masaže z bučnim oljem, grozdnimi pečkami in zelišči iz okolice (vinoterapija).
- Prostor za počitek s steklenim pročeljem, zunanja terasa za ohlajanje.
- Dostop za hotelske goste vključen, za zunanje goste po terminih in z omejenim številom vstopnic, da ostane mirno.

Kje umestiti zunanji bazen. Primerno mesto je na južnem ali jugozahodnem pobočju pod dvorcem, ki izpolnjuje štiri pogoje.

1. Ni viden z glavnega dovoza in s cerkve ter ne posega v značilno sliko Jeruzalema z vinogradi in drevoredom.
2. Je obrnjen proti sončnemu zahodu in vinogradom, z robom "infinity", da se voda optično zlije s pokrajino.
3. Je povezan z wellness paviljonom, gost gre iz savne neposredno na teraso in v bazen.
4. Je dovolj odmaknjen od terase za dogodke, da se koncerti in počitek ne motita.

Alternativa, ki se bolje sklada z naravnim parkom, je **naravni bazen** (biobazen) z rastlinskim čiščenjem brez klora. Obratovalni stroški so nižji, videz pa bližji ribniku kot hotelskemu bazenu.

Točno lokacijo je treba določiti z arhitektom na terenu, na podlagi geodetskega posnetka, naklona, geološkega poročila in soglasij Zavoda za varstvo kulturne dediščine ter Zavoda za varstvo narave, saj Jeruzalem leži v Krajinskem parku Ljutomerski ribniki in Jeruzalemske gorice.

Zabava, plesi in koncerti

Dvorec naj ima stalen letni program, ki ljudem da razlog, da pridejo večkrat na leto, in ki zapolni sobe izven glavne sezone.

Prizorišča

- **Vrtni oder pred dvorcem** za poletne koncerte do približno 300 obiskovalcev, z montažnim odrom in pogledom na vinograde.
- **Dvorana v dvorcu** za plese, komorne koncerte in jazz večere.
- **Klet** za akustične večere ob vinu.

Letni program (primer)

Obdobje	Dogodek
Januar in februar	Vinski ples, pustni ples v dvorcu
Marec in april	Predstavitev mladih vin, kulinarični vikend s šparglji in čemažem
Maj in junij	Poroke, koncerti ob sončnem zahodu
Julij in avgust	Poletni festival "Glasba med vinogradi", petkovi plesni večeri na terasi
September in oktober	Trgatev z gosti, martinovanje z vsemi vinarji
November in december	Adventni sejem lokalnih izdelkov, silvestrovanje v dvorcu

Pravila za sožitje s sosedi. Glasna glasba na prostem največ do 23. ure, omejeno število velikih dogodkov na leto in dogovor s krajani Jeruzalema o terminih. Za večje dogodke organiziran prevoz iz Ljutomera in Ormoža, da se gostje ne vozijo po vinu.

Protokolarni objekt in odprtost za javnost

Dvorec ostane v lasti občine in je hkrati njen predstavitveni prostor in prostor, kamor domačini pridejo brez rezervacije in brez občutka, da niso dobrodošli.

Protokolarna raba

- Pogodbeno zagotovljeni termini za občino (sprejemi delegacij, pobratena mesta, občinski praznik, podelitve priznanj, poroke pred matičarjem), na primer do 24 dni na leto po stroškovni ceni.
- Reprezentančni salon v nadstropju, ki se ob protokolarnih dogodkih zapre za javnost, sicer pa se uporablja za sestanke in degustacije.
- Darila občine iz trgovinice dvorca, z vini in izdelki lokalnih ponudnikov.

Odprto za javnost

- Vinski bistro, terasa in vinoteka odprti vsak dan, tudi za goste, ki ne prenočijo.
- TIC Jeruzalem v pritličju z informacijami o kolesarskih in pohodnih poteh, izposojo e-koles in prodajo izdelkov.
- Brezplačen ogled dvorca in kleti enkrat tedensko, z zgodbo o Jeruzalemu in vinogradništvu.
- Ugodnost za občane (na primer kartica za popust v bistroju in vinoteki) in stalni termini za društva iz krajevnih skupnosti.
- Dan odprtih vrat ob martinovanju in občinskem prazniku.

Model upravljanja in financiranje

Občina vlaga v stavbo in infrastrukturo, upravljanje pa prevzame izkušen hotelski upravljavec, izbran na javnem razpisu, z nizko osnovno najemnino in deležem od prometa.

Kdo	Kaj prispeva	Kaj dobi
Občina Ljutomer	lastništvo, investicija v klet, wellness in bazen, kandidatura za evropska in državna sredstva	protokolarne termine, delež od prometa, oživljen Jeruzalem
Upravljavec	opremo, kadre, trženje, standard štirih zvezdic	dolgoročno pogodbo (npr. 10 let in več), nizko osnovno najemnino
Vinarji in lokalni ponudniki	vina, izdelke, vodenje degustacij	stalno prodajno okno, prisotnost v vrhunski ponudbi
Turistična organizacija	trženje destinacije Jeruzalem	osrednjo točko destinacije

Možni viri financiranja investicije

- Evropska kohezijska sredstva in razpisi ministrstva za gospodarstvo za turistično infrastrukturo.
- Sredstva za obnovo kulturne dediščine.
- Program razvoja podeželja (LAS) za vinoteko in povezovanje lokalnih ponudnikov.
- Javno-zasebno partnerstvo za wellness in bazen, če ga upravljavec delno financira v zameno za daljšo pogodbo.

Pogodba z upravljavcem naj vsebuje merljive cilje (zasedenost, odprtost bistroja, število dogodkov, delež lokalnih sestavin in vin) in pravico občine, da pogodbo prekine, če cilji dve leti zapored niso doseženi.

Okvirne stroške je mogoče oceniti šele po posnetku stanja in idejni zasnovi, zato jih ta predlog ne navaja.

Faze izvedbe

Predlog se izvaja v štirih fazah, tako da dvorec čim prej spet deluje, večje naložbe pa sledijo, ko so zagotovljena sredstva.

1. **Priprava (prvih 6 mesecev).** Pregled obstoječe pogodbe s Prleško razvojno agencijo, posnetek stanja dvorca in kleti, posvet z vinarji, ponudniki in krajani, naročilo idejne zasnove.
2. **Hitri zagon (6 do 12 mesecev).** Vinoteka vseh vinarjev v obstoječi kleti, bistro in terasa, prvi letni program dogodkov, protokolarni termini za občino.
3. **Preureditev kleti (2. leto).** Degustacijska soba, arhiv letnikov, chef's table, samostojen vhod v vinski bar.
4. **Wellness in bazen (2. do 4. leto).** Projekt, soglasja, prijava na razpise, gradnja paviljona in bazena, razpis za dolgoročnega upravljavca.

Tveganja in odprta vprašanja

Tveganje	Kako ga zmanjšati
Ni dovolj kadrov za vrhunsko kuhinjo in wellness	partnerstvo z gostinskimi šolami, štipendije, službena stanovanja
Premalo gostov izven sezone	dogodki pozimi, poslovna srečanja, paketi z bližnjimi termami
Soglasja dediščine in naravnega parka zavrnejo bazen ali paviljon	zgodnji posvet z zavodoma, naravni bazen kot alternativa
Vinarji ne želijo sodelovati	jasna pravila, enake možnosti za vse, prodajne cene kot na kmetiji
Hrup dogodkov moti krajane	omejen urnik, dogovor s krajevno skupnostjo
Upravljavec spet odstopi	nizka osnovna najemnina, delež od prometa, merljivi cilji v pogodbi

Odprta vprašanja

Kakšni so pogoji in trajanje pogodbe s Prleško razvojno agencijo, ki dvorec upravlja od leta 2025?

Kakšno je dejansko stanje kleti (vlaga, statika, dostop)?

Katera zemljišča okoli dvorca so v lasti občine in kje je dovoljena gradnja?

Kateri razpisi za turistično infrastrukturo bodo odprti v letih 2027 do 2028?

Dvorec v strategiji razvoja turizma in kulture

Strategija razvoja turizma in kulture Vsi smo Lotmerk predlaga, da Ljutomer prevzame pobudo za skupno butično destinacijo Prlekija s štirimi stebri: gastronomijo, vodo, kulturo in razpršenim hotelom. Pogoj za vse štiri je profesionalno upravljanje. Dvorec Jeruzalem je v tej strategiji ena od ključnih točk.

Krovni pogoj: profesionalno upravljanje, incoming agencija in mreža TIC

- **Strokovni nosilec destinacije:** operativno vodenje prevzame strokovno usposobljen zavod ali agencija. Obstoječih turističnih in kulturnih društev ne nadomešča, ampak jim daje strokovno podporo in jih povezuje.
- **Incoming turizem:** agencija pripelje goste v regijo, pripravlja gotove turistične produkte, jih prodaja na domačem in tujih trgih ter organizira prihod skupin in posameznikov.
- **Centralni rezervacijski sistem:** ena spletna platforma, kjer gost rezervira prenočišče, kosilo, večerjo, degustacijo in lokalna doživetja.
- **Mreža TIC:** posodobljeni turistično-informacijski centri v Ljutomeru, **na Jeruzalemu** in ob Biotermah delujejo usklajeno pod okriljem agencije. Center v Banovcih je predlagan kot skupen projekt z Občino Veržej.
- **Koordinacija:** agencija povezuje vinarje, terme, kmetije, kulturna društva in lokalne izvajalce za enoten nastop na trgu.

Vloga dvorca v štirih stebrih

Steber	Kaj strategija predlaga	Kaj to pomeni za dvorec
1. Gastronomija	Mreža vrhunskih kleti Jeruzalemskih goric s primerljivo kakovostjo degustacij, kratke verige od njive do krožnika, enoteka z vini ter lokalnimi mesnimi in sirnimi izdelki, prehod v butičnost z avtohtonimi prleškimi jedmi v sodobni preobleki	Klet in kuhinja dvorca kot izložba vinske odličnosti in butične kulinarike. Enoteka z lokalnimi dobrotami je lahko v dvorcu
2. Voda	Zgodba o vodi in vinu (vino je več kot 80 % voda), termalno sproščanje, doživetja na Muri v Biosfernem območju Mura (del UNESCO petdržavnega območja Mura-Drava-Donava), Tinekov brod na Moti, vinski wellness s termami (vinske kopeli, nega z grozdnimi izvlečki)	Vinski wellness dvorca se poveže s termami in zgodbo o vodi
3. Kultura	Forma viva ob Jeruzalemski vinski cesti, **Park 1. slovenskega tabora in Fischerauerjev park na Jeruzalemu kot razstavišči na prostem**, poletni petki na Glavnem trgu, redni festivali (Grossmann, Kresni, zborovski, folklorni), razstave lokalnih in gostujočih umetnikov, enotno plakatiranje	Dvorec in parka na Jeruzalemu postaneta prizorišče kiparske kolonije, razstav in festivalskih dogodkov
4. Razpršeni hotel	Sobe v različnih hišah po vaseh, ena recepcija, skupna ponudba hrane, enaki standardi kakovosti. Zadruga lokalnih ponudnikov kot lastnik in upravljavec, občina kot pobudnica in podpora	Dvorec je naravna recepcija in središče razpršenega hotela Jeruzalemskih goric

Razpršeni hotel podrobneje

Koncept je nastal v Italiji v osemdesetih letih (Albergo Diffuso), v Sloveniji so prvi poskusi na primer v Robidišču. Uporabi to, kar kraj že ima: prazne prostore, pridelke, znanje, tradicijo in krajino. Ponudba obsega nočitve in hrano, prodajo domačih izdelkov, izposojo koles, vodene oglede ter dogodke in programe, povezane z običaji in kmečkimi opravili. Vlagajo domačini, zadruga in občina, brez velikih zunanjih investitorjev. Standardi vključujejo okoljska merila, varovanje dediščine, lokalno hrano, trajnostno mobilnost, pravično plačilo in dostopnost za gibalno ovirane.

Kdo	Vloga
Zadruga	Lastnik in upravljavec. Člani so sobodajalci, kmetije, turistične kmetije, gostilne, vinotoči in organizatorji dejavnosti, ki odločajo enakopravno
Občina	Ne more biti članica zadruge, je pa pobudnica in podpora: subvencije za zagon, ugoden najem občinskih prostorov (na primer za recepcijo v dvorcu), pomoč pri dovoljenjih in promocija
Podjetja in obrtniki	Pralnica, vrtnarija, trgovina. Niso v zadrugi, a jim turisti prinesejo posel
Prebivalci	Niso vsi ponudniki, a hotel potrebuje njihovo podporo, zato je komunikacija odprta od začetka
Podporne ustanove	Regionalna razvojna agencija, LAS, Slovenska turistična organizacija, TIC, kmetijska agencija in lokalna društva
Turisti	Že na začetku se vprašamo, kakšne goste si kraj želi

Financiranje in merjenje uspeha

- **Viri:** občinski proračun, sredstva LAS, evropski in državni razpisi, sofinanciranje sosednjih občin pri skupnih projektih, provizije centralnega rezervacijskega sistema.
- **Kazalniki:** število nočitev, povprečna dolžina bivanja, število ponudnikov v skupni ponudbi, število prodanih paketov.
- **Poročanje:** agencija enkrat letno javno poroča o rezultatih.

Turizem smo ljudje

Najlepši dvorec, vrhunsko vino in urejene poti ne zadoščajo, če gosta ne sprejme človek, ki zna in ki mu je mar. Turizem smo ljudje. Gost si najbolj zapomni prijazen sprejem, dober nasvet in občutek, da je dobrodošel. Zato sta za uspeh dvorca in celotne destinacije nujna strokoven in prijazen kader.

- **Strokovnost:** kuharji, natakarji, sommelierji, receptorji, vodniki in upravljavci, ki poznajo svoje delo, jezike in zgodbo kraja.
- **Prijaznost in gostoljubnost:** domačnost, nasmeh in pripravljenost pomagati, kar je del prleške dediščine.
- **Usposabljanje:** redna izobraževanja za zaposlene in ponudnike v sodelovanju s šolami, turistično organizacijo in strokovnim nosilcem destinacije.

- **Domači kadri:** prednost mladim iz občine, ki se šolajo za gostinstvo in turizem, s štipendijami, prakso v dvorcu in pri ponudnikih ter dostojnim plačilom, da ostanejo doma.

Kaj menite vi?

Ideje so predlog za pogovor s krajani. Pišite nam na info@vsismolotmerk.si ali na Facebook stran Vsi smo Lotmerk.

Vsi smo Lotmerk

Viri

- Vestnik, Dvorec v osrčju Ljutomersko-Ormoških goric išče najemnika (1. 2. 2024)
- Štajerski tednik, Dvorec Jeruzalem v roke Prleške razvojne agencije (29. 5. 2025)
- Večer, Se dvorcu Jeruzalem končno obetajo lepši časi? (2021)
- Strategija razvoja turizma in kulture, Vsi smo Lotmerk (2026)