

Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, Ljubljana na podlagi 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/2011, 60/2017, 17/2018, 4/2019, 31/2021, 132/2023 in 87/2024), prve alineje prvega odstavka 49. člena, tretjega in četrtega odstavka 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023 – ZORR) in 13. 14. in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) razpisuje

SPLETNO JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnin, št. 2/2025

I. Naziv in sedež organizatorja spletne javne dražbe:

Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, Ljubljana

II. Opis predmeta spletne javne dražbe in izklicna vrednost:

Predmet prodaje in izklicna cena:

A.) Pet poslovnih prostorov na Šarhovi ulici v Mariboru z garažnimi parkirnimi mesti, kletnimi shrambami – soseska Pod Pekrsko gorco (prva faza gradnje):

2-1 Poslovni prostor z ID znakom 660-4798-215 v izmeri 164,4 m² s pripadajočimi tremi parkirnimi mesti, in sicer z ID znakom 660-4798-557 v izmeri 12,7 m², ID znakom 660-4798-558 v izmeri 12,5 m² in z ID znakom 660-4798-559 v izmeri 12,7 m² na naslovu Maribor, Šarhova ulica 95, leto izgradnje 2022 (poslovni prostor nima kletne shrambe)

Izklicna cena: 228.200,00 EUR, ki vključuje 22 % DDV (vrednost brez 22 % DDV-ja znaša: 187.049,18 EUR).

2-2 Poslovni prostor z ID znakom 660-4798-218 v izmeri 52,5 m² s pripadajočim parkirnim mestom z ID znakom 660-4798-675 v izmeri 12,7 m² in shrambo z ID znakom 660-4798-439 v izmeri 18,4 m² na naslovu Maribor, Šarhova ulica 97, leto izgradnje 2022

Izklicna cena: 103.700,00 EUR, ki vključuje 22 % DDV (vrednost brez 22 % DDV-ja znaša: 85.000,00 EUR).

2-3 Poslovni prostor z ID znakom 660-4798-219 v izmeri 49,8 m² s pripadajočim parkirnim mestom z ID znakom 660-4798-679 v izmeri 12,7 m² in shrambo z ID znakom 660-4798-440 v izmeri 18,4 m² na naslovu Maribor, Šarhova ulica 97, leto izgradnje 2022

Izklicna cena: 98.900,00 EUR, ki vključuje 22 % DDV (vrednost brez 22 % DDV-ja znaša: 81.065,57 EUR).

2-4 Poslovni prostor z ID znakom 660-4798-220 v izmeri 51,9 m² s pripadajočim parkirnim mestom z ID znakom 660-4798-681 v izmeri 12,7 m² in shrambo z ID znakom 660-4798-441 v izmeri 21,0 m² na naslovu Maribor, Šarhova ulica 97, leto izgradnje 2022

Izklicna cena: 105.000,00 EUR, ki vključuje 22 % DDV (vrednost brez 22 % DDV-ja znaša: 86.065,57 EUR).

2-5 Poslovni prostor z ID znakom 660-4798-221 v izmeri 53,0 m² s pripadajočim parkirnim mestom z ID znakom 660-4798-680 v izmeri 12,7 m² in shrambo z ID znakom 660-4798-442 v izmeri 14,2 m² na naslovu Maribor, Šarhova ulica 97, leto izgradnje 2022

Izklicna cena: 98.900,00 EUR, ki vključuje 22 % DDV (vrednost brez 22 % DDV-ja znaša: 81.065,57 EUR).

Splošen opis:

V soseski Pod Pekrsko gorco se v objektih iz prve faze gradnje nahaja še pet poslovnih prostorov (nepremičnine pod zap. št. 2-1 do 2-5/II. A.)), ki so predmet te prodaje. Prostori so izdelani do tretje podaljšane gradbene faze. Izveden je zunanji ovoj s stavbnim pohištvo. Poseganje v skupne dele (zunanji ovoj, stene, tla in strop med posameznimi enotami) in nosilno konstrukcijo objekta ni dopustno brez privolitve lastnika stavbe – Stanovanjskega sklada RS.

V prostorih so izvedene cevne inštalacije, ki omogočajo izvedbo priključkov. Dokončanje poslovnih prostorov z izvedbo priključkov in pridobitev uporabnega dovoljenja je v izključni domeni novega lastnika poslovnega prostora (kupca). Kupec bo moral po nakupu sam in na svoje stroške pridobiti uporabno dovoljenje za kupljen poslovni prostor glede na dokončanje, ki ga bo izvedel. Prodajalec nima iz naslova pridobivanja uporabnega dovoljenja ali dokončanja poslovnega prostora do kupca nobenih finančnih ali drugih obveznosti.

Pred vsakršnimi posegi v nedokončanem poslovnem prostoru mora novi lastnik izdelati ustrezno projektno dokumentacijo (PZI) in pridobiti dovoljenje lastnika stavbe. Gradbena in obrtniška dela ter izvedba priključkov mora biti nadzorovana s strani imenovanega nadzornika del in lastnika stavbe. Pred uporabo prostorov mora bodoči lastnik pridobiti uporabno dovoljenje.

Opis tehničnih lastnosti za poslovne prostore v stanovanjski soseski pod Pekrsko gorco prva faza se nahaja na spletni povezavi: <https://ssrs.si/javne-drazbe/seznam-nepremicnin/?&nepremicnina=11621> (komercialni opis – na dnu strani).

Objekt št. 660-4798 stoji na parceli 2051/28 k. o. 660 Studenci - v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

vrsta pravice: 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravdo stvarno breme

na nepremičninah:

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2049/6 (ID 6853361)

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/52 (ID 7342452)

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/53 (ID 7342453)

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/50 (ID 7342454)

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/61 (ID 7342455)

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/51 (ID 7342456)

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/60 (ID 7342463)

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/57 (ID 7342458)

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/54 (ID 7342459)

katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/55 (ID 7342460)
katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/58 (ID 7342461)
katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/59 (ID 7342462)
katastrska občina 660 STUDENCI parcela 2051/56 (ID 7342457)
ID pravice 15984468.

Na parceli 2051/28 k. o. 660 Studenci so vpisane naslednje neprave stvarne služnosti:

- v korist subjekta Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor:
ID pravice / zaznambe: 11069394, glavna nepremičnina: parcela 2051/15 k. o. 660 Studenci (ID 5915088) je vknjižena neprava stvarna služnost gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora SN električnega kablovoda med obstoječo trafo postajo Šarhova in obstoječim kablovodom na Šarhovi ulici v dolžini 14 m in z delovnim koridorjem 14 m² ter pravica vsakokratnega dostopa na zemljišča za potrebe izvrševanja navedene služnostne pravice.
- V korist subjekta Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor:
ID pravice / zaznambe: 19874682, glavna nepremičnina: parcela 2051/40 k. o. 660 Studenci (ID 7281007) je vknjižena neprava stvarna služnost izgradnje vročevoda ter neoviran dostop za izgradnjo, vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadzor in odpravljanje okvar na zgrajenem vročevodnem omrežju, kot to izhaja iz risbe - Situacija vročevoda projektne dokumentacije PGD po projektu št. 1524/18, ki jo je izdelalo podjetje Varen d. o. o., Maribor.
- V korist subjekta Mariborski vodovod, javno podjetje, d. o. o., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor:
ID pravice / zaznambe: 22234917, glavna nepremičnina: parcela 2051/30 k. o. 660 Studenci (ID 7281081) je vknjižena neprava stvarna služnost izgradnje komunalne infrastrukture, dostopa do objektov in naprav, vzdrževanje in nadzor vodovodnega priključka, odstranjevanje naravnih in drugih ovir pri vzdrževanju in obratovanju vodovodnega priključka.

B.) Poslovni prostor z enim zunanjim parkirnim mestom v stanovanjski soseski Novo Brdo v Ljubljani (na Viču) – funkcionalna enota E2:

2-6 Poslovni prostor z ID znakom 1723-10218-36 v izmeri 24,1 m² na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 48, leto izgradnje 2021, ki mu pripada parkirno mesto s parcelo 1288/57 k. o. 1723 - Vič v izmeri 12 m²

Izklicna cena: 90.300,00 EUR, ki vključuje 22 % DDV (vrednost brez 22 % DDV-ja znaša: 74.016,39 EUR).

Splošen opis:

Poslovni prostor ima pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje v katerem je namembnost določena kot 12304 stavbe za storitvene dejavnosti. Poslovni prostor je dokončan do tretje podaljšane gradbene faze, uporabno dovoljenje ni pridobljeno. Kupec bo moral po nakupu sam in na svoje stroške pridobiti uporabno dovoljenje za kupljen poslovni prostor glede na dokončanje, ki ga bo izvedel.

Prodajalec nima iz naslova pridobivanja uporabnega dovoljenja ali dokončanja poslovnega prostora do kupca nobenih finančnih ali drugih obveznosti.

Opis tehničnih lastnosti za lokale¹ v stanovanjski soseski Novo Brdo v Ljubljani – za funkcionalno enoto E2 se nahaja na spletni povezavi: <https://ssrs.si/javne-drazbe/seznam-nepremicnin/?nepremicnina=10948>.

Na parkirnem mestu s parcelo 1288/57, k. o. 1723 Vič so vpisane naslednje neprave stvarne služnosti:

- V korist imetnice služnostne pravice Mestna Občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana:

ID pravice / zaznambe: 21931490 je vknjižena neprava stvarna služnost, služnostna pravica v javno korist gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora umestitve postaje BicikeLJ v izmeri 3,39 m², z ustreznimi dostopi in dovozi, za čas obratovanja postaje BicikeLJ oz. največ za dobo 30 let, skladno s projektno dokumentacijo PID št. 250/2016 iz decembra 2020, izdelovalca NAVA ARHITEKTI d.o.o., Prešernova 15, Ljubljana.

ID pravice / zaznambe: 21919580 je vknjižena neprava stvarna služnost, služnostna pravica v javno korist gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora umestitve postaje BicikeLJ v izmeri 0,95 m², z ustreznimi dostopi in dovozi, za čas obratovanja postaje BicikeLJ oz. največ za dobo 30 let, skladno s projektno dokumentacijo PID št. 250/2016 iz decembra 2020, izdelovalca NAVA ARHITEKTI d.o.o., Prešernova 15, Ljubljana.

ID pravice / zaznambe: 21920780 je vknjižena neprava stvarna služnost, služnostna pravica v javno korist gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora umestitve postaje BicikeLJ v izmeri 2,23 m², z ustreznimi dostopi in dovozi, za čas obratovanja postaje BicikeLJ oz. največ za dobo 30 let, skladno s projektno dokumentacijo PID št. 250/2016 iz decembra 2020, izdelovalca NAVA ARHITEKTI d.o.o., Prešernova 15, Ljubljana.

ID pravice / zaznambe: 21931018 je vknjižena neprava stvarna služnost, služnostna pravica v javno korist gradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora umestitve postaje BicikeLJ v izmeri 13,66 m², z ustreznimi dostopi in dovozi, za čas obratovanja postaje BicikeLJ oz. največ za dobo 30 let, skladno s projektno dokumentacijo PID št. 250/2016 iz decembra 2020, izdelovalca NAVA ARHITEKTI d.o.o., Prešernova 15, Ljubljana.

- V korist imetnice služnostne pravice Telekom Slovenije, d. d., Cigaletova ulica 15, Ljubljana:

ID pravice/ zaznambe: 11286308 je vknjižena neprava stvarna služnost, ki obsega:

graditev, postavitve in obratovanje komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture; dostop do komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja; odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju komunikacijskega omrežja; za dobo 30 let, šteto od dneva sklenitve dogovora oz. za čas trajanja javnega komunikacijskega omrežja;

¹ kot lokali so mišljeni poslovni prostori

ID pravice/ zaznambe: 14584900, 11286275 sta vknjiženi dve nepravi stvarni služnosti, ki obsegajta graditev, postavitve in obratovanje komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture; dostop do komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja; odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju komunikacijskega omrežja; za dobo 30 let, šteto od dneva sklenitve dogovora oz. za čas trajanja javnega komunikacijskega omrežja.

- V korist imetnice služnostne pravice Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana:

ID pravice / zaznambe: 19389772 je vknjižena neprava stvarna služnost, neodplačna služnostna pravica izgradnje, obratovanja, uporabe in nadzora, upravljanja in vzdrževanja ter rekonstrukcije infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, v obsegu in velikosti, kot je navedeno v četrtem in petem stolpcu spodnje tabele v 4. členu navedene pogodbe, z dodatkom 1m levo in desno od osi kabelske kanalizacije (stolpec štiri) oziroma 0,5 m od roba jaška kabelske kanalizacije (stolpec pet), kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice, za čas obratovanja infrastrukturnega objekta.

- V korist imetnice služnostne pravice Softnet informacijske infrastrukture, d. o. o., Borovec 2, 1236 Trzin:

ID pravice / zaznambe: 21759292 je vknjižena služnostna pravica izgradnje uporabe, obratovanja, vzdrževanja in nadzora novega telekomunikacijskega omrežja, vključno z ustreznimi dostopi in dovozi za čas obratovanja omrežja, v skupni dolžini 35 m in širine 1 m, kot to izhaja iz projektne dokumentacije PZI, št. projekta M-52/20, z dne 16.10.2020, ki jo je izdelalo podjetje MAT.EL d.o.o., Murska Sobota.

Na stavbi na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 48 je vpisanih več služnosti za namen obratovanja stavbe.

DODATNA POJASNILA K VSEM NEPREMIČNINAM V PRODAJI:

Vse nepremičnine, ki so predmet prodaje po tej spletni javni dražbi so v lasti Stanovanjskega sklada RS do 1/1 (do celote) in so zemljiškoknjižno urejene.

Nepremičnine so proste finančnih bremen in najemnikov.

Zemljiška parcela na območju Mestne občine Ljubljana (nepremičnina pod zap. št. 2-6/II. B.) – parkirno mesto) se nahaja v območju predkupne pravice Mestne občine Ljubljana glede na Odlok o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 75/2023). Predkupna upravičenka lahko uveljavlja predkupno pravico zgolj na celotnem sklopu predmeta prodaje.

Podatki o nepremičninah, ki so objavljeni v tem besedilu, so povzeti iz uradnih javnih evidenc na dan objave dražbe in se bodo privzeli tudi v sklenjene prodajne pogodbe, če ne bo odstopanj v javnih evidencah na katere organizator dražbe ne more vplivati. V primeru odstopanj površin ali drugih podatkov o nepremičninah poračun vrednosti ob sklenitvi pogodbe ali naknadno ni možen.

III. Ogled nepremičnin in dodatne informacije:

Ogled nepremičnin bo potekal na naslednji način:

- A.) Ogled petih poslovnih prostorov na Šarhovi ulici v Mariboru – soseska Pod Pekrsko gorco (nepremičnine zap. št. 2-1 do 2-5/II. A.) poglavja tega besedila) bo možen dne **29. 5. 2025 od 10.00 do 11.00 ure na kraju samem**. Po izvedenih ogledih bo možno postaviti vprašanja tehnične narave, in sicer v delu stavbe na naslovu Maribor, Šarhova ulica 95 (nepremičnina pod zaporedno 2-1/II. A.), ID znak 660-4798-215). Prijava na ogled ni potrebna, temveč se zglasite na kraju samem v postavljenem terminu izvedbe ogleda;
- B.) ogled nepremičnin v Ljubljani (soseska Novo Brdo) bo možen na sami lokaciji **od dne 4. do dne 6. junija 2025 od 8.00 do 14.00 ure, in sicer po predhodni uskladitvi točnega termina** na telefonski številki 041 306 772 (g. Kosten).

Na ogledu bo lahko izvajalec ogledov dal zainteresirani stranki – potencialnemu kupcu v podpis listo prisotnosti, v katero bo slednji vpisal svoje ime in priimek ter se bo izkazal z veljavnim osebnim dokumentom. Zainteresirana stranka, ki se bo ogleda udeležila, daje z vpisom svojih podatkov in podpisom soglasje za vodenje liste prisotnosti. Lista je evidenčne narave in bo na voljo samo organizatorju dražbe.

Dodatne informacije dobijo zainteresirane stranke po telefonu pred izvedbo dražbe: v delovnih dneh na dan **ponedeljka in srede od 8.00 do 12.00 ure**, na telefonski številki 031 811 008 (mag. Kati Pojavnik) oziroma kadarkoli preko e-pošte: ejavnedrazbe@ssrs.si.

IV. Pogoji za sodelovanje na spletni javni dražbi:

Na spletno javno dražbo lahko kot dražitelji pristopijo subjekti, ki so:

1. pravne ali fizične osebe iz Republike Slovenije ali tiste osebe, ki imajo sedež v eni od držav članic Evropske unije, kar izkažejo z izpiskom iz ePRS (AJPES) oziroma drugimi ustreznimi dokazili v primeru, da v ePRS ni vpisano ažurno stanje (v tem primeru se prijavi predloži npr. kopija notarskega zapisa predlaganega vpisa, spremembe in dopolnitve itd.). Izpisek iz ePRS (AJPES) - sodnega registra oziroma druge ustrezne evidence, je lahko star največ 30 (trideset) dni;
2. pravne osebe iz Republike Slovenije morajo priložiti tudi izpis iz Registra dejanskih lastnikov (eRDL AJPES). Izpisek iz eRDL (AJPES) je lahko star največ 30 (trideset) dni. Predložitve niso dolžni izvesti subjekti, ki po zakonodaji podatkov o dejanskih lastnikih v RDL ne vpišejo, in sicer: enoosebne družbe z omejeno odgovornostjo (pri katerih je edini družbenik hkrati edini zastopnik družbe), neposredni in posredni proračunski uporabniki ter, gospodarske družbe na organiziranem trgu, na katerem morajo v skladu z zakonodajo EU ali primerljivimi mednarodnimi standardi spoštovati zahtevo po razkritju, ki zagotavlja ustrezno preglednost informacij o lastništvu ter samostojni podjetniki in druge fizične osebe, ki

opravljajo dejavnost, ki podatkov o dejanskih lastnikih v eRDL ne vpisujejo. Podatki iz ePRS in eRDL se morajo ujemati;

3. tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor. Več informacij je na voljo na spletni strani Ministrstva za pravosodje za področje nepremičnin: <https://www.gov.si/zbirke/storitve/pridobivanje-lastninske-pravice-tujcev-na-nepremicninah/>.

Na spletni javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

S prijavo na spletno javno dražbo dražitelji izrecno in nepreklicno izjavljajo, da sprejemajo vse pogoje iz tega besedila in da so jim popolnoma razumljivi vsi podatki in omejitve ter pojasnila navedena v tej javni dražbi ter jih sprejemajo.

V. Varščina, prijava na spletno javno dražbo, druge obveznosti in pojasnila:

1. Za prijavo na dražbo je potrebna PREDHODNA REGISTRACIJA NA PORTALU: <https://ssrs.edrazbe.si/>. Po izvedeni registraciji se izvede prijava z uporabniškim imenom in geslom. V primeru uspeha na spletni dražbi bodo prijavljeni podatki o dražitelju privzeti v prodajno pogodbo. Podatki pravnih subjektov se morajo ujemati s podatki v ePRS in eRDL pri AJPes-u, podatki fizičnih subjektov se morajo ujemati s podatki zapisanimi na veljavnem osebem dokumentu, kar vse je pomembno za uspešen zaključek postopkov.
2. V prijavi prijavitelj označi vlogo (dražitelj, zastopnik, pooblaščenec) – če je zastopnik ali pooblaščenec, priloži podpisano dokazilo o zastopstvu ali pooblastilo. Vzorca sta na voljo pri prijavi, v primeru izbire zastopnika ali pooblaščenca. Enega dražitelja ne more zastopati več fizičnih ali pravnih oseb.
3. Organizator spletne javne dražbe Stanovanjski sklad RS mora, **najkasneje v roku razvidnem iz tabele v tč. 'VI. Datum in ura izvedbe prijave in spletne javne dražbe'**, v portalu odprte spletne javne dražbe, št. 1/2025, na spletnem naslovu <https://ssrs.edrazbe.si/>, prejeti **prijava** za objavljene predmete prodaje. Za uspešno prijavo na spletno dražbo mora biti plačana varščina, in sicer mora biti plačilo vidno na računu organizatorja spletne javne dražbe kot je razvidno iz tabele v 'VI. Datum in ura izvedbe prijave in spletne javne dražbe'.
4. Višina varščine znaša 10 % izklicne vrednosti in je za posamezno spletno javno dražbo razvidna pri posamezni objavi spletne javne dražbe, ter se nakaže na transakcijski račun organizatorja spletne javne dražbe z naslednjimi podatki:
 - prejemnik: Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana,
 - IBAN: **SI56 0110 0627 0960 211** odprt pri Banki Slovenije, BIC banke: BSLJSI2X,

- sklic/referenca po modulu SI07 **se avtomatsko zgenerira ob prijavi na spletno dražbo, skupaj s QR kodo za plačilo**
 - koda namena: **ADVA** (vplačilo vnaprej/predplačilo),
 - namen plačila: '**Varščina**' ter ID objave.
5. Potrdila o plačilu varščine ni potrebno prilagati prijavi, temveč bo organizator spletne javne dražbe pred potrditvijo oziroma zavrnitvijo dražiteljeve prijave sam preveril njeno ustreznost in pravočasnost prejema na svoj račun preko portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET' (organizator spletne dražbe bo lahko plačilo povezal s prijavo dražitelja zgolj ob navedbi pravilnega sklica/reference).
 6. Prijavitelj lahko do potrditve prijave ali v primeru zavrnitve prijave, svojo prijavo dopolnjuje oziroma spreminja (v meniju 'Moje aktualne prodaje', pri posamezni prijavi, gumb 'Dopolni prijavo'). Dopolnitev prijave v primeru že potrjene prijave je brezpredmetna.
 7. S pravočasno elektronsko prijavo in vplačilom varščine do zahtevanega roka dobi dražitelj pravico pristopiti k spletni javni dražbi. Dražitelji bodo takoj po uspešni prijavi na portalu <https://ssrs.edrazbe.si/> – na odprti spletni javni dražbi, št. 2/2025, za prijavljeni predmet draženja prejeli elektronsko sporočilo s potrditvijo prijave, in sicer na elektronski naslov, ki so ga vnesli ob registraciji. Elektronsko sporočilo kreira informacijski sistem in je poslano iz e-poštnega naslova no-reply@edrazbe.si. Uspešnost prijave je mogoče preveriti tudi v meniju 'Moje aktualne prodaje'.
 8. Komunikacija preko e-poštnega naslova no-reply@edrazbe.si ni možna. Morebitnih elektronskih sporočil, poslanih na ta e-poštni naslov organizator ne bo prejel in jih ne bo upošteval.
 9. S prijavo in vplačilom varščine se šteje, da dražitelj sprejema izklicno ceno ne glede na to ali dražitelj dejansko pristopi k spletni javni dražbi.
 10. Elektronsko sporočilo bodo **PREJELI IZKLJUČNO DRAŽITELJI, KI SO USPEŠNO OPRAVILI ELEKTRONSKO PRIJAVO**. Pravočasen prejem potrebnih podatkov o dražitelju (t. j. podatki, ki se bodo privzeli v morebitno kasnejšo prodajno pogodbo) in pravočasno plačilo varščine sta pogoj, da bo lahko organizator spletne javne dražbe, pravočasno potrdil dražitelja za sodelovanje na spletni javni dražbi. Ob prijavi na spletno javno dražbo dobi dražitelj v meniju 'Moje aktualne prodaje' status 'V potrjevanju'. V primeru pravilne prijave in v celoti pravočasno plačane varščine bo prijavitelj – dražitelj potrjen (status 'Potrjen'). Organizator spletne javne dražbe bo zavrnil prijavitelja – dražitelja, ki ne bo v celoti izpolnil prijave in v celoti oziroma pravočasno plačal varščine (status 'Zavrnen'). Potrditev bo praviloma izvedena najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne dražbe. V primeru predhodne napačne zavrnitve je potrditev lahko izvedena tudi do samega začetka dražbe. Na dražbi lahko sodelujejo **izključno potrjeni dražitelji**. Dražitelji lahko vsak trenutek vpogledajo v svoj status za posamezno prijavljeno spletno dražbo na portalu <https://ssrs.edrazbe.si/>, in sicer tako, da se prijavijo in vpogledajo v meni 'Moje aktualne prodaje'.

11. Organizator spletne javne dražbe si pridržuje pravico posamezno spletno javno dražbo kadarkoli pred začetkom preklicati, med potekom pa jo prekiniti, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti organizatorja spletne javne dražbe. Preklic ali prekinitve sta vidna na portalu <https://ssrs.edrazbe.si/>.
12. V primeru nepravočasnega prejema plačane varščine oziroma v primeru, da dražitelj ne odda popolne elektronske prijave, dražitelj ne bo mogel sodelovati na spletni javni dražbi in bo zavržen. V tem primeru bo morebitna plačana varščina vrnjena istočasno kot varščina dražiteljem, ki na spletni dražbi ne bodo uspeli. Varščina bo vrnjena brez obresti najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh po končani spletni javni dražbi, v primeru preklica ali prekinitve v enakem roku po preklicu ali prekinitvi.
13. V postopkih izvajanja spletne javne dražbe se šteje, da je vsako pisanje pravilno naslovljeno, v kolikor je poslano na elektronski naslov dražitelja, ki ga je le-ta registriral na portalu <https://ssrs.edrazbe.si/>. Elektronski naslov, ki ga bo dražitelj sporočil v prijavi je tudi elektronski naslov, ki bo uporabljen za vso nadaljnjo komunikacijo z udeleženci spletne javne dražbe. Kasnejša sprememba ali dopolnitev komunikacijskega naslova ali sporočanje dodatnega naslova nista mogoča. Komunikacija bo potekala iz e-poštnega naslova ejavnedrazbe@ssrs.si.
14. Plačana varščina se bo uspešnemu dražitelju (kupcu) vračunala v kupnino. Dražiteljem, ki na spletni javni posamezni dražbi ne bodo uspeli, bo varščina vrnjena brez obresti najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh po končani spletni javni dražbi. V primeru, da dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na nepremičnini zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, ali v primeru, da ne bo pristopil k podpisu pogodbe na poziv prodajalca (organizatorja spletne javne dražbe), bo varščina zapadla v korist organizatorja spletne javne dražbe.
15. Nakup nepremičnin na tej spletni javni dražbi se izvaja **na način videno - kupljeno**, zato morebitne kasnejše reklamacije stvarnih napak ne bodo upoštevane. Kupec (dražitelj) s prijavo potrjuje, da je seznanjen s stanjem nepremičnine in pogoji spletne javne dražbe. Prodajalec - organizator spletne javne dražbe ne prevzema nobene odgovornosti v kolikor si dražitelj oziroma kupec nepremičnine pred nakupom ni ogledal ali ni uspel ogledati.

VI. Datum in ura izvedbe prijave in spletne javne dražbe:

Spletna javna dražba se bo izvedla v skladu s pravili spletne javne dražbe, št. 2/2025.

Spletna javna dražba bo potekala na spletnem naslovu (portal) <https://ssrs.edrazbe.si/>. Dražitelji se v portalu registrirajo in odprejo dražbo, na katero so se prijavili in bili potrjeni v meniju 'Moje aktualne prodaje' ali v meniju 'Moje prodaje v teku', v kolikor se je spletna javna dražba že pričela.

RAZPORED:

Nepremičnina pod zaporedno številko (točka II.)	Skrajni rok za prijavo na spletnem naslovu (portalu) https://ssrs.edrazbe.si/ in prejem vplačane varščine	Datum in ura začetka izvedbe spletne javne dražbe
2-1	10. 6. 2025 do 23:59:59 ure	13. 6. 2025 ob 8.00 uri
2-2	10. 6. 2025 do 23:59:59 ure	13. 6. 2025 ob 9.00 uri
2-3	10. 6. 2025 do 23:59:59 ure	13. 6. 2025 ob 10.00 uri
2-4	10. 6. 2025 do 23:59:59 ure	13. 6. 2025 ob 11.00 uri
2-5	10. 6. 2025 do 23:59:59 ure	13. 6. 2025 ob 12.00 uri
2-6	10. 6. 2025 do 23:59:59 ure	13. 6. 2025 ob 13.00 uri

VII. Pravila spletne javne dražbe:

1. Javna dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu <https://ssrs.edrazbe.si/>. Dostop je mogoč z aktualnim spletnim brskalnikom, kot npr. Google Chrome, Mozilla Firefox, Safari, Microsoft Edge ipd., vse aktualne verzije. Portal ni podprt v spletnem brskalniku Microsoft Internet Explorer. Na spletnem naslovu <https://ssrs.edrazbe.si/selfdiag> je mogoče preveriti ali je portal uporabnika povezan s spletno povezavo, ki omogoča delovanje spletnih dražb. Dostop je mogoč tudi z mobilnim telefonom, s smiselno podobnimi aktualnimi brskalniki zadnjih verzij.
2. Ponudbe, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili, organizator spletne javne dražbe ne bo upošteval.
3. Prijavitelji, ki bodo pravočasno posredovali organizatorju spletne javne dražbe podatke – dokumente na način, kot je navedeno v tem besedilu spletne dražbe, bodo najkasneje pred začetkom spletne javne dražbe potrjeni v portalu. S potrditvijo pridobi prijavitelj enolični znak (žeton), ki ga enolično določa in s katerim anonimno sodeluje pri izbrani spletni javni dražbi ter se tekom draženja izpiše pri dražitelju, ki je dražil. Enolični znak se prikaže pri prijavi dražitelja na posamezno dražbo, in sicer po njegovi potrditvi s strani organizatorja spletne javne dražbe (žeton je namenjen njegovi anonimizaciji).

in ga ni potrebno nikamor vpisovati, prav tako ga do začetka dražbe znotraj portala vidi samo dražitelj).

4. Potek spletne javne dražbe je anonimiziran, vsako draženje je označeno zgolj z navedenim enoličnim znakom (žetonom). Ob zaključku posamezne spletne javne dražbe dobijo dražitelji avtomatično izdelano, vendar neanonimizirano poročilo o poteku spletne javne dražbe - zapisnik, ki vsebuje tako prej navedene enolične znake (žetone) kot tudi ime in priimek dražitelja.
5. **V primeru, da se bo ob uspehu dražitelja na spletni javni dražbi na nepremičnini, ki je predmet spletne javne dražbe, vpisala solastnina, dražitelj izpolni obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih', ki je priloga te objave spletne javne dražbe. Navedeno izjavo prijavitelj priloži že ob elektronski prijavi na posamezno od dražb, na katero se prijavlja ali naknadno pri tej prijavi – gumb 'Dopolni prijavo'. Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov po izvedeni spletni javni dražbi ni več možno.**
6. V primeru težav ali vprašanj, ki NISO VSEBINSKE NARAVE, lahko uporabnik kontaktira tehnično pomoč preko '**Pomoči v živo**' (ikona v spodnjem desnem kotu na spletni strani <https://ssrs.edrazbe.si/>). Tehnično pomoč lahko na enak način prijavitelj kontaktira tudi za druga tehnična vprašanja. Navodila za uporabo portala, videonavodila za prijavo in potek draženja si lahko dražitelji ogledajo na spletni strani <https://ssrs.edrazbe.si/>. Navodila so generalizirana za portal edrazbe.si, ne glede na organizatorja spletne dražbe, in se lahko grafično razlikujejo glede na organizatorja posamezne prodaje.
7. Za spletno javno dražbo veljajo pravila SPLETNE JAVNE DRAŽBE, št. 2/2025, za prodajo nepremičnin ter pravila delovanja spletnega portala – navodila za uporabo portala: <https://ssrs.edrazbe.si//help>.
8. **V primeru, da bo varščino plačal le en dražitelj se šteje, da z vplačilom varščine draži z izklicno ceno**, ne glede na to da dražitelj ne bo dražil in bo sistem dražbo zaključil kot neuspešno. S pristopom na javno dražbo dražitelj izrecno potrdi, da je s tem pravilom seznanjen. Uspešnemu – edinemu dražitelju bo na elektronski naslov, ki ga je registriral na portalu <https://ssrs.edrazbe.si/> poslano obvestilo o uspehu na dražbi (iz e-poštnega naslova ejavnedrazbe@ssrs.si).
9. V primeru, da je varščino vplačalo za isti predmet draženja več dražiteljev in da med temi dražitelji nihče ne zviša ponudbe in bo sistem dražbo zaključil kot neuspešno se šteje, da je z izklicno ceno uspešen tisti med njimi, ki je prvi vplačal varščino. Kot dokazilo o času izvedbe plačila varščine se šteje zaporedna številka in čas knjiženja nakazila na transakcijski račun Stanovanjskega sklada RS iz portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET.' S pristopom na javno dražbo takšni dražitelji izrecno potrdijo, da so s tem pravilom seznanjeni. Uspešnemu dražitelju, ki je prvi vplačal varščino, bo na elektronski naslov, ki ga je registriral na portalu <https://ssrs.edrazbe.si/> poslano obvestilo o uspehu na dražbi (iz e-poštnega naslova ejavnedrazbe@ssrs.si).

10. V primeru, da edini dražitelj pristopi k dražbi in zviša ceno kljub temu, da je kot edini dražitelj že prejel obvestilo o uspehu na spletni javni dražbi, se šteje, da je dražitelj na dražbi uspel s ceno, ki jo je ponudil.
11. V primeru, da ne bo noben ponudnik vplačal varščine, se bo spletna dražba štela za neuspešno.
12. Lokalne samoupravne skupnosti se v primeru obstoja predkupne pravice ne prijavljajo na spletno dražbo, temveč se po izvedeni spletni dražbi zgolj izrečejo o ne/uveljavljanju predkupne pravice v roku 30 dni.
13. **Spletna javna dražba se bo izvajala po terminih navedenih v poglavju 'VI. Datum in ura izvedbe prijave in spletne javne dražbe' tega besedila in bo potekala 20 minut z možnostjo podaljšanja, brez omejitve skrajnega roka trajanja.** Princip pogojnega podaljševanja je zastavljen na sledeči način: če bo kadarkoli znotraj zadnjih dveh minut pred iztekom javne dražbe katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba avtomatično podaljšala za nadaljnji dve minuti (kar bo razvidno vsem ponudnikom v realnem času znotraj portala). Če bo nato dve minuti ali manj pred iztekom novega (podaljšanega roka) spet katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba spet podaljšala za nadaljnji dve minuti in tako dalje. To pomeni, da se bo dražba podaljševala, dokler je interes dražiteljev za draženje, brez skrajnega roka.
14. Najmanjši možni korak višanja cene v dražbenem postopku za nepremičnine znaša **1.000,00 EUR**. Dražiteljem bo portal ves čas, od začetka spletne javne dražbe, ko bodo identificirani v portal, kazal preostanek časa do zaključka spletne javne dražbe, morebitna podaljšana spletna javna dražba, trenutno najboljšo ponudbo, vendar brez navedbe, kateri dražitelj jo je podal (ob podani ceni bo viden zgolj enolični znak vsakega dražitelja (žeton), ki je dražil), ter trenutno najboljšo ceno dražitelja. Portal bo nudil možnost draženja (podaje nove cene), ki bo najmanj za **1.000,00 EUR** višja od vsakokratne trenutno aktualne cene ali višja. V primeru, da ponudnik želi zvišati ceno za več kot trikratnik trenutne cene, ga portal pred samo oddajo take ponudbe na to opozori, oddaja ponudbe pa je še vedno mogoča s pritiskom na gumb 'Draži'.
15. Dražitelj, ki zviša ponudbo je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na spletni javni dražbi pa uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno. Izjeme so navedene v točki 8., 9. in 12. tega poglavja besedila.
16. Ponudba veže do zaključka spletne javne dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti, ali jo na kakršen drugi način razveljaviti.
17. Neposredno po zaključku spletne javne dražbe portal vsem potrjenim dražiteljem izpiše poročilo o poteku – zapisnik spletne javne dražbe, iz katerega je razviden celoten potek draženja, prejete uspešne in neuspešne ponudbe vsakega od dražiteljev s časi draženja, ter najuspešnejši dražitelj z uspešno ponudbo. Zaradi zagotovitve transparentnosti postopka dražitelj s prijavo na spletno javno dražbo podaja izrecno soglasje, da se strinja z objavo njegovega imena in priimka (ime in priimek osebe, ki draži (v svojem imenu ali kot zastopnik, pooblaščenec)), ki bo dostopen vsem dražiteljem s trenutkom zaključka e-dražbe v poročilu o poteku spletne javne dražbe.

18. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati pisno, priporočeno s povratnico, na naslov: Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, najkasneje dva delovna dneva po zaključku spletne javne dražbe. O rešitvi ugovora bosta obveščena pritožnik in najugodnejši dražitelj. Podaja ugovora ne vpliva na časovni potek izvedbe postopkov po zaključenem dražbenem postopku. V primeru, da bi ugovor iz nepredvidenih razlogov vplival na časovni potek izvedbe postopkov po zaključenem dražbenem postopku, bo organizator spletne javne dražbe Stanovanjski sklad RS o tem nemudoma obvestil najugodnejšega dražitelja.

VIII. Pojasnila vezana na sklenitev prodajne pogodbe

1. Organizator spletne javne dražbe bo najuspešnejšega dražitelja pozval na podpis prodajne pogodbe, le-ta pa jo mora podpisati v roku 15 dneh po končani spletni javni dražbi oziroma po izreku predkupnega upravičenca o ne/uveljavljanju predkupne pravice. Organizator spletne javne dražbe lahko najugodnejšemu dražitelju podaljša rok za podpis pogodbe za največ 15 (petnajst) dni. Če najuspešnejši dražitelj v postavljenem roku ne podpiše prodajne pogodbe se šteje, da je odstopil od podpisa, organizator spletne javne dražbe pa zadrži vplačano varščino kot skesnino.
2. Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo organizator spletne javne dražbe glede pogodbenih strank in solastništva upošteval podatke iz prijave dražitelja ter podatke o solastnikih in deležih, razvidnih iz Obrazca 'Izjava s podatki o solastnikih'.
3. Kupnina mora biti v celoti plačana v roku 30 (tridesetih) dni po izdaji računa na podlagi veljavno sklenjene prodajne pogodbe. Kupec nastopi posest na nepremičnini ko: prodajalec prejme celotno kupnino, kupec plača finančne dajatve in je opravljena primopredaja kupljene nepremičnine.
4. Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Vračunana varščina v kupnini se od dneva vplačila do dneva vštetja v kupnino ne obrestuje.
5. V primeru, da izbrani dražitelj – kupec, v postavljenem roku ne podpiše prodajne pogodbe ali ne plača kupnine v celoti, organizator spletne javne dražbe zadrži vplačano varščino kot skesnino.
6. Davčne dajatve in vse ostale stroške, kot npr. overitev pogodbe in vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo, plača izbrani dražitelj.
7. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči kupcu po prejemu celotne kupnine in plačilu finančnih dajatev.

IX. Pojasnila vezana na osebne podatke

Stanovanjski sklad RS bo osebne podatke obdeloval za namen izvedbe postopkov spletne javne dražbe. Stanovanjski sklad RS bo hranil in varoval osebne podatke

skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu Stanovanjskega sklada RS in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Stanovanjski sklad RS bo omogočil obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno naslednjim pooblaščenim uporabnikom: pooblaščenim zaposleni, pooblaščen osebe, ki obdelujejo osebne podatke pri pogodbenem obdelovalcu, osebe, ki izkažejo pooblastilo za dostop do osebnih podatkov v okviru zakona oziroma podzakonskih predpisov. Stanovanjski sklad RS ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. V kolikor potrebni osebni podatki v prijavi ne bodo zagotovljeni, izvedba postopka ne bo mogoča. Podatki ne bodo posredovani v tretje države ali mednarodne organizacije. Dražitelj/ica ima v zvezi s podatki, ki se nanašajo nanj/o, pravico do seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave, izbrisa, prenosljivosti in ugovora (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenju in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o načinu ravnanja Stanovanjskega sklada RS z osebnimi podatki, so na voljo na spletni strani organizatorja spletne javne dražbe Stanovanjskega sklada RS, preko kontaktnih podatkov Stanovanjskega sklada RS ter preko kontaktnih podatkov pooblaščen osebe za varstvo osebnih podatkov, ki so dostopni na spletni strani Stanovanjskega sklada RS.

X. Ustavitev postopka:

Organizator spletne javne dražbe lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi, pri čemer se dražiteljem najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh povrne vplačana varščina, brez zamudnih obresti. Morebitni katerikoli drugi stroški, ki so ali bi lahko nastali dražiteljem, se ne povrnejo.

Priloga:

- Obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih'

Stanovanjski sklad RS

Obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih'

Navodilo: obrazec izpolnite v primeru, da se bo ob vašem uspehu na spletni javni dražbi na nepremičnini, ki je predmet vašega draženja, vpisala solastnina. Izpolnjen in podpisan obrazec skenirajte in ga priložite elektronski prijavi na portalu. Spreminjanje ali dodatno navajanje solastnikov po izvedeni spletni javni dražbi ni možno.

Podatki o spletni javni dražbi: **JAVNA DRAŽBA za prodajo nepremičnin, št. 2/2025**

Predmet draženja: nepremičnina pod zaporedno št. 2-____ iz II. točke – 'Opis predmeta spletne javne dražbe in izklicna vrednost'

Ime in priimek/naziv pravne osebe - dražitelja:

Solastninski delež dražitelja (navesti ulomek): z besedo.....

V primeru uspeha na spletni javni dražbi se bo/do kot solastnik/i na nepremičnini, ki je predmet draženja, poleg dražitelja, vpisal/a (vpisali) tudi:

a) Ime in priimek/naziv pravne osebe:

EMŠO/matična številka:

Davčna številka/ID za DDV:

Polni naslov/sedež (naselje, ulica, hišna št.):

Poštna št., kraj,

država:

Solastninski delež (navesti ulomek): z besedo.....

b) Ime in priimek/naziv pravne osebe:

EMŠO/matična številka:

Davčna številka/ID za DDV:

Polni naslov/sedež (naselje, ulica, hišna št.):

Poštna št., kraj,

država:

Solastninski delež (navesti ulomek): z besedo.....

Spodaj podpisana/i solastnik/i in dražitelj pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljamo, da izpolnjujemo pogoje za pridobitev nepremičnine, kot so navedeni v točki IV. objave razpisa spletne javne dražbe. Zavedamo se, da v primeru, da ne bova/bomo mogla/mogli pridobiti lastninske pravice na nepremičnini zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, organizatorju spletne javne dražbe zapade dražiteljeva varščina. Izjavljamo, da sva/smo razumela/i pravila spletne javne dražbe in se z njimi v celoti strinjamo ter jih potrjujemo.

Kraj in datum:

.....

Lastnoročni podpis dražitelja:

.....

Lastnoročni podpis solastnika pod točko a):

.....

Lastnoročni podpis solastnika pod točko b):

.....