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), skladno s prvim odstavkom 64. člena, v povezavi s prvo alinejo 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, 131/2023 - ZORZFS) 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 najem nepremičnin, št. 4/2026

I. Naziv in sedež organizatorja spletne javne dražbe:
Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, Ljubljana

II. Opis predmeta spletne javne dražbe in izklicna vrednost:

4-1 Del stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 50, s komercialno oznako objekta E2 – L1, v pritličju, ID znak 1723-10209-34 v izmeri 63,6 m², leto izgradnje 2021, skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču.
Izklicna cena najema skupaj: 667,8 EUR/mesec.

4-2 Del stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 46, s komercialno oznako objekta E2 – L3, v pritličju, ID znak 1723-10211-34 v izmeri 63,6 m², leto izgradnje 2021, skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču.
Izklicna cena najema skupaj: 667,8 EUR/mesec.

4-3 Del stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 54, s komercialno oznako objekta E2 – S1, v pritličju, ID znak 1723-10212-22 v izmeri 29,1 m², leto izgradnje 2021, skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču.
Izklicna cena najema skupaj: 314,28 EUR/mesec.

4-4 Del stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 56, s komercialno oznako objekta E2 – S2, v pritličju, ID znak 1723-10213-22 v izmeri 29,2 m², skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču.
Izklicna cena najema skupaj: 315,36 EUR/mesec.

4-5 Del stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 40, s komercialno oznako objekta E2 – S3, v pritličju, ID znak 1723-10214-22 v izmeri 29,2 m², skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču.
Izklicna cena najema skupaj: 315,36 EUR/mesec.

4-6 Del stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 44, s komercialno oznako objekta E2 – S4, v pritličju, ID znak 1723-10215-22 v izmeri 29,2 m², skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču.
Izklicna cena najema skupaj: 315,36 EUR/mesec.

4-7 Del stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 32, s komercialno oznako objekta E3 – S5, v pritličju, ID znak 1723-10221-22 v izmeri 29,1 m², skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču.
Izklicna cena najema skupaj: 314,28 EUR/mesec.

4-8 Del stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 28, s komercialno oznako objekta E3 – S6, v pritličju, ID znak 1723-10222-22 v izmeri 29,1 m², skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču.
Izklicna cena najema skupaj: 314,28 EUR/mesec.

4-9 Del stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 34, s komercialno oznako objekta E3 – M4, v pritličju, ID znak 1723-10225-26 v izmeri 62,5 m², skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču.
Izklicna cena najema skupaj: 656,25 EUR/mesec.

4-10 Del stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 42, s komercialno oznako objekta E2 – M2, v pritličju, ID znak 1723-10217-26 v izmeri 62,5 m², skupaj s sorazmernim deležem na skupnih delih, napravah in na zemljišču.
Izklicna cena najema skupaj: 656,25 EUR/mesec.

Izbrani najemnik krije vse stroške tekoče rabe predmetnih nepremičnin oziroma vse obratovalne stroške, ki nastajajo ob uporabi nepremičnin in v zvezi z njimi, in sicer: ogrevanje, čiščenje, odvoz smeti, vodo, elektriko, telekomunikacije, stroške upravljanja in vse ostale stroške, ki bremenijo najete nepremičnine. Izbrani najemnik nosi v času najema tudi vsa javna finančna bremena (npr. nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oziroma davek na nepremičnine v kolikor bo uveden). Navedeni stroški in dajatve niso vključeni v najemnino.

Nepremičnine se oddajajo v najem za obdobje 48 mesecev, brez možnosti podaljšanja, pri čemer se lahko višina mesečne najemnine zviša. Predčasna prekinitev najemnega razmerja s strani najemnika se kaznuje z zadržanjem polovične varščine. Nepremičnine se oddajajo v najem brez opreme.

Najemnik bo lahko v prostorih opravljal dejavnosti skladno s seznamom 'dovoljene dejavnosti in oblike rabe prostorov za kulturo in razvedrilo – priloga št. 1', izjema je nepremičnina pod zap. št. 4-2/II. poglavja na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 46, ID znak 1723-10211-34, kjer je dovoljeno izključno opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin (klasifikacija 68.320).

Ostali pogoji so razvidni iz vsebine najemne pogodbe, ki je priloga k temu besedilu in se je z njo ponudnik dolžan seznaniti, saj je del teh razpisnih pogojev javne dražbe.

Splošen opis za nepremičnine:
Predmeti te spletne javne dražbe se nahajajo v soseski Novo Brdo na Viču v Ljubljani, v funkcionalni enoti E 2 in E 3 – priloženi so tehnični opis in komercialne skice, vse objavljeno na spletni strani Stanovanjskega sklada RS.

Na vseh večstanovanjskih stavbah v katerih se nahajajo deli stavb namenjeni oddaji (parcele 1288/17, 1288/26, 1288/18, 1288/23, 1288/25, 1270/28, 1288/30, 1288/36, 1288/34, 1288/22 in 1270/27, vse k. o. 1723 Vič) so vpisane naslednje neprave stvarne služnosti:

- 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 Mestna Občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana:

ID pravice / zaznambe: **19474659** je vknjižena neprava stvarna služnost, služnostna pravica izgradnje, uporabe, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora javnega kanalizacijskega omrežja za odvajanje padavinske vode s skupni dolžini 51,00 m in širini 1,50 m levo in desno od osi cevovoda ter javnega kanalizacijskega omrežja za odvajanje odpadne vode v skupni dolžini 142,00 m in širini 1,50 m levo in desno od osi cevovoda, kot to izhaja iz projektne dokumentacije PGD za Javno komunalno infrastrukturo v območju OPPN 252 Stanovanjska soseska Brdo, št. 8257 z datumom januar 2018, ki jo je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Ljubljana, Verovškova 64, vključno z ustreznimi dostopi in dovozi za čas obratovanja omrežja;

ID pravice / zaznambe: **19519065** je vknjižena neprava stvarna služnost, služnostna pravica izgradnje, uporabe, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora javnega vodovodnega omrežja s hidranti v skupni dolžini 157,00 m in širini 1,00 m levo in desno od osi cevovoda, kot to izhaja iz projektne dokumentacije PGD za Javno komunalno infrastrukturo v območju OPPN 252 Stanovanjska soseska Brdo, št. 8257 z datumom januar 2018, ki jo je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Ljubljana, Verovškova 64, vključno z ustreznimi dostopi in dovozi za čas obratovanja omrežja;

ID pravice / zaznambe: **19559411** je vknjižena neprava stvarna služnost, služnostna pravica izgradnje, uporabe, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora javnega plinovodnega omrežja v dolžini 61,00 m in širini 1,50 m levo in desno od osi cevovoda, kot to izhaja iz projektne dokumentacije PGD za Javno komunalno infrastrukturo v območju OPPN 252 Stanovanjska soseska Brdo, št. 8257 z datumom januar 2018, ki jo je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Ljubljana, Verovškova 64, vključno z ustreznimi dostopi in dovozi za čas obratovanja omrežja;

- 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 večstanovanjskih stavbah v katerih se nahajajo deli stavb namenjeni oddaji (parcele 1288/17, 1288/26, 1288/18, 1288/23, 1288/25, 1270/28, 1288/22 in 1270/27, vse 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: **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.

Na večstanovanjskih stavbah v katerih se nahajajo deli stavb namenjeni oddaji (parcele 1288/30, 1288/34 in 1288/36, vse 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: **14626365** je vknjižena neprava stvarna služnost, služnostna pravica gradnje za potrebo izgradnje javne ceste in komunalne infrastrukture na območju urejanja VS 3/5, vse za čas trajanja gradnje in sicer v vzdolžnem pasu širine 1m ob poteku ceste C1 in C2 ter za vodovod (vodovodna zanka) v širini 0,5 m levo in desno od osi vodovoda.

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

Podatki o nepremičninah, ki so objavljeni v tem besedilu, so povzeti iz uradnih evidenc. V primeru odstopanj površin ali drugih podatkov o nepremičninah poračun vrednosti najemnine ob sklenitvi najemne pogodbe ali naknadno ni možen.

III. Ogled nepremičnin in dodatne informacije:

Ogled nepremičnin bo možen dne **22. 12. 2026 od 11.00 do 12.00 ure na kraju samem**. Po izvedenih ogledih bo možno postaviti vprašanja tehnične narave, in sicer v delu stavbe na naslovu Ljubljana, Pot Rdečega križa 50 (nepremičnina pod zaporedno 4-1/II. ID znak 1723-10209-34).

Na ogledu bo izvajalec ogledov lahko dal zainteresirani stranki – potencialnim ponudnikom, 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 **srede od 8.00 do 14.00 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 ter besedila najemne pogodbe 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. Podatki posredovani ob prijavi bodo privzeti v najemno pogodbo. Podatki pravnih subjektov se morajo ujemati s podatki v ePRS pri AJPES-u. Za uspešen zaključek postopkov morajo biti podatki o subjektu vpisani na enak način kot na veljavnem osebnem dokumentu oziroma pri pristojnem registrskem organu.

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. 4/2026, na spletnem naslovu https://ssrs.edrazbe.si/, prejeti **prijavo** za objavljene predmeteoddaje v najem. 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 celotno vrednost izklicne cene zaokroženo navzgor, na polno število brez decimalk, 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:
    a. prejemnik: Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana,

b. IBAN: **SI56 0110 0627 0960 211** odprt pri Banki Slovenije, BIC banke: BSLJSI2X,
c. sklic/referenca po modulu SI07 **se avtomatsko zgenerira ob prijavi na spletno dražbo, skupaj s QR kodo za plačilo**
d. koda namena: **ADVA** (vplačilo vnaprej/predplačilo),
e. 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[1]', pri posamezni prijavi, gumb 'Dopolni prijavo').

7. S pravočasno spletno 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. 4/2026, za prijavljeni predmet draženja prejeli elektronsko sporočilo s potrditvijo prijave, in sicer na spletni 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. Morebitna elektronska sporočila poslana na ta e-naslov organizator ne bo prejel in jih upošteval.

9. S prijavo na spletno javno dražbo in vplačilom varščine dražitelj nepreklicno sprejme vsa pravila in pogoje te javne dražbe. Za potrebe izvedbe te javne dražbe se šteje, da je z vplačilom varščine podal ponudbo v višini izklicne cene, tudi v primeru, če dražitelj v sistemu aktivno ne draži in sistem spletno dražbo tehnično zaključi kot neuspešno oziroma brez draženja.

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 najemno 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 'Zavrnjen'). 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

[1] Aplikacija na portalu https://ssrs.edrazbe.si/ je bila primarno izdelana za namen izvedbe prodaj – v meniju 'Moje aktualne prodaje' so tako prikazane tudi aktivnosti vezane na Spletno javno dražbo za najem nepremičnin, št. 4/2026.

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 prekinitev sta vidna na portalu https://ssrs.edrazbe.si/.

12. V primeru nepravočasnega prejema plačane varščine oziroma v primeru, da dražitelj ne odda popolne spletne prijave, dražitelj ne bo mogel sodelovati na spletni javni dražbi in bo zavrnjen. 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 prijavil 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. Če varščino vplačata dva ali več dražiteljev, pa med potekom spletne javne dražbe nobeden od njih ne odda višje ponudbe, se za potrebe izvedbe te javne dražbe šteje, da so vsi podali ponudbo v višini izklicne cene. Ker so ponudbe enake, se za najuspešnejšega dražitelja šteje tisti dražitelj, katerega vplačilo varščine je bilo najprej knjiženo na transakcijski račun Stanovanjskega sklada RS, pri čemer je odločilen čas knjiženja nakazila, razviden iz portala »Elektronsko bančništvo UJP NET«. Dejstvo, da sistem spletno dražbo tehnično zaključi kot neuspešno oziroma brez draženja, na določitev najuspešnejšega dražitelja ne vpliva. Najuspešnejšemu dražitelju bo na elektronski naslov, registriran na portalu https://ssrs.edrazbe.si/, poslano obvestilo o uspehu na dražbi (iz e-poštnega naslova ejavnedrazbe@ssrs.si).

15. Dražiteljem, ki na spletni javni dražbi ne bodo uspeli, bo varščina brezobrestno vrnjena najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh po končani spletni javni dražbi. V primeru, da dražitelj ne bo pristopil k podpisu pogodbe na poziv najemodajalca (organizatorja spletne javne dražbe), bo varščina zapadla v korist organizatorja spletne javne dražbe.

16. Najem nepremičnin na tej spletni javni dražbi se izvaja **na način videno - najeto**, zato morebitne kasnejše reklamacije stvarnih napak ne bodo upoštevane. Najemnik (dražitelj) s prijavo potrjuje, da je seznanjen s stanjem nepremičnine in pogoji spletne javne dražbe. Najemodajalec - organizator spletne javne dražbe ne prevzema nobene odgovornosti v kolikor si dražitelj oziroma najemnik nepremičnine pred najemom 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. 4/2026.

Spletna javna dražba bo potekala na spletnem naslovu (portalu) 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
4-1	4. 1. 2027 do 23:59:59 ure	7. 1. 2027 ob 8.00 uri
4-2	4. 1. 2027 do 23:59:59 ure	7. 1. 2027 ob 9.00 uri
4-3	4. 1. 2027 do 23:59:59 ure	7. 1. 2027 ob 10.00 uri
4-4	4. 1. 2027 do 23:59:59 ure	7. 1. 2027 ob 11.00 uri
4-5	4. 1. 2027 do 23:59:59 ure	7. 1. 2027 ob 12.00 uri
4-6	4. 1. 2027 do 23:59:59 ure	7. 1. 2027 ob 13.00 uri
4-7	4. 1. 2027 do 23:59:59 ure	7. 1. 2027 ob 14.00 uri
4-8	4. 1. 2027 do 23:59:59 ure	7. 1. 2027 ob 15.00 uri
4-9	4. 1. 2027 do 23:59:59 ure	7. 1. 2027 ob 16.00 uri

4-10	5. 1. 2027 do 23:59:59 ure	8. 1. 2027 ob 8.00 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 en dan 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 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 vrsto izvedene dražbe (prodajo, najem), in se lahko grafično razlikujejo glede na organizatorja posamezne dražbe.

6. Za spletno javno dražbo veljajo pravila SPLETNE JAVNE DRAŽBE, št. 4/2026, za najem nepremičnin ter pravila delovanja spletnega portala – navodila za uporabo portala: https://ssrs.edrazbe.si//help.

7. **Če varščino vplača samo en dražitelj, se za potrebe izvedbe te javne dražbe šteje, da je z vplačilom varščine podal ponudbo v višini izklicne cene.** To velja tudi v primeru, če se dražitelj v sistem ne prijavi oziroma v sistemu aktivno ne draži in sistem spletno dražbo tehnično zaključi kot neuspešno oziroma

brez draženja. Takšen dražitelj se šteje za najuspešnejšega dražitelja in ga organizator pozove k podpisu najemne pogodbe pod pogoji te javne dražbe. Če najuspešnejši dražitelj najemne pogodbe ne podpiše v roku, določenem v VIII. poglavju tega besedila, organizator zadrži vplačano varščino kot skesnino. S prijavo na spletno javno dražbo in vplačilom varščine dražitelj izrecno potrjuje, da je s tem pravilom seznanjen, da ga razume in ga v celoti sprejema. Najuspešnejšemu – 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).

8. V primeru, da ne bo noben ponudnik vplačal varščine, se bo spletna dražba štela za neuspešno.

9. V primeru več dražiteljev, se bo spletna javna dražba štela za uspešno, v kolikor bo vsaj en dražitelj podal v sistem vsaj eno ponudbo, ki bo višja najmanj za najmanjši korak višanja. V primeru, da noben dražitelj ne zviša ponudbe, se šteje, da je 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'.

10. **Spletna javna dražba se bo izvajala po terminu navedenem v poglavju VI. 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.

11. Najmanjši možni korak višanja cene v dražbenem postopku znaša **25,00 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 podaljšanja spletne javne dražbe, 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 **25,00 EUR** višja od vsakokratne trenutno aktualne cene ali višja. V primeru, da ponudnik želi zvišati ceno za več kot trikratnik, ga portal pred samo oddajo take ponudbe na to opozori, oddaja ponudbe pa je še vedno mogoča s pritiskom na gumb 'Draži'.

12. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na spletni javni dražbi pa uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

13. Ponudba veže do zaključka spletne javne dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti, ali jo na kakršen drugi način razveljaviti.

14. 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 spletne dražbe v poročilu o poteku spletne javne dražbe.

15. 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.

VIII. Pojasnila vezana na sklenitev najemne pogodbe

1. Organizator spletne javne dražbe bo najuspešnejšega dražitelja, določenega v skladu s pravili te javne dražbe, pozval na podpis najemnepogodbe. Najuspešnejši dražitelj mora najemnopogodbo podpisati v roku 15 (petnajstih) dni po končani spletni javni dražbi oziroma po izreku predkupnih upravičencev o ne/uveljavljanju predkupne pravice, če ta obstaja. Organizator spletne javne dražbe lahko ta rok podaljša za največ 15 (petnajst) dni. Če najuspešnejši dražitelj v postavljenem roku najemnepogodbe ne podpiše, se šteje, da je od njenega podpisa odstopil, organizator pa zadrži vplačano varščino kot skesnino.

2. Najemnina se plačuje mesečno po izdaji računa na podlagi veljavno sklenjene najemne pogodbe.

3. Najemnik nastopi posest najkasneje v roku 10 (desetih) delovnih dni po sklenitvi najemne pogodbe in kumulativni izpolnitvi ostalih pogojev, določenih z najemno pogodbo. Izjema pri nastopu posesti sta poslovna prostora z ID znakom 1723-10211-34 (Pot Rdečega križa 46) in z ID znakom 1723-10214-22 (Pot Rdečega križa 40) pri katerima nastopi posest šele po izselitvi najemnikov, t. j. ne pred 1. 2. 2027, vendar najkasneje do 1. 5. 2027.

4. Varščina se zadrži kot garancija najemnika za primer kršitve najemnega razmerja in se ne obrestuje. Varščina se po preteku najemnega razmerja in v primeru izpolnitve vseh najemnikovih obveznosti iz najemne pogodbe, najemniku brezobrestno vrne.

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: pooblaščeni zaposleni, pooblaščene 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 prijavah 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 pooblaščencu 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 pooblaščene 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 oddaje v najemustavi, 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.

Stanovanjski sklad RS