



REPUBLIKA SLOVENIJA

INFORMACIJSKI  
POOBLAŠČENEC

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 230 9730

F: 01 230 9778

gp.ip@ip-rs.si

www.ip-rs.si

Številka: 007-50/2019/5

Datum: 2. 12. 2019

Ministrstvo za okolje in prostor

gp.mop@gov.si

**ZADEVA: Predlog novega Stanovanjskega zakona – EVA 2018-2550-0117 (SZ-2) – MNENJE**

ZVEZA: Objava na portalu e-Demokracija

Spoštovani,

Informacijski pooblaščenec (v nadaljevanju: IP) se je preko spletne strani E-demokracija seznanil z besedilom predloga novega Stanovanjskega zakona – EVA 2018-2550-0117 (v nadaljevanju SZ-2), ki med drugim ureja tudi številne vidike obdelave osebnih podatkov, zlasti etažnih lastnikov in najemnikov javnih stanovanj. IP preseneča, da predlagatelj zakona o njegovi dokončni pripravi ni seznanil, niti se ni posvetoval z IP o vseh vidikih obdelav podatkov, ki jih predlog zakona ureja. Prav tako pa ugotavljamo, da predlagatelj ni upošteval vseh pripomb IP v delu, v katerem se je junija 2019 posvetoval z IP (oddaja javnih stanovanj).

IP želi opozoriti na nekaj bistvenih vidikov, ki bi glede na izkušnje iz inšpekcijskih postopkov in težave, na katere nas opozarjajo posamezniki, z vidika zagotavljanja ustavno zahtevanega varstva podatkov posameznikov terjali dodaten premislek in dopolnitve (zlasti tudi glede ustavno zahtevanega načela sorazmernosti pri posegih v zasebnost).

Bistvena področja, ki jih IP želi izpostaviti so zlasti:

- (ne)utemeljenost zakonske zahteve do starega lastnika stanovanja, da upravniku posreduje pogodbo, ki je podlaga za prenos lastnine na novega lastnika (zadoščati bi moralo obvestilo o prenosu lastninske pravice s podatki o novem lastniku, upravnik namreč ne presoja veljavnosti posla) – člen 13;
- nejasnosti glede obsega obveznosti in vloge upravnika v zvezi z zbiranjem in drugo obdelavo osebnih podatkov – člen 31;
- nejasnosti določbe o pravici etažnih lastnikov glede dostopanja do podatkov oz. vpogleda v listine ter objava teh listin elektronsko (zlasti ni določeno, ali je mišljena javna objava ali objava znotraj kroga etažnih lastnikov npr. intranet) – člen 45;
- delno pomanjkljive določbe glede objave zapisnika zbora lastnikov – člen 57;
- podrobneje bi bilo treba določiti pravice glede dostopa etažnih lastnikov do podatkov v primeru različnih načinov obračuna stroškov zlasti stroškov obratovanja (v povezavi s členi 68-77);
- presoja potrebnosti in sorazmernosti opredelitve nabora oseb in podatkov, ki so predmet presoje in zbiranja v okviru postopkov dodeljevanja javnih stanovanj (členi 105-109).

### **Sprememba lastništva (13. člen)**

IP iz gradiva predloga SZ-2 ne razbere razlogov in utemeljitve za zahtevo predlagatelja, da bi se etažnim lastnikom ob prodaji etažne lastnine naložila obveznost, da upravniku ob posredovanju informacije o spremembi lastništva posredujejo tudi kopijo dokumenta, iz katerega so razvidni vsi podatki o spremembi lastništva in o novem lastniku (torej celotna pogodba). Po mnenju IP bi glede na vlogo in pristojnosti upravnika morala zadoščati zgolj obveznost obveščanja o spremembi lastništva

ter posredovanje podatkov o novem lastniku, pri čemer bi bilo nujno z zakonom določiti, katere podatke mora stari lastnik posredovati npr. ime in priimek, identifikator in naslov, morda opcjsko kontaktni podatek novega lastnika (npr. telefon ali e-pošta). Vsekakor pa ni naloga upravnika preverjanje veljavnosti dokumenta, ki je podlaga za spremembo lastništva, glede pravnih posledic izkazovanja lastništva veljajo namreč določbe o vpisu (novega) lastnika nepremičnine v zemljiško knjigo.

### **Pooblastila upravnika (31. člen)**

V izogib nejasnostim v praksi glede dolžnosti upravnika v zvezi z vsemi obveznostmi glede varovanja osebnih podatkov in glede na določbe člena 25 o obsegu nalog upravnika, ki jih pokriva mesečno plačilo, ocenjujemo, da bi bilo treba nujno jasno zapisati in v zakonu opredeliti vlogo upravnika v zvezi z obdelavo osebnih podatkov. Kolikor lahko razberemo je predlagana rešitev, da upravnik nastopa kot upravljavec osebnih podatkov, če je temu tako bi bilo to smiselno jasno zapisati v predlog zakona.

V zvezi z zbiranjem osebnih podatkov s strani upravnika prav tako predlagamo, da se jasno in izčrpno opredeli nabor osebnih podatkov, ki so jih etažni lastniki dolžni posredovati upravniku, če s pogodbo o upravljanju ni določeno drugače, kot npr. ime in priimek, identifikator (npr. davčna številka), naslov, kontaktni podatki npr. telefon ali e-naslov.

### **Vpogled v listine (44. in 45. člen)**

IP pozdravlja, da je predlagatelj v SZ-2 opredelil pravico etažnih lastnikov do vpogleda v listine iz 44. člena. Navedeno namreč v praksi pogosto predstavlja problem in je predmet sporov med etažnimi lastniki in upravnikom. V izogib nejasnosti pa predlagamo, da se najmanj drugi odstavek 45. člena dopolni na način, da ne bo dvoma, za kakšno vrsto elektronske objave naj bi šlo. Ni namreč videti razlogov ali utemeljene podlage za javno objavo teh listin. Določba bi morala biti jasna do te mere, da ne bi bilo dvoma, da gre za elektronsko objavo v krogu etažnih lastnikov posamezne stavbe oz. pogodbe o upravljanju.

Prav tako v zvezi s tem predlagamo v razmislek opredelitev, kaj to pomeni v primeru različnih načinov obračunavanja obratovalnih stroškov zlasti stroškov obratovanja. V praksi namreč prihaja do bistvenih nejasnosti, do katerih podatkov so etažni lastniki upravičeni, ko gre za deloma individualizirane načine obračunavanja stroškov.

### **Objava zapisnika zbora etažnih lastnikov (člen 57)**

V izogib nejasnosti predlagamo delno dopolnitev določbe 5. odstavka v delu, ki se nanaša na objavo podatkov lastnikov v zapisniku zbora etažnih lastnikov. Namen zapisnika namreč ni seznanitev širše javnosti z vsebino zapisnika, ampak seznanitev etažnih lastnikov. Zato se zdi smiselni razmislek o obveznosti vlaganja zapisnika v predalčnike etažnih lastnikov, objava na oglasni deski, ki je dostopna vsakomur, ki vstopi v večstanovanjsko stavbo, pa ne bi smela vsebovati osebnih podatkov, do katerih niso upravičeni tretji.

### **Obdelava osebnih podatkov v zvezi z dodeljevanjem javnih stanovanj (členi 105-109)**

IP izpostavlja izredno širok nabor podatkov, do katerih bodo upravičeni dostopati vsi subjekti, ki dodeljujejo javna stanovanja, pri čemer se bodo zbirke povezovale po vzoru obdelave osebnih podatkov v okviru portala e-sociala. Iz gradiva ni razbrati ustreznih utemeljitev za tako široko zastavljeno množično in sistematično obdelavo osebnih podatkov. V kolikor se predlagatelj za to odloči, ocenjujemo, da bi bilo potrebno pred nadaljnjo obravnavo izvesti oceno učinkov v zvezi z varstvom podatkov (več o tem na: <https://www.ip-rs.si/zakonodaja/reforma-evropskega-zakonodajnega-okvira-za-varstvo-osebni-podatkov/kljucna-podrocja-uredbe/ocena-ucinka-v-zvezi-z-varstvom-podatkov/>), s katero se bo preverila utemeljenost in sorazmernost predvidenih načinov in

nabora zbiranja podatkov ter presodilo, kako bodo naslovljena velika tveganja, ki jih takšna zakonska ureditev prinaša.

IP izpostavlja, da se zdi glede na ureditev primerljivega postopka uveljavljanja pravic iz javnih sredstev v ZUPJS predlagana ureditev v SZ-2 nesorazmerna tudi glede določitve 'preverjanih' oseb v teh postopkih, saj določa, da se pri ugotavljanju premoženja in dohodkov za najem javnega stanovanja upoštevajo poleg prosilca tudi vsi člani gospodinjstva (ureditev ZUPJS krog oseb zamejuje na vlagatelja in otroke). Po mnenju IP iz predloga SZ-2 ni razbrati ustreznih utemeljitev za tako široko opredelitev kroga preverjanih oseb, pri čemer pojem 'član gospodinjstva' ni nikjer opredeljen (so to osebe, ki jih kot take šteje vlagatelj, so to osebe, ki so kot take prijavljene na istem naslovu, ali se upošteva kakšna druga definicija)?

Kot je IP že opozoril v mnenju junija 2019, bi bilo v izogib nejasnosti in s ciljem zagotavljanja sorazmernosti posega v zasebnost ter pravne varnosti glede obsega objave podatkov, smiselno v odstavku, ki določa objavo seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena javna stanovanja, jasneje določiti nabor podatkov, ki so predmet obveznosti objave. Po mnenju IP bi zasledovanemu cilju transparentnosti porabe javnih sredstev zadostili z objavo imena in priimka upravičencev, ki jim bodo dodeljena javna stanovanja ter vrste dodeljenega javnega stanovanja npr. 3-sobno stanovanje v Občini XY (brez konkretnega naslova, podatkov o drugih uporabnikih in drugih osebnih podatkov).

#### **K členu o zbirki podatkov (člen 114)**

IP se ponovno sprašuje tudi o sorazmernosti novih zbirk podatkov, ki naj bi jih vodili vsi posamezni javni lastniki stanovanj, še posebej glede na izredno široko določene namene teh zbirk in povezovanja teh zbirk z več kot 25 zbirkami najrazličnejših upravljavcev. Navedene posebne zbirke podatkov namreč pomenijo resen poseg v pravico do zasebnosti posameznika, saj naj bi med drugim vsebovale tudi podatke o dohodkih in premoženju posameznika, ki mu je stanovanje oz. bivalna enota dodeljeno, in vseh uporabnikov. Člen določa, da se zbirka vodi za potrebe odločanja v postopkih iz drugega odstavka člena o pridobivanju podatkov, načrtovanja stanovanjske politike, spremljanje stanja ter za znanstvenoraziskovalne in statistične namene. Zgolj skopa določba o psevdonimizaciji ta tveganja naslovi le deloma. Navedeno je tudi deloma v nasprotju oz. ni skladno z določbo členov o upravljavcu in upravljanju s podatki, ki navajata, da se zbirka vodi in pridobljene podatke obdeluje samo za potrebe postopka odločanja in vodenja zbirk.

Glede na to predlagamo, da se najprej dodatno razmisli, ali je treba resnično vzpostavljati posebno dodatno zbirko podatkov (poleg redne hrambe dokumentacije v okviru posameznih postopkov odločanja o dodelitvi stanovanj, ki bi najverjetneje morali zadoščati za namen odločanja v postopkih). V kolikor se za to odloči, ocenjujemo, da bi bilo potrebno pred nadaljnjo obravnavo tudi v tem delu izvesti oceno učinkov v zvezi z varstvom podatkov (več o tem na: <https://www.ip-rs.si/zakonodaja/reforma-evropskega-zakonodajnega-okvira-za-varstvo-osebni-podatkov/kljucna-podrocja-uredbe/ocena-ucinka-v-zvezi-z-varstvom-podatkov/>).

Nadalje pa predlagamo, da se v kolikor je odgovor na prvi vprašanje dejansko pritrdilen, v skladu z ustavnim načelom sorazmernosti posegov v zasebnost loči med naborom podatkov, ki se lahko uporablja za namene za potrebe postopka odločanja in se za preostale namene predvidi najmanj zgolj obdelava psevdonimiziranih podatkov, pri čemer bi bilo nujno opredeliti, kateri podatki se pri psevdonimizaciji izločijo. V nasprotnem primeru namreč glede na zasledovane cilje in stopnjo posegov v zasebnost po mnenju IP ne bo zadoščeno načelu sorazmernosti, ki mora voditi predlagatelja zakona pri vsakem zakonsko predvidenem posegu v zasebnost posameznikov.

Dodatno ugotavljamo, da predlog besedila člena o dodelitvi javnega stanovanja določa, da se o uvrstitvi med upravičence za dodelitev javnih stanovanj po javnem razpisu odloči v splošnem upravnem postopku, iz česar bi bilo mogoče posredno sklepati, da se v preostalih postopkih oddaje javnega stanovanja brez javnega postopka morda ne odloča v splošnem upravnem postopku in ne pridejo v poštev določbe Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP) niti subsidiarno. V zvezi s tem zgolj iz previdnosti in v razmislek navajamo, da bi to lahko pomenilo, da ni nedvoumno jasno, po katerem postopku se odloča v teh preostalih postopkih, čeprav posredno iz dikcije 2. odstavka člena o posredovanju podatkov izhaja, da gre v vseh primerih dodelitve javnih stanovanj in bivalnih enot, odpovedi pogodb v zvezi s tem ter spremembe višine najemnine v javnih stanovanjih za upravne postopke in se torej uporablja ZUP. V izogib nejasnostim predlagamo dopolnitev na način, da bo jasno, ali se v vseh primerih uporablja ZUP, če ta ali drug zakon ne določa drugače.

Hvala za sodelovanje in lep pozdrav,

Mojca Prelesnik, univ. dipl. prav.,  
informacijska pooblaščenka

Pripravila:

Alenka Jerše, univ. dipl. prav.  
namestnica informacijske pooblaščenke