

# SMERNICE ZA UPRAVNIKE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Smernice Informacijskega pooblaščenca

INFORMACIJSKI POOBLAŠČENEC

| | |
|---|---|
| Namen dokumenta: | Smernice podajajo odgovore na najpogosteje zastavljena vprašanja glede zbiranja, uporabe in posredovanja osebnih podatkov, s katerimi se srečujejo upravniki stavb in etažni lastniki). |
| Ciljne javnosti: | Upravniki večstanovanjskih stavb, etažni lastniki |
| Status: | Javno |
| Verzija: | 2.1<br>Dokument je posodobljen glede na določbe ZVOP-2 (predvsem glede posredovanja podatkov in izvajanja videonadzora). Verzija 2.1 vsebuje dopolnitev pri vprašanju A.6. |
| Datum izdaje: | 12. 12. 2023 |
| Avtorji: | Informacijski pooblaščenec |
| Ključne besede: | Smernice, upravniki, etažni lastniki, oglasna deska, objava podatkov, zapisniki, zbor stanovalcev, privolitev, videonadzor, posredovanje podatkov, dolžnosti upravnikov. |

## Kazalo

**O smernicah Informacijskega pooblaščenca ..... 4**

**Uvod ..... 5**

**Zakonska ureditev varstva osebnih podatkov na področju stanovanjskega prava oziroma v razmerju upravnik – etažni lastnik ..... 6**

**Zbiranje in posredovanje osebnih podatkov – odgovori na najpogostejša vprašanja ..... 7**

**A. Kdaj lahko upravnik od lastnikov in/ali najemnikov zahteva osebne podatke? ..... 7**

*1. DELITEV PRIHODKA OD NAJEMNINE SKUPNIH PROSTOROV ..... 8*

*2. VLOŽITEV IZVRŠILNEGA PREDLOGA PROTI NAJEMNIKU ..... 8*

*3. ZASTOPANJE ETAŽNIH LASTNIKOV V IZVRŠILNIH POSTOPKIH ..... 9*

*4. POSREDOVANJE OSEBNIH PODATKOV DOBAVITELJEM STORITEV ..... 9*

*5. OBJAVA PODATKOV O STANOVALCIH NA OGLASNI DESKI ..... 10*

*6. PRIDOBIVANJE PODATKOV OD UPRAVNE ENOTE ..... 11*

*7. OSEBNI PODATKI VSEH UPORABNIKOV STAVB ..... 12*

**B. Katere osebne podatke drugih lastnikov in/ali najemnikov so upravičeni pridobiti etažni lastniki/najemniki? ..... 12**

*1. PRITOŽBE ETAŽNIH LASTNIKOV ..... 12*

*2. OSEBNI PODATKI DRUGIH ETAŽNIH LASTNIKOV ..... 12*

*3. UMIK PODPISOV ZA ZAMENJAVO PREDSTAVNIKOV V ODBORU LASTNIKOV ..... 12*

*4. POSREDOVANJE PODATKOV NOVEMU LASTNIKU ..... 13*

*5. SEZNAM ETAŽNIH LASTNIKOV S SKLENJENIM ZAVAROVANJEM ..... 13*

*6. PODATKI O VPISU ETAŽNE LASTNINE V ZEMLJIŠKO KNJIGO ..... 14*

*7. ZBIRANJE PODATKOV O REGISTRSKIH ŠTEVILKAH AVTOMOBILOV ..... 14*

*8. PODATKI O DINAMIKI NATEKANJA DOBROIMENTJA IZ NASLOVA DELEŽA POBRANIH NAJEMNIN ..... 15*

*9. ZAPISNIK ZBORA ETAŽNIH LASTNIKOV S SEZNAMOM PRISTONIH ..... 15*

*11. (NE)VKLJUČITEV NA LISTO PRISTONIH ..... 16*

*12. ZAHTEVA PO PODPISU OBRAZCA O VAROVANJU OSEBNIH PODATKOV ..... 16*

*13. OSEBNI PODATKI PODPISNIKOV POGODBE O UPRAVLJANJU ..... 16*

*14. PODATKI O DOLGOVIH ETAŽNIH LASTNIKOV ..... 17*

*15. DOLŽNIKI V REZERVNI SKLAD ..... 18*

16. POSREDOVANJE OSEBNIH PODATKOV NADZORNEMU ODBORU ..... 18
17. PODATEK O LASTNIKU SOSEDNJEGA STANOVANJA ..... 19

**C. Katere osebne podatke drugih lastnikov in/ali najemnikov lahko upravnik posreduje tretjim osebam ali organizacijam? ..... 20**

1. POSREDOVANJE PODATKOV OBČINI ..... 20
2. POSREDOVANJE PODATKOV DIMNIKARSKEMU PODJETJU ..... 20
3. POSREDOVANJE PODATKOV V SODNIH IN UPRAVNIH POSTOPKIH ..... 21
4. POSREDOVANJE PODATKOV ZAVAROVALNICI ..... 22

**Videonadzor v večstanovanjskih stavbah ..... 22**

1. NAMESTITEV LAŽNE KAMERE ..... 24
2. SNEMANJE VHODA V LASTNO STANOVANJE ..... 24
3. VIDEONADZOR NAD ODLAGANJEM SMETI ..... 24
4. VIDEONADZOR PARKIRIŠČA PRED BLOKOM Z BALKONA ..... 25
5. DOMOFONI ..... 25
6. POVERITEV IZVAJANJA VIDEONADZORA HIŠNIKU ..... 26

**Dolžnosti upravnikov po ZVOP-2 (povzetek) ..... 26**

## O smernicah Informacijskega pooblaščenca

Namen smernic Informacijskega pooblaščenca je podati skupne praktične napotke za upravljavce zbirk osebnih podatkov na jasen, razumljiv in uporaben način in s tem odgovoriti na najpogosteje zastavljena vprašanja s področja varstva osebnih podatkov, s katerimi se srečujejo posamezni upravljavci zbirk osebnih podatkov. S pomočjo smernic naj bi upravljavci dobili priporočila, kako naj v praksi zadostijo zahtevam Zakona o varstvu osebnih podatkov[1] (v nadaljevanju ZVOP-2).

Pravno podlago za izdajo smernic Informacijskemu pooblaščencu daje 56. člen ZVOP-2, ki med drugim določa, da Informacijski pooblaščenec daje neobvezna mnenja, pojasnila in stališča o vprašanjih s področja varstva osebnih podatkov in jih objavlja na spletni strani ali na drug primeren način ter pripravlja in daje neobvezne smernice in priporočila glede varstva osebnih podatkov na posameznem področju.

Vsi priročniki in smernice, ki jih je izdal Informacijski pooblaščenec, so objavljene na spletni strani: https://www.ip-rs.si/publikacije/priročniki-in-smernice/.

Ogledate si lahko tudi mnenja, ki so dostopna s pomočjo iskalnikov na: https://www.ip-rs.si/vop.



[1] Uradni list RS, št. 163/22.

## Uvod

Informacijski pooblaščenec (v nadaljevanju IP) se je za pripravo pričujočih smernic odločil zaradi številnih vprašanj, ki jih v zvezi z obdelavo osebnih podatkov v razmerju upravnik – etažni lastnik prejme tako s strani etažnih lastnikov kot s strani upravnikov večstanovanjskih stavb. Obdelava osebnih podatkov na tem področju podrobneje namreč ni posebej določena v nobenem področnem zakonu, zato jo morajo upravniki presojati od primera do primera, pri čemer pa se soočajo s številnimi dvomi in nejasnostmi, zaradi katerih prihaja do težav v stikih z etažnimi lastniki, saj upravniki iz različnih razlogov etažnim lastnikom velikokrat ne posredujejo podatkov, do katerih so upravičeni.

Namen teh smernic je zato dati praktične napotke oziroma odgovore na največkrat zastavljena vprašanja, ki bodo upravnikom kot upravljavcem zbirk osebnih podatkov, ki jim ZVOP-2 nalaga številne obveznosti, v pomoč pri zagotavljanju zakonite obdelave osebnih podatkov, etažnim lastnikom pa pri uresničevanju njihovih pravic.



## Zakonska ureditev varstva osebnih podatkov na področju stanovanjskega prava oziroma v razmerju upravnik – etažni lastnik

Upravniki so **upravljavci zbirk osebnih podatkov**, saj na različne načine obdelujejo (npr. zbirajo, vpisujejo, spreminjajo, vpogledujejo, hranijo, posredujejo, uničujejo) osebne podatke etažnih lastnikov in drugih uporabnikov večstanovanjskih stavb. Obdelava osebnih podatkov je dopustna le, če imajo upravniki zanjo ustrezno pravno podlago.

Pri presoji dopustnosti obdelave osebnih podatkov je treba upoštevati splošne pravne podlage, določene s Splošno uredbo in. ZVOP-2.

Za zakonito obdelavo osebnih podatkov v zasebnem sektorju mora obstajati pravna podlaga skladno s prvim odstavkom 6. člena Splošne uredbe, ki so naslednje:

(a) posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, je **privolil** v obdelavo njegovih osebnih podatkov v enega ali več določenih namenov;
(b) obdelava je potrebna za **izvajanje pogodbe**, katere pogodbena stranka je posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ali za izvajanje ukrepov na zahtevo takega posameznika pred sklenitvijo pogodbe;
(c) obdelava je potrebna za **izpolnitev zakonske obveznosti**, ki velja za upravljavca;
(d) obdelava je potrebna za **zaščito življenjskih interesov posameznika**, na katerega se nanašajo osebni podatki, ali druge fizične osebe;
(e) obdelava je potrebna za **opravljanje naloge v javnem interesu** ali pri izvajanju javne oblasti, dodeljene upravljavcu;
(f) obdelava je potrebna zaradi **zakonitih interesov**, za katere si prizadeva upravljavec ali tretja oseba, razen kadar nad takimi interesi prevladajo interesi ali temeljne pravice in svoboščine posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki, ki zahtevajo varstvo osebnih podatkov, zlasti kadar je posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, otrok.

Splošna uredba dopušča, da se varstvo osebnih podatkov na posameznih pravnih področjih ureja tudi s področnimi (specialnimi) zakoni. Tako je v primeru obdelave osebnih podatkov s strani upravnikov treba upoštevati npr. določbe Stanovanjskega zakona[2] (v nadaljevanju SZ-1) in Stvarnopravnega zakonika[3] (v nadaljevanju SPZ) ter Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb[4], ki pa ne določajo nabora osebnih podatkov, ki jih upravniki lahko obdelujejo v svojih zbirkah.

Tretji odstavek 50. člena SZ-1 določa le, da je **upravnik** na podlagi tega zakona **pooblaščen za obdelavo osebnih podatkov, ki jih je dolžan zbirati, voditi in posredovati pristojnim organom v skladu s tem zakonom**. Zato je treba od primera do primera presojati, ali ima upravnik katero izmed pravnih podlag iz prvega odstavka 6. člena Splošne uredbe in katere osebne podatke potrebuje za opravljanje posameznih nalog oziroma izvrševanje svojih pooblastil, ki pa so v navedenih predpisih precej natančno določena. Pri tem je treba upoštevati **načelo najmanjšega obsega podatkov**, ki je opredeljeno v 5. členu Splošne uredbe in določa, da morajo biti osebni podatki, ki se obdelujejo, **ustrezni, relevantni in omejeni na to, kar je potrebno za namene**, za katere se obdelujejo.

[2] Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF,14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US.
[3] Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20.
[4] Uradni list RS, št. 60/09, 87/11, 85/13 in 52/22.

# Zbiranje in posredovanje osebnih podatkov – odgovori na najpogostejša vprašanja

## A. Kdaj lahko upravnik od lastnikov in/ali najemnikov zahteva osebne podatke?

Upravnik lahko in mora zbirati tiste osebne podatke lastnikov in/ali najemnikov stanovanj, ki jih potrebuje za izvajanje nalog, ki so mu zaupane z zakonom ali veljavno pogodbo o upravljanju večstanovanjske stavbe.

Upravnik je po določbah SZ-1 **pooblaščenec etažnih lastnikov**. Zastopa jih v poslih, ki se nanašajo na upravljanje stanovanjske stavbe in skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov s tretjimi osebami. Glede sklepanja pravnih poslov s tretjimi osebami 68. člen SZ-1 določa, da pri sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami upravnik nastopa v imenu in za račun etažnih lastnikov, razen če SZ-1 ali pogodba o opravljanju upravniških storitev ne določa drugače. Tretji odstavek istega člena določa, da je upravnik ob podpisu pogodbe dolžan izročiti dobavitelju storitev **seznam etažnih lastnikov, ki vsebuje ime in priimek oziroma naziv etažnega lastnika, naslov, številko stanovanja, delilnik stroškov med etažnimi lastniki in druge podatke, ki so potrebni za opravljanje storitve dobavitelja**. Ker pravni posel zavezuje neposredno etažne lastnike (in ne upravnika), je dobavitelj storitev za nadaljnje zbiranje, obdelavo oziroma ažuriranje osebnih podatkov etažnih lastnikov upravičen po točki (b) prvega odstavka 6. člena Splošne uredbe.

V skladu s 17. členom SZ-1 mora etažni lastnik, ki prenese lastninsko pravico s pravnim poslom, upravnika **obvestiti o spremembi lastninske pravice** (takoj, najkasneje pa v tridesetih dneh od dneva, ko ima pridobitelj pravico predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo). Obvestilu mora predložiti tudi kopijo dokumenta, iz katerega so razvidni vsi podatki o spremembi lastništva in o novem lastniku, upravnik pa mora o tem obvestiti geodetsko upravo.

K posredovanju osebnih podatkov etažnega lastnika zavezuje tudi šesti odstavek 24. člena SZ-1, ki določa, da mora **etažni lastnik o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika** in mu sporočiti ime najemnika in število oseb, navedenih v najemni pogodbi. Do trenutka obvestila se šteje, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova upravljanja večstanovanjske stavbe etažni lastnik.

### *1. DELITEV PRIHODKA OD NAJEMNINE SKUPNIH PROSTOROV*

Ali lahko upravnik zahteva podatke o lastnikih stanovanj (ime in priimek, delež lastništva, EMŠO in davčno številko) za namen delitve prihodkov od najemnine skupnih prostorov?

Upravnik je do podatkov o imenu in priimku, deležu lastništva in davčni številki, ne pa tudi EMŠO, upravičen, **če nastopa kot plačnik davka od dohodka iz oddajanja skupnih prostorov** na podlagi 4. točke prvega odstavka 58. člena Zakona o davčnem postopku[5] (v nadaljevanju: ZDavP-2). Upravnik je namreč dolžan za posameznega etažnega lastnika kot davčnega zavezanca izračunati, odtegniti in plačati davčni odtegljaj kot akontacijo dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Za izpolnitev svoje obveznosti pa mora razpolagati s podatki posameznega etažnega lastnika, ki so **primerni in potrebni za namen obračuna akontacije dohodnine** iz naslova oddaje skupnih prostorov v najem. Hkrati se oddajanje skupnih prostorov v najem (glede na drugi odstavek 25. člena SZ-1) šteje za posel rednega upravljanja, saj je upravnik tisti, ki pobere najemnino, prejeto zaradi oddaje skupnih prostorov, in jo razdeli med posamezne etažne lastnike. Ta dohodek, ki ga prejmejo etažni lastniki, pa je obdavčen.

[5] Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPDVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US in 163/22.

Odmero davka od oddaje premoženja v najem sicer urejata Zakon o dohodnini[6] (v nadaljevanju: ZDoh-2) ter ZDavP-2 (58. člen). S slednjim je bila dosežena administrativna razbremenitev etažnih lastnikov, ki niso več dolžni oddajati napovedi za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem v primeru, ko so skupni prostori s posredovanjem upravnika večstanovanjske stavbe oddani v najem najemojemalcem, ki so fizične osebe. Iz vsebine obrazca »Napoved za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem« (obr. DOHPREM št. 1), na podlagi katerega se vloži napoved za odmero akontacije dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, pa je razvidno, da lahko upravnik za namen obračuna akontacije dohodnine iz naslova oddaje skupnih prostorov v najem od etažnih lastnikov med drugim zahteva tudi njihovo **davčno številko in naslov prebivališča, ne pa tudi EMŠO**.

### *2. VLOŽITEV IZVRŠILNEGA PREDLOGA PROTI NAJEMNIKU*

*Ali lahko upravnik od etažnega lastnika zahteva posredovanje osebnih podatkov najemnika (davčno številko in EMŠO ter kopijo najemne pogodbe) za namen vložitve izvršilnega predloga proti najemniku iz naslova plačila stroškov energije, vode ipd.?*

Upoštevaje četrti in šesti odstavek 24. člena SZ-1, mora etažni lastnik o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika in mu sporočiti ime najemnika in število oseb, navedenih v najemni pogodbi. Dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe je najemnik, do trenutka obvestila etažnega lastnika upravniku pa se šteje, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova upravljanja večstanovanjske stavbe etažni lastnik. SZ-1 pa lastniku ne nalaga dolžnosti, da upravniku posreduje celotno najemno pogodbo.

Če lastnik stanovanja ne poravna svojih obveznosti iz naslova obratovanja stavbe pravočasno, mu upravnik na podlagi 20. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb pošlje pisni opomin. Če gre za stanovanje, oddano v najem, pošlje upravnik pisni opomin najemniku, obenem pa v vednost tudi lastniku stanovanja. V primeru, da lastnik oziroma najemnik teh obveznosti ne poravna tudi po prejemu opomina, postopa upravnik skladno z 71. členom SZ-1, razen če se upravnik s tretjimi osebami s pogodbo ni dogovoril drugače. V skladu z 71. členom SZ-1 mora upravnik brez odlašanja izpolniti zapadle denarne obveznosti tretjim osebam iz pogodb glede upravljanja večstanovanjske stavbe, glede na prejeta plačila od vsakega posameznega etažnega lastnika.

Zakon o izvršbi in zavarovanju[7] (v nadaljevanju: ZIZ) v šestem odstavku 4. člena določa, da je upravljavec podatkov ali zbirk podatkov dolžan upniku, ki **izkaže pravni interes**, na njegovo zahtevo, ne glede na državljanstvo oziroma državo, ki ji upnik pripada, posredovati določene podatke, med drugim tudi EMŠO in davčno številko. Upnik izkaže pravni interes z listino, ki je izvršilni naslov, na podlagi katerega je mogoče po ZIZ predlagati izvršbo. Glede na drugi odstavek 17. člena ZIZ so to izvršljiva sodna odločba in sodna poravnava, izvršljiv notarski zapis ali druga izvršljiva odločba ali listina, za katero zakon, ratificirana in objavljena mednarodna pogodba ali pravni akt Evropske unije, ki se v Republiki Sloveniji uporablja neposredno, določa, da je izvršilni naslov. Predlog za izvršbo pa se lahko vloži tudi neposredno na podlagi verodostojne listine. V predlogu za izvršbo na podlagi verodostojne listine morajo biti med drugim navedeni upnik in dolžnik z identifikacijskimi podatki iz 16.a člena ZIZ.

Obrazec za vložitev predloga za dovolitev izvršbe na podlagi verodostojne listine (COVL-1) je priloga 1 Pravilnika o obrazcih, vrstah izvršb in poteku avtomatiziranega izvršilnega postopka[8]. Skladno s 16.a členom ZIZ so identifikacijski podatki o dolžniku in upniku, ki je fizična oseba:

1. osebno ime in naslov prebivališča ter
2. datum rojstva ali EMŠO ali davčna številka ali drug isti povezovalni znak ali drug ustrezen identifikacijski podatek.

[6] Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US in 158/22).

[7] Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B, 36/21, 81/22 – odl. US in 81/22 – odl. US.

[8] Uradni list RS, št. 104/11, 88/14, 44/16 in 13/21.

Iz navedenega izhaja, da je za vložitev predloga za izvršbo zadostno, da se v obrazec COVL-1 alternativno vnese katerikoli od v 2. točki navedenih identifikacijskih podatkov. Ni torej dvoma, da za vložitev predloga za izvršbo (in tožbo) **zadošča en enolični identifikator – IP priporoča uporabo davčne številke**, ker pomeni njena obdelava bistveno manjši poseg v zasebnost, kot obdelava EMŠO, ki razkrije tudi starost in spol posameznika. Upnik (v konkretnem primeru upravnik ali dobavitelj oziroma izvajalec različnih storitev, s katerimi najemnik sklene samostojno pogodbo), ki se izkaže z verodostojno listino, torej lahko v skladu z načelom sorazmernosti pridobi le enega od enoličnih identifikatorjev.

### *3. ZASTOPANJE ETAŽNIH LASTNIKOV V IZVRŠILNIH POSTOPKIH*

*Katere osebne podatke etažnih lastnikov lahko upravnik pridobi od etažnih lastnikov za potrebe zastopanja etažnih lastnikov v izvršilnih postopkih?*

48. člen SZ-1 določa, da je upravnik večstanovanjske stavbe pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in ki skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov. Nadalje je v peti alineji četrtega odstavka 118. člena SPZ določeno, da upravnik zastopa etažne lastnike v poslih upravljanja in v imenu preostalih etažnih lastnikov vloži izključitveno tožbo[9] ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika.

Upravnik večstanovanjske stavbe ima tako posebno zakonsko pooblastilo, da deluje kot zakoniti zastopnik etažnih lastnikov in v njihovem imenu in za njihov račun vodi izvršilni postopek. Upravnik lahko torej na podlagi SZ-1 in SPZ za izvajanje svojih pooblastil pridobiva določene osebne podatke stanovalcev. Glede na to, da je upravnik med drugim dolžan v imenu preostalih etažnih lastnikov vložiti tožbo za plačilo obveznosti, ki bremenijo drugega etažnega lastnika, lahko od etažnih lastnikov (upnikov) pridobiva vse **osebne podatke, ki so potrebni za vodenje in izpeljavo konkretnega izvršilnega postopka**.

Kot je pojasnjeno v prejšnjem odgovoru, je za vložitev predloga za izvršbo zadostno, da se v obrazec COVL-1 poleg podatka o osebnem imenu in naslovu prebivališča alternativno vnese katerikoli od naslednjih podatkov: datum rojstva ali EMŠO ali davčna številka ali drug isti povezovalni znak ali drug ustrezen identifikacijski podatek. **IP priporoča uporabo davčne številke**.

### *4. POSREDOVANJE OSEBNIH PODATKOV DOBAVITELJEM STORITEV*

*Ali in katere osebne podatke najemnika lahko upravnik posreduje različnim dobaviteljem energije, vode, komunalnih storitev?*

Če obveznosti do tretje osebe niso poravnane v celoti za vse etažne lastnike, mora upravnik tretji osebi na njeno zahtevo v roku osmih delovnih dni od prejema zahteve posredovati podatke o etažnem lastniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti, potrebne za vložitev tožbe. Smiselno je navedeno določbo treba uporabljati tudi za posredovanje osebnih podatkov najemnikov – dolžnikov. Za vložitev tožbe v pravdnem postopku zadostujejo ime in priimek ter naslov stalnega oziroma začasnega prebivališča tožene stranke (180. člen v povezavi s 105. členom Zakona o pravdnem postopku[10] (v nadaljevanju: ZPP)).

[9] Izključitvena tožba je poseben institut prava etažne lastnine, ki daje etažnim lastnikom pravico in možnost, da se uprejo ravnanjem lastnika ali drugega uporabnika posameznega dela v etažni lastnini, ki grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja ali svoje dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih, tako, da je skupnost z njim nevzdržna. Etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, lahko na podlagi prvega odstavka 123. člena SPZ najprej sprejmejo sklep, da se kršilec opomni, v primeru, če kršilec kljub opominu nadaljuje s svojim ravnanjem, pa lahko na podlagi drugega odstavka 123. člena SPZ sprejmejo sklep, da se vloži tožba za njegovo izključitev in prodajo njegovega posameznega dela.

[10] Uradni list RS, št. 73/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08 – ZArbit, 45/08, 111/08 – odl. US, 57/09 – odl. US, 12/10 – odl. US, 50/10 – odl. US, 107/10 – odl. US, 75/12 – odl. US, 40/13 – odl. US, 92/13 – odl. US, 10/14 – odl. US, 48/15 – odl. US, 6/17 – odl. US, 10/17, 16/19 – ZNP-1, 70/19 – odl. US, 1/22 – odl. US in 3/22 – ZDeb.

### *5. OBJAVA PODATKOV O STANOVALCIH NA OGLASNI DESKI*

*Ali lahko upravnik na oglasni deski objavi seznam stanovanj z imeni etažnih lastnikov in številom uporabnikov, vključno s številom živali?*

Prvi odstavek 30. člena SZ-1 določa, da so etažni lastniki odgovorni za plačilo vseh stroškov upravljanja ter drugih stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe, v skladu s svojimi solastniškimi deleži, če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače, razen stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja večstanovanjske stavbe. Za plačilo stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja večstanovanjske stavbe, se upoštevajo merila, ki jih predpiše minister s pravilnikom. Glede na 22. člen Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (v nadaljevanju: Pravilnik) se obratovalni stroški delijo po dejanski porabi, kadar so v stanovanjih vgrajene merilne naprave, ki omogočajo individualni odjem in obračun stroškov. Kadar delitev obratovalnih stroškov po dejanski porabi ni mogoča, se ti delijo bodisi glede na število stanovanjskih enot, bodisi na površino stanovanjskih enot ali glede na število uporabnikov posamezne stanovanjske enote.

Če se stroški upravljanja večstanovanjske stavbe obračunajo glede na število uporabnikov posamezne stanovanjske enote, je lastnik posamezne enote ali najemnik na podlagi 29. člena Pravilnika, upravniku dolžan prijaviti število ali spremembo števila uporabnikov posamezne stanovanjske enote. Skladno z 28. členom Pravilnika se za dejanskega uporabnika posamezne enote šteje oseba, ki enoto uporablja vsaj 15 dni v mesecu, lastnike psov pa se bremeni s stroški čiščenja skupnih prostorov za vsakega psa v višini polovice stroška, ki odpade na enega uporabnika. Za sporočanje števila uporabnikov se uporablja *Obrazec za sporočanje števila uporabnikov*, ki je priloga Pravilnika, ki ga posreduje lastnikom ali najemnikom upravnik. Upravnik glede na peti odstavek 29. člena Pravilnika na podlagi prejetih sporočil o uporabnikih posameznih enot sestavi **seznam posameznih enot s številom uporabnikov, brez navedbe osebnih podatkov, in ga obesi na oglasni deski**. IP v nadaljevanju opozarja, da je razlika med seznamom, ki je v določenih primerih lahko dostopen le etažnim lastnikom in seznamom, ki je lahko dostopen vsem obiskovalcem večstanovanjske stavbe.

Upravnik lahko na oglasni deski, **ki je dostopna tako lastnikom kot tudi obiskovalcem večstanovanjske stavbe**, objavi le takšen seznam posameznih enot in število uporabnikov teh enot, vključno s številom psov, ki ne vsebuje številke stanovanjske enote ali kakšnega drugega podatka, s pomočjo katerega bi bilo mogoče ugotoviti, na katero konkretno stanovanjsko enoto se podatki nanašajo. Ker pa so etažni lastniki in najemniki stanovanj za namen preverjanja pravilnosti izračuna stroškov čiščenja skupnih prostorov in drugih skupnih stroškov upravičeni do podatkov o tem, kakšno je število uporabnikov posamezne stanovanjske enote, vključno s številom psov, je dopustno seznam, iz katerega so razvidne tudi številke posameznih enot, oziroma je iz njega razvidno, na katero konkretno stanovanjsko enoto se podatki nanašajo, izobesiti na oglasni deski, **ki ni dostopna tretjim osebam**, ki vstopajo v večstanovanjsko zgradbo (npr. na oglasni deski v prostorih, kjer se odvijajo zbori lastnikov, ali drugih skupnih prostorih, do katerih imajo dostop samo etažni lastniki). Upravnik lahko etažnim lastnikom takšen seznam vroči tudi na način, da ga pošlje etažnim lastnikom.

## 6. PRIDOBIVANJE PODATKOV OD UPRAVNE ENOTE

*Ali ima upravnik večstanovanjske stavbe zakonsko podlago, da od upravne enote pridobi poimenski seznam vseh bivajočih in prijavljenih oseb na naslovu, da bi ukrepal glede (ne)plačevanja stroškov in fiktivnih odjav posameznih stanovalcev?*

Za sestavo seznama posameznih enot s številom uporabnikov, mora upravnik upoštevati določbe Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb. Po definiciji 28. člena Pravilnika se za dejanskega uporabnika posamezne enote šteje oseba, ki enoto uporablja vsaj 15 dni v mesecu; če je posamezna enota prazna ali se uporablja občasno, manj kot 15 dni v mesecu, se šteje, da jo uporablja en uporabnik. Prijava števila uporabnikov pri upravniku je torej vezana na posamezno enoto in predvideva zgolj prijavo števila uporabnikov, ne pa tudi podatka, kateri konkretni posamezniki so ti uporabniki. V skladu s četrtim odstavkom 29. člena Pravilnika morajo lastniki ali najemniki vse morebitne spremembe števila uporabnikov sporočiti upravniku najkasneje v roku 15 dni po nastali spremembi, pri čemer se za verodostojnost podatka jamči s podpisom. V primeru spremembe uporabnik priloži tudi ustrezne dokazne listine, kot na primer potrdilo o odjavi stalnega bivališča ali spremembi bivališča, dokazilo o daljši odsotnosti zaradi službenih, šolskih ali študijskih obveznosti, zdravljenja, izpisek iz rojstne matične knjige ali druga ustrezna dokazila. Na podlagi prejetih sporočil upravnik večstanovanjske stavbe sestavi seznam posameznih enot s številom uporabnikom, brez navedbe osebnih podatkov, in ga obesi na oglasni deski.

Evidenco o tem, koliko oseb prebiva v posamezni stanovanjski enoti, vodi upravnik takrat, ko se stanovalci v pogodbi z upravnikom dogovorijo o delitvi obratovalnih stroškov na podlagi števila uporabnikov posamezne stanovanjske enote.

Če stanovalci ugotovijo, da upravnik nima točnih podatkov, lahko v skladu s šestim odstavkom 29. člena Pravilnika upravnika pisno opozorijo o večjem številu uporabnikov določene enote, kot jih je lastnik ali najemnik te enote sporočil. V tem primeru upravnik pozove lastnika ali najemnika, navedenega v pisnem opozorilu, k pojasnitvi in tako ugotovi dejansko stanje. Če lastniki ali najemniki upravniku ne sporočijo števila uporabnikov oziroma povečanja števila uporabnikov posamezne enote pravočasno ali mu števila sploh ne sporočijo, upravnik upošteva, kot da to posamezno enoto uporablja dvakrat toliko oseb, kot se šteje za primerno skladno s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se upošteva površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine.

Namen prijave stalnega oziroma začasnega prebivališča, ki poteka v skladu z Zakonom o prijavi prebivališča (v nadaljevanju: ZPPreb-1), je evidentiranje prebivalstva RS (državljanov in tujcev). Podatki o naslovu posameznika se v uradni evidenci Registra stalnega prebivalstva vodijo in obdelujejo za namenom ažurnega spremljanja stanja in gibanja prebivalstva za potrebe državnih organov in drugih uporabnikov, ki te podatke potrebujejo za opravljanje predpisanih nalog. Tretji odstavek 36. člena ZPPreb-1 določa, da upravna enota stanodajalcu in upravniku na določenem naslovu na njegovo vlogo posreduje podatke o imenu in priimku, letu rojstva ter vrsti prebivališča vseh posameznikov, ki imajo oziroma so imeli prijavljeno stalno ali začasno prebivališče na tem naslovu, in sicer za obdobje, za katerega podatke zahteva, če podatke potrebuje za izpolnjevanje obveznosti skladno z zakonom. Glede na navedeno ima torej upravnik večstanovanjske stavbe pravno podlago, da od upravne enote pridobi seznam vseh posameznikov, ki imajo na določenem naslovu ali v določeni stanovanjski enoti prijavljeno stalno ali začasno prebivališče, če te podatke potrebuje za izpolnjevanje obveznosti skladno z zakonom. Pomembno je, da upravnik pri pridobivanju podatkov vedno zasleduje zakoniti namen, ki ga izkazuje v povezavi z izpolnjevanjem svojih obveznosti po zakonodaji (obveznosti upravnika so določene npr. v 118. členu SPZ). Glede na to, da upravnik za namen vodenja seznama potrebuje le dejansko število uporabnikov določene enote (ne pa tudi njihove osebne podatke, kot so ime, priimek in leto rojstva) in da podatek o številu oseb, ki imajo na določenem naslovu prijavljeno prebivališče, nujno ne sovpada s številom uporabnikov posamezne enote v večstanovanjski stavbi, bo upravnik moral pri sestavi seznama posameznih enot s številom uporabnikov upoštevati citirane določbe Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb. Če pa bi zaradi izpolnjevanja svojih obveznosti, npr. zaradi porazdelitve in izterjave obveznosti po SPZ potreboval podatek o začasno in stalno prijavljenih v določeni stanovanjski enoti v zvezi s konkretnim lastnikom, najemnikom ali neplačnikom, oz. v zvezi s fiktivno odjavo in podatkov ni mogel pridobiti skladno s Pravilnikom, lahko iz registra stalnega prebivalstva ob upoštevanju načela najmanjšega obsega podatkov pridobi zgolj podatke, ki se nanašajo na konkretne neplačnike in

konkretne stanovanjske enote (ne pridobiva torej vseh podatkov o začasno in stalno prijavljenih osebah v večstanovanjski stavbi na zalogo).

***7. OSEBNI PODATKI VSEH UPORABNIKOV STAVB***

*Ali ima upravnik pravno podlago za pridobitev osebnih podatkov vseh uporabnikov stanovanj in ne samo etažnih lastnikov?*

Iz zgoraj citiranih določb SZ-1 izhaja, da je upravnik upravičen voditi poimenski seznam etažnih lastnikov in najemnikov stanovanj, ne pa tudi poimenskega seznama vseh stanovalcev, saj za namene upravljanja in razdeljevanja stroškov zadostuje že zgolj podatek o številu oseb, ki prebivajo v posameznem stanovanju (kar izhaja iz Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb).

## B. Katere osebne podatke drugih lastnikov in/ali najemnikov so upravičeni pridobiti etažni lastniki/najemniki?

***1. PRITOŽBE ETAŽNIH LASTNIKOV***

*Ali lahko upravnik s pritožbo etažnega lastnika seznani člane nadzornega odbora?*

Upravnik lahko posreduje osebne podatke etažnih lastnikov le takrat, kadar je to potrebno za namen izpolnjevanja pogodbe o upravljanju večstanovanjske stavbe, ki so jo etažni lastniki sklenili z upravnikom oziroma za izvrševanje pooblastil, ki jih ima upravnik po 50. členu SZ-1. Glede na 39. člen SZ-1 je temeljna funkcija nadzornega odbora nadzor nad delom upravnika ter sodelovanje z upravnikom pri zadevah upravljanja, zaradi česar IP meni, da se lahko nadzorni odbor seznani s pritožbo in podatkom o tem, kateri etažni lastnik je podal pritožbo, saj je to potrebno in primerno za namen izvajanja nalog nadzornega odbora, torej za nadzor nad delom upravnika ter za namen dajanja pobud upravniku.

***2. OSEBNI PODATKI DRUGIH ETAŽNIH LASTNIKOV***

*Ali lahko upravnik novejšega bloka (vsa stanovanja niti še niso vseljena) etažnemu lastniku, ki želi kontaktirati druge etažne lastnike z namenom ustanovitve nadzornega odbora, posreduje njihova osebna imena in kontaktne podatke (e-naslov, telefonsko številko mobilnega telefona ali naslov prebivališča, če biva drugje)?*

SZ-1 takšnega posredovanja osebnih podatkov ne določa, zato bi upravnik v skladu s točko (a) prvega odstavka 6. člena Splošne uredbe lahko posredoval (ni pa tega dolžan storiti) osebne podatke etažnih lastnikov le v primeru, **če bi imel za to njihove osebne privolitve**. To pomeni, da bi moral biti vsak etažni lastnik predhodno seznanjen s konkretnim namenom posredovanja osebnih podatkov (npr. ustanavljanje predstavniških organov stanovalcev) ter z naborom osebnih podatkov, ki se bodo obdelovali. Privolitev mora biti dana prostovoljno, etažni lastnik pa jo lahko kadarkoli prekliče. **IP priporoča pridobitev pisne privolitve**, ker je v primeru spora lahko dokazljiva.

***3. UMIK PODPISOV ZA ZAMENJAVO PREDSTAVNIKOV V ODBORU LASTNIKOV***

*Etažni lastniki so zbrali podpise za zamenjavo predstavnikov v odboru lastnikov in jih izročili upravniku. Na zboru lastnikov se je izkazalo, da so nekateri etažni lastniki svoj podpis umaknili, zaradi česar ni bilo potrebne večine za določitev novega člana odbora lastnikov. Ali lahko upravnik razkrije imena etažnih lastnikov, ki so umaknili svoje podpise?*

V skladu s 25. členom SZ-1 je za posle v zvezi z rednim upravljanjem večstanovanjske stavbe potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Za posle rednega upravljanja se štejejo zlasti posli

obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, določitev ter razrešitev upravnika in nadzornega odbora ter oddajanje skupnih delov v najem. V 34. členu SZ-1 je določeno, da lahko o poslih upravljanja večstanovanjske stavbe etažni lastniki odločajo s podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov, ali na zboru lastnikov. 35. člen SZ-1 pa nadalje določa, da se pisno glasuje tako, da se podpiše listina, na kateri se odloča za ali proti predlaganemu sklepu. Na listini mora biti naveden predlog sklepov, obrazložitev sklepov, ime lastnika in datum podpisa listine ter navedena večina, potrebna za njihov sprejem. Če s pisnim glasovanjem odločitev ni bila sprejeta, ker ni glasovalo zadostno število etažnih lastnikov, lahko upravnik skliče zbor lastnikov.

IP meni, da lahko upravnik vsem lastnikom posreduje rezultate o glasovanju, saj prevlada legitimni interes etažnih lastnikov, da preverijo, kakšna je bila odločitev zbora lastnikov, kar zato enako velja tudi glede podatkov o tem, kateri izmed etažnih lastnikov so umaknili svoje podpise iz seznama.

### *4. POSREDOVANJE PODATKOV NOVEMU LASTNIKU*

*Ali lahko upravnik bodočemu kupcu stanovanja posreduje podatke o tem, ali je etažni lastnik poravnal vse stroške pri upravniku?*

Upravnik je upravičen posredovati podatke o dolgovih in stroških pri upravniku novemu lastniku oziroma pridobitelju etažne lastnine na podlagi 69. člen SZ-1, ki določa, da pridobitelj etažne lastnine stopi na mesto svojega pravnega prednika v vseh pravnih poslih, ki jih v okviru svojih pooblastil sklene upravnik s tretjimi osebami. Vsekakor pa se mora pred posredovanjem osebnih podatkov prepričati (npr. z vpogledom v podatke v zemljiški knjigi ali v kupoprodajno pogodbo, če v zemljiški knjigi podatki novega lastnika še niso navedeni), da posreduje podatke novemu lastniku oziroma pridobitelju in ne katerikoli drugi fizični ali pravni osebi.

### *5. SEZNAM ETAŽNIH LASTNIKOV S SKLENJENIM ZAVAROVANJEM*

*Ali lahko upravnik večstanovanjske stavbe posreduje oškodovancu, ki ni eden izmed etažnih lastnikov, zaradi uveljavljanja odškodnine seznam etažnih lastnikov, ki so imeli na dan škodnega dogodka preko upravnika sklenjeno zavarovanje odgovornosti za skupne dele in naprave v večstanovanjski stavbi?*

IP pojasnjuje, da z vidika vložitve zahteve za odškodnino oziroma potrebnih podatkov za to, ne igra nobene vloge, ali je oškodovanec eden izmed etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe, kjer je bil oškodovan, ali tretja oseba, saj v tem primeru nastopa v vlogi oškodovanca nasproti vsem etažnim lastnikom.

Če oškodovanec želi, da bo škodo dobil povrnjeno, mora zahtevati povračilo z vložitvijo odškodninskega zahtevka in izkazati obstoj predpostavk odškodninske obveznosti (razen odgovornosti). Oškodovanec v skladu s prvim odstavkom 965. člena Obligacijskega zakonika[11] (v nadaljevanju: OZ) prosto izbira, od koga bo zahteval oziroma pri komu bo uveljavljal odškodninski zahtevek. Oškodovanec lahko odškodninski zahtevek naslovi na zavarovalnico ali povzročitelja, s tehničnega vidika lahko tudi na oba. Neposredno uveljavljanje odškodninskega zahtevka je zgolj možnost, ki jo je OZ predvidel v interesu oškodovancev. Oškodovanec prosto odloča, ali bo zahtevek uveljavljal tudi od povzročitelja (zavarovanca), zlasti v primerih, ko za obstoj zavarovanja ne ve, ali ne ve, pri kateri zavarovalnici je sklenjeno. Ne gre pozabiti tudi na dejstvo, da bo zavarovanec kljub izplačani odškodnini s strani zavarovalnice, potencialno lahko odgovarjal za del, ki presega zavarovalno vsoto.

V skladu z ZPP mora vloga vsebovati: navedbo sodišča, ime ter stalno oziroma začasno prebivališče oziroma sedež strank (zavarovalnice, morebitnih njihovih zakonitih zastopnikov in pooblaščencev), sporni predmet in vsebino izjave. Torej če želi oškodovanec uveljavljati zahtevek neposredno nasproti zavarovalnici, za to **ne potrebuje seznama etažnih lastnikov** posamezne večstanovanjske stavbe, ki imajo pri zavarovalnici sklenjeno zavarovanje. Etažni lastniki namreč v skladu z OZ odgovarjajo za skupno lastnino solidarno, zato za vložitev zahtevka neposredno zavarovalnici ni bistven

[11] Uradni list RS, št. št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631.

njihov seznam, ampak podatek o stavbi ter o zavarovalnici, pri kateri imajo etažni lastniki zavarovano odgovornost za skupne dele in naprave v večstanovanjski stavbi, ki pa ni osebni podatek.

Če pa želi oškodovanec vložiti odškodninski zahtevek v zvezi s škodnim dogodkom, ki je nastal v povezavi s skupnimi deli in napravami v večstanovanjski stavbi, nasproti etažnim lastnikom v okviru pravdnega postopka pri pristojnem sodišču, pa zadoščajo podatki o seznamu etažnih lastnikov, ki so razvidni iz Zemljiške knjige in so javno dostopni.

### *6. PODATKI O VPISU ETAŽNE LASTNINE V ZEMLJIŠKO KNJIGO*

*Ali lahko upravnik etažne lastnike preko oglasne deske obvesti o stanju podpisovanja listine za ureditev vpisa etažne lastnine v večstanovanjski stavbi, torej o tem kateri od etažnih lastnikov listine še ni podpisal?*

Glede na to, da so etažni lastniki skupaj vložili zahtevo oziroma vlogo za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo preko upravnika stavbe, so upravičeni do pojasnila, zakaj postopek o vpisu etažne lastnine še ni začet oziroma do podatka, kdo od etažnih lastnikov še ni podpisal listine, zaradi česar se sam postopek vpisa ne more začeti. Upoštevati je namreč treba dejstvo, da zaradi nepodpisa listine s strani določenega etažnega lastnika vpis etažne lastnine ni mogoč, kar pomeni, da so oškodovani vsi ostali etažni lastniki, ki so za vpis etažne lastnine podali soglasje. Zato so ti etažni lastniki **upravičeni do osebnega imena etažnega lastnika, ki soglasja za vpis še ni podal**. **Niso pa do tega podatka upravičeni tudi vsi ostali obiskovalci večstanovanjske stavbe.**

Zato ne glede na navedeno način seznanjanja etažnih lastnikov preko oglasne deske ni primeren, saj omogoča seznanitev z osebnimi podatki etažnega lastnika tudi tretjim osebam, npr. obiskovalcem, ki pa do teh podatkov niso upravičeni. Najbolj primeren način obveščanja etažnih lastnikov je z **vstavljanjem obvestila v poštni predalček posameznega etažnega lastnika**.

### *7. ZBIRANJE PODATKOV O REGISTRSKIH ŠTEVILKAH AVTOMOBILOV*

*Ali lahko pooblaščena skupnost etažnih lastnikov, ki na ta način sami upravljajo stavbo, za namen dogovorjene ureditve omejenega dostopa na parkirne prostore zahteva, da skupnosti vsak imetnik daljinca posreduje tudi registrsko številko svojega avtomobila?*

V opisanem primeru so etažni lastniki večstanovanjske zgradbe v skladu z 72. členom SZ-1 sprejeli sklep, da se za upravljanje z večstanovanjsko stavbo ustanovi skupnost lastnikov kot pravna oseba. Registrirali so takšno skupnost in sami upravljajo stavbo. Takšen sklep se lahko sprejme samo s soglasjem vseh etažnih lastnikov. Skupaj s sklepom o ustanovitvi skupnosti lastnikov pa morajo etažni lastniki sprejeti tudi statut, katerega vsebino določa 73. člen SZ-1, med drugim vanj sodi tudi opredelitev načina izpolnjevanja obveznosti članov do skupnosti.

Glede na Pravilnik o dodeljevanju daljinskih tipal, ki so ga sprejeli etažni lastniki, bi moral vsak prejemnik daljinca sporočiti upravniku svoje ime in priimek ter registrsko oznako avtomobila, za katerega se daljinec izdaja. Brez tega podatka pa ne bo mogoče preganjanje tistih, ki do parkiranja na dvorišču niso upravičeni.

Vsi etažni lastniki so torej v pogodbenem razmerju in bi morali spoštovati pravila, ki jih sprejme skupnost etažnih lastnikov in jih zavezujejo, torej tudi pravila za uporabo parkirišč. Če so parkirišča namenjena samo etažnim lastnikom, potem je nadzor nad uporabo parkirišč mogoče izvajati le tako, da se omeji dostop do parkirišča zgolj na upravičence (npr. s karticami, daljinci ipd.). Če je daljinec vezan na etažnega lastnika in avtomobil (in ne na število parkirnih mest na stanovanje), potem je logično, da se za dodelitev daljinca in nadzora nad njegovo pravilno uporabo pridobi ime in priimek uporabnika ter registrska oznaka avtomobila, ki ga lahko parkira. Pravno podlago za takšno obdelavo osebnih podatkov predstavlja točka (b) prvega odstavka 6. člena Splošne uredbe, torej dogovor med lastniki, od katerega pa lahko ti tudi odstopijo. Posameznik (etažni lastnik), ki se ne strinja s predlagano obdelavo osebnih podatkov, daljinca ne bo prevzel. Ločeno vprašanje pri tem pa je, kako bodo etažni lastniki dostop do skupne lastnine omogočili tudi tem lastnikom.

## 8. *PODATKI O DINAMIKI NATEKANJA DOBROIMENTJA IZ NASLOVA DELEŽA POBRANIH NAJEMNIN*

*Ali mora upravnik etažnemu lastniku posredovati podatke o dinamiki natekanja in o že nateklem, ne pa izplačanem, dobroimetju iz naslova deleža pobranih najemnin za stanovanje, ki je v solastništvu etažnih lastnikov in za katerega najemnino v imenu lastnikov pobira upravnik.*

SZ-1 v 32. členu določa, da morajo etažni lastniki skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe, peta alineja 33. člena istega zakona pa določa, da vsebuje pogodba o medsebojnih razmerjih poleg sestavin, ki jih mora imeti po SPZ, zlasti še določbo o načinu obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja.

Razmerje med etažnimi lastniki in upravnikom ima naravo civilnopravnega (pogodbenega) razmerja, pri čemer gre za razmerje med upravnikom in prav vsakim stanovalcem večstanovanjske zgradbe. Obstoječa zakonodaja nikjer eksplicitno ne določa upravnikove obveznosti glede obveščanja o dinamiki natekanja dobroimetja iz naslova skupne lastnine vseh etažnih lastnikov. Vendar pa ima vsak lastnik po naravi stvari pravico do nadzora nad svojim premoženjem. Upravnik pa v konkretnem primeru nastopa zgolj kot pooblaščenec etažnih lastnikov, ki za njih in v njihovem imenu od najemojemalca stanovanja, ki je v solastništvu etažnih lastnikov, pobira in razdeljuje najemnino. To pomeni, da ima vsak solastnik pravni interes in zato tudi pravico preveriti podatke o dinamiki natekanja dobroimetja iz naslova pobrane najemnine za stanovanje, katerega solastnik je. Pri upravljanju s skupnimi deli (če je torej stanovanje v solasti vseh etažnih lastnikov), je treba upoštevati tudi četrti odstavek 118. člena SPZ, ki določa, da mora upravnik poskrbeti za porazdelitev in izterjavo obveznosti, ter 4. točko prvega odstavka 50. člena SZ-1, ki določa, da mora upravnik poročati etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavljati mesečne in letne obračune.

## *9. ZAPISNIK ZBORA ETAŽNIH LASTNIKOV S SEZNAMOM PRISOTNIH*

*Ali lahko upravnik večstanovanjske stavbe pošlje etažnim lastnikom zapisnik zbora etažnih lastnikov s seznamom prisotnih etažnih lastnikov in njihovimi podpisi.*

38. člen SZ-1 določa, da mora upravnik najpozneje v 30 dneh po vsakem zboru lastnikov sestaviti zapisnik. Zapisnik je potrjen, ko ga podpišeta etažna lastnika, ki ju določijo prisotni na zboru lastnikov. Drugi odstavek istega člena določa, da mora zapisnik vsebovati podatke o kraju in času zbora, seznam navzočih etažnih lastnikov s podpisi, predloge sklepov, o katerih se je na zboru glasovalo, in rezultate glasovanja. Tretji odstavek pa določa, da mora upravnik zapisnik objaviti na način, kot se sklicuje zbor etažnih lastnikov. Iz prvega odstavka 36. člena SZ-1 izhaja, da se zbor lastnikov skliče s pisnim vabilom vsaj 14 dni pred zborom.

Vabilo pusti upravnik vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku posameznega etažnega lastnika in objavi na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom.

Zapisnik o zboru etažnih lastnikov, ki vključuje tudi osebne podatke prisotnih na zboru, lahko upravnik etažnim lastnikom posreduje **na način, ki onemogoča, da bi se s podatki seznanile tretje osebe**, če pogodba o upravljanju ne določa drugače. Upravnik lahko zapisnik z osebnimi podatki objavi na oglasni deski, **ki ni dostopna tretjim osebam**, ki vstopajo v večstanovanjsko zgradbo (npr. na oglasni deski v prostorih, kjer se odvijajo zbori lastnikov, ali drugih skupnih prostorih, do katerih imajo dostop samo etažni lastniki), etažnim lastnikom pa lahko zapisnik pošlje tudi na način, da ga v zaprti pisemski ovojnici vloži v njihove hišne predalčnike ali pa jim ga posreduje po elektronski pošti, pri čemer pa mora paziti, da posameznemu etažnemu lastniku ne bo razkril e-naslovov ostalih etažnih lastnikov (razen če je za razkritje pridobil njihovo vnaprejšnjo privolitev), kar pomeni, da bo e-naslove vnesel v skrito kopijo (v rubriko »Skp:« ali »Bcc:« in ne »Za:« oziroma «To:«).

Če je obveščanje etažnih lastnikov določeno v pogodbi o medsebojnih razmerjih, upravnik upošteva način, določen v pogodbi. Etažni lastniki morajo namreč skladno z določbo 32. člena SZ-1 z upravnikom večstanovanjske stavbe glede vprašanj upravljanja večstanovanjske stavbe skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo način upravljanja in rabo večstanovanjske stavbe, pri čemer peta alineja 33. člena SZ-1 določa, da mora pogodba o

medsebojnih razmerjih vsebovati poleg sestavin, ki jih mora imeti po SPZ, zlasti način obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja.

Glede na to, da SZ-1 javne objave osebnih podatkov ne dovoljuje, bi moral upravnik večstanovanjske stavbe za takšno objavo (npr. na oglasni deski v veži večstanovanjske stavbe) v skladu s točko (a) prvega odstavka 6. člena Splošne uredbe pridobiti osebne privolitve posameznikov, katerih osebni podatki so navedeni v zapisniku zbora etažnih lastnikov, ali pa bi moral njihove osebne podatke pred objavo zapisnika izbrisati. Lahko pa takšno objavo etažni lastniki opredelijo tudi v pogodbi o medsebojnih razmerjih, ki zavezuje vse etažne lastnike, kot je pojasnjeno v predhodnem vprašanju.

V primeru, ko upravnik ne razpolaga z osebno privolitvijo posameznikov za objavo zapisnika zbora etažnih lastnikov, lahko zapisnik zbora etažnih lastnikov, ki vključuje tudi osebne podatke etažnih lastnikov, etažnim lastnikom brez njihove privolitve posreduje le **na način, ki onemogoča, da bi se s podatki seznanile tretje osebe**, kot je to pojasnjeno v odgovoru na predhodno vprašanje. Upravnik lahko torej zapisnik z osebnimi podatki objavi na oglasni deski, **ki ni dostopna tretjim osebam**, ki vstopajo v večstanovanjsko zgradbo, prav tako pa ga lahko etažnim lastnikom pošlje tudi na način, da ga v zaprti pisemski ovojnici vloži v njihove hišne predalčnike ali pa jim ga posreduje po elektronski pošti.

### *10. (NE)VKLJUČITEV NA LISTO PRISOTNIH*

*Ali lahko etažni lastnik od upravnika zahteva, da njegovega imena ne vključi v listo prisotnih?*

Zapisnik s podatki o lastnikih (ime in priimek), ki so se udeležili zbora lastnikov, ter izglasovanimi sklepi, mora upravnik posredovati ostalim lastnikom, saj prevlada legitimni interes etažnih lastnikov, da vedo, kakšne so odločitve zbora lastnikov, ker le-te zavezujejo vse stanovalce, tudi tiste, ki se zbora niso udeležili. Posamezen etažni lastnik, ki je sodeloval na zboru lastnikov, ne more od upravnika zahtevati, da njegovega imena ne vključi v listo prisotnih, saj upravnika in tudi etažnega lastnika zavezujejo povsem jasne določbe 38. člena SZ-1.

### *11. ZAHTEVA PO PODPISU OBRAZCA O VAROVANJU OSEBNIH PODATKOV*

*Ali lahko upravnik zahteva, da etažni lastnik in/ali član nadzornega odbora, preden mu izroči zahtevane osebne podatke, s podpisom obrazca potrdi, da so mu bili posredovani osebni podatki, zaradi česar mora zato z njimi skrbno ravnati.*

Takšnega ravnanja ZVOP-2 ali katerikoli drugi zakon sicer izrecno ne določa, vendar pa je z vidika zavarovanja osebnih podatkov in zagotavljanja sledljivosti (ki pa ju zakon zahteva) priporočljivo, da upravljavec razpolaga s potrdilom, da je etažni lastnik in/ali član nadzornega odbora prejel določene osebne podatke (pri pošiljanju po pošti je dokazilo o vročitvi npr. povratnica). Seveda je priporočljivo tudi, da upravljavec uporabnika opozori, da mora pridobljene osebne podatke uporabljati za zakonite namene in da jih ne sme posredovati nepooblaščenim osebam, vendar tega ni dolžan storiti. Za morebitno nezakonito obdelavo s strani prejemnika podatkov upravnik namreč ne bi bil odgovoren. V primeru posredovanja osebnih podatkov mora upravnik izkazati ustrezno pravno podlago, zagotavljati sledljivost posredovanja osebnih podatkov (katere osebne podatke, komu, kdaj in na kakšni pravni podlagi je posredoval, za kateri namen oziroma iz katerih razlogov oziroma za potrebe katerega postopka) in poskrbeti za njihovo ustrezno zavarovanje v času prenosa (npr. če podatke posreduje po pošti).

### *12. OSEBNI PODATKI PODPISNIKOV POGODBE O UPRAVLJANJU*

*Ali lahko posamezen etažni lastnik pridobi osebne podatke drugih etažnih lastnikov, ki so podpisali pogodbo o upravljanju?*

53. člen SZ-1 določa, da se razmerja med etažnimi lastniki in upravnikom uredijo s pogodbo o opravljanju upravniških storitev, ki lahko, poleg pooblastil iz 50. člena tega zakona, določi za upravnika še druge pravice in obveznosti. Pogodba o opravljanju upravniških storitev je sklenjena, ko jo podpišejo upravnik in toliko etažnih lastnikov, kot je potrebno za sprejem sklepa o določitvi upravnika. To pomeni, da je za veljavnost navedene pogodbe v skladu s 25. členom SZ-1

potreben podpis oziroma soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Da bi bilo mogoče preveriti veljavnost takšne pogodbe, je zato nujno potrebno, da je njen sestavni del tudi seznam lastnikov stanovanj, tj. ime in priimek, velikost stanovanja in solastniški delež vsakega etažnega lastnika na skupnih delih, kot je določeno v 106. členu SPZ. Ker pogodba o opravljanju upravniških storitev predstavlja pogodbeni odnos med vsemi etažnimi lastniki in upravnikom, so seveda vsi etažni lastniki kot sopogodbeniki upravičeni do podatkov, tudi osebnih, ki so navedeni oziroma, ki so sestavni del te pogodbe. Do slednjih podatkov so etažni lastniki upravičeni na podlagi SZ-1, kakor tudi na podlagi točke (b) prvega odstavka 6. člena Splošne uredbe, saj je tovrstna obdelava osebnih podatkov potrebna in primerna za izvedbo pogajanj za sklenitev pogodbe in za izpolnjevanje pogodbe.

IP dodaja, da so etažni lastniki večstanovanjske stavbe upravičeni tudi do pridobitve tistih pogodb, ki jih je v imenu in za račun etažnih lastnikov sklenil upravnik, in se posledično nanašajo na vsakega posameznega etažnega lastnika.

### *13. PODATKI O DOLGOVIH ETAŽNIH LASTNIKOV*

*Ali lahko upravnik etažnim lastnikom posreduje podatke o dolgovih etažnih lastnikov v zvezi s plačilom stroškov upravljanja?*

SZ-1 v členih od 64. do 67. določa, da mora upravnik o svojem delu vsaj enkrat letno poročati lastnikom, mesečno pa mora vsakemu etažnemu lastniku izstaviti obračun stroškov. Iz obračuna mora biti jasno razvidna razmejitev med posameznimi stroški skupno za celotno hišo in za posameznega lastnika. Na zahtevo lastnika pa mora upravnik posameznemu lastniku izdati tudi potrdilo o stanju neplačanih obveznosti na določen dan.

Kadar so v posameznih stanovanjskih enotah vgrajene merilne naprave, ki omogočajo individualni odjem in obračun stroškov, se obratovalni stroški delijo po dejanski porabi, upravnik ne sme posredovati podatkov o porabi/stroških posameznega etažnega lastnika ostalim etažnim lastnikom, razen če bi za takšno posredovanje pridobil njegovo vnaprejšnjo osebno privolitev. V primeru plačila po dejanski porabi delitev stroškov in višina obveznosti ne moreta biti problematična, saj se lahko ugotavljata za vsakega lastnika posebej. Če v takšnem primeru pride do neplačila stroškov, je upravnik tisti, ki etažnega lastnika dolžnika opominja in po potrebi zoper njega predlaga postopek izvršbe.

Kadar naprave v stavbi ne omogočajo individualnega odjema in obračuna stroškov za njene posamezne enote, se obratovalni stroški, ki nastajajo na njenih skupnih delih in po posameznih enotah, po 22. členu Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (v nadaljevanju: Pravilnik) delijo bodisi glede na število stanovanjskih enot, površino posamezne enote ali glede na število uporabnikov posamezne enote. V takšnem primeru so lastniki upravičeni do seznanitve z delilnikom stroškov, da lahko sproti preverjajo poslovanje upravnika oziroma, ali je pravilno razdelil stroške. Ob tem je treba upoštevati načelo najmanjšega obsega podatkov iz 5. člena Splošne uredbe, po katerem lahko upravnik posreduje tiste podatke, ki v čim manjši meri posegajo v zasebnost etažnih lastnikov in še zagotavljajo legitimen cilj – nadzor nad pravilnim obračunavanjem stroškov. Če se na primer deli strošek po velikosti stanovanja, lahko upravnik poroča le o višini stroškov glede na velikost stanovanja, pri tem pa ni v skladu z načelom najmanjšega obsega podatkov, da bi upravnik razkril tudi imena etažnih lastnikov posameznega stanovanja. Upravnik lahko torej posreduje le tiste podatke, ki so v povezavi z višino plačanih stroškov in iz katerih izhaja, koliko stroškov je bilo zaračunanih na posamezno stanovanjsko enoto. Če je obveznost posameznega etažnega lastnika odvisna od obveznosti drugega lastnika oziroma, ko zaradi neplačevanja posameznega etažnega lastnika škodo trpijo vsi ostali etažni lastniki, njegovo osebno ime, višina plačila in ostali podatki, ki so potrebni za pravilno ugotovitev obveznosti v odnosu do ostalih etažnih lastnikov, ne uživajo varstva. IP opozarja, da je pri tem potrebno upoštevati določbo prvega odstavka 70. člena SZ-1, po kateri upravnik pri sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami v zvezi z upravljanjem večstanovanjske stavbe ne sme dogovoriti solidarne odgovornosti etažnih lastnikov za izpolnjevanje obveznosti. Prav tako je treba upoštevati tudi drugi odstavek 71. člena SZ-1, ki določa, da če obveznosti do tretje osebe niso poravnane v celoti za vse etažne lastnike, mora upravnik tretji osebi na njeno zahtevo v roku osmih delovnih dni od prejema posredovati podatke o etažnem lastniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti, potrebne za vložitev tožbe. To pomeni, da lahko upravnik osebne podatke dolžnikov brez njihove privolitve posreduje drugim etažnim lastnikom le izjemoma, in sicer v primeru, ko bodo zaradi dolga posameznega lastnika škodo utrpeli vsi ostali etažni lastnik, ne pa tudi v primeru, ko bo zaradi tega škodo trpel upravnik ali tretja oseba (npr. dobavitelj).

Podatki o dolžnikih se smejo v primeru, ko bi zaradi neplačevanja posameznega lastnika škodo utrpeli vsi ostali etažni lastniki, etažnim lastnikom posredovati samo na način, ki onemogoča, da bi se z njimi seznanile nepooblaščene osebe (npr. z vlaganjem zaprtih pisemskih ovojnic v poštne predalčnike etažnih lastnikov in ne z izobešanjem različnih seznamov na vsakomur dostopnih oglasnih deskah).

### *14. DOLŽNIKI V REZERVNI SKLAD*

*Ali lahko upravnik obvešča etažne lastnike o dolžnikih v rezervni sklad, in sicer o višini in datumu zapadlosti posameznega dolga?*

Namen rezervnega sklada, kot izhaja iz SPZ in SZ-1, je v kritju bodočih stroškov rednega upravljanja oziroma vzdrževanja. 26. člen SZ-1 določa, da etažni lastniki za zagotavljanje vzdrževanja večstanovanjske stavbe sprejmejo načrt vzdrževanja za časovno obdobje najmanj enega in največ petih let, ki ga pripravi upravnik. Etažni lastniki v načrtu vzdrževanja določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila, in način zagotavljanja denarnih sredstev z vplačili v rezervni sklad. Upravnik po določbi 5. točke prvega odstavka 50. člena SZ-1 sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb, sklenjenih s tretjimi osebami. Upravnik ima na podlagi 4. alineje četrtega odstavka 118. člena SPZ pooblastilo, da upravlja z rezervnim skladom in s skupnim denarjem, SZ-1 pa v 43. členu določa, da z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodari upravnik, ki mora etažnega lastnika, ki ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, v skladu s 44. členom SZ-1 pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje.

V zvezi z obveščanjem o neplačnikih v rezervni sklad je treba omeniti četrti odstavek 118. člena SPZ, ki med drugim določa, da mora upravnik poskrbeti za porazdelitev in izterjavo obveznosti. Glede na določbe SPZ o solastnini imajo etažni lastniki pravico vedeti, kateri etažni lastniki ne plačujejo sredstev v rezervni sklad, saj posledice neplačevanja (torej oviranje izvedbe del v skladu s sprejetim načrtom vzdrževanja) nosijo vsi etažni lastniki. Če zgolj zaradi neplačevanja na primer v skladu ni dovolj denarja za popravilo strehe, se popravilo strehe ne more začeti. Podobno je tudi v primeru, ko se določeno popravilo izvede kljub temu, da nekateri etažni lastniki h kritju stroškov popravila niso prispevali. Tudi v tem primeru se z neplačilom enega etažnega lastnika poseže v pravico drugega etažnega lastnika, saj plačnik v tem primeru posredno plača tudi za neplačnika. Prvi odstavek 66. člena SPZ namreč določa, da ima solastnik pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršil pravice drugih solastnikov. Nihče ne sme s svojim ravnanjem posegati v enake pravice drugih.

Iz povedanega torej jasno izhaja, da upravnik etažne lastnike večstanovanjske stavbe lahko obvešča o tistih etažnih lastnikih, ki ne plačujejo sredstev v rezervni sklad, o višini in datumu zapadlosti dolga, vendar ne na način, da bi se s temi podatki seznanile tudi nepooblaščene osebe. Hkrati pa je tudi upravnik skladno s SZ-1 zavezan k poročanju o zadevah, ki vplivajo na izvrševanje njegovih pravic in obveznosti.

### *15. POSREDOVANJE OSEBNIH PODATKOV NADZORNEMU ODBORU*

*Katere osebne podatke etažnih lastnikov lahko upravnik posreduje nadzornemu odboru?*

Za ugotavljanje pravic in dolžnosti nadzornega odbora lastnikov stanovanj je treba upoštevati 39. člen SZ-1, ki določa, da ima, če etažni lastniki ne sklenejo drugače, nadzorni odbor tri člane, ki nadzorujejo delo upravnika, ki izhaja iz pogodbe o opravljanju upravniških storitev, predlaga predloge sklepov, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine, ter daje pobude upravniku. Ti člani imajo z vidika svoje nadzorne funkcije nad upravnikom pravico do vpogleda v vse podatke, ki se tičejo upravljanja. Ker so člani nadzornega odbora predstavniki etažnih lastnikov, nimajo glede pridobivanja osebnih podatkov več pravic kot ostali etažni lastniki. To pomeni, da lahko vse osebne podatke, ki jih pridobijo člani nadzornega odbora za namen nadzora nad delom upravnika, pridobijo tudi vsi ostali etažni lastniki.

***16. PODATEK O LASTNIKU SOSEDNJEGA STANOVANJA***

*Ali lahko upravnik stavbe etažnemu lastniku pove, kdo je lastnik sosednjega stanovanja in oznako stanovanja iz zemljiške knjige? Kaj, če je lastnik pravna oseba?*

Zakon o zemljiški knjigi[12] (v nadaljevanju: ZZK-1) v 1. členu določa, da je zemljiška knjiga javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo. Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo. 4. člen ZZK-1 določa, da so vsi vpisi v zemljiški knjigi javni, pod pogoji, določenimi s tem zakonom, pa so javne tudi listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi v zemljiško knjigo.

Prek portala e-ZK je vsakomur omogočen brezplačen dostop in računalniški izpis podatkov informatizirane glavne knjige. O lastniku, ki je fizična oseba, so dostopni podatki o imenu in priimku, naslovu prebivališča in delen EMŠO (zadnjih šest številk je prikritih).

Na podlagi zgoraj navedenega IP zaključuje, da v primeru, da so podatki o določenem etažnem lastniku, ki je fizična oseba, vpisani v zemljiško knjigo (kar pomeni, da so javni), upravnik s posredovanjem teh podatkov drugemu etažnemu lastniku **ne bi kršil določb ZVOP-2**. V zvezi s podatki, ki se nanašajo na pravne osebe, pa IP pojasnjuje, da ne gre za podatke, varovane po Splošni uredbi in ZVOP-2, saj so osebni podatki le tisti, ki se nanašajo na fizične osebe.



[12] (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L, 16/19 – ZNP-1 in 121/21).

## C. Katere osebne podatke drugih lastnikov in/ali najemnikov lahko upravnik posreduje tretjim osebam ali organizacijam?

### 1. POSREDOVANJE PODATKOV OBČINI

*Ali lahko upravnik občini posreduje podatke o najemnikih stanovanj za potrebe odmere NUSZ?*

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je obvezna dajatev, ki jo ureja Zakon o stavbnih zemljiščih[13] (v nadaljevanju ZSZ). Zavezanci za plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča so neposredni uporabniki zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe, to pa so imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora ali imetnik stanovanjske pravice. Zavezancu določi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča občinski upravni organ.

Obdelavo osebnih podatkov v občini ureja 21.a člen Zakona o lokalni samoupravi[14] (v nadaljevanju ZLS), ki določa, da občina pridobiva podatke, ki jih potrebuje za opravljanje nalog iz svoje pristojnosti, jih obdeluje ter opravlja statistično, evidenčno in analitično funkcijo za svoje potrebe. Občina pridobiva in obdeluje EMŠO, osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva oziroma smrti, podatke o osebnih vozilih, podatke o nepremičninah ter druge osebne podatke v skladu z zakonom. Navedene osebne podatke občina pridobiva od posameznika, na katerega se nanašajo, ali od drugega upravljavca, če tako določa zakon. Upravljavec zbirke osebnih podatkov mora občini omogočiti dostop tudi do drugih podatkov iz zbirke, če je to določeno z zakonom in če te podatke občina potrebuje za izvajanje svojih z zakonom določenih pristojnosti.

Upravnik je kot upravljavec osebnih podatkov o najemnikih, ki jih občina potrebuje za opravljanje nalog iz svoje pristojnosti, tj. obračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, dolžan posredovati občini zahtevane osebne podatke, vendar le na podlagi obrazložene pisne zahteve. Če upravnik osebne podatke iz zbirke posreduje upravičenemu uporabniku, ki ima (kot v konkretnem primeru) pravno podlago za njihovo pridobitev v zakonu, za takšno posredovanje ni potrebna še osebna privolitev posameznikov, na katere se osebni podatki nanašajo. Tako občina kot upravnik pa sta pri pridobivanju oziroma posredovanju osebnih podatkov dolžna upoštevati načelo najmanjšega obsega podatkov in zahtevati oziroma dati le tiste osebne podatke, ki so za dosego namena občine resnično potrebni in primerni (točka (c) prvega odstavka 5. člena Splošne uredbe).

### 2. POSREDOVANJE PODATKOV DIMNIKARSKEMU PODJETJU

*Ali lahko upravnik podjetju, ki čisti dimovodne in prezračevalne naprave, posreduje podatke o lastnikih za namen izdaje računov?*

Upravnik je po določbah SZ-1 pooblaščenec etažnih lastnikov, ki jih zastopa v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe, in skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov s tretjimi osebami. Pri sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami nastopa upravnik v imenu in za račun etažnih lastnikov (68. člen SZ-1), razen če SZ-1 ali pogodba o upravljanju upravniških storitev ne določa drugače. Upravnik je v skladu z 68. členom SZ-1 ob podpisu pogodbe dolžan izročiti dobavitelju storitev seznam etažnih lastnikov, ki vsebuje ime in priimek etažnega lastnika, naslov, številko stanovanja in druge podatke, ki so potrebni za opravljanje storitve dobavitelja, ter delilnik stroškov med etažnimi lastniki.

Če ima torej upravnik s konkretnim podjetjem v imenu in za račun etažnih lastnikov sklenjeno npr. pogodbo za opravljanje storitev čiščenja dimovodnih in prezračevalnih naprav, je glede na določbe SZ-1 dobavitelju storitev ob podpisu pogodbe dolžan izročiti seznam etažnih lastnikov, ki vsebuje ime in priimek etažnega lastnika, naslov, številko

[13] Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1, 110/02 – ZGO-1 in 199/21 – ZUreP-3.
[14] Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF,14/15 – ZUUJFO 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE.

stanovanja in druge podatke, ki so potrebni za opravljanje storitve dobavitelja, ter delilnik stroškov med etažnimi lastniki.

### *3. POSREDOVANJE PODATKOV V SODNIH IN UPRAVNIH POSTOPKIH*

*Ali mora upravnik v sodnih, upravnih postopkih v dokaznih listinah prekriti davčne številke in naslove (osebne podatke) etažnih lastnikov?*

Če sodišče ali upravni organ od upravnika zahteva posredovanje določenih osebnih podatkov oziroma dokumentov, ki vsebujejo tudi osebne podatke, jih upravnik mora posredovati. Če drug zakon ne določa drugače, mora zahteva za posredovanje osebnih podatkov skladno s prvim odstavkom 41. člena ZVOP-2 vsebovati naslednje podatke:

1. **podatke o vlagatelju zahteve** (za fizično osebo: osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča; za samostojnega podjetnika posameznika, posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ter za pravno osebo: naziv oziroma firmo in naslov oziroma sedež in matično številko) ter podpis vlagatelja oziroma pooblaščene osebe;

2. **pravno podlago** za pridobitev zahtevanih osebnih podatkov;

3. **namen obdelave** osebnih podatkov oziroma razloge, ki izkazujejo potrebnost in primernost osebnih podatkov za dosego namena pridobitve;

4. **predmet in številko ali drugo identifikacijo zadeve**, v zvezi s katero so osebni podatki potrebni, ter **navedbo organa ali drugega subjekta**, ki obravnava zadevo;

5. **vrste osebnih podatkov**, ki naj se mu posredujejo;

6. **obliko in način pridobitve** zahtevanih osebnih podatkov.

Podlago za pridobitev podatkov navede organ v svoji zahtevi (npr. Zakon o splošnem upravnem postopku, Zakon o sodiščih, Zakon o pravdnem postopku, Zakon o kazenskem postopku). V primeru dvoma o obstoju zakonske podlage za posredovanje podatkov lahko upravnik zahteva od organa, ki zahteva dokumente ali osebne podatke, dodatna pojasnila. Upravnik v teh primerih ne sme prekrivati posameznih delov dokumentov, saj bi se zaradi prekritja dela dokumenta lahko pojavilo vprašanje o njegovi verodostojnosti oziroma dokazni vrednosti, vendar to presoja organ, ki vodi postopek. IP svetuje, da se upravnik, če meni, da določeni dokumenti vsebujejo tudi podatke, ki za vodenje določenega postopka niso potrebni, obrne na organ in se dogovori o načinu posredovanja dokumentov oziroma osebnih podatkov.

IP v zvezi s posredovanjem podatkov uporabnikom (tudi državnim organom) dodaja, da mora upravnik v skladu s šestim odstavkom 41. člena ZVOP-2 zagotavljati zunanjo sledljivost oziroma, da mora za vsako posredovanje osebnih podatkov zagotoviti, da je mogoče pozneje ugotoviti, kateri osebni podatki so bili posredovani, komu, kdaj in na kakšni podlagi, za kateri namen oziroma iz katerih razlogov oziroma za potrebe katerega postopka, razen če drug zakon za posredovanje posameznih vrst podatkov določa drugače oziroma je to razvidno iz dnevnika obdelave po 22. členu tega zakona. To pomeni, da mora upravnik voditi evidenco, komu (ime in priimek ter naslov prebivališča fizične osebe ali ime firme in naslov sedeža), kdaj, katere osebne podatke (vrste osebnih podatkov, na koga se nanašajo posredovani osebni podatki), in na kakšni pravni podlagi (določba zakona, ki uporabnika pooblašča za pridobitev podatkov) in za kateri namen oz. za potrebe katerega postopka jih je posredoval.

***4. POSREDOVANJE PODATKOV ZAVAROVALNICI***

*Katere osebne podatke (npr. telefonsko številko oškodovanca) lahko upravnik posreduje zavarovalnici za uveljavljanje zahtevkov za povrnitev škode na skupnih delih stavbe?*

268. člen Zakona o zavarovalništvu[15] (v nadaljevanju: ZZavar-1) določa, da zavarovalnice zbirajo, obdelujejo, shranjujejo, posredujejo in uporabljajo osebne podatke za namen sklepanja in izvajanja pogodb o zavarovanju, kar vključuje tudi izterjavo neplačanih obveznosti iz naslova zavarovalnih pogodb, reševanje škod, uveljavljanje povračilnih zahtevkov in drugih pravic ter obveznosti, vključno s preiskovanjem sumljivih primerov neupravičeno izplačanih odškodnin oziroma zavarovalnin, ki izvirajo iz zavarovanj po tem zakonu, v skladu z zakonodajo, ki ureja varstvo osebnih podatkov in zbirke podatkov s področja zavarovanja.

Zavarovalnice lahko upravljajo naslednje zbirke podatkov:

- zbirko podatkov o zavarovalcih in zavarovancih,
- zbirko podatkov o zavarovalnih primerih,
- zbirko podatkov za presojo zavarovalnega kritja in višine odškodnine oziroma zavarovalnine.

Navedeni člen določa vrste osebnih podatkov, ki jih lahko zavarovalnice o zavarovalcu in zavarovancu vodijo v posamezni zbirki: med drugim osebno ime, spol, datum in kraj rojstva, stalno in začasno prebivališče, davčna številka in državljanstvo v škodnem dogodku udeleženih oseb, prič in upravičencev do odškodnine oziroma zavarovalnine, oznaka škodnega spisa, datum vložitve zahtevka in izplačila odškodnine oziroma zavarovalnine, vrsta, kraj, čas in opis zavarovalnega primera, opis materialne in nematerialne škode, nastale v zavarovalnem primeru, podatki o kaznivih dejanjih in prekrških v zvezi z zavarovalnimi primeri (med njimi pa ni telefonske številke) ter od koga in na kakšen način lahko pridobijo podatke (npr. praviloma neposredno od posameznika, na katerega se nanašajo, od drugih oseb, ki o zavarovalnem primeru kaj vedo, iz zbirk podatkov drugih zavarovalnic, državnih organov, izvajalcev zdravstvenih storitev, centrov za socialno delo, ZPIZ, ZZZS, določenih ministrstev in drugih upravljavcev zbirk podatkov, ki hranijo podatke, ki jih lahko zavarovalnice pridobivajo in zbirajo v skladu z ZZavar-1).

Na podlagi zgoraj navedenega IP zaključuje, da upravnik nima zakonske podlage (ZZavar-1) za posredovanje telefonske številke oškodovanca zavarovalnemu agentu. Upravnik bi lahko telefonsko številko posredoval le na podlagi vnaprejšnje osebne privolitve oškodovanca, lahko pa oškodovancu predlaga, da sam pokliče zavarovalnega agenta, saj je čimprejšnja rešitev zahtevka za povrnitev škode načeloma v interesu vsakega oškodovanca.

## Videonadzor v večstanovanjskih stavbah

Tudi izvajanje videonadzora v večstanovanjskih stavbah mora temeljiti na eni od pravnih podlag iz 6. člena Splošne uredbe. Sicer pa mora izvajalec videonadzora kot upravljavec osebnih podatkov upoštevati tudi vse ostale določbe ZVOP-2 (tudi splošne določbe v zvezi z izvajanjem videonadzora iz 76. člena) in Splošne uredbe (dolžnosti upravnikov kot upravljavcev osebnih podatkov so povzete na koncu smernic), saj videoposnetki posameznika predstavljajo osebne podatke, z izvajanjem videonadzora pa nastane zbirka osebnih podatkov.

ZVOP-2 podrobnih določb o izvajanju videonadzora v večstanovanjskih stavbah ne vsebuje, zato se glede videonadzora v večstanovanjski stavbi uporabijo pravne podlage, ki so določene v prvem odstavku 6. člena Splošne uredbe. Ustrezna pravna podlaga za izvajanje videonadzora v večstanovanjski stavbi bi lahko bila točka (f) prvega odstavka 6. člena Splošne uredbe, če in v obsegu, v katerem so za to izpolnjeni pogoji. Torej, obdelava je zakonita, če je potrebna zaradi zakonitih interesov, za katere si prizadeva upravljavec ali tretja oseba, in če nad takimi interesi ne prevladajo interesi ali temeljne pravice in svoboščine posameznika, ki bi lahko bil na posnetkih. Takšen zakoniti interes lastnikov bi glede na okoliščine lahko bila varnost ljudi in premoženja, ob tem pa bi morali pretehtati, ali nad njihovim interesom ne prevladajo pravice drugih, ki se običajno gibljejo na tem prostoru (npr. otrok med igro na zelenici). Opozoriti je tudi

[15] Uradni list RS, št. 93/15, 9/19, 102/20, 48/23 in 78/23 – ZZVZZ-T.

treba, da ZVOP-2 izrecno prepoveduje izvajanje videonadzora v dvigalih. Skladno s stanovanjsko zakonodajo je treba za izvajanje videonadzora pridobiti tudi predpisano soglasje lastnikov večstanovanjske stavbe. Skladno z določbo 67. člena SPZ bi lahko šlo za posel rednega upravljanja, za katerega je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo skupaj več kot polovico idealnih deležev. Za posle rednega upravljanja se namreč štejejo posli, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena.




Videonadzor v večstanovanjski stavbi lahko dejansko izvajajo stanovalci sami tako, da za to nalogo pooblastijo določenega etažnega lastnika, člana nadzornega odbora, člana skupnosti etažnih lastnikov ali npr. upravnika. Etažni lastniki kot skupni upravljavci morajo skladno s 26. členom Splošne uredbe na pregleden način s skupnim dogovorom določiti dolžnosti vsakega od njih z namenom izpolnjevanja obveznosti, ki jim jih nalaga Splošna uredba, zlasti v zvezi z uresničevanjem pravic posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki in glede zagotavljanja informacij iz 13. in 14. člena Splošne uredbe. Poskrbeti morajo za varnost osebnih podatkov tako, da sprejmejo ustrezne tehnične in organizacijske ukrepe za zavarovanje osebnih podatkov (24. in 32. člen Splošne uredbe), med drugim morajo npr. določiti osebo, odgovorno za evidenco videonadzornega sistema (dvanajsti odstavek 76. člena ZVOP-2) oz. vodenje dnevnika obdelave podatkov (22. člen ZVOP-2) ter določiti pooblaščene osebe, ki lahko vpogledajo v posnetke videonadzornega sistema. Pooblaščena oseba bi lahko opravljala tudi npr. naloge vodenja evidence dejavnosti obdelave, izvrševanja pravic posameznikov, itd.[16]

O izvajanju videonadzora je treba posameznike tudi ustrezno obvestiti, in sicer z objavo **obvestila o videonadzoru**, ki je urejeno v 76. členu ZVOP-2 in ob upoštevanju 13. člena Splošne uredbe, ki ureja obveščanje posameznikov o obdelavi osebnih podatkov.[17] Skladno s tretjim odstavkom 76. člena ZVOP-2 se obvestilo namreč vidno in razločno objavi na način, ki omogoča posamezniku, da se seznani z izvajanjem videonadzora in da se lahko vstopu v nadzorovano območje odpove.

Takšno obvestilo o videonadzoru mora poleg informacij iz prvega in drugega odstavka 13. člena Splošne uredbe obvezno vsebovati naslednje informacije:

1. pisno ali nedvoumno grafično opisano dejstvo, da se izvaja videonadzor;

2. namene obdelave, navedbo upravljavca videonadzornega sistema, telefonsko številko ali naslov elektronske pošte ali spletni naslov za potrebe uveljavljanja pravic posameznika s področja varstva osebnih podatkov;

3. informacije o posebnih vplivih obdelave, zlasti nadaljnje obdelave;

4. kontaktne podatke pooblaščene osebe (telefonska številka ali naslov e-pošte);

5. neobičajne nadaljnje obdelave, kot so prenosi subjektom v tretje države, spremljanje dogajanja v živo, možnost zvočne intervencije v primeru spremljanja dogajanja v živo.

[16] Več o tem glej v 6. točki.
[17] Več o tem lahko preberete na spletni strani IP: https://www.ip-rs.si/zakonodaja/reforma-evropskega-zakonodajnega-okvira-za-varstvo-osebnih-podatkov/klju%C4%8Dna-podro%C4%8Dja-uredbe/obve%C5%A1%C4%8Danje-posameznikov-o-obdelavi-osebnih-podatkov.

Namesto objave v obvestilu se lahko obveščanje posameznika izvede tudi na način, da upravljavec informacije iz prvega in drugega odstavka 13. člena Splošne uredbe in informacije iz 3. do 5. točke obvestila objavi na spletnih straneh. V tem primeru mora na obvestilu iz prejšnjega odstavka objaviti spletni naslov, kjer so te informacije dostopne (URL naslov spletne strani, poleg tega pa lahko tudi QR kodo). Navedeno pomeni, mora izvajalec videonadzornega sistema na obvestilu navesti vsaj dejstvo (pisno ali grafično), da se izvaja videonadzor ter objaviti spletni naslov (URL), kjer so dostopne vse informacije iz 13. člena Splošne uredbe. Priporočamo, da upravljavec navede tudi namene obdelave, upravljavca videonadzornega sistema, telefonsko številko ali naslov elektronske pošte ali spletni naslov za potrebe uveljavljanja pravic posameznika s področja varstva osebnih podatkov.

Priporočamo vam, da preberete tudi Smernice o videonadzoru.

***1. NAMESTITEV LAŽNE KAMERE***

*Neznanci povzročajo škodo v dvigalu, poleg tega velikokrat pritisnejo gumb za pomoč. Varnostna služba se mora na klic odzvati, a je bilo do sedaj vedno ugotovljeno, da je šlo za lažni alarm. Vsak prihod je varnostna služba tudi zaračunala, stroški so se razdelili na vse etažne lastnike, ki so v izogib nadaljnjim stroškom zahtevali namestitev kamere (lahko je tudi lažna) v dvigalu. Ali je to dopustno?*

Deseti odstavek 76. člena ZVOP-2 določa, da videonadzora ni dovoljeno izvajati v dvigalih, sanitarijah, prostorih za preoblačenje, hotelskih sobah in drugih podobnih prostorih, v katerih posameznik utemeljeno pričakuje višjo stopnjo zasebnosti. V dvigalih videonadzora torej ni dovoljeno izvajati. Glede lažnih kamer pa IP pojasnjuje, da namestitev lažne kamere sicer ne pomeni kršitve določb ZVOP-2 (ker ne gre za obdelavo osebnih podatkov), vendar pa mora dejstvo obstoja lažne kamere v primeru, da se to vprašanje pojavi, državni nadzornik za varstvo osebnih podatkov šele ugotoviti in torej preveriti, ali se videonadzor dejansko izvaja ali ne.

***2. SNEMANJE VHODA V LASTNO STANOVANJE***

*Etažni lastnik je na hodniku namestil kamero, s katero snema vhod v svoje stanovanje. Ali bi pred namestitvijo kamere moral pridobiti dovoljenje sosedov?*

Če etažni lastnik namesti kamero, ki je usmerjena izključno na njegova vrata, kar pomeni, da zajame oziroma snema le posameznike, ki vstopijo v njegovo stanovanje, ne pa tudi ostalih oseb, ki se gibajo po hodniku, gre v takšnem primeru za obdelavo osebnih podatkov, za katero se uporablja drugi odstavek 2. člena Splošne uredbe in drugi odstavek 3. člena ZVOP-2, ki določata, da se Splošna uredba oz. ZVOP-2 ne uporabljata za obdelavo osebnih podatkov, ki jo izvajajo posamezniki izključno za osebno uporabo, družinsko življenje ali za druge domače potrebe. To pomeni, da če se videonadzor izvaja izključno za osebno uporabo, določbe Splošne uredbe in ZVOP-2 za izvajalce takega videonadzora ne veljajo.

**3. *VIDEONADZOR NAD PROSTOROM ZA ODLAGANJE SMETI***

*V enem izmed dveh stanovanjskih stavb so se etažni lastniki odločili, da bi ograjen prostor, ki je namenjen odlaganju smeti, opremili z videokamero. Odlagališče stoji na zasebnem zemljišču, ki pripada etažnim lastnikom obeh stavb. Za to dejanje so se odločili, ker želijo zajeziti nepravilno odlaganje odpadkov in spremljati tiste osebe, ki v prostoru puščajo predvsem kosovne odpadke.*

Prostor za odlaganje smeti je v tem primeru skupni prostor dveh stavb, zato je uvedba videonadzora na njem dopustna, če bi svojo privolitev podal zadosten delež etažnih lastnikov obeh stavb in če bi ga uvedli za zakonite namene skladno s točko (f) prvega odstavka 6. člena Splošne uredbe. Zakonit namen, zaradi katerega se lahko izvaja videonadzor v večstanovanjskih stavbah oziroma zaradi katerega se lahko shranjujejo in pregledujejo videoposnetki, bi lahko bil npr. zagotavljanje varnosti ljudi in varovanje premoženja, v kolikor so izpolnjeni pogoji iz točke (f) prvega odstavka 6. člena Splošne uredbe, ne pa odkrivanje in dokazovanje prekrškov v zvezi z napačnim odlaganjem odpadkov. Zato namestitev kamere z namenom, da bi samo preprečili nepravilno odlaganje odpadkov, ne bi bila zakonita.

### *4. VIDEONADZOR PARKIRIŠČA PRED BLOKOM Z BALKONA*

*Eden izmed etažnih lastnikov je na svoj balkon postavil kamero, s katero snema parkirišče pred blokom. Lastnik parkirišča je občina. Ali pomeni takšno ravnanje kršitev določb ZVOP-2?*

Če je obdelava podatkov (snemanje in shranjevanje posnetkov) namenjena zgolj zasebni uporabi, so določila Splošne uredbe in ZVOP-2 izključena, kar pa seveda še ne pomeni, da gre za zakonito ravnanje (glej spodaj). Splošna uredba ZVOP-2 se namreč ne uporabljata za obdelavo osebnih podatkov, ki jo izvajajo posamezniki izključno za osebno uporabo, družinsko življenje ali druge domače potrebe.

Okoliščine, ki bi utegnile spremeniti zgoraj navedeno stališče, so:

- **objava spornih posnetkov**. Sodišče Evropskih skupnosti je dne 6. 11. 2003 v primeru Lindqvist določilo mejo med pojmom obdelave osebnih podatkov za osebno rabo in obdelavo osebnih podatkov, ki bi v konkretnem primeru sodila v pristojnost IP. V skladu s to sodbo pomeni objava na spletni strani nedvomno obdelavo osebnih podatkov ter ne sodi pod izjemo osebne uporabe. To pomeni, da bi šlo za poseg v varstvo osebnih podatkov, če bi bili videoposnetki kjerkoli javno objavljeni oziroma posredovani tretjim osebam.
- **opravljanje poklicne ali komercialne dejavnosti.** Če bi posameznik izvajal videonadzor zaradi opravljanja poklicne ali komercialne dejavnosti, bi bila raba za domače potrebe presežena.
- **snemanje javnega prostora.** Uporaba za osebne oz. domače potrebe je presežena tudi tedaj, ko videonadzor pomeni snemanje javnega prostora.

IP dodaja, da lahko posameznik, ki meni, da se mu s takšnim snemanjem krši pravica do zasebnosti, po 134. členu Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju: OZ) vloži tožbo na sodišče, ki lahko odredi prenehanje dejanja (videonadzora), s katerim se krši nedotakljivost človekove osebnosti, osebnega in družinskega življenja ali kakšna druga osebnostna pravica. Če nekdo brez dovoljenja in njihove vednosti snema druge ljudi na zemljišču izven meja svojih nepremičnin, je za svoja dejanja lahko tudi kazensko odgovoren. Neupravičeno slikovno snemanje namreč pomeni po 138. členu Kazenskega zakonika[18] kaznivo dejanje, če storilec s svojim ravnanjem občutno poseže v zasebnost oziroma družinsko življenje drugega. Pregon se začne na predlog oškodovanca. V primeru, ko je posamezniku s snemanjem njega, njegovih bližnjih ali njegovih prostorov ali pa s prikazovanjem posnetkov povzročena premoženjska ali nepremoženjska škoda, lahko od povzročitelja na podlagi 179. člena OZ zahteva odškodnino.

IP opozarja tudi na dejstvo, da je pri takšnem izvajanju videonadzora (nadzor z balkona) treba upoštevati tudi možnost, da videoposnetki sploh ne predstavljajo osebnih podatkov. Če je posnetek slabe kvalitete in se posameznika na podlagi takšnega posnetka ne da identificirati, ne gre za osebni podatek. Posameznik, ki je le domnevno na videoposnetku in torej ni določen oziroma določljiv, namreč ne more uživati pravnega varstva po Splošni uredbi oz. ZVOP-2. Osebni podatek je po 1. točki 5. člena Splošne uredbe katerakoli informacija v zvezi z določenim ali določljivim posameznikom, pri čemer je posameznik določljiv, če ga je mogoče neposredno ali posredno določiti.

### *5. DOMOFONI*

*Ali je raba video domofona dopustna?*

Video domofon ne sodi v sisteme, ki se štejejo za videonadzor, zato uporabe video domofona Splošna uredba in ZVOP-2 ne urejata, saj ima domofon funkcijo prepoznave obiskovalca, ki želi vstopiti, in ne funkcije ohranjanja posnetkov videonadzornega sistema za potrebe varovanja ljudi in premoženja, ki jih pooblaščene osebe ob kakšnem škodnem dogodku seveda lahko pregledajo in uporabijo kot dokaz.

V primeru, da je na napravi omogočeno tudi snemanje, gre dejansko za izvajanje videonadzora v obliki shranjevanja videoposnetkov, oz. prenos žive slike brez snemanja (t.i. »podaljšano oko«), za katera mora obstajati ustrezna pravna

[18] Uradni list RS, št. 50/12 – uradno prečiščeno besedilo, 6/16 – popr., 54/15 in 38/16.

podlaga skladno s Splošno uredbo oz. ZVOP-2. Kot je pojasnjeno že zgoraj, se videonadzor, ki ga posameznik izvaja iz svojega zasebnega objekta oz. iz svoje zasebne lastnine praviloma šteje kot obdelava osebnih podatkov za osebno uporabo in domače potrebe, razen v primeru, ko posameznik izvaja videonadzor ob opravljanju poklicne ali komercialne dejavnosti, posnetke posreduje nepooblaščeni tretji osebi ali pa objavi na internetu oziroma, kolikor videonadzor pomeni snemanje javnega prostora.

**6. *POVERITEV IZVAJANJA VIDEONADZORA HIŠNIKU***

*V večstanovanjski stavbi, ki ima upravnika, so se etažni lastniki odločili, da bodo uvedli videonadzor in da bo z njim upravljal kar hišnik. Ali je takšen način izvajanja videonadzora dopusten ali mora videonadzor izvajati upravnik, če ga stavba ima?*

Izbira o tem, kdo bo izvajal videonadzor v večstanovanjski stavbi, je prepuščena etažnim lastnikom in ni nujno, da je izvajalec ravno upravnik te stavbe. Če se etažni lastniki odločijo za uvedbo videonadzora, lahko videonadzor izvajajo tudi sami. V tem primeru morajo za upravljanje z videonadzornim sistemom pooblastiti enega izmed etažnih lastnikov, ki mora skrbeti za zakonitost obdelave videoposnetkov in za njihovo ustrezno zavarovanje. To, da bi do videonadzornega sistema lahko dostopali vsi etažni lastniki, z vidika varstva osebnih podatkov ni dopustno.

Glede na številne obveznosti, ki jih izvajalcem videonadzora nalagata ZVOP-2 in Splošna uredba, je v praksi lažje, da videonadzor izvaja upravnik in da se izvajanje videonadzora šteje kot ena izmed nalog upravnika, kar se navede tudi v pogodbi o opravljanju upravniških storitev. Po prvem odstavku 53. člena SZ-1 se namreč razmerja med etažnimi lastniki in upravnikom uredijo s pogodbo o opravljanju upravniških storitev, ki lahko poleg pooblastil iz 50. člena tega zakona določi še druge pravice in obveznosti.

Način izvajanja videonadzora je torej odvisen od odločitve etažnih lastnikov. Upravnik pa lahko izvajanje videonadzora prenese na za to usposobljena in registrirana varnostna podjetja, ki nameščajo in upravljajo videokamere v imenu in za račun svojih strank, torej upravljavcev osebnih podatkov. V takšnem primeru mora upravnik s podjetjem v skladu z 28. členom Splošne uredbe skleniti pogodbo o obdelavi osebnih podatkov, v kateri bo določeno, na kakšen način in za kakšen namen bodo zaposleni v tem podjetju obdelovali videoposnetke ter s kakšnimi postopki in ukrepi bodo poskrbeli za zavarovanje videoposnetkov. Vzorec pogodbe za potrebe pogodbene obdelave si lahko ogledate na spletni strani https://www.ip-rs.si/obrazci/varstvo-osebnih-podatkov/, priporočamo pa vam tudi, da si preberete ***Smernice o pogodbeni obdelavi***, ki so dostopne na https://www.ip-rs.si/publikacije/priro%C4%8Dniki-in-smernice/smernice-po-splo%C5%A1ni-uredbi-o-varstvu-podatkov-gdpr/smernice-o-pogodbeni-obdelavi.

## Dolžnosti upravnikov po ZVOP-2 (povzetek)

Upravniki morajo pri svojem delu paziti in zagotavljati, da:

- ☐ osebne podatke obdelujejo le, če je podana ustrezna pravna podlaga skladno s Splošno uredbo (prvi odstavek 6. člena Splošne uredbe),
- ☐ vsakokrat obdelujejo le tiste osebne podatke, ki so potrebni in primerni glede na namene, za katere se obdelujejo (načelo najmanjšega obsega podatkov – točka (c) prvega odstavka 5. člena Splošne uredbe),
- ☐ osebne podatke obdelujejo v skladu z namenom, za katerega so bili zbrani (načelo omejitve namena - točka (b) prvega odstavka 5. člena Splošne uredbe),
- ☐ zagotavljajo točnost in ažurnost osebnih podatkov v zbirkah, ki jih vodijo (načelo točnosti - točka (d) prvega odstavka 5. člena Splošne uredbe),

- ☐ zagotavljajo zakonito in pošteno obdelavo osebnih podatkov oziroma posamezniku posredujejo informacije iz 13. člena Splošne uredbe (načelo zakonitosti, poštenosti in preglednosti - točka (a) prvega odstavka 5. člena Splošne uredbe),

- ☐ osebni podatki se hranijo le toliko časa, kolikor je potrebno za namene, za katere se osebni podatki obdelujejo (točka (e) prvega odstavka 5. člena Splošne uredbe),

- ☐ zagotavljajo sledljivost posredovanja osebnih podatkov (možnost naknadnega ugotavljanja, kateri osebni podatki so bili posredovani, komu, kdaj, na kakšni podlagi, za kateri namen oz. iz katerih razlogov oz. za potrebe katerega postopka - šesti odstavek 41. člena ZVOP-2),

- ☐ zagotavljajo ustrezno varnost oz. zavarovanje osebnih podatkov (24. in 32. člen Splošne uredbe; npr. da varujejo prostore, v katerih obdelujejo osebne podatke ter sistemsko programsko opremo in aplikativno programsko opremo, s katero obdelujejo osebne podatke, da preprečujejo nepooblaščen dostop do osebnih podatkov pri njihovem prenosu, vključno s prenosom po telekomunikacijskih sredstvih in omrežjih, da zagotavljajo učinkovit način blokiranja, uničenja, izbrisa ali anonimiziranja osebnih podatkov ter da omogočajo poznejše ugotavljanje, kdaj so bili posamezni osebni podatki vneseni v zbirko osebnih podatkov, uporabljeni ali drugače obdelani in kdo je to storil, in sicer za obdobje, ki je predpisano v petem odstavku 22. člena ZVOP-2, torej praviloma dve leti od zaključka koledarskega leta, v katerem so bila zabeležena dejanja obdelave – notranja sledljivost) ter po potrebi sprejmejo akte, v katerih so predpisani postopki in ukrepi za zavarovanje osebnih podatkov,

- ☐ vse zbirke osebnih podatkov, ki jih vodijo, popišejo v obliki evidenc dejavnosti obdelave (30. člen Splošne uredbe),

- ☐ posameznikom omogočijo seznanitev z lastnimi osebnimi podatki ter dopolnitev, popravek, prenosljivost, ugovor, blokiranje ali izbris netočnih oziroma nezakonito obdelanih osebnih podatkov (15.-22. člen Splošne uredbe),

- ☐ sklenejo pisne pogodbe s pogodbenimi obdelovalci, v katerih bodo navedene vrste osebnih podatkov, ki jih obdelujejo pogodbeni obdelovalci, za kakšen namen in na kakšen način jih obdelujejo ter s kakšnimi postopki in ukrepi bodo poskrbeli za njihovo zavarovanje (28. člen Splošne uredbe); Vzorec pogodbe za potrebe pogodbene obdelave si lahko ogledate na spletni strani https://www.ip-rs.si/obrazci/varstvo-osebnih-podatkov/, priporočamo pa vam tudi, da si preberete **Smernice o pogodbeni obdelavi**, ki so dostopne na https://www.ip-rs.si/publikacije/priro%C4%8Dniki-in-smernice/smernice-po-splo%C5%A1ni-uredbi-o-varstvu-podatkov-gdpr/smernice-o-pogodbeni-obdelavi,

- ☐ v primeru prenosa osebnih podatkov v tretje države – to so države, ki niso članice EU ali Evropskega gospodarskega prostora, zagotavljajo zakonitost le tega (V. poglavje Splošne uredbe) – v zvezi s tem gl. Smernice glede prenosa osebnih podatkov v tretje države in mednarodne organizacije, ki so dostopne na https://www.ip-rs.si/publikacije/priro%C4%8Dniki-in-smernice/smernice-po-splo%C5%A1ni-uredbi-o-varstvu-podatkov-gdpr/smernice-glede-prenosa-osebnih-podatkov-v-tretje-dr%C5%BEave-in-mednarodne-organizacije-po-splo%C5%A1ni-uredbi-o-varstvu-podatkov,

- ☐ v primeru izvajanja neposrednega trženja zagotavljajo zakonito izvajanje tako, da:
    - za izvajanje neposrednega trženja po navadni naslovljeni pošti zagotovijo ustrezno pravno podlago skladno s prvim odstavkom 6. člena Splošne uredbe (npr. zakoniti interesi ali privolitev),
    - posameznika ob izvajanju neposrednega trženja vedno seznanijo z njegovo pravico, da lahko ugovarja uporabi svojih podatkov za namen neposrednega trženja (drugi odstavek 21. člena Splošne uredbe) in
    - pri izvajanju trženja prek elektronske pošte ali SMS sporočil pridobijo predhodno soglasje posameznika (226. člen Zakona o elektronskih komunikacijah),

- ☐ zakonito izvajajo videonadzor (če upravnik izvaja videonadzor nad svojim premoženjem, ga lahko uvede, če obstaja ustrezna pravna podlaga in pod pogoji, ki so določeni v 76. členu ZVOP-2); v zvezi z izvajanjem videonadzora IP svetuje tudi ogled **Smernic o videonadzoru**, ki so objavljene na https://www.ip-rs.si/publikacije/priro%C4%8Dniki-in-smernice/smernice-po-splo%C5%A1ni-uredbi-o-varstvu-podatkov-gdpr/smernice-glede-izvajanja-videonadzora,

- ☐ pridobijo odločbo IP, če nameravajo uvesti biometrijske ukrepe (82., 83. člen). Več o tem lahko preberete v **Smernicah glede biometrije** po ZVOP-2, ki so objavljene na https://www.ip-rs.si/publikacije/priro%C4%8Dniki-in-smernice/smernice-po-splo%C5%A1ni-uredbi-o-varstvu-podatkov-gdpr/smernice-glede-biometrije-po-zvop-2,

- ☐ obvestijo IP, kadar zaznajo kršitev varnosti osebnih podatkov in je (vsaj) verjetno, da bi bile s kršitvijo ogrožene pravice in svoboščine posameznikov. Obvestilo je treba podati takoj po zaznani kršitvi, najkasneje pa v 72 urah po zaznani kršitvi,

- ☐ izvedejo oceno učinkov, ko je možno, da bi določena vrsta obdelave povzročila veliko tveganje za pravice in svoboščine posameznikov (35. člen Splošne uredbe, 69., 80. in 87. člen ZVOP-2). O oceni učinka so na voljo **Smernice ocene učinkov na varstvo osebnih podatkov**, ki so objavljene na https://www.ip-rs.si/publikacije/priro%C4%8Dniki-in-smernice/smernice-po-splo%C5%A1ni-uredbi-o-varstvu-podatkov-gdpr/smernice-ocene-u%C4%8Dinkov-na-varstvo-osebnih-podatkov.