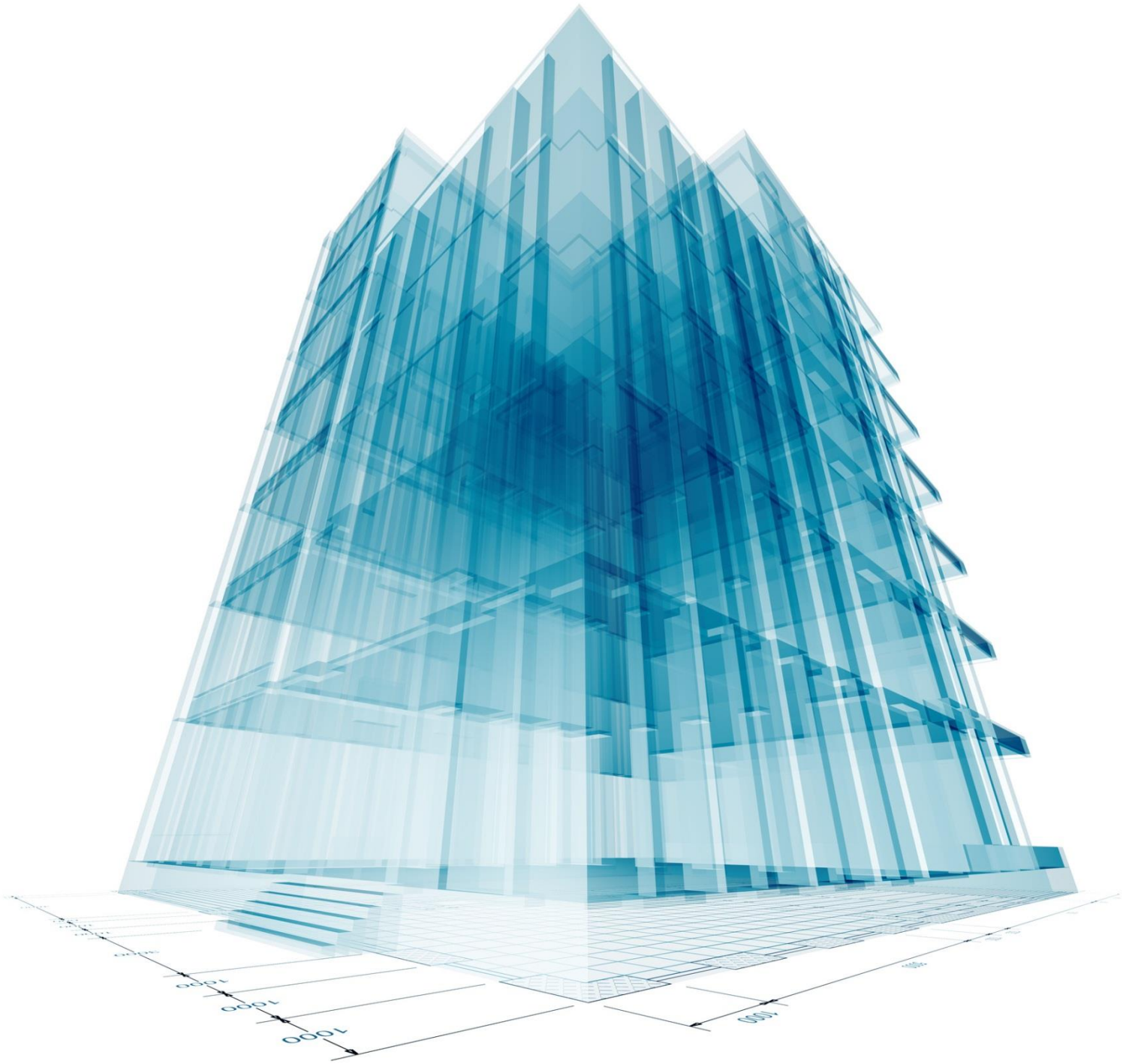

SMERNICE ZA UPRAVNIKE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

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:	1.0
Datum izdaje:	18.11.2016
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 21

Videonadzor v večstanovanjskih stavbah 22

1. NAMESTITEV LAŽNE KAMERE 23

2. SNEMANJE VHODA V LASTNO STANOVANJE 23

3. VIDEONADZOR NAD ODLAGANJEM SMETI 23

4. VIDEONADZOR PARKIRIŠČA PRED BLOKOM Z BALKONA 23

5. DOMOFONI 24

6. POVERITEV IZVAJANJA VIDEONADZORA HIŠNIKU 25

Dolžnosti upravnikov po ZVOP-1 (povzetek) 25

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-1).

Pravno podlago za izdajo smernic Informacijskemu pooblaščencu daje 49. člen ZVOP-1, 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 neobvezna navodila in priporočila glede varstva osebnih podatkov na posameznem področju.

Vse smernice, ki jih je izdal Informacijski pooblaščenec, so objavljene na spletni strani:
http://www.ip-rs.si/varstvo-osebnih-podatkov/iskalnik-po-odlocbah-in-mnenjih/smernice/.

Informacijski pooblaščenec priporoča, da si ogledate tudi:
- mnenja na: http://www.ip-rs.si/varstvo-osebnih-podatkov/iskalnik-po-odlocbah-in-mnenjih/ in
- brošure na: http://www.ip-rs.si/publikacije/prirocniki/.

[1] Uradni list RS, št. 94/2007–UPB1.

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-1 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 v 8. členu ZVOP-1, in pravne podlage za obdelavo osebnih podatkov v zasebnem sektorju (10. člen ZVOP-1), kamor sodijo tudi upravniki. Prvi odstavek 8. člena ZVOP-1 določa, da se osebni podatki lahko obdelujejo le, če obdelavo osebnih podatkov in osebne podatke, ki se obdelujejo, določa zakon ali če je za obdelavo določenih osebnih podatkov podana osebna privolitev posameznika, drugi odstavek istega člena pa nadalje določa, da mora biti namen obdelave osebnih podatkov določen v zakonu, v primeru obdelave osebnih podatkov na podlagi osebne privolitve posameznika pa mora biti posameznik predhodno pisno ali na drug ustrezen način seznanjen z namenom obdelave osebnih podatkov.

ZVOP-1 določa v prvem odstavku 10. člena splošno pravno podlago za obdelavo osebnih podatkov v zasebnem sektorju:

- osebni podatki se lahko obdelujejo, **če obdelavo osebnih podatkov in osebne podatke**, ki se obdelujejo, **določa zakon**
- ali če je **za obdelavo določenih osebnih podatkov podana osebna privolitev posameznika**.

Dodatno 10. člen ZVOP-1 določa naslednje možne pravne podlage:

- v skladu z drugim odstavkom 10. člena ZVOP-1 se lahko v zasebnem sektorju obdelujejo tudi osebni podatki posameznikov, ki so z zasebnim sektorjem sklenili pogodbo ali pa so na podlagi pobude posameznika z njim v fazi pogajanj za sklenitev pogodbe, če je **obdelava osebnih podatkov potrebna in primerna za izvedbo pogajanj za sklenitev pogodbe ali za izpolnjevanje pogodbe**.
- v skladu s tretjim odstavkom 10. člena ZVOP-1 pa se lahko v zasebnem sektorju obdelujejo osebni podatki tudi, če je to **nujno zaradi uresničevanja zakonitih interesov zasebnega sektorja in ti interesi očitno prevladujejo nad interesi posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki**.

ZVOP-1 kot sistemski zakon na področju varstva osebnih podatkov 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 v 10. členu ZVOP-1 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 sorazmernosti**, ki je opredeljeno v 3. členu ZVOP-1 in določa, da morajo biti osebni podatki, ki se obdelujejo, **ustrezni in po obsegu primerni** glede na namene, za katere se zbirajo in nadalje 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 in 40/12 – ZUJF.
[3] Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13.
[4] Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13.

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 drugem odstavku 10. člena ZVOP-1.

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

[5] Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14 in 91/15.

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.

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

[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 in 55/15.
[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 in 76/15 – odl. US.
[8] Uradni list RS, št. 104/11, 88/14 in 44/16.

2. datum rojstva ali EMŠO ali davčna številka ali drug isti povezovalni znak ali drug ustrezen identifikacijski podatek.

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

[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.

naslov stalnega oziroma začasnega prebivališča tožene stranke (180. člen v povezavi s 105. členom Zakona o pravdnem postopku[10] (v nadaljevanju: ZPP)).

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[11] (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.

[10] Uradni list RS, št. 73/07 – UPB3, 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 in 48/15 – odl. US.
[11] Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13.

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?

Ne gre enačiti dejstva, da je nekdo v uradni evidenci pri upravni enoti stalno ali začasno prijavljen na določenem naslovu (v določenem gospodinjstvu določenega posebnega dela etažne lastnine) in dejstva, da je pri upravniku večstanovanjske stavbe na določeno enoto prijavljeno določeno število uporabnikov. **Namen prijave stalnega oziroma začasnega prebivališča**, ki poteka v skladu z Zakonom o prijavi prebivališča[12] (v nadaljevanju: ZPPreb), **je evidentiranje prebivalstva** RS (državljanov in tujcev) za upravno-administrativne potrebe in podporo drugim oblastnim ravnanjem države, kadar za to obstaja zakonska podlaga. Pri prijavi in odjavi uporabnika posamezne stanovanjske enote večstanovanjske stavbe pa gre v prvi vrsti za civilnopravno razmerje med stanovalci večstanovanjske stavbe zaradi delitve stroškov, ki pa je do neke mere urejeno s kognitivnimi predpisi.

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.

Po definiciji 28. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb 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.

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. Vendar pa navedena podlaga zgolj postavlja možnost kaznovanja uporabnika, kar naj bi ga prisililo, da dokaže število uporabnikov stanovanja, nikakor pa ne opredeljuje zakonske podlage za obdelavo osebnih podatkov preko meja osebne privolitve. Število oseb, ki imajo na določenem naslovu prijavljeno prebivališče, niti nujno ne sovpada s številom uporabnikov posamezne enote v večstanovanjski stavbi.

Upravnik večstanovanjske stavbe zato nima pravne podlage, da bi od upravne enote za namen ugotavljanja števila uporabnikov posamezne enote večstanovanjske stavbe pridobil seznam vseh posameznikov, ki imajo na določenem naslovu ali v določeni stanovanjski enoti prijavljeno stalno ali začasno prebivališče.

[12] Uradni list RS, št. 59/06 – uradno prečiščeno besedilo in 111/07. Nov Zakon o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 52/16 stopi v veljavo avgusta 2017.

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 prvim odstavkom 10. člena ZVOP-1 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[13] (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 čeželi 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 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.

[13] Uradni list RS, št. 97/2007-UPB1.

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 drugi odstavek 10. člena ZVOP-1, 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 PRISTONIH

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 prvim odstavkom 10. člena ZVOP-1 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 PRISTONIH

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-1 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) 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.

članom 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 drugega odstavka 10. člena ZVOP-1, 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 more ta 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[14] (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 sorazmernosti iz 3. člena ZVOP-1, 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 sorazmernosti, 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

[14] Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13.

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[15] (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-1**. V zvezi s podatki, ki se nanašajo na pravne osebe, pa IP pojasnjuje, da ne gre za podatke, varovane po ZVOP-1, saj so osebni podatki le tisti, ki se nanašajo na fizične osebe.

[15] Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11 in 14/15 – ZUUJFO.

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[16] (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[17] (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 sorazmernosti in zahtevati oziroma dati le tiste osebne podatke, ki so za dosego namena občine resnično potrebni in primerni (3. člen ZVOP-1).

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,

[16] Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1 in 110/02 – ZGO-1.
[17] Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO.

številko 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. 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 tretjim odstavkom 22. člena ZVOP-1 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, in sicer za obdobje, ko je mogoče zakonsko varstvo pravice posameznika zaradi nedopustnega posredovanja osebnih podatkov. 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) 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[18] (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

[18] Uradni list RS, št. 93/2015.

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

Za zakonito izvajanje videonadzora v večstanovanjskih stavbah je treba upoštevati splošne določbe v zvezi z izvajanjem videonadzora (74. člen ZVOP-1) in 76. člen ZVOP-1, ki določa pogoje za izvajanje videonadzora v večstanovanjskih stavbah. Videoposnetki posameznika so osebni podatki, z izvajanjem videonadzora pa nastane zbirka osebnih podatkov, zato mora izvajalec videonadzora kot upravljavec osebnih podatkov upoštevati tudi vse ostale določbe ZVOP-1 (dolžnosti upravnikov kot upravljavcev osebnih podatkov so povzete na koncu smernic).

Temeljni pogoji za uvedbo videonadzora v večstanovanjski stavbi:

- lahko se uvede le, kadar je to potrebno za varnost ljudi in premoženja;
- za uvedbo videonadzora je potrebna pisna privolitev solastnikov, ki imajo v lasti več kot 70 odstotkov solastniških deležev;
- z videonadzorom se lahko nadzoruje le dostop do vhodov in izhodov večstanovanjskih stavb ter njihovi skupni prostori;
- prepovedan videonadzor vhodov v posamezna stanovanja, hišniškega stanovanja in delavnice za hišnika.

Opredelitev skupnih prostorov izhaja iz SZ-1, ki v prvem odstavku 5. člena kot skupne prostore določa stopnišča, vhodne vetrolove, hodnike, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, delavnice za hišnike, hišniška stanovanja, prostore za odlaganje odpadkov in druge prostore, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (dovozi, klančnine in podobno) ter zemljišče, na katerem stavba stoji, lahko pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva.

Čeprav se hišniško stanovanje in delavnica štejeta med skupne prostore, ZVOP-1 v 76. členu izrecno prepoveduje izvajati videonadzor nad temi prostori. Isti člen prepoveduje tudi snemati vhode v posamezna stanovanja in omogočiti ali izvajati sprotno ali naknadno pregledovanje posnetkov videonadzornega sistema preko interne kabelske televizije, javne kabelske televizije, interneta ali s pomočjo drugega telekomunikacijskega sredstva, ki lahko prenaša te posnetke, tako da bi lahko stanovalci neomejeno in sproti spremljali posnetke kamer. Slednja določba oziroma prepoved izvira kot odgovor na sporno prakso, ko je inštalater videonadzornega sistema tega na željo nekaterih stanovalcev priklopil še na interni kabelski sistem v bloku ter jim s tem omogočil enostaven nadzor nad prihodi in odhodi iz stavbe.

Če so izpolnjeni zgoraj navedeni pogoji in se videonadzor v večstanovanjski stavbi uvede, mora izvajalec videonadzora o tem objaviti obvestilo. Obvestilo mora biti vidno in razločno objavljeno na način, ki omogoča posamezniku, da se seznani z izvajanjem videonadzora najkasneje, ko se nad njim začne izvajati. Obvestilo mora vsebovati informacije o tem, da se izvaja videonadzor, kdo ga izvaja in telefonsko številko za pridobitev informacije, kje in koliko časa se shranjujejo videoposnetki.

Priporočamo vam, da si 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?

ZVOP-1 v tretjem odstavku 77. člena (ki sicer določa pogoje za izvajanje videonadzora v delovnih prostorih) prepoveduje izvajanje videonadzora v dvigalih, zato IP meni, da tudi **izvajanje videonadzora v dvigalih v večstanovanjskih stavbah ni dopustno**. Glede lažnih kamer pa IP pojasnjuje, da namestitev lažne kamere sicer ne pomeni kršitve določb ZVOP-1 (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 prvi odstavek 7. člena ZVOP-1, ki določa, da se ZVOP-1 ne uporablja 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 ZVOP-1 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 namene, ki jih določa drugi odstavek 76. člena ZVOP-1. Zakonit namen, zaradi katerega se lahko izvaja videonadzor v večstanovanjskih stavbah oziroma zaradi katerega se lahko shranjujejo in pregledujejo videoposnetki, kot izhaja iz 76. člena ZVOP-1, je zagotavljanje varnosti ljudi in varovanje premoženja, 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-1?

Če je obdelava podatkov (snemanje in shranjevanje posnetkov) namenjena zgolj zasebni uporabi, so določila ZVOP-1 izključena, kar pa seveda še ne pomeni, da gre za zakonito ravnanje (glej spodaj). ZVOP-1 se namreč v skladu s prvim odstavkom 7. člena ne uporablja za obdelavo osebnih podatkov, ki jo izvajajo posamezniki izključno za osebno uporabo, družinsko življenje ali druge domače potrebe.

Okoliščini, ki bi utegnili spremeniti zgoraj navedeno stališče, sta:

- **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.
- **snemanje javne površine**. IP bi lahko ukrepal tudi v primeru, če bi posameznik snemal javno površino, saj je pri snemanju javnih površin treba upoštevati prakso Sodišča EU (sodba v zadevi C-212/13, *František Ryneš proti Úřad pro ochranu osobních údajů*), po kateri uporabe kamere, ki jo je fizična oseba namestila na družinsko hišo (v konkretnem primeru na svoj balkon v večstanovanjski stavbi) zaradi varovanja premoženja, zdravja in življenja lastnikov hiše, pri tem pa nadzira tudi javni prostor, ni več mogoče šteti izključno za osebno uporabo[19].

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[20] 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 ZVOP-1. Osebni podatek je po 1. in 2. točki 6. člena katerikoli podatek, ki se nanaša na posameznika, ne glede na obliko, v kateri je izražen, posameznik pa je določena ali določljiva fizična oseba, na katero se osebni podatek nanaša, pri čemer je fizična oseba določljiva, če se jo lahko neposredno ali posredno identificira.

5. DOMOFONI

Ali je raba video domofona dopustna?

Četrti odstavek 76. člena ZVOP-1 določa, da je prepovedano omogočiti ali izvajati sprotno ali naknadno pregledovanje posnetkov videonadzornega sistema preko interne kabelske televizije, javne kabelske televizije, interneta ali s pomočjo drugega telekomunikacijskega sredstva, ki lahko prenaša te posnetke. S tem zakon onemogoča preprost prikriti nadzor nad vsemi prihodi in odhodi iz stavbe z uporabo televizije ali računalnika. Zaradi široke prakse priklapljanja videonadzornih kamer na takšne sisteme in nemožnosti nadzora nad uporabo posnetkov je zakonodajalec prenos slike v te sisteme izrecno

[19] IP pojasnjuje, da lahko inšpekcijski postopek v takšnem primeru uvede le, če obstajajo dokazi, da posameznik dejansko snema javne površine. Upoštevati je namreč treba, da postavljena kamera še ni dokaz, da dejansko snema, saj se v praksi pogosto dogaja, da imajo posamezniki postavljene zgolj »slepe kamere« ali pa so posnetki tako slabe kvalitete, da posameznikov sploh ni mogoče prepoznati. V tem primeru ne nastaja zbirka osebnih podatkov, zato IP ni pristojen ukrepati. Ob tem IP dodaja, da je v primeru izvajanja videonadzora s strani posameznika pomembno tudi dejstvo, da je pri izvajanju inšpekcijskih pooblastil omejen saj vstop v stanovanje zaradi ustavne določbe nedotakljivosti stanovanja ni dopusten brez odredbe sodišča.

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

prepovedal. V primeru uporabe videofona pa bo živi posnetek praviloma viden le tistemu stanovalcu, h kateremu je namenjen obiskovalec stavbe, in še to le za določen čas po sprožitvi snemanja (pritisku na zvonec ali podoben gumb). Nevarnosti nadzora s strani drugih stanovalcev torej ni.

V skladu z navedenim video domofon ne sodi v sisteme, ki se štejejo za videonadzor, zato uporabe video domofona ZVOP-1 ne ureja, 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.

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 nalaga ZVOP-1, 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 11. členom ZVOP-1 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/fileadmin/user_upload/Pdf/smernice/Smernice_o_pogodbeni_obdelavi_web.pdf.

Dolžnosti upravnikov po ZVOP-1 (povzetek)

Upravniki morajo pri svojem delu paziti in zagotavljati, da:

- ✓ osebne podatke obdelujejo le, če tako določa zakon ali če so pridobili vnaprejšnjo osebno privolitev posameznika (8. in 10. člen),
- ✓ vsakokrat obdelujejo le tiste osebne podatke, ki so potrebni in primerni glede na namene, za katere se obdelujejo (3. člen)
- ✓ osebne podatke obdelujejo v skladu z namenom, za katerega so bili zbrani (16. člen),
- ✓ zagotavljajo točnost in ažurnost osebnih podatkov v zbirkah, ki jih vodijo (18. člen),

- ✓ zagotavljajo zakonito in pošteno obdelavo osebnih podatkov oziroma posamezniku posredujejo informacije iz 19. člena,

- ✓ osebne podatke po izpolnitvi namena brišejo, uničijo, blokirajo ali anonimizirajo (21. člen),

- ✓ zagotavljajo sledljivost posredovanja osebnih podatkov (možnost naknadnega ugotavljanja, kateri osebni podatki so bili posredovani, komu, kdaj in na kakšni podlagi (22. člen),

- ✓ sprejmejo notranje akte, v katerih so predpisani postopki in ukrepi za zavarovanje osebnih podatkov ter določene osebe, ki so odgovorne za posamezne zbirke osebnih podatkov in osebe, ki lahko obdelujejo določene osebne podatke (25. člen; čeprav ZVOP-1 nalaga to dolžnost le tistim upravljavcem, ki imajo več kot 50 zaposlenih, IP pa priporoča sprejem takšnega akta vsem upravnikom in seznanitev vseh zaposlenih z njegovo vsebino, ker upravniki velikokrat obdelujejo zelo velike količine osebnih podatkov),

- ✓ zagotavljajo ustrezno zavarovanje osebnih podatkov (24. člen; 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, ko je mogoče zakonsko varstvo pravice posameznika zaradi nedopustnega posredovanja ali obdelave osebnih podatkov – notranja sledljivost),

- ✓ za vse zbirke osebnih podatkov, ki jih vodijo, vzpostavijo kataloge zbirk ter podatke iz katalogov posredujejo IP v register zbirk osebnih podatkov (26. in 27. člen; to so dolžni storiti le upravniki, ki imajo več kot 50 zaposlenih),

- ✓ posameznikom omogočijo seznanitev z lastnimi osebnimi podatki ter dopolnitev, popravek, blokiranje ali izbris netočnih oziroma nezakonito obdelanih osebnih podatkov (30.-33. člen);

- ✓ 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 (11. člen); 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/fileadmin/user_upload/Pdf/smernice/Smernice_o_ pogodbeni_obdelavi_web. pdf;

- ✓ v primeru iznosa osebnih podatkov v tretje države – to so države, ki niso članice EU ali Evropskega gospodarskega prostora, zagotavljajo zakonitost le tega (63. člen),

- ✓ v primeru izvajanja neposrednega trženja zagotavljajo zakonito izvajanje tako, da:
  - osebne podatke, ki jih uporabijo za ta namen pridobijo iz javno dostopnih virov ali v okviru zakonitega opravljanja dejavnosti,
  - brez osebne privolitve uporabijo le podatke, ki jih določa ZVOP-1 in
  - posameznika ob izvajanju neposrednega trženja vedno seznanijo z njegovo pravico, da lahko prepove uporabo svojih podatkov za namen neposrednega trženja in
  - če posameznik to zahteva, preprečijo nadaljnjo uporabo njegovih osebnih podatkov za namen neposrednega trženja ter ga o tem obvestijo (72. in 73. člen);
  - pri izvajanju trženja prek elektronske pošte ali SMS sporočil pridobijo predhodno soglasje posameznika (158. člen Zakona o elektronskih komunikacijah);

- ✓ zakonito izvajajo videonadzor (če upravnik izvaja videonadzor nad svojim premoženjem, ga mora uvesti pod pogoji, ki jih določajo 74. 75. in 77. člen, če pa izvajajo videonadzor v imenu in za račun etažnih lastnikov, morajo upoštevati pogoje iz 74. in 76. člena); v zvezi z izvajanjem videonadzora IP svetuje tudi ogled **Smernic o videonadzoru**, ki so objavljene na https://www.ip-rs.si/fileadmin/user_upload/Pdf/smernice/Smernice_o_ videonadzoru_web.pdf ,

- ✓ pridobijo odločbo IP, če nameravajo uvesti biometrijske ukrepe (80., 81. člen).