

Obdelava osebnih podatkov pri upravljanju stavbe

Janez Ribnikar, univ. dipl. prav.
SPL, d. d., član ZPN GZS

Živimo v informacijski družbi, katere razvoj narekuje zbiranje in obdelavo množice podatkov, ki so nujno potrebni za učinkovito izvajanje sistemsko kompleksnejših dejavnosti. Navedene zakonitosti seveda veljajo tudi pri upravljanju stavb v etažni lastnini, ko pooblaščen upravnik stavbe kot strokovnjak v imenu množice etažnih lastnikov gospodari z njihovim nepremičnim premoženjem visokih vrednosti ter zagotavlja ustrezno vzdrževanje in rabo nepremičnin v etažni lastnini. To je neogibno pogojeno tudi z zbiranjem in obdelavo osebnih podatkov vsakega etažnega lastnika za potrebe upravljanja stavbe in tudi drugih podatkov, povezanih z vzdrževanjem in obratovanjem konkretne stavbe. K zbiranju in obdelovanju teh je torej zavezan upravnik, skladno s področnimi predpisi, ki bodo izpostavljeni v nadaljevanju.

Varstvo osebnih podatkov

Splošna zakonska podlaga je Zakon o varstvu osebnih podatkov ZVOP-1, ki določa, da se osebni podatki lahko obdelujejo, če to *»določa zakon ali če je za obdelavo določenih osebnih podatkov podana osebna privolitev posameznika.«*

Upravnika za vodenje osebnih podatkov pooblašča področni, tj. Stanovanjski zakon, SZ-1, v 50. členu, ki določa, da je upravnik osebne podatke *»dolžan zbirati, voditi in posredovati pristojnim organom v skladu s tem zakonom«*. Takšno zgolj načelno opredelitev je treba zaradi nedoločnosti pooblastila konkretno presojati od primera do primera v skladu z 10. členom ZVOP-1, ki določa, da se osebne podatke lahko obdeluje, če je *»obdelava osebnih podatkov potrebna in primerna za izvedbo pogajanj za sklenitev pogodbe ali za izpolnjevanje pogodbe.«* V konkretnem primeru je torej treba presojati potrebnost in primernost obdelovanja osebnih podatkov za potrebe izpolnjevanja pogodbe o upravljanju stavbe in s tem tudi izpolnjevanje zakonskih obveznosti upravnika, ki mu jih nalaga Stanovanjski zakon.

Upravnik je upravičen do osebnih podatkov lastnikov predvsem za potrebe obračunavanja stroškov in vodenja morebitne izterjave zoper dolžnike (naslov bivališča, davčna številka ali EMŠO, število uporabnikov v posameznem delu stavbe) ter tudi obveščanja etažnih lastnikov in izpeljavo njihovega zakonitega odločanja o poslih upravljanja stavbe (dejansko prebivališče, telefonski kontakt, elektronski naslov).

Dokumentacija za upravljanje stavbe

Od upravnikove obdelave osebnih podatkov je treba ločiti ostale podatke oz. dokumentacijo, ki je povezana s konkretnim upravljanjem večstanovanjske stavbe. To so pogodbe, evidenčni podatki stavbe (seznam posameznih delov in njihovih značilnosti) in druge listine, ki so temelj za upravljanje ali se kako drugače uporabljajo pri upravljanju večstanovanjske stavbe. Nema lokrat so v raznih podatkovnih oblikah tudi sistemske poslovne rešitve posameznih upravnikov, ki so na podlagi pogodbe o upravljanju in področne zakonodaje dolžni zagotavljati ustrezno upravljanje stavbe. Podatki oz. oblike, v katerih so zbrani, niso podvrženi ZVOP-1 in tudi ne morejo biti predmet odločanja informacijskega pooblaščenca, da mora upravnik tovrstne podatke v obliki celovitih seznamov posredovati posamičnim

prosilcem. Ti želijo iz največkrat prikritih razlogov razpolagati s celotno dokumentacijo, ki se nanaša na premoženje vseh etažnih lastnikov, kar pa se ne more enačiti s pravico etažnih lastnikov stavbe, da enkrat mesečno opravijo vpogled v pogodbe, knjigovodske listine in stanje sredstev rezervnega sklada v skladu s 65. členom SZ-1.

Etažni lastniki so sicer tudi sami v nedavni raziskavi javnega mnenja z visokim deležem, nad 84 odstotkov, jasno nasprotovali, da bi upravnik stavbe, ki so ga etažni lastniki s pogodbo pooblastili za skrb nad podatki, povezanimi z njihovo nepremičnino, prepuščal celovite zbirke podatkov za upravljanje stavbe v obdelavo zgolj posameznim etažnim lastnikom. Takšna upravičena previdnost se sicer potrjuje že tudi v 61. členu SZ-1, ki tudi v primeru prenehanja pogodbe o upravljanju stavbe omogoča prenos celovitih zbirk podatkov za upravljanje stavbe zgolj novemu upravniku stavbe kot zakonitemu zastopniku vseh etažnih lastnikov stavbe, ne pa tudi posameznemu etažnemu lastniku stavbe.

Obdelava osebnih podatkov in tudi vseh drugih celovitih zbirk podatkov za upravljanje stavbe kot celote je torej že v zakonu, pa tudi med etažnimi lastniki, prepoznana kot občutljivo področje, ki mora biti obvladovano v skladu z zakonitim in od naročnikov pripoznanim pogodbenim namenom, za kar s pogodbo o upravljanju prevzame obveznost do vseh etažnih lastnikov upravnik večstanovanjske stavbe.