



## Iskalnik po odločbah in mnenjih VOP

---

**Datum:** 04.11.2015

**Naslov:** Pooblastila upravnika, rezervni sklad

**Številka:** 0712-1/2015/2794

**Vsebina:** Stanovanjsko in nepremičninsko pravo

**Pravni akt:** Mnenje

**Informacijski pooblaščenec (v nadaljevanju: IP) je 29. 10. 2015 prejel vaše elektronsko sporočilo, v katerem sprašujete, ali je mogoče kršena pravica do zasebnosti, ko v bloku prejmete obvestilo o rezervnem skladu in ste vsi stanovalci na celotnem spisku, koliko je kdo dolžan, če je, v ta rezervni sklad. Slednje pomeni, da lahko vsak vidi zneske celotnega bloka.**

Avtentično razlago posameznih določb zakona daje le Državni zbor, neobvezno pa predlagatelj zakona, zato vam na podlagi informacij, ki ste nam jih posredovali, v nadaljevanju na podlagi 7. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju ZVOP-1) in 2. člena Zakona o informacijskem pooblaščenecu (Uradni list RS, št. 113/05 in 51/07 - ZUstS-A; v nadaljevanju ZInfP), posredujemo naše neobvezno mnenje v zvezi z vašim vprašanjem:

**IP meni, da lahko upravnik obvešča etažne lastnike o tistih etažnih lastnikih, ki ne plačujejo sredstev v rezervni sklad, vendar na način, ki onemogoča, da bi se s temi podatki seznanile tretje osebe.**

Primarno določa pooblastila upravnika večstanovanjske stavbe (v nadaljevanju: upravnik) Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13; v nadaljevanju SPZ), in sicer v četrtem odstavku 118. člena. Pooblastila upravnika nadalje določa tudi Stanovanjski zakon (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, v nadaljevanju SZ-1), in sicer v 50. členu, ki v tretjem odstavku določa, 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. Definicija obdelave osebnih podatkov je po tretji točki prvega odstavka 6. člena ZVOP-1 širša, in ker SZ-1 ni področni zakon glede obdelave osebnih podatkov, ki bi upravniku omogočil širše pristojnosti, IP šteje, da upravnik dejansko lahko le zbira, vodi in posreduje pristojnim organom tiste podatke, za katere je izključno pooblaščen z SZ-1. Če upravniku SZ-1 takega pooblastila torej ne daje, IP meni, da lahko upravnik uporabi ZVOP-1 kot splošni predpis, če v njem obstaja podlaga za konkretno obdelavo osebnih podatkov.

Etažni lastniki so v skladu s prvim odstavkom 32. člena SZ-1 dolžni skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe, in v skladu s 33. členom navedenega zakona pogodba o medsebojnih razmerjih določa tudi način obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja. Iz navedenega sledi, da se morajo o načinu obveščanja o zadevah upravljanja dogovoriti etažni lastniki sami.

Upravnik ima na podlagi četrte alineje četrtega odstavka 118. člena SPZ pooblastilo, da upravlja z rezervnim skladom in s skupnim denarjem. Obvezen rezervni sklad ureja SPZ v 119. členu, SZ-1 pa v določbah 44. člena ureja uporabo sredstev rezervnega sklada. Namen rezervnega sklada, kot izhaja iz prej navedenih določb SPZ in SZ-1, je v kritju bodočih stroškov rednega upravljanja oziroma vzdrževanja. Ti stroški nastajajo predvsem proti tretjim osebam, torej tudi upravniku in

osebam, ki na večstanovanjski zgradbi izvajajo morebitna dela. V skladu s četrtem odstavkom 119. člena SPZ je namreč mogoče sredstva rezervnega sklada uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil in je izvršba na sredstva rezervnega sklada dopustna samo iz teh razlogov. Navedenemu sledijo tudi določbe 44. in 45. člena SZ-1. Upravnik namreč 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. 59. člen istega zakona tako določa, da mora upravnik etažnega lastnika, ki zamuja s plačilom, pisno opomniti. Isto določa tudi 44. člen SZ-1 v zvezi z neplačilom v rezervni sklad in sicer, če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje (šesti odstavek 119. člena SPZ in tretji odstavek 44. člena SZ-1).

Če nastane obveznost do tretjih oseb, ki se plačuje iz rezervnega sklada, se uporabijo določbe 70. in 71. člena SZ-1. Prvi odstavek 70. člena SZ-1 določa prepoved dogovora o solidarni odgovornosti etažnih lastnikov in v drugem odstavku istega člena tako določa, da pogodbeno določilo v nasprotju s prej navedenim nima pravnega učinka proti etažnim lastnikom, ki tretji osebi odgovarjajo za izpolnitev po pravilih, ki veljajo za deljive obveznosti, ampak v tem primeru tretji osebi za izpolnitev obveznosti etažnih lastnikov solidarno odgovarja upravnik. 71. člen SZ-1 je v zvezi s poravnavo zapadlih obveznosti še natančnejši in v prvem odstavku zapoveduje, da 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. V drugem odstavku tega člena pa je zapisano, da v kolikor 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.

V zvezi z obveščanjem o neplačnikih v rezervni sklad se je treba ponovno vrniti na že omenjeni četrty odstavek 118. člena SPZ, ki v tretji alineji določa, da mora upravnik poskrbeti za porazdelitev in izterjavo obveznosti. Ob uporabi določb SPZ o solastnini lahko na podlagi izpostavljenih določb uporabimo sklepanje po podobnosti in ugotovimo, da imajo etažni lastniki pravico vedeti, kateri etažni lastniki ne plačujejo sredstev v rezervni sklad. Sredstva rezervnega sklada so namreč skupno premoženje etažnih lastnikov (drugi odstavek 119. člena SPZ). Prvi odstavek 66. člena SPZ 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. V tem primeru po mnenju IP torej prevlada legitimni interes etažnih lastnikov, da vedo, ali so obračuni pravilni in so seznanjeni z lastnim deležem stroškov.

Na navedeni podlagi IP meni, da lahko upravnik obvešča etažne lastnike o tistih etažnih lastnikih, ki ne plačujejo sredstev v rezervni sklad, vendar na način, ki onemogoča, da bi se s temi podatki seznanile tretje osebe (npr. s posamičnim obveščanjem etažnih lastnikov z zaprtimi pisemskimi ovojniciami v njihove poštne predalčnike). Upravnik brez pisne privolitve vsakega posameznega etažnega lastnika ne sme teh podatkov javno objavljati, saj za to nima pravne podlage niti v SZ-1 niti v ZVOP-1.

IP je pri svojem delu že obravnaval primere glede pooblastil upravnikov. Predlagamo vam, da se z njimi seznanite. Priporočamo vam, da si v zvezi s tem preberete predvsem mnenja št. 0712-16/2006/2, 0712-115/2006/2 in 0712-211/2007/2. **[1]**

Lepo vas pozdravljamo,

Informacijski pooblaščenec:  
Mojca Prelesnik, univ. dipl. prav.,  
informacijska pooblaščenka

Pripravila:

Nataša Siter, univ.dipl.prav.,

svetovalka IP

**[1]** Dostopna preko našega spletnega iskalnika na povezavi: [www.ip-rs.si/varstvo-osebni-podatkov/iskalnik-po-odlocbah-in-mnenjih/](http://www.ip-rs.si/varstvo-osebni-podatkov/iskalnik-po-odlocbah-in-mnenjih/)

**Nazaj**