

Ministrstvo za finance
Župančičeva ulica 13
1000 Ljubljana

v Ljubljani, 2. 7. 2024

Zadeva: Komentar Društva novinarjev Slovenije na 16. člen predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.

Ministrstvo za finance predlaga spremembo 44. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, in sicer tako, da bi ukinilo dostop javnosti do identifikacijskih oznak nepremičnin v evidenci trga nepremičnin.

Pri tem se sklicuje na potrebo po varovanju osebnih podatkov, saj da je identifikacijska oznaka nepremičnin osebni podatek, ki omogoča povezovanje podatkov posameznega posla s podatki o pogodbenih strankah. Meni, da je namen evidence omogočati javni vpogled v podatke o nepremičnini, ki je bila predmet pravnega posla (lastnosti nepremičnine in približna lokacija), ne pa tudi v osebne podatke pogodbenih strank.

V Društvu novinarjev Slovenije takšni spremembi nasprotujemo, saj je javni vpogled v evidenco trga nepremičnin, vključno z identifikacijskimi podatki o nepremičninah pomembno orodje novinarjev pri preiskovanju koruptivnih dejanj in okoliščin, ki vodijo v navzkrižje interesov. Predlog ministrstva bi tovrstne preiskave tako rekoč onemogočil, s čimer bi posredno prispeval k povečevanju korupcijskih tveganj v državi nasploh in s tem nesorazmerno posegel v javni interes.

Podatki o poslih z nepremičninami so ključni za prepoznavanje in odkrivanje korupcijskih tveganj. Avtorji [strokovne monografije](#) o korupcijskih tveganjih pri pridobivanju in porabi evropskih finančnih sredstev, ki jo je izdala uprava kriminalistične policije, denimo opozarjajo, da je podkupovanje, tudi z uporabo nepremičnin, eno izmed treh največjih korupcijskih tveganj pri porabi evropskih sredstev.

Nevladna organizacija, ki se osredotoča na preprečevanje korupcijskih tveganj, Transparency International pa [opozarja](#), da so naložbe v nepremičnine pogost način za uporabo ali "pranje" denarja, pridobljenega s koruptivnimi dejanji. Dostop do podatkov o nepremičninah, tudi o vrednosti in datumih prodajnih poslov, je po njihovem mnenju močno orodje za prepoznavo znakov korupcije za organe pregona, novinarje, aktiviste in drugo zainteresirano javnost.

Tudi policija opozarja, da sta gospodarska kriminaliteta in korupcija vse bolj kompleksni, organizirani in mednarodno prepleteni ter izvedeni pod krinko zakonitosti. Mednarodne institucije, med njimi denimo [OECD](#), pa ugotavljajo, da je medijsko poročanje ključno za odkrivanje korupcijskih primerov. Z uveljavitvijo predloga ministrstva za finance bi se koruptivni posamezniki zavedali, da bo njihova dejanja težje odkriti, Slovenija pa bi lahko postala tudi še bolj priljubljena destinacija za pranje denarja iz tujine.

Menimo, da sklicevanje na varovanje osebnih podatkov ni prepričljivo, saj so podobni podatki za druge vrste premoženja prav tako javni. Pri prodaji poslovnih deležev v podjetjih so denimo javnosti v sodnem registru

dostopni ne le podatki o pogodbeni vrednosti, temveč tudi celotna pogodba o odsvojitvi poslovnega deleža za točno določene poslovne subjekte.

Ni razloga, zakaj bi bila javnost podatkov s stališča varovanja osebnih podatkov problematična prav pri nepremičninah. Nasprotno – zaradi visokih korupcijskih tveganj pri nepremičninskih poslih, ki jih prepoznajo mednarodne institucije, pa tudi neurejenega stanja na slovenskem trgu nepremičnin, obstaja neizpodbiten javni interes za večjo transparentnost na tem področju, ne za manjšo.

Poleg tega predlagatelj ne navaja nikakršnih strokovnih mnenj ali drugih podlag, ki bi problematizirale javnost podatkov v evidenci trga nepremičnin, zato ni jasno, zakaj se je finančno ministrstvo, ki sicer ni pristojno za presojo vprašanj varstva zasebnosti, odločilo, da onemogoči dostop javnosti do večine teh podatkov.

Nenazadnje pa trenutni predlog ne omogoča niti izvrševanja namena evidence trga, kot jo razume predlagatelj spremembe, ki pravi, da je »namen evidence omogočati javni vpogled v podatke o nepremičnini, ki je bila predmet pravnega posla (lastnosti nepremičnine in približna lokacija).«

Identifikacijske oznake nepremičnin namreč vključujejo označbo katastrske občine ter številke parcele oziroma stavbe in dela stavbe. S predlaganim črtanjem teh podatkov iz javne evidence ne bi bil javen noben podatek, ki bi omogočal identifikacijo »približne lokacije« nepremičnine, kot navaja ministrstvo. Javnost bi lahko dostopala le do podatka o površini in vrsti nepremičnine, kar ne omogoča nikakršne primerjave in ugotavljanja stanja na trgu, prav tako ne poglobljenih analiz preštevilnih anomalij slovenskega nepremičninskega trga.

Menimo, da je predlog ministrstva za finance nepremišljen, na že tako neurejeno področje vnaša dodatno netransparentnost, s čimer zlasti zmanjšuje možnosti za preprečevanje in odkrivanje koruptivnih dejanj in drugih kaznivih dejanj, posledično pa tako povečuje tudi korupcijska tveganja.

Zato predlagamo črtanje 16. člena¹ predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin.

¹ V 44. členu se v prvem odstavku za besedilom »osebnih podatkov iz prve in druge alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona« doda besedilo », identifikacijskih oznak parcel, stavb in delov stavb iz šeste alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona«. Na koncu prvega odstavka se doda besedilo »Ne glede na prejšnji stavek so identifikacijske oznake parcel, stavb in delov stavb iz šeste alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona dostopne ocenjevalcem vrednosti za namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin.«