

## **Izključitev javnosti podatkov, ki so opredeljeni kot poslovna skrivnost, iz evidence trga nepremičnin**

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11 in 40/12 – ZUJF) v 25. členu ureja javnost podatkov evidence trga nepremičnin (ETN) tako, da so iz javnosti izvzeti podatki o pogodbenih strankah in podatki, do katerih se dostop lahko zavrne na podlagi veljavnih predpisov o dostopu do informacij javnega značaja.

Med podatki, do katerih se dostop lahko zavrne po predpisih o dostopu do informacij javnega značaja, so **podatki, ki so opredeljeni kot poslovna skrivnost** v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD-1). Pogodbene cene v kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami oziroma pogodbene najemnine v najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb ter drugi podatki iz kupoprodajnih in najemnih pogodb so poslovna skrivnost, če jih kot take v skladu s prvim odstavkom 39. člena ZGD-1 **določi gospodarska družba**:

- v splošnem aktu gospodarske družbe ali
- v posamičnem aktu (sklep o določitvi poslovne skrivnosti).

V aktu mora biti jasno določeno, kateri podatki (iz kupoprodajne pogodbe oziroma najemne pogodbe) **se štejejo za poslovno skrivnost**. **Določitev poslovne skrivnosti ne more veljati za nazaj**. Zaradi določnosti mora biti akt **v pisni obliki**.

Gospodarske družbe, ki so prodajalci nepremičnin (lizingodajalci imajo enake dolžnosti posredovanja podatkov kot prodajalci nepremičnin) ali kupci nepremičnin in gospodarske družbe, ki so najemodajalci ali najemodajalci stavb in delov stavb, lahko Geodetski upravi Republike Slovenije sporočijo katere podatke so opredelili kot »poslovno skrivnost«, s predložitvijo ustreznega akta. Ustrezni akt lahko pošljejo po pošti na naslov: Geodetska uprava RS, Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana, ali (npr. skeniran dokument v pdf obliki) na elektronski naslov: [umvn.etn@gov.si](mailto:umvn.etn@gov.si).

Po prejemu ustreznih aktov bo geodetska uprava, zaradi dolžnosti varovanja poslovne tajnosti, kupoprodajne oziroma najemne posle te gospodarske družbe izključila iz javnih objav podatkov ETN.

**Čeprav podatki iz prodajnih oziroma najemnih pogodb, ki jih bodo gospodarske družbe v skladu z ZGD-1 opredelile kot poslovno skrivnost, v ETN ne bodo javni, se bodo uporabljali za izvajanje nalog množičnega vrednotenja nepremičnin in bodo vključeni v izračune agregatnih statističnih kazalcev slovenskega nepremičninskega trga, ki jih objavlja Geodetska uprava RS.**

Pojem »poslovna skrivnost«, kot je opredeljena v 39. členu ZGD-1, se izrecno nanaša le na gospodarske družbe.

⇒ izključitev javnosti podatkov, ki po mnenju prodajalcev nepremičnin ali najemodajalcev, ki so fizične osebe, predstavljajo »poslovno skrivnost«, in

⇒ izključitev javnosti podatkov, ki jih gospodarska družba ni določila z aktom, pa zatrjuje, da gre za poslovno skrivnost, saj bi z razkritjem nastala občutna škoda, če bi zanje izvedela nepooblaščen oseba (objektivni kriterij po drugem odstavku 39. člena ZGD-1),

bo v vsakem konkretnem zatrjevanju podvržena škodnemu testu, v katerem bo treba nastanek preteče škode dokazati.