

*Zuzanna Tokarzewska-Żarna*

# **Rozdział I. Analiza przepisów RODO dla wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych**

## **1. Preambuła RODO**

### **1.1. Uwagi ogólne**

Preambuła RODO ma istotne znaczenie przy stosowaniu przepisów RODO. Motywy preambuły wyjaśniają bowiem cel wprowadzanych regulacji, a niekiedy stanowią dopełnienie danego przepisu.

Przy wdrożeniu wymagań RODO we wspólnocie mieszkaniowej bądź spółdzielni mieszkaniowej należy przede wszystkim właściwie interpretować zarówno preambułę RODO, jak i rozdziały I–V, obok OchrDanychU.

Rozporządzenie w sprawie ochrony danych osobowych ma m.in. umożliwić budowę zaufania osób fizycznych, które z kolei pozwoli na rozwój gospodarki cyfrowej na rynku wewnętrznym. Podkreśla się, iż osoby fizyczne powinny mieć kontrolę nad własnymi danymi osobowymi. Osoby fizyczne, podmioty gospodarcze i organy publiczne powinny zyskać większe poczucie pewności prawa oraz jego stosowania w praktyce.

Obecna regulacja ochrony danych osobowych na szczeblu Unii Europejskiej ze względu na przyjęcie jej w formie rozporządzenia powoduje, iż RODO wiąże wszystkie państwa członkowskie w całości co do wszystkich regulacji w nim zawartych, co oznacza, iż jest bezpośrednio stosowane, a zatem jest częścią krajowych systemów prawnych i wywiera bezpośrednie skutki dla poszczególnych adresatów.

Zgodnie bowiem z art. 288 zd. 2 i 3 TFUE rozporządzenie ma zasięg ogólny. Wiąże w całości i jest bezpośrednio stosowane we wszystkich państwach członkowskich.

Należy jednak zaznaczyć, w oparciu o motyw 8 preambuły RODO, iż w zakresie, w jakim RODO dopuszcza doprecyzowanie lub zawężenie jego przepisów przez prawo państw członkowskich, mogą one – o ile jest to niezbędne, by krajowe przepisy były spójne i zrozumiałe dla osób, do których mają zastosowanie – włączyć elementy niniejszego rozporządzenia do swego prawa krajowego.

Jak wskazuje motyw 10 preambuły RODO, aby zapewnić wysoki i spójny stopień ochrony osób fizycznych oraz usunąć przeszkody w przepływie danych osobowych w Unii, należy zapewnić równorzędny we wszystkich państwach członkowskich stopień ochrony praw i wolności osób fizycznych w związku z przetwarzaniem takich danych. Należy zapewnić spójne i jednolite w całej Unii stosowanie przepisów o ochronie podstawowych praw i wolności osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych. Jeżeli chodzi o przetwarzanie danych osobowych w celu wypełnienia obowiązku prawnego, w celu wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi, państwa członkowskie powinny móc zachować lub wprowadzić krajowe przepisy doprecyzowujące stosowanie przepisów niniejszego rozporządzenia. Obok ogólnego, horyzontalnego prawa o ochronie danych wdrażającego dyrektywę 95/46/WE państwa członkowskie przyjęły uregulowania sektorowe w dziedzinach wymagających przepisów bardziej szczegółowych. Niniejsze rozporządzenie umożliwia też państwom członkowskim doprecyzowanie jego przepisów, w tym w odniesieniu do przetwarzania szczególnych kategorii danych osobowych (zwanych dalej danymi wrażliwymi). W tym względzie niniejsze rozporządzenie nie wyklucza możliwości określenia w prawie państwa członkowskiego okoliczności dotyczących konkretnych sytuacji związanych z przetwarzaniem danych, w tym dookreślenia warunków, które decydują o zgodności przetwarzania z prawem.

## 1.2. Stosowanie RODO we wspólnotach mieszkaniowych oraz spółdzielniach mieszkaniowych. Wyłączenia

### 1.2.1. Osoby fizyczne

Z punktu widzenia wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych istotne znaczenie ma motyw 14 preambuły RODO, który wskazuje, iż **ochrona zapewniana niniejszym rozporządzeniem powinna mieć zastosowanie do osób fizycznych – niezależnie od ich obywatelstwa czy miejsca zamieszkania – w związku z przetwarzaniem ich danych osobowych**. Niniejsze rozporządzenie nie dotyczy przetwarzania danych osobowych dotyczących osób prawnych, w szczególności przedsiębiorstw będących osobami prawnymi, w tym danych o firmie i formie prawnej oraz danych kontaktowych osoby prawnej.

Zgodnie z art. 6 zd. 1 WłLokU ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Jak wiadomo, właścicielami lokali nie są jedynie osoby fizyczne. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, obok osób fizycznych

i prawnych, częstym właścicielem lokali jest gmina, będąca jednostką samorządu terytorialnego, której na mocy art. 165 zd. 2 Konstytucji RP przysługuje własność i inne prawa majątkowe. Na gruncie WłLokU ustawodawca wprowadził zawężenie jedynie do kręgu osób fizycznych w przypadku wyboru na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Jak wskazuje bowiem art. 20 ust. 1 zd. 2 WłLokU, członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Natomiast członkami wspólnoty mieszkaniowej mogą być również wspomniane wyżej osoby prawne czy gmina. Tacy właściciele lokali (niebędący osobami fizycznymi) nie podlegają ochronie RODO.

Co do członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych, obok regulacji dotyczących osób fizycznych należy wskazać art. 3 ust. 3 SpMieszkU. Zgodnie z rzeczonym art. 3 ust. 3 SpMieszkU członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### Ważne

W oparciu o motyw 14 preambuły RODO oraz mając na uwadze przepisy krajowe, należy zauważyć, iż ochrona wynikająca z RODO nie obejmuje właściciela lokalu wspólnoty mieszkaniowej czy członka spółdzielni mieszkaniowej, który nie jest osobą fizyczną.

Pozostając w tematyce danych osobowych osób fizycznych, należy przywołać motyw 38 preambuły RODO, którego przedmiotem są dane osób małoletnich. Motyw ten stanowi, iż **szczególnej ochrony danych osobowych wymagają dzieci**, gdyż mogą one być mniej świadome ryzyka, konsekwencji, zabezpieczeń i praw przysługujących im w związku z przetwarzaniem danych osobowych. Taka szczególna ochrona powinna mieć zastosowanie przede wszystkim do wykorzystywania danych osobowych dzieci do celów marketingowych lub do tworzenia profili osobowych lub profili użytkownika oraz do zbierania danych osobowych dotyczących dzieci, gdy korzystają one z usług skierowanych bezpośrednio do nich. Zgoda osoby sprawującej władzę rodzicielską lub opiekę nie powinna być konieczna w przypadku usług profilaktycznych lub doradczych oferowanych bezpośrednio dziecku.

Powyższe regulacje dotyczą głównie usług internetowych, należy jednakże pamiętać, iż wspólnoty mieszkaniowe oraz spółdzielnie mieszkaniowe również gromadzą dane osobowe osób, które nie uzyskały pełnoletności.

## 1.2.2. Dalsze wyłączenia

Obok wyłączeń zawartych w wyżej przytoczonym motywie 14 preambuły RODO (wyłączenie w przypadku innych podmiotów niż osoby fizyczne) motyw 16 zawiera następujące wyłączenia, zgodnie z którymi RODO nie ma zastosowania:

- 1) do kwestii ochrony podstawowych praw i wolności,

- 2) do swobodnego przepływu danych osobowych w związku z działalnością nieobjętą zakresem prawa Unii, taką jak działalność dotycząca bezpieczeństwa narodowego,
- 3) do przetwarzania danych osobowych przez państwa członkowskie w związku z działaniami związanymi ze wspólną polityką zagraniczną i bezpieczeństwa Unii.

Ponadto, jak wskazuje motyw 18 preambuły, RODO nie ma zastosowania do przetwarzania danych osobowych przez osobę fizyczną w ramach działalności czysto osobistej lub domowej, czyli bez związku z działalnością zawodową lub handlową. Działalność osobista lub domowa może między innymi polegać na korespondencji i przechowywaniu adresów, podtrzymywaniu więzi społecznych oraz działalności internetowej podejmowanej w ramach takiej działalności. Niniejsze rozporządzenie ma jednak zastosowanie do administratorów lub podmiotów przetwarzających, którzy udostępniają środki przetwarzania danych osobowych na potrzeby takiej działalności osobistej lub domowej.

#### Przykład

Rozporządzenie o ochronie danych osobowych nie będzie miało zatem zastosowania do właściciela lokalu, który posiada adresy e-mailowe pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej w celu utrzymywania kontaktów sąsiedzkich. Natomiast jeżeli wspólnota mieszkaniowa np. przyjmie procedurę windykacyjną, której pierwszy etap będzie polegał na tym, że właściciel lokalu, będący jednocześnie członkiem jednoosobowego zarządu, wyśle e-maila z informacją o stanie zadłużenia, to wówczas przetwarzane informacje o dłużniku powinny podlegać procedurom wymaganym przez RODO, chociażby dlatego, aby nie doszło do wysłania takiego e-maila osobom trzecim.

---

Następnym wyłączeniem stosowania RODO jest wyłączenie stosowania w przypadku przetwarzania anonimowych informacji, w tym przetwarzania do celów statystycznych lub naukowych. Zgodnie z motywem 26 preambuły RODO zasady ochrony danych powinny mieć zastosowanie do wszelkich informacji o zidentyfikowanych lub możliwych do zidentyfikowania osobach fizycznych. Spseudonimizowane dane osobowe, które przy użyciu dodatkowych informacji można przypisać osobie fizycznej, należy uznać za informacje o możliwej do zidentyfikowania osobie fizycznej. Aby stwierdzić, czy dana osoba fizyczna jest możliwa do zidentyfikowania, należy wziąć pod uwagę wszelkie rozsądnie prawdopodobne sposoby (w tym wyodrębnienie wpisów dotyczących tej samej osoby), w stosunku do których istnieje uzasadnione prawdopodobieństwo, iż zostaną wykorzystane przez administratora lub inną osobę w celu bezpośredniego lub pośredniego zidentyfikowania osoby fizycznej. Aby stwierdzić, czy dany sposób może być z uzasadnionym prawdopodobieństwem wykorzystany do zidentyfikowania danej osoby, należy wziąć pod uwagę wszelkie obiektywne czynniki, takie jak koszt i czas potrzebne do jej zidentyfikowania, oraz uwzględnić technologię dostępną w momencie przetwarzania danych, jak i postęp technologiczny. Zasady ochrony danych nie powinny więc mieć zastosowania do informacji anonimowych, czyli informacji, które nie wiążą się ze zidentyfikowaną lub możliwą do zidentyfikowania osobą fizyczną, ani do danych osobowych zanonimizowanych w taki sposób, że osób, których dane dotyczą, w ogóle nie można zidentyfikować lub już nie można zidentyfikować. Niniejsze rozporządzenie nie dotyczy więc przetwarzania takich anonimowych informacji, w tym przetwarzania do celów statystycznych lub naukowych.

**Przykład**

W przypadku gdy w zbiorze danych wspólnoty mieszkaniowej czy spółdzielni mieszkaniowej nie będzie wskazanych imion i nazwisk właścicieli lokali, a sam numer księgi wieczystej bądź adres lokalu – mając na uwadze, iż dostęp do ksiąg wieczystych jest jawny, a weryfikacja właściciela lokalu, którego adres został wskazany, nie jest trudna – należy uznać znajdujące się w takim zbiorze danych informacje za informacje o możliwej do zidentyfikowania osobie fizycznej.

Należy jednak zauważyć, w oparciu o motyw 29 preambuły RODO, iż pseudonimizacja danych osobowych może ograniczyć ryzyko dla osób, których dane dotyczą, oraz pomóc administratorom i podmiotom przetwarzającym wywiązać się z obowiązku ochrony danych. Tym samym bezpośrednie wprowadzenie pojęcia „pseudonimizacja” w niniejszym rozporządzeniu nie służy wykluczeniu innych środków ochrony danych.

**Przykład**

Administratorzy i zarządcy często wprowadzają poufne kody właścicieli lokali oraz najemców, udostępnione wyłącznie uprawnionemu, dzięki którym można skutecznie spseudonimizować dane osobowe.

Wyłączenie stosowania RODO odnosi się również do informacji dotyczących osób zmarłych. Zgodnie z motywem 27 zd. 1 preambuły RODO niniejsze rozporządzenie nie ma zastosowania do danych osobowych osób zmarłych. Zdanie 2 motywu 27 preambuły RODO wskazuje jednakże, iż państwa członkowskie mogą przyjąć przepisy o przetwarzaniu danych osobowych osób zmarłych.

**Przykład**

Administrator może udostępnić córce zmarłego właściciela lokalu danej wspólnoty mieszkaniowej, będącej następczynią prawną, stan zadłużenia przedmiotowego lokalu, natomiast nie może udostępnić takiej informacji córce członka wspólnoty mieszkaniowej, który nadal żyje, bez okazania stosownego umocowania.

### 1.3. Zasada przejrzystości

Motyw 39 preambuły RODO dotyczy zasady przejrzystości. Podkreśla się, iż **wszelkie przetwarzanie danych osobowych powinno być zgodne z prawem i rzetelne**. Dla osób fizycznych powinno być przejrzyste, że dotyczące ich dane osobowe są zbierane, wykorzystywane, przeglądane lub w inny sposób przetwarzane oraz w jakim stopniu te dane osobowe są lub będą przetwarzane. Zasada przejrzystości wymaga, by wszelkie informacje i wszelkie komunikaty związane z przetwarzaniem tych danych osobowych były łatwo dostępne i zrozumiałe oraz sformułowane jasnym i prostym językiem. Zasada ta dotyczy w szczególności informowania osób, których dane dotyczą, o tożsamości administratora i celach przetwarzania oraz innych informacji mających zapewnić rzetelność i przejrzystość przetwarzania w stosunku do osób, których sprawa dotyczy, a także prawa takich osób do uzyskania potwierdzenia i informacji o przetwarzanych danych osobowych ich dotyczących. Osobom fizycznym należy uświadomić ryzyka, zasady, zabezpieczenia i prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych oraz sposoby wykonywania praw

przysługujących im w związku z takim przetwarzaniem. W szczególności konkretne cele przetwarzania danych osobowych powinny być wyraźne, uzasadnione i określone w momencie ich zbierania. Dane osobowe powinny być adekwatne, stosowne i ograniczone do tego, co niezbędne do celów, dla których są one przetwarzane. Wymaga to w szczególności zapewnienia ograniczenia okresu przechowywania danych do ścisłego minimum. Dane osobowe powinny być przetwarzane tylko w przypadkach, gdy celu przetwarzania nie można w rozsądny sposób osiągnąć innymi sposobami. Aby zapobiec przechowywaniu danych osobowych przez okres dłuższy, niż jest to niezbędne, administrator powinien ustalić termin ich usuwania lub okresowego przeglądu. Należy podjąć wszelkie rozsądne działania zapewniające sprostowanie lub usunięcie danych osobowych, które są nieprawidłowe. Dane osobowe powinny być przetwarzane w sposób zapewniający im odpowiednie bezpieczeństwo i odpowiednią poufność, w tym ochronę przed nieuprawnionym dostępem do nich i do sprzętu służącego ich przetwarzaniu oraz przed nieuprawnionym korzystaniem z tych danych i z tego sprzętu.

**Wspólnoty mieszkaniowe oraz spółdzielnie mieszkaniowe powinny zatem gromadzić tylko niezbędne dane do administrowania nieruchomościami.** Należy przy tym wdrożyć procedurę związaną z danymi osób, które już nie należą do wspólnoty mieszkaniowej czy spółdzielni mieszkaniowej, tak aby podmioty te nie przechowywały takich danych po upływie wymaganego terminu. Należy przy tym uwzględnić m.in. sytuacje, w których dysponowanie danymi byłych właścicieli jest niezbędne dla wspólnot mieszkaniowych czy spółdzielni mieszkaniowych w dochodzeniu ich praw.

Z przedmiotowym zagadnieniem wiąże się również prawo „bycia zapomnianym”, o którym jest mowa w treści motywu 65 preambuły RODO. Zgodnie z tym motywem **każda osoba fizyczna powinna mieć prawo do sprostowania danych osobowych jej dotyczących oraz prawo do bycia zapomnianym**, jeżeli zatrzymywanie takich danych narusza niniejsze rozporządzenie, prawo Unii lub prawo państwa członkowskiego, któremu podlega administrator. Osoba, której dane dotyczą, powinna w szczególności mieć prawo do tego, by jej dane osobowe zostały usunięte i przestały być przetwarzane, jeżeli dane te nie są już niezbędne do celów, w których były zbierane lub w inny sposób przetwarzane, jeżeli osoba, której dane dotyczą, cofnęła zgodę lub jeżeli wniosła sprzeciw wobec przetwarzania danych osobowych jej dotyczących, lub jeżeli przetwarzanie jej danych osobowych nie jest z innego powodu zgodne z niniejszym rozporządzeniem. Prawo to ma znaczenie w przypadkach, gdy osoba, której dane dotyczą, wyraziła zgodę jako dziecko, gdy nie była w pełni świadoma ryzyka związanego z przetwarzaniem, a w późniejszym czasie chce usunąć takie dane osobowe, w szczególności z internetu. Osoba, której dane dotyczą, powinna móc wykonywać to prawo, mimo że już nie jest dzieckiem. Niemniej dalsze zatrzymywanie danych osobowych powinno być uznane za zgodne z prawem, jeżeli jest niezbędne do korzystania z wolności wypowiedzi i informacji, do wywiązania się z obowiązku prawnego, do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi, z uwagi na względy interesu publicznego w dziedzinie zdrowia publicznego, do celów archiwalnych w interesie publicznym, do celów badań naukowych lub historycznych lub do celów statystycznych lub do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń.

**Przykład**

Właściciel sprzedał swój lokal w nieruchomości pewnej wspólnoty mieszkaniowej, jednakże nie uregulował zadłużenia z tytułu opłat za ten lokal. Wspólnota mieszkaniowa (zarząd, administrator czy zarządca) nadal mogą dysponować danymi osobowymi dotychczasowego właściciela lokalu, które są niezbędne w dochodzeniu roszczenia wspólnoty mieszkaniowej, w tym na drodze postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego. Górną granicą będą odpowiednie przepisy dotyczące przedawnienia takich roszczeń oraz dotyczące archiwizacji takich informacji.

W nawiązaniu do powyższego należy zaznaczyć, iż obok przetwarzania bieżących danych osobowych we wspólnotach mieszkaniowych oraz spółdzielniach mieszkaniowych ma miejsce przetwarzanie danych osobowych w celach archiwalnych. W myśl motywu 158 zd. 1 preambuły RODO, jeżeli dane osobowe są przetwarzane do celów archiwalnych, niniejsze rozporządzenie powinno mieć zastosowanie także do takiego przetwarzania; należy jednak pamiętać, że niniejsze rozporządzenie nie powinno mieć zastosowania do danych osobowych osób zmarłych.

Zasada przejrzystości zawarta jest także w dalszej części preambuły RODO, w motywie 58, który stanowi, iż zasada przejrzystości wymaga, by **wszelkie informacje kierowane do ogółu społeczeństwa lub osoby, której dane dotyczą, były związane, łatwo dostępne i zrozumiałe, by były formułowane jasnym i prostym językiem, a w stosownych przypadkach dodatkowo wizualizowane**. Informacje te mogą być przekazywane w formie elektronicznej, na przykład za pomocą strony internetowej, gdy są kierowane do ogółu społeczeństwa. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy duża liczba podmiotów i złożoność technologiczna działań sprawiają, że osobie, której dane dotyczą, trudno jest się dowiedzieć i zrozumieć, czy dotyczące jej dane osobowe są zbierane, przez kogo oraz w jakim celu, na przykład w przypadku reklamy w internecie. Zważywszy, że dzieci zasługują na szczególną ochronę, wszelkie informacje i komunikaty – gdy przetwarzanie dotyczy dziecka – powinny być sformułowane tak jasnym i prostym językiem, by dziecko mogło je bez trudu zrozumieć.

Ważne znaczenie dla wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych ma także motyw 59 preambuły RODO, który stanowi, iż należy przewidzieć procedury ułatwiające osobie, której dane dotyczą, wykonywanie praw przysługujących jej na mocy niniejszego rozporządzenia, w tym mechanizmy żądania – i gdy ma to zastosowanie bezpłatnego uzyskiwania – w szczególności dostępu do danych osobowych i ich sprostowania lub usunięcia oraz możliwości wykonywania prawa do sprzeciwu. Administrator powinien zapewnić możliwość wnoszenia odnośnych żądań także drogą elektroniczną, w szczególności gdy dane osobowe są przetwarzane drogą elektroniczną. Administrator powinien być zobowiązany udzielić odpowiedzi na żądania osób, których dane dotyczą, bez zbędnej zwłoki – najpóźniej w terminie miesiąca, a jeżeli nie zamierza spełnić takiego żądania – podać tego przyczyny.

**Przykład**

W praktyce administratorzy oraz zarządcy udostępniają właścicielom lokali, uprawnionym najemcom, elektroniczny dostęp do takich informacji, jak: wysokość poszczególnych opłat za lokal, do którego prawo ma zainteresowana osoba, zestawienia bieżących opłat, zestawienia płatności

za dany okres, wielkość udziału w nieruchomości. Dzięki takiemu systemowi osoba uprawniona może w dogodnym dla siebie czasie weryfikować przedstawione informacje. Należy jednak pamiętać o zastosowaniu odpowiednich narzędzi zabezpieczających dane przed nieuprawnionymi podmiotami.

---

Pozostając przy zasadzie przejrzystości, należy wskazać motyw 60 preambuły RODO, który stanowi, iż zasady rzetelnego i przejrzystego przetwarzania wymagają, by osoba, której dane dotyczą, była informowana o prowadzeniu operacji przetwarzania i o jej celach. Administrator powinien podać osobie, której dane dotyczą, wszelkie inne informacje niezbędne do zapewnienia rzetelności i przejrzystości przetwarzania, uwzględniając konkretne okoliczności i konkretny kontekst przetwarzania danych osobowych. Ponadto należy poinformować osobę, której dane dotyczą, o fakcie profilowania oraz o konsekwencjach takiego profilowania. Jeżeli gromadzi się dane osobowe od osoby, której dane dotyczą, należy ją też poinformować, czy ma ona obowiązek je podać, oraz o konsekwencjach ich niepodania. Informacje te można przekazać w połączeniu ze standardowymi znakami graficznymi, które w widoczny, zrozumiały i czytelny sposób przedstawią sens zamierzonego przetwarzania. Jeżeli znaki te są przedstawione elektronicznie, powinny się nadawać do odczytu maszynowego.

#### Przykład

W praktyce przydatną informacją członka wspólnoty mieszkaniowej czy spółdzielni mieszkaniowej jest jego numer telefonu, m.in. w przypadku awarii, zalania lokalu. Często mieszkańcy wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych podają numer telefonu do swojej pracy, gdyż tam przebywają w ciągu dnia. Samo natomiast miejsce wykonywania pracy, wykształcenie stanowisko, nie są niezbędne do prawidłowego administrowania nieruchomością i takich informacji wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe nie powinny posiadać.

---

Motyw 63 zd. 1 preambuły RODO ponownie podkreśla transparentność gromadzenia danych osobowych, tj. wskazuje, iż każda osoba fizyczna powinna mieć prawo dostępu do zebranych danych jej dotyczących oraz powinna mieć możliwość łatwego wykonywania tego prawa w rozsądnych odstępach czasu, by mieć świadomość przetwarzania i móc zweryfikować zgodność przetwarzania z prawem.

Z powyższą regulacją istotne powiązanie ma motyw 64 preambuły RODO, który wskazuje, iż administrator powinien skorzystać z wszelkich rozsądnych środków w celu zweryfikowania tożsamości żądającej dostępu osoby, której dane dotyczą, w szczególności w kontekście usług internetowych i identyfikatorów internetowych. Administrator nie powinien zatrzymywać danych osobowych wyłącznie w celu reagowania na ewentualne żądania.

#### Przykład

Dobrym rozwiązaniem dla weryfikacji tożsamości może być wspomniany już numer lokatorski, udostępniany jedynie uprawnionemu.

---

Z zasadą przejrzystości związana jest także instytucja wyrażenia zgody na przetwarzanie danych osobowych. W oparciu o motyw 32 zd. 1 preambuły RODO zgoda:

- 1) powinna być wyrażona w drodze jednoznacznej, potwierdzającej czynności;



- 2) odnosić się do określonej sytuacji;
- 3) zawierać dobrowolne, świadome i jednoznaczne przyzwolenie osoby, których dane dotyczą, na przetwarzanie dotyczących jej danych osobowych i która ma na przykład formę pisemnego (w tym elektronicznego) lub ustnego oświadczenia.

### Ważne

Istotne znaczenie ma zdanie 3 motywu 32 preambuły RODO, które zaznacza, iż m.in. milczenie czy niepodjęcie działania nie powinny oznaczać zgody. Podkreśla się, iż zgoda powinna dotyczyć wszystkich czynności przetwarzania dokonywanych w tym samym celu lub w tych samych celach. Jeżeli przetwarzanie służy różnym celom, potrzebna jest zgoda na wszystkie te cele. Jeżeli osoba, której dane dotyczą, ma wyrazić zgodę w odpowiedzi na elektroniczne zapytanie, zapytanie takie musi być jasne, zwięzłe i nie zakłócać niepotrzebnie korzystania z usługi, której dotyczy.

Niniejsza regulacja w przedmiocie zgody znajduje rozwinięcie w dalszych motywach preambuły RODO. Jak wskazuje motyw 40 preambuły RODO, aby przetwarzanie danych było zgodne z prawem, powinno się odbywać na podstawie zgody osoby, której dane dotyczą, lub na innej uzasadnionej podstawie przewidzianej prawem: albo w niniejszym rozporządzeniu, albo w innym akcie prawnym Unii lub w prawie państwa członkowskiego, o których mowa w niniejszym rozporządzeniu, w tym musi się ono odbywać z poszanowaniem obowiązku prawnego, któremu podlega administrator, lub z poszanowaniem umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub w celu podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy.

Zgodnie natomiast z motywem 42 preambuły RODO, jeśli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody osoby, której dane dotyczą, administrator powinien być w stanie wykazać, że osoba, której dane dotyczą, wyraziła zgodę na operację przetwarzania. W szczególności w przypadku pisemnego oświadczenia składanego w innej sprawie powinny istnieć gwarancje, że osoba, której dane dotyczą, jest świadoma wyrażenia zgody oraz jej zakresu. Zgodnie z dyrektywą Rady 93/13/EWG oświadczenie o wyrażeniu zgody przygotowane przez administratora powinno mieć zrozumiałą i łatwo dostępną formę, być sformułowane jasnym i prostym językiem i nie powinno zawierać nieuczciwych warunków. Aby wyrażenie zgody było świadome, osoba, której dane dotyczą, powinna znać przynajmniej tożsamość administratora oraz zamierzone cele przetwarzania danych osobowych. Wyrażenia zgody nie należy uznawać za dobrowolne, jeżeli osoba, której dane dotyczą, nie ma rzeczywistego lub wolnego wyboru oraz nie może odmówić ani wycofać zgody bez niekorzystnych konsekwencji.

## 1.4. Odpowiednie i skuteczne środki przetwarzania danych oraz oszacowanie ryzyka

Zgodnie z motywem 74 preambuły RODO należy nałożyć na administratora obowiązki i ustanowić odpowiedzialność prawną administratora za przetwarzanie danych osobowych przez niego samego lub w jego imieniu. W szczególności administrator powinien mieć obowiązek wdrożenia odpowiednich i skutecznych środków oraz powinien być w stanie wykazać, że czynności przetwarzania są zgodne z niniejszym rozporządzeniem oraz że są skuteczne.

W rzeczonym motywie zapowiada się, że wskazane środki powinny uwzględniać następujące właściwości:

- 1) charakter,
- 2) zakres,
- 3) kontekst,
- 4) cele przetwarzania,
- 5) ryzyko naruszenia praw i wolności osób fizycznych.

Zgodnie z motywem 78 zd. 1–4 preambuły RODO ochrona praw i wolności osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych wymaga wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, by zapewnić spełnienie wymogów niniejszego rozporządzenia. Aby móc wykazać przestrzeganie niniejszego rozporządzenia, administrator powinien przyjąć wewnętrzne polityki i wdrożyć środki, które są zgodne w szczególności z zasadą uwzględniania ochrony danych w fazie projektowania oraz z zasadą domyślnej ochrony danych. Takie środki mogą polegać m.in. na minimalizacji przetwarzania danych osobowych, jak najszybszej pseudonimizacji danych osobowych, przejrzystości co do funkcji i przetwarzania danych osobowych, umożliwieniu osobie, której dane dotyczą, monitorowania przetwarzania danych, umożliwieniu administratorowi tworzenia i doskonalenia zabezpieczeń. Jeżeli opracowywane, projektowane, wybierane i użytkowane są aplikacje, usługi i produkty, które opierają się na przetwarzaniu danych osobowych albo przetwarzają dane osobowe w celu realizacji swojego zadania, należy zachęcać wytwórców tych produktów, usług i aplikacji, by podczas opracowywania i projektowania takich produktów, usług i aplikacji wzięli pod uwagę prawo do ochrony danych osobowych i z należytym uwzględnieniem stanu wiedzy technicznej zapewnili administratorom i podmiotom przetwarzającym możliwość wywiązania się ze spoczywających na nich obowiązków ochrony danych.

Szczegółowe omówienie procedur związanych z przetwarzaniem danych osobowych zgodnych z RODO nastąpi w dalszej części opracowania, niemniej należy zaznaczyć, iż wspólnoty mieszkaniowe oraz spółdzielnie mieszkaniowe przetwarzają dane nie tylko w zakresie wewnętrznego funkcjonowania nieruchomości, ale i przy dochodzeniu roszczeń od poszczególnych właścicieli, dłużników, w tym udostępniają takie dane osobowe dłużnika, jak: imię, nazwisko, PESEL, NIP, np. komornikowi przy egzekucji zasądzonych roszczeń w celu uzyskania informacji o numerze rachunku bankowego. Odpowiednie i skuteczne środki mają m.in. zapobiec udostępnieniu danych osobowych osób niewystępujących w danej sprawie, np. w przypadku udostępnienia komornikowi numeru NIP właściciela lokalu, który nie jest dłużnikiem. Takie udostępnienie informacji stanowiłoby bowiem naruszenie przepisów o ochronie danych osobowych.

Z powyższym zagadnieniem związane jest tzw. oszacowanie ryzyka, o którym mowa w motywach 83 i 84 preambuły RODO. Zgodnie z treścią motywu 83 w celu zachowania bezpieczeństwa i zapobiegania przetwarzaniu niezgodnemu z niniejszym rozporządzeniem administrator lub podmiot przetwarzający powinni oszacować ryzyko właściwe dla przetwarzania oraz wdrożyć środki – takie jak szyfrowanie – minimalizujące to ryzyko. Środki takie powinny zapewnić odpowiedni poziom bezpieczeństwa, w tym poufność, oraz uwzględniać stan wiedzy technicznej oraz koszty ich wdrożenia w stosunku do ryzyka i charakteru danych osobowych podlegających ochronie. Oceniając ryzyko w zakre-

sie bezpieczeństwa danych, należy wziąć pod uwagę ryzyko związane z przetwarzaniem danych osobowych – takie jak przypadkowe lub niezgodne z prawem zniszczenie, utracenie, zmodyfikowanie, nieuprawnione ujawnienie lub nieuprawniony dostęp do danych osobowych przesyłanych, przechowywanych lub w inny sposób przetwarzanych – i mogące w szczególności prowadzić do uszczerbku fizycznego, szkód majątkowych lub niemajątkowych.

## 1.5. Podmiot przetwarzający

W praktyce wspólnoty mieszkaniowe oraz spółdzielnie mieszkaniowe zlecają przetwarzanie danych wykwalifikowanemu podmiotowi przetwarzającemu. Niniejsze zagadnienie zostało wskazane w motywie 81 preambuły RODO, który stanowi, iż aby zapewnić przestrzeganie wymogów niniejszego rozporządzenia w przypadku przetwarzania, którego w imieniu administratora ma dokonać podmiot przetwarzający, administrator powinien, powierzając podmiotowi przetwarzającemu czynności przetwarzania, korzystać z usług wyłącznie podmiotów przetwarzających, które zapewniają wystarczające gwarancje – w szczególności jeżeli chodzi o wiedzę fachową, wiarygodność i zasoby – wdrożenia środków technicznych i organizacyjnych odpowiadających wymogom niniejszego rozporządzenia, w tym wymogom bezpieczeństwa przetwarzania. Stosowanie przez podmiot przetwarzający zatwierdzonego kodeksu postępowania lub zatwierdzonego mechanizmu certyfikacji może posłużyć za element wykazujący wywiązywanie się z obowiązków administratora. Przetwarzanie przez podmiot przetwarzający powinno być regulowane umową lub innym instrumentem prawnym, które podlegają prawu Unii lub prawu państwa członkowskiego, wiążą podmiot przetwarzający z administratorem, określają przedmiot i czas trwania przetwarzania, charakter i cele przetwarzania, rodzaj danych osobowych i kategorie osób, których dane dotyczą, oraz które powinny uwzględniać konkretne zadania i obowiązki podmiotu przetwarzającego w kontekście planowanego przetwarzania oraz ryzyko naruszenia praw lub wolności osoby, której dane dotyczą.

W motywie 81 preambuły RODO wskazuje się również, iż administrator i podmiot przetwarzający mogą postanowić skorzystać:

- 1) z umowy indywidualnej lub
- 2) ze standardowych klauzul umownych, które zostały przyjęte bezpośrednio przez Komisję albo które zostały przyjęte przez organ nadzorczy zgodnie z mechanizmem spójności, a następnie przyjęte przez Komisję.

W dalszej części motywu 81 preambuły RODO wskazano, iż po zakończeniu przetwarzania w imieniu administratora podmiot przetwarzający powinien – zgodnie z decyzją administratora:

- 1) zwrócić lub
- 2) usunąć dane osobowe,

chyba że prawo Unii lub prawo państwa członkowskiego, któremu podlega podmiot przetwarzający, nakładają obowiązek przechowywania danych osobowych.

Należy także podkreślić, o czym stanowi motyw 82 preambuły RODO, że dla zachowania zgodności z niniejszym rozporządzeniem administrator lub podmiot przetwarzający powinni prowadzić rejestry czynności przetwarzania, za które są odpowiedzialni. Każdy

administrator i każdy podmiot przetwarzający powinni mieć obowiązek współpracować z organem nadzorczym i na jego żądanie udostępniać mu te rejestry w celu monitorowania tych operacji przetwarzania.

## **1.6. Oszacowanie ryzyka, środki minimalizujące ryzyko, ocena skutków dla ochrony danych**

Kolejne motywy, począwszy od 83, preambuły RODO poświęcone są oszacowaniu ryzyka właściwego dla przetwarzania danych osobowych. Z niniejszym zagadnieniem wiąże się wdrożenie środków minimalizujących to ryzyko, a także ocena skutków dla ochrony danych osobowych.

Rzeczony motyw są istotne dla prawidłowego interpretowania regulacji, w jakich przypadkach, w jakim celu, a także w jaki sposób powinna być przeprowadzona rzeczona ocena skutków, która stanowi jedno z wyzwań dla administratorów danych.

Wskazany motyw 83 RODO stanowi, iż w celu zachowania bezpieczeństwa i zapobiegania przetwarzaniu niezgodnemu z niniejszym rozporządzeniem administrator lub podmiot przetwarzający powinni oszacować ryzyko właściwe dla przetwarzania oraz wdrożyć środki – takie jak szyfrowanie – minimalizujące to ryzyko. Środki takie powinny zapewnić odpowiedni poziom bezpieczeństwa, w tym poufność, oraz uwzględniać stan wiedzy technicznej oraz koszty ich wdrożenia w stosunku do ryzyka i charakteru danych osobowych podlegających ochronie. Oceniając ryzyko w zakresie bezpieczeństwa danych, należy wziąć pod uwagę ryzyko związane z przetwarzaniem danych osobowych – takie jak przypadkowe lub niezgodne z prawem zniszczenie, utracenie, zmodyfikowanie, nieuprawnione ujawnienie lub nieuprawniony dostęp do danych osobowych przesyłanych, przechowywanych lub w inny sposób przetwarzanych – i mogące w szczególności prowadzić do uszczerbku fizycznego, szkód majątkowych lub niemajątkowych.

Motyw 90 preambuły RODO dotyczy przypadków wysokiego ryzyka naruszenia praw lub wolności osób fizycznych. Stanowi on, iż w takim przypadku administrator powinien przed przetwarzaniem dokonać oceny skutków dla ochrony danych, aby ocenić konkretne prawdopodobieństwo i powagę tego wysokiego ryzyka, przy uwzględnieniu:

- 1) charakteru przetwarzania,
- 2) zakresu przetwarzania,
- 3) kontekstu przetwarzania,
- 4) celu przetwarzania,
- 5) źródła ryzyka.

W motywie 90 preambuły RODO wymienia się, iż ocena skutków powinna w szczególności obejmować:

- 1) planowane środki,
- 2) zabezpieczenia,
- 3) mechanizmy mające minimalizować to ryzyko,
- 4) mechanizmy mające zapewniać ochronę danych osobowych,
- 5) mechanizmy mające wykazać przestrzeganie niniejszego rozporządzenia.

Zgodnie z motywem 94 preambuły RODO, jeżeli ocena skutków dla ochrony danych wykaże, że przy braku zabezpieczeń, środków bezpieczeństwa oraz mechanizmów minimalizujących ryzyko przetwarzanie powodowałoby wysokie ryzyko naruszenia praw lub wolności osób fizycznych, a administrator wyraża opinię, że ryzyka tego nie da się zminimalizować środkami rozsądnymi z punktu widzenia dostępnych technologii i kosztów wdrożenia, wtedy przed rozpoczęciem czynności przetwarzania należy skonsultować się z organem nadzorczym. Takie wysokie ryzyko mogą powodować pewne rodzaje przetwarzania oraz zakres i częstotliwość przetwarzania, które mogą skutkować także szkodą lub ingerencją w prawa i wolności osoby fizycznej. Na wniosek o konsultację organ nadzorczy powinien odpowiedzieć w określonym terminie. Jednak brak reakcji ze strony organu nadzorczego w tym terminie nie powinien wykluczać interwencji tego organu zgodnie z jego zadaniami i uprawnieniami ustanowionymi w niniejszym rozporządzeniu, w tym uprawnieniami do zakazania operacji przetwarzania. W ramach konsultacji można przedłożyć organowi nadzorczemu wyniki oceny skutków dla ochrony danych dokonanej w odniesieniu do danego przetwarzania, a w szczególności środki planowane w celu zminimalizowania ryzyka naruszenia praw lub wolności osób fizycznych.

## 1.7. Kodeksy postępowania

Zgodnie z motywem 98 preambuły RODO należy zachęcać zrzeszenia lub inne organy reprezentujące kategorie administratorów lub podmiotów przetwarzających do sporządzania kodeksów postępowania, w granicach niniejszego rozporządzenia, by ułatwić skuteczne stosowanie niniejszego rozporządzenia, z uwzględnieniem szczególnych cech przetwarzania prowadzonego w niektórych sektorach i szczególnych potrzeb mikroprzedsiębiorstw oraz małych i średnich przedsiębiorstw. W takich kodeksach można w szczególności dopasować obowiązki administratorów i podmiotów przetwarzających do ryzyka naruszenia praw lub wolności osób fizycznych, jakie może powodować przetwarzanie.

Motyw 99 preambuły RODO dotyczy konsultacji prowadzonych przez administratorów z odpowiednimi stronami w kontekście kodeksu postępowania. Wskazuje on, iż sporządzając kodeks postępowania bądź zmieniając go lub rozszerzając jego zakres, zrzeszenia i inne organy reprezentujące kategorie administratorów lub podmiotów przetwarzających powinny konsultować się z odpowiednimi stronami, których sprawa dotyczy, w tym jeżeli jest to wykonalne, z osobami, których dane dotyczą, oraz mieć na względzie uwagi i opinie otrzymane w ramach takich konsultacji.