Wdrożenie ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO) w biurze nieruchomości

Zagadnienia prawne, techniczne i organizacyjne (BEZPŁATNY FRAGMENT PUBLIKACJI)

Dariusz Vestri

Seria: **Profesjonalne Biuro Nieruchomości**



Vestri Publishing

Bielsko-Biała, kwiecień 2018

Stan prawny na 25 kwietnia 2018 roku

Tytuł: Wdrożenie ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO) w biurze nieruchomości. Zagadnienia prawne, techniczne i organizacyjne

Autor:
Dariusz Vestri

ISBN: 978-83-950457-1-4

© Copyright by Dariusz Vestri, 2018

Profesjonalne Biuro Nieruchomości jest imprintem Kancelarii Prawa Gospodarczego i Nieruchomości Sp. z o.o.

Wydane przez:
Kancelaria Prawa Gospodarczego i Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Plac Wojska Polskiego 15/2
43-300 Bielsko-Biała
email: kancelaria@vestri.pl
www.vestri.pl

Spis treści

	Przedmowa	**3**
1.	Rozporządzenie 2016/679 jako akt prawa Unii Europejskiej	**8**
2.	System egzekwowania norm Rozporządzenia w praktyce działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami	**14**
3.	Model przetwarzania danych osobowych przez pośrednika w obrocie nieruchomościami	**32**
4.	Podstawy i zasady przetwarzania danych osobowych przez pośrednika w obrocie nieruchomościami	**53**
5.	Obowiązki informacyjne ciążące na pośredniku w obrocie nieruchomościami	**107**
6.	Administracyjne obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami wynikające z przetwarzania danych osobowych	**147**
7.	Techniczne i organizacyjne obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami wynikające z przetwarzania danych osobowych	**204**
8.	Instrumenty prawne powierzenia przetwarzania danych osobowych w praktyce pośrednika w obrocie nieruchomościami	**219**
9.	Wnioski końcowe	**261**
	Załącznik A: Wdrożenie RODO – instrukcja krok po kroku	**263**

Przedmowa

W chwili opublikowania pierwszego wydania niniejszej książki, czyli na miesiąc przed 25 maja 2018 roku, tematyka ochrony danych osobowych w działalności biura obrotu nieruchomości pozostaje dla adresatów Rozporządzenia UE 2016/679 (RODO) problematyczna.

Po części jest to skutek zupełnie nowego modelu prawnego ochrony danych osobowych. Po części za ten stan rzeczy odpowiada niedostateczna, według ustawodawcy europejskiego, skuteczność ochrony danych osobowych przewidzianej normami ustawy o ochronie danych osobowych z 29 sierpnia 1997 roku.

Faktem jest zaś, że pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje działalność, której podstawowym elementem jest przetwarzanie danych osobowych i Rozporządzenie 2016/679 (RODO) będzie począwszy od 25 maja 2018 roku aktem prawnym regulującym jego działalność w stopniu większym, niż czyni to ustawa o gospodarce nieruchomościami. Ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych (RODO) stanowić będzie podstawowy akt prawny regulujący wykonywanie działalności przez pośrednika w obrocie nieruchomościami. Pośrednik w obrocie nieruchomościami przetwarza dane osobowe na każdym etapie swojej działalności. Czyni to zawierając umowę z klientem, wydając wskazanie adresowe, a nawet odczytując e-mail z zapytaniem ofertowym. Każda czynność pośrednika będąca przetwarzaniem danych osobowych musi zaś począwszy od 25 maja 2018 roku być zgodna z normami rozporządzenia 2016/679.

W przeciwieństwie do norm ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych oraz dyrektywy 95/46/WE normy Rozporządzenia UE nr 2016/679 będą skutecznie i powszechnie egzekwowane. Nie decyduje o tym system kontroli pozostawiony kompetencji organów administracji publicznej i wysokie sankcje finansowe obciążające podmiot naruszający zasady przetwarzania. W praktyce pośrednika i większości innych przedsiębiorców niedopełnienie zasad przetwarzania danych osobowych będzie mogło stanowić zarzut nienależytego wykonania umowy. Może być również podstawą ewentualnych roszczeń odszkodowawczych i żądania naprawienia wyrządzonej podmiotowi danych osobowych krzywdy. Możliwości wykorzystania zaniechań w zakresie ochrony przetwarzania danych osobowych w działalności pośrednika są jednak znacznie szersze. Z tej przyczyny podstawowym uzasadnieniem niniejszej publikacji jest konieczność wdrożenia norm rozporządzenia 2016/679 w taki sposób, by zapewnić bezpieczeństwo przedsiębiorcy prowadzącemu działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Udowodnienie uchybienia zasadom przetwarzania danych osobowych jest w przypadku działalności prowadzonej przez pośrednika w obrocie nieruchomościami zdecydowanie łatwiejsze, niż w wobec innych przedsiębiorców. Pośrednik w obrocie nieruchomościami trudne do usunięcia później uchybienia w zasadach przetwarzania danych osobowych popełnić może już na etapie zawarcia umowy. Przeważająca większość czynności przetwarzania w biurze nieruchomości odbywa się z udziałem osób fizycznych, a działania każdej z nich musi począwszy od 25 maja 2018 roku przebiegać na określonej podstawie oraz w określony sposób.

Celem niniejszej publikacji jest zapewnienie praktycznej możliwości wdrożenia norm ochrony danych osobowych przewidzianych przez ogólne rozporządzenie o ochronie danych (RODO) w działaniu biura nieruchomości. Działanie biura nieruchomości zarówno małego,

średniego jak i dużego przebiega w znacznej mierze podobnie. Czynności przetwarzania danych są dokonywane według określonych schematów, co pozwala na stworzenie ich katalogu – modelu przetwarzania danych osobowych w biurze nieruchomości. Ten model pozwala dalej dokonać analizy zagrożeń wynikających z czynności przetwarzania (*risk-based approach*) i wskazać adekwatne w rozumieniu RODO środki ochronne. Główną treścią niniejszej książki jest więc analiza, którą każdy przedsiębiorca prowadzący działalność pośrednictwa w obrocie nieruchomościami musi przeprowadzić przed 25 maja 2018 roku. Na jej podstawie stworzony został zestaw dokumentów, procedur i metodyk, który wyczerpuje potrzeby biura nieruchomości w związku ze stosowaniem rozporządzenia 2016/679.

W niniejszej publikacji do niezbędnego minimum ograniczone zostały dywagacje teoretyczne poświęcone wykładni norm Rozporządzenia. W niektórych przypadkach będą one jednak niezbędne, szczególnie gdyż obecnie wykształcił się już bogaty dorobek naukowy, zarówno krajowy jak i zagraniczny, poświęcony nowym normom ochrony danych osobowych. W treści publikacji pomija się zagadnienia, które w biurze nieruchomości nie będą znajdowały zastosowania, koncentrując się na czynnościach przetwarzania rzeczywiście spotykanych w praktyce pośrednika. Ogóle rozporządzenie o ochronie danych osobowych (RODO) jest aktem prawnym, który reguluje przetwarzanie danych osobowych w licznych obszarach niewystępujących w praktyce działania pośrednika.

Publikacja oddana w Państwa ręce stanowi most łączący teoretyczną analizą prawną norm rozporządzenia UE 2016/679 (RODO) oraz model działania biura nieruchomości, uwzględniający tradycyjne i elektroniczne formy przetwarzania danych osobowych spotykane w praktyce pośrednika. Integralną częścią niniejszego opracowania jest komplet dokumentów, wzorów pism, umów oraz procedur, które są niezbędne do wykonania obowiązków ciążących na administratorze oraz podmiotach przetwarzających dane osobowe.

Ważnym dla Czytelnika elementem są liczne przykłady, których celem jest zapewnienie, że tematyka poddana analizie zostanie w pełni i w sposób poprawny zrozumiana przez odbiorce. Zasady ochrony danych osobowych wymagane od 25 maja 2018 roku stanowią nowe zagadnienie prawne, znane odbiorcy niniejszej publikacji jedynie szczątkowo lub nieznane w ogóle. Wymaga to, by Czytelnik dysponował możliwością sprawdzenia stopnia zrozumienia przedstawionej tematyki oraz umiejętności praktycznego jej zastosowania. Forma publikacji, zbioru dokumentów z komentarzem oraz przykładów praktycznych pozwala na osiągnięcie tego celu.

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełna treść wraz z kompletną dokumentacją wdrożeniową oraz aktami prawnymi dostępna jest po uiszczeniu opłaty na portalu www.vestri.pl

Rozdział 2

System egzekwowania norm Rozporządzenia w praktyce działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełna treść wraz z kompletną dokumentacją wdrożeniową oraz aktami prawnymi dostępna jest po uiszczeniu opłaty na portalu www.vestri.pl

2.4 Obowiązek zapewnienia ochrony przetwarzania danych osobowych jako element zobowiązania wynikającego z umowy pośrednictwa

Problematyka dochodzenia prawa do wynagrodzenia z tytułu umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest przedmiotem szczegółowej analizy w publikacji *Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami Zagadnienia prawne od „A" do „Z"* autorstwa Dariusza Vestri[1]. W publikacji tej również precyzyjnie wyjaśnia się, jak musi być skonstruowana umowa pośrednictwa, by uniknąć konieczności odbierania zgody na czynności przetwarzania oraz jakie czynności potrzebne są przed 25 maja 2018 roku w stosunku do umów zawartych przed tą datą. Na potrzeby niniejszej publikacji wskazać jedynie należy, że umowa pośrednictwa może być umową starannego działania i prawo do wynagrodzenia zależne będzie od wykonania określonego zakresu czynności. Umowa pośrednictwa może być również umową rezultatu.

1 Pozycja dostępna wyłącznie za pośrednictwem portalu www.vestri.pl

Wówczas prawo do wynagrodzenia pośrednika zależne będzie od osiągnięcia określonego umownie celu. Celem tym przeważnie jest zawarcie umowy dotyczącej nieruchomości przez oferenta lub podmiot zgłaszający zapotrzebowanie. Ze względów rynkowych umowa pośrednictwa, choć ustawowo ukształtowana jako umowa zobowiązująca do starannego działania, przeważnie zobowiązuje do osiągnięcia rezultatu[2].

W przypadku umowy pośrednictwa zarówno jednego, jak i drugiego rodzaju zadać należy pytanie, czy prawo do wynagrodzenia pośrednika uzależnione będzie w całości lub części od przetwarzania danych osobowych w sposób zgody z rozporządzeniem 2016/679. Innymi słowy odpowiedzieć należy na pytanie, czy w razie sporu sądowego klient pośrednika w obrocie nieruchomościami może skutecznie podnieść zarzut nienależytego wykonania zobowiązania ze względu na niezgodne z prawem przetwarzanie danych osobowych przez pośrednika. Konieczne jest również rozstrzygnięcie, czy klient może na tej podstawie odmówić zapłaty wynagrodzenia lub żądać miarkowania wysokości wynagrodzenia pośrednika. Wreszcie rozstrzygnąć należy, czy konieczność przetwarzania danych osobowych w sposób określony rozporządzeniem 2016/679 dotyczyć będzie jedynie umów pośrednictwa zawartych od 25 maja 2018 roku, czy również umów zawartych przed tą datą.

Pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonując zobowiązanie winien czynić to w sposób zgody z obowiązującymi normami prawa. Podstawą prawną tego stanowiska jest norma artykułu 355 § 1 Kodeksu cywilnego, regulująca sposób wykonania zobowiązań w ogólności oraz norma artykułu 472 Kodeksu cywilnego, uzależniająca odpowiedzialność z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania od zachowania należytej staranności. Miarę należytej staranności w przypadku zobowiązania przedsiębiorcy przyjmuje się z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru jego działalności, na podstawie art. 355 § 2 Kodeksu

2 Powyższy mało znany fakt prawny został wielokrotnie potwierdzony w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Tematyka ta jest przedmiotem szczgółowej analizy w książce D.Vestri, *Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zagadnienia prawne od „A" do „Z",* luty 2018, Vestri Publishing, www.vestri.pl

cywilnego. Obowiązujące od 1 września 2017 roku normy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie rozstrzygają w żaden sposób sposobu wykonania umowy przez pośrednika. Nie określają one również zakresu jego odpowiedzialności. W braku odmiennej regulacji branżowej wykonując umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązany jest więc czynić to z należytą starannością, co niewątpliwie wiąże się z koniecznością działania w sposób zgodny z treścią powszechnie obowiązującego prawa. Przyjmując ponadto profesjonalny charakter działalności pośrednika w obrocie nieruchomościami naruszenie norm rozporządzenia 2016/679 uznać należy za istotny uszczerbek w jakości wykonania usługi. Tezy te pozostają w pełni aktualne w przypadku umów pośrednictwa zawartych w stanie prawnym przed 1 stycznia 2014 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 sierpnia 2017 roku. Niezależnie zatem od chwili zawarcia umowy pośrednictwa począwszy od 25 maja 2018 roku pośrednik winien przetwarzać dane osobowe w wykonaniu tej umowy zgodnie z normami rozporządzenia 2016/679. Przed 25 maja 2018 roku pośrednik w obrocie nieruchomościami przetwarzać winien dane osobowe w sposób zgody z poprzednim stanem prawnym tworzonym normami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych. W nowym stanie prawnym klient dysponuje szeregiem narzędzi umożliwiających skuteczne wykazanie zaniechań w tej materii.

Naruszenie zasad przetwarzania danych osobowych w toku wykonania umowy może, ale nie musi doprowadzić do powstania szkody w majątku klienta lub wyrządzenia mu krzywdy. Nie zawsze również wyrządzenie szkody lub krzywdy musi nastąpić lub musi być okolicznością znaną w chwili wykonania umowy pośrednictwa przez klienta pośrednika, czyli w chwili zapłaty prowizji. Niekiedy skutki naruszenia prawidłowych zasad przetwarzania danych osobowych będą występować po wykonaniu umowy pośrednictwa przez obie strony.

Mając na uwadze powyższe okoliczności przyjąć należy, że przetwarzanie danych osobowych w sposób zgodny z Rozporządzeniem stanowi

element zobowiązania pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarówno w przypadku zawarcia umowy rezultatu, jak i umowy starannego działania. Nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem przeciwnym, w myśl którego sytuacja prawna pośrednika w obrocie nieruchomościami byłaby jednakowa w przypadku wykonania umowy zgodnie z normami Rozporządzenia i sprzecznie z nimi.

Powyższe wnioski poparte są rozstrzygnięciami z orzecznictwa sądów powszechnych. Stan prawny regulujący treść i charakter umowy pośrednictwa od 1 września 2017 roku pozostaje w znacznej mierze zbieżny ze stanem prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2013 roku. Przez to w znacznej mierze aktualne jest bogate orzecznictwo sądowe powstałe wskutek rozpatrywania sporów o wykonanie umów pośrednictwa zawartych przed 31 grudnia 2013 roku. Dla oceny skutków nienależytego wykonania zobowiązania przez pośrednika istotny jest wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 grudnia 2012 roku, wydany w sprawie rozpatrywanej pod sygnaturą V Ca 2434/12. Przedmiotowe orzeczenie, zawierające obszerne i czytelne uzasadnienie, rozstrzyga liczne wątpliwości prawne dotyczące umowy pośrednictwa. Z punktu widzenia oceny skutków niedochowania należytej staranności w wykonaniu umowy pośrednictwa przytoczyć należy następujące fragmenty tego orzeczenia.

„W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji zasadnie przyjął, że na gruncie ustalonego stanu faktycznego sprawy pośrednik nie wykonał w sposób należyty swojego zobowiązania. Podjęte przez niego działania znacząco odbiegały od wzorca profesjonalisty, który w sposób najszerszy powinien dbać o interesy swojego kontrahenta, szczególnie w sytuacji gdy jest nim konsument."

„Odnosząc się do realiów niniejszej sprawy, Sąd Okręgowy zważył, iż działanie pośrednika polegające na udostępnieniu oferty mieszkania jest czynnością, za którą należy się wynagrodzenie. Nie oznacza to jednak, że przysługuje ono w pełnej wysokości. Wprawdzie rezultat został osiągnięty, ponieważ doszło do zawarcia przez zamawiającego umowy, lecz działania, które miały prowadzić do rezultatu zostały wykonane nienależycie."

Uwagę zwrócić winna skala miarkowania wynagrodzenia. Pośrednik z tytułu wynagrodzenia wnosił o zasądzenie kwoty 7 tysięcy złotych powiększonej o podatek od towarów i usług (uzasadnienie wyroku nie określa stawki). Ostatecznie zaś zostało zasądzone na jego rzecz wynagrodzenie w wysokości 2500 złotych, która to kwota obejmować miała podatek od towarów i usług. Sąd miarkując wynagrodzenie zasądził na rzecz pośrednika niespełna jedną trzecią kwoty należnej na podstawie umowy wynagrodzenia. Zarzucane pośrednikowi w charakteryzowanej sprawie naruszenia należytej staranności dotyczyły szeroko rozumianej obsługi klienta – uczestniczenia w dalszych czynnościach zmierzających do zawarcia umowy dotyczącej nieruchomości po skontaktowaniu ze sobą stron. Bez wątpienia jednak treść przedmiotowego orzeczenia, łagodzącego zresztą wyrok sądu pierwszej instancji oddalającego powództwo pośrednika w całości, dowodzi praktycznej skuteczności zarzutów wobec prawidłowości wykonania usługi pośrednictwa. W świetle przedmiotowego orzeczenia negatywne skutki dla wysokości wynagrodzenia pośrednika są możliwe nie tylko, gdy naruszenie zasad ochrony danych osobowych wywoła szkodę lub krzywdę. Zarzut nienależytego wykonania umowy oparty o niezgodne z prawem przetwarzanie danych osobowych przypuszczalnie będzie skuteczny również, gdy na skutek naruszenia nie powstaną żadne szkody i nie zostanie wyrządzona krzywda.

Interesującym zagadnieniem jest rozkład ciężaru dowodu w razie podejrzenia naruszenia zasad przetwarzania danych osobowych.

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełna treść wraz z kompletną dokumentacją wdrożeniową oraz aktami prawnymi dostępna jest po uiszczeniu opłaty na portalu www.vestri.pl

Rozdział 4

Podstawy i zasady przetwarzania danych osobowych przez pośrednika w obrocie nieruchomościami

4.1 Wprowadzenie

W poprzednim rozdziale skonstruowany został szczegółowy model działania biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami uwzględniający występujące w praktyce czynności przetwarzania danych osobowych. Ze względu na swój kompleksowy charakter może on być przydatny na etapie organizacji biura nieruchomości. Dla potrzeb jednak niniejszej publikacji stanowić będzie przede wszystkim podstawę identyfikacji form przetwarzania danych osobowych, które pośrednik w obrocie nieruchomościami podejmuje.

W pierwszej kolejności weryfikacji lub falsyfikacji wymaga prawna możliwość stosowania określonego rodzaju przetwarzania danych osobowych przez pośrednika w obrocie nieruchomościami. Wychodząc od ogólnego zarysu i podążając w kierunku szczegółowej analizy wyznaczone zostaną ramy prawne dopuszczalnych poszczególnych czynności pośrednika. Nie każda praktykowana przed 25 maja 2018 roku czynność po tej dacie będzie dopuszczalna. Podjęcie niektórych z nich wymagać zaś będzie podjęcia dodatkowych działań. W zależności od rozstrzygnięcia w przedmiocie dopuszczalności określonego działania konieczne może być zaprzestanie przetwarzania danych osobowych lub zmiana organizacyjna tego procesu.

Przed przystąpieniem więc do wdrażania środków ochronnych i dokonywaniem czynności prawnych lub administracyjnych wymaganych od pośrednika w obrocie nieruchomościami ustalić należy, jakie są prawne granice dopuszczalności przetwarzania danych osobowych przez pośrednika w obrocie nieruchomościami. Granice te tworzone są przez **zasady przetwarzania danych osobowych** określone w artykule 5 rozporządzenia 2016/679, artykule 9 rozporządzenia 2016/679 i sprecyzowane w zakresie warunków przetwarzania w artykułach 6 i 7 tego aktu prawnego. Podobnie jak ma to miejsce w przypadku aktów prawnych prawa krajowego, zasady prawne odgrywają kluczową rolę dla zrozumienia zamysłu ustawodawcy – systemu ochrony, który między innymi przedsiębiorcy mają wdrożyć. W przypadku rozporządzenia 2016/679 zasady przetwarzania danych określone w artykule 5 tego aktu prawnego będą wypełniane szczegółową treścią normatywną przez analizowane dalej w niniejszej publikacji normy prawne.

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełna treść wraz z kompletną dokumentacją wdrożeniową oraz aktami prawnymi dostępna jest po uiszczeniu opłaty na portalu www.vestri.pl

4.3 Analiza wpływu zasad przetwarzania danych osobowych na działalność pośrednika w obrocie nieruchomościami

Implementacja zasad przetwarzania danych osobowych określonych w artykule 5 Rozporządzenia będzie wymagać w większości przypadków wprowadzenia przez pośrednika w obrocie nieruchomościami zasadniczych zmian w zakresie przetwarzania danych osobowych. Ograniczenia scharakteryzowane dalej stanowić będą granice

dopuszczalności działania pośrednika. Będą one również związane z koniecznością dostosowania procesów przetwarzania będących w toku na dzień 25 maja 2018 roku.

I. Ograniczenie rodzajów przetwarzanych danych.

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełna treść wraz z kompletną dokumentacją wdrożeniową oraz aktami prawnymi dostępna jest po uiszczeniu opłaty na portalu www.vestri.pl

II. Czasowe ograniczenie przetwarzania danych. Zgodnie z zasadą ograniczenia przechowywania dane przechowywać (a więc przetwarzać) można jedynie przez czas niezbędny do osiągnięcia celów do których zostały one zebrane. Problematyka określenia granic czasowych przechowywania określana jest jako *zasady retencji danych*. Nie jest to jednak pojęcie prawne zawarte w polskim tekście rozporządzenia 2016/679. Rozstrzygnięcia w tym przedmiocie mają kluczowe znaczenie dla działalności pośrednika, który ustalając czy przysługuje mu prawo do wynagrodzenia przeważnie przechowuje dane znacznie dłużej, niż tylko do chwili wypowiedzenia umowy lub upływu czasu na który została zawarta.

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełna treść wraz z kompletną dokumentacją wdrożeniową oraz aktami prawnymi dostępna jest po uiszczeniu opłaty na portalu www.vestri.pl

4.5 Procedury przetwarzania danych osobowych osobowych przez pośrednika w obrocie nieruchomościami

W oparciu o przedstawione dotychczas informacje oraz treść rozporządzenia 2016/679 administratorzy danych osobowych winni w prowadzonej przez siebie działalności zidentyfikować czynności przetwarzania danych osobowych oraz określić szereg charakterystycznych dla nich cech.

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, dzięki jednolitemu charakterowi prowadzonej działalności, pozwala na przygotowanie gotowej analizy, która wyłączy potrzebę samodzielnego przeprowadzania jej przez pośrednika. Scharakteryzowane dalej procedury będą stanowić podstawę rejestru czynności przetwarzania, którego treść przedstawiona zostanie w dalszych rozważaniach. Ze względów praktycznych zostaną one również połączone z dokonaniem opisanych w dalszej części publikacji czynności oceny prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka (ewaluacja ryzyka).

Procedury przetwarzania nie obejmują czynności przetwarzania wobec pracowników oraz osób, do przetwarzania danych których stosuje się normy regulujące przetwarzanie danych pracowników. Podstawową tego przyczyną jest brak niezbędnych regulacji prawa krajowego pozwalających na ocenę, czy ustawodawca zdecyduje się na zasadzie art. 88 Rozporządzenia 2016/679 ustanowić szczególne zasady przetwarzania danych tego rodzaju i jaka będzie ich treść. Na obecnym etapie procesu legislacyjnego nie sposób ocenić, jaka będzie ostateczna decyzja ustawodawcy w tym zakresie, a wszelkie opracowania przez to dotknięte będą daleko posuniętą niepewnością.

Opisane niżej procedury odzwierciedlają spotykane w biurze nieruchomości rodzaje czynności przetwarzania.

Procedura nr 4.1. Przetwarzanie danych klienta w celu wykonania umowy przez pośrednika – zakres I

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełna treść wraz z kompletną dokumentacją wdrożeniową oraz aktami prawnymi dostępna jest po uiszczeniu opłaty na portalu www.vestri.pl

Rozdział 5

Obowiązki informacyjne ciążące na pośredniku w obrocie nieruchomościami

5.1 Wprowadzenie

Począwszy od tego rozdziału przedmiotem analizy będą obowiązki nakładane na pośrednika w obrocie nieruchomościami przez normy Rozporządzenia. Pierwszą grupą obowiązków ciążących na pośredniku w obrocie nieruchomościami w związku z przetwarzaniem danych osobowych są obowiązki o charakterze informacyjnym. Podstawą działania systemu ochrony danych osobowych konstruowanego przez Rozporządzenie ma być świadomość podmiotów danych osobowych – osób fizycznych, których dane dotyczą, treści przysługujących im praw. Czynnik ten ma również gwarantować przestrzeganie norm Rozporządzenia.

Rozporządzenie przewiduje następujące obowiązki o charakterze informacyjnym, które występować będą w praktyce pośrednika w obrocie nieruchomościami:

1. podanie informacji w przypadku zbierania danych osobowych od osoby, której dane dotyczą (art. 13 Rozporządzenia);
2. podanie informacji w przypadku pozyskiwania danych osobowych w sposób inny niż od osoby, której dane dotyczą (art. 14 Rozporządzenia).

Zasady realizacji obowiązków informacyjnych określa artykuł 12

Rozporządzenia, wskazując w szczególności, że **informacje te winny być udzielone zwięźle, przejrzyście, zrozumiale i w łatwo dostępnej formie, jasnym i prostym językiem**. Nakaz ten, podobnie jak cały obowiązek informacyjny, skorelowany jest z zasadą przejrzystości przetwarzania danych osobowych, statuowaną przez art. 5 ust. 1 lit. a Rozporządzenia. O wadze przypisywanej przez ustawodawcę europejskiego realizacji tej zasady świadczy fakt, że naruszenie obowiązków informacyjnych o których mowa w art. 13 i art. 14 Rozporządzenia może skutkować nałożeniem najwyższej przewidzianej rozporządzeniem 2016/679 kary pieniężnej w wysokości do 20 mln euro lub w przypadku przedsiębiorcy do 4% jego całkowitego rocznego światowego obrotu w poprzednim roku obrotowym, przy czym zastosowanie ma kwota wyższa (art. 83 ust. 5 lit. a i b Rozporządzenia). Wobec mikroprzedsiębiorców stosowane będą z pewnością sankcje pieniężne w wysokości niewielkiego ułamka maksymalnego limitu. W dalszej mierze mają być one stosowanie do art. 83 ust. 1 Rozporządzenia karami odstraszającymi.

Adresatem obowiązku informacyjnego jest administrator, czyli pośrednik w obrocie nieruchomościami. Pośrednik jest administratorem, gdyż to on ustala cele i sposoby przetwarzania. Adresatem obowiązku informacyjnego nie są zaś podmioty przetwarzające, czyli w szczególności osoby prowadzące działalność gospodarczą i działające na rzecz pośrednika na podstawie umowy zlecenia lub umowy agencyjnej. W praktyce to one jednak będą czynności związane z udzieleniem informacji wykonywać i muszą wiedzieć, jak to uczynić. W razie niedopełnienia obowiązku przez te osoby odpowiedzialność za naruszenie ponosić będzie pośrednik, któremu w zależności od okoliczności przysługiwać mogą roszczenia regresowe o naprawienie szkody do agenta, który dopuścił się naruszenia skutkującego nałożeniem kary pieniężnej lub zastosowaniem innego środka wobec pośrednika.

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełna treść wraz z kompletną dokumentacją wdrożeniową oraz aktami prawnymi dostępna jest po uiszczeniu opłaty na portalu www.vestri.pl

Rozdział 6

Administracyjne obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami wynikające z przetwarzania danych osobowych

6.1 Procedury

Kluczowym elementem wdrożenia norm rozporządzenia 2016/679 w działalności pośrednika są czynności związane z ustaleniem poprawnej podstawy przetwarzania danych osobowych oraz udzieleniem podmiotom danych wymaganej prawem informacji. Niedopełnienie obowiązków w tym zakresie będzie w praktyce najłatwiejsze do ustalenia dla podmiotu z zewnątrz struktury organizacyjnej pośrednika, a przez to będzie z łatwością mogło być wykorzystane jako argument w ewentualnym sporze. Obok tych czynności pośrednik jako administrator zobowiązany jest do szeregu innych działań, które dalej nazywane będą czynnościami administracyjnymi. Przyjęta nazwa nie wynika z władczego charakteru tych czynności, ale formy ich realizacji, która w praktyce wymagać będzie przede wszystkim wykonania w należyty sposób określonych czynności wyjaśniających i biurowych. Ze względu na sposób wykonania tych czynności ich wyjaśnienie przebiegać będzie przez omówienie dokumentów z nimi związanych.

Zakres obowiązków pośrednika w obrocie nieruchomościami poddanych analizie w niniejszym rozdziale obejmuje:

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełna treść wraz z kompletną dokumentacją wdrożeniową oraz aktami prawnymi dostępna jest po uiszczeniu opłaty na portalu www.vestri.pl

Zebranie i poddanie wspólnej analizie powyższych obowiązków podyktowane jest przede wszystkim przyczynami praktycznymi. W działalności biura nieruchomości wykonanie tych obowiązków będzie niemal wyłączne polegać na przygotowaniu niezbędnej dokumentacji, zapoznaniu się z jej treścią i incydentalnym jej wykorzystaniu w razie nastąpienia zdarzenia, które inicjuje taką potrzebę. W dalszej analizie pomijana jest materia dopuszczalności odpłatności za wykonanie obowiązków wynikających z rozporządzenia 2016/679. W praktyce pośrednika jedynie incydentalnie mogą wystąpić sytuacje, gdy możliwe będzie zgodne z Rozporządzeniem pobranie opłaty za wykonanie obowiązków przewidzianych przez ten akt prawny. Normy prawne regulujące taką możliwość są zresztą nieostre. Ryzyko omyłkowej subsumpcji (stosowania) tych norm ciąży zaś na administratorze i ze względu na bezpieczeństwo prowadzonej działalności należy przyjąć, że obowiązki w zakresie opisywanym w niniejszym rozdziale wykonywane będą zawsze nieodpłatnie. Skutki ewentualnego sporu z podmiotem danych osobowych w tym zakresie mogą wywołać niekorzystne skutki nieproporcjonalne do kwot pieniężnych możliwych do uzyskania w drodze poboru opłat zgodnie z treścią rozporządzenia 2016/679. Kwoty pieniężne możliwe do uzyskania od podmiotu danych osobowych z tytułu wykonania obowiązków administracyjnych są zresztą nieistotnie małe w stosunku do przeciętnych przychodów możliwych do osiągnięcia przez pośrednika z tytułu wykonania jednej tylko umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełna treść wraz z kompletną dokumentacją wdrożeniową oraz aktami prawnymi dostępna jest po uiszczeniu opłaty na portalu www.vestri.pl

Rozdział 8

Instrumenty prawne powierzenia przetwarzania danych osobowych w praktyce pośrednika w obrocie nieruchomościami

8.1 Wprowadzenie

W dotychczasowych rozważaniach jedynie incydentalnie poruszana była tematyka obowiązków, organizacji i odpowiedzialności osób przetwarzających dane osobowe. Był to zabieg celowy, podyktowany koniecznością uporządkowania tej kluczowej dla działalności biura nieruchomości tematyki rozważań.

Wśród nakładanych przez Rozporządzenie 2016/679 obowiązków organizacyjnych w praktyce pośrednika istotne znaczenie ma zapewnienie prawidłowych ram prawnych współpracy w zakresie przetwarzania danych osobowych z:

Niniejszy fragment zawiera jedynie niewielką część całości publikacji. Pełna treść wraz z kompletną dokumentacją wdrożeniową oraz aktami prawnymi dostępna jest po uiszczeniu opłaty na portalu www.vestri.pl