



Ügyszám: NAIH/2018/2004/2/V

[...] részére

[...]

Tisztelt [...]!

A Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz (a továbbiakban: „**Hatóság**”) érkezett levelében a társasházak személyes adatkezelésével kapcsolatban kért tájékoztatást.

Megkeresésével kapcsolatban a Hatóság az alábbiakról tájékoztatja Önt.

A Hatóságnak a konzultációs beadványok megválaszolására az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló **2011. évi CXII. törvény** (a továbbiakban: „**Info tv.**”) **38. §-a** alapján nincs törvényi kötelezettsége¹. A Hatóság az Alaptörvény rendelkezéseiből fakadó szerepére tekintettel első sorban a következő típusú konzultációs célú beadványokat válaszolja meg:

- Az egyéni joggyakorlás ügyében való tájékozódás, ha a beadvány közvetlenül az állampolgártól érkezik.
- Az állami-önkormányzati szervektől jogértelmezési kérdésekben érkezett beadványok.
- A Hatóság működésével, hatáskörének gyakorlásával kapcsolatos tájékoztatáskérés.
- A Hatóság nemzetközi kötelezettségeihez kötődő megkeresések.

A Hatóság figyelembe veszi továbbá, ha a konzultációs megkeresés az adatvédelem érdekeit és az egységes jogalkalmazást segíti. A Hatóság egyéb esetekben – a Hatóság személyi kapacitásaira és az ügy súlyára, valamint az érintettek körére tekintettel – mérlegeli a válaszadás lehetőségét, és a kérdések érdemi megválaszolását elutasíthatja, különös tekintettel arra az esetre, ha a konzultációs megkeresés piaci szereplőktől, cégektől, jogi képvisellel hivatásszerűen foglalkozó személyektől érkezik. Mindezekre tekintettel a Hatóság megkeresésére az alábbi általános tájékoztatást adja.

1. Kérdés: A közös képviselő évközben, tulajdonosi érdeklődésre bemutathatja-e egy másik tulajdonos könyvelésben nyilvántartott közös költség hátralékát, illetőleg arról szóban adhat-e felvilágosítást?

¹ **38. § (2)** A Hatóság feladata a személyes adatok védelméhez, valamint a közérdekű és a közérdekből nyilvános adatok megismeréséhez való jog érvényesülésének ellenőrzése és elősegítése.

(3) A Hatóság a (2) bekezdés szerinti feladatkörében az e törvényben meghatározottak szerint

a) bejelentés alapján vizsgálatot folytat;

b) hivatalból adatvédelmi hatósági eljárást folytathat;

c) hivatalból titokfelügyeleti hatósági eljárást folytathat;

d) a közérdekű adatokkal és a közérdekből nyilvános adatokkal kapcsolatos jogsértéssel összefüggésben bírósághoz fordulhat;

e) a más által indított perbe beavatkozhat;

f) adatvédelmi nyilvántartást vezet.

Az **Info tv. 5. § (1)** bekezdése szerint személyes adat főszabály szerint vagy az érintett hozzájárulása, vagy törvény (vagy törvény felhatalmazása alapján, az abban meghatározott körben – helyi önkormányzat rendelete) alapján kezelhető². Az **Info tv. 7. § (3)** bekezdése alapján az adatkezelő megfelelő intézkedéseket köteles tenni a jogosulatlan hozzáférések megakadályozására³.

A jelen esetben az adatkezelés és hozzáférés a társasházakról szóló **2003. évi CXXXIII. törvényen** (a továbbiakban: „**Társasházi tv.**”) alapul. A **Társasházi tv. 28. § (1) e)** pontja szerint az éves elszámolás elfogadásáról a közgyűlés határoz⁴. Szükségszerű tehát, hogy az éves elszámolás elfogadása érdekében a közgyűlésen szavazati joggal rendelkező tulajdonostársak megismerhessék az elszámolásban szereplő adatokat, így a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével. Ekkor tehát a közgyűlés tagjainak, vagyis a tulajdonostársaknak lehetőségük van arra, hogy megismerjék azt, hogy név szerint melyik tulajdonostársnak mennyi közös költség hátraléka van.

Nincsen jogszabályi akadálya annak sem, hogy a tulajdonostársak megismerjék a könyvelésbe történő betekintés útján, vagy a postaládába dobott, lezárt tájékoztató útján, vagy egyéb zárt módon azon személyek kilétét, akik a közös költségek fizetésében hátralékkal rendelkeznek, valamint hátralékuk összegét, továbbá azok névsorát, akik a befizetési kötelezettségüket rendszeresen határidőben teljesítik.

A közös képviselő és a tulajdonostársak is kötelesek a személyiségi jogokat tiszteletben tartani a közös tulajdon üzemeltetésével kapcsolatban tudomásukra jutott adatokkal kapcsolatban, mivel azok csak célhoz kötötten használhatóak fel az **Info tv. 4. § (1)-(2)** bekezdéseinek megfelelően⁵.

A fentiek alapján a tájékoztatás akkor jogszerű, ha az a társasház költségvetésének megismeréséhez szükséges, továbbá nem teszi lehetővé azt, hogy a tulajdonostársakon kívül más, arra jogosulatlan személy is megismerhesse a személyes adatot tartalmazó közös költség elszámolást. A tájékoztatási jog gyakorlásának részletszabályait a társasház szervezeti és működési szabályzatának (a továbbiakban: „**SZMSZ**”) kellene tartalmaznia. Az SZMSZ-t a Hatóság nem vizsgálhatja felül, a **Társasházi tv. 27/A § (1)-(2)** bekezdései alapján a jegyző hatásköre annak megállapítása, ha az SZMSZ jogszabálysértő⁶.

² **Info tv. 5. § (1)** Személyes adat akkor kezelhető, ha

a) ahhoz az érintett hozzájárul, vagy

b) azt törvény vagy – törvény felhatalmazása alapján, az abban meghatározott körben – helyi önkormányzat rendelete közérdeken alapuló célból elrendeli (a továbbiakban: kötelező adatkezelés).

³ **Info tv. 7. § (3)** Az adatokat megfelelő intézkedésekkel védeni kell különösen a jogosulatlan hozzáférés, megváltoztatás, továbbítás, nyilvánosságra hozatal, törlés vagy megsemmisítés, valamint a véletlen megsemmisülés és sérülés, továbbá az alkalmazott technika megváltozásából fakadó hozzáférhetlenné válás ellen.

⁴ **Társasházi tv. 28. § (1)** A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz: [...] **e)** a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról; [...]

⁵ **Info tv. 4. § (1)** Személyes adat kizárólag meghatározott célból, jog gyakorlása és kötelezettség teljesítése érdekében kezelhető. Az adatkezelésnek minden szakaszában meg kell felelnie az adatkezelés céljának, az adatok felvételének és kezelésének tisztességesnek és törvényesnek kell lennie.

Info tv. 4. § (2) Csak olyan személyes adat kezelhető, amely az adatkezelés céljának megvalósulásához elengedhetetlen, a cél elérésére alkalmas. A személyes adat csak a cél megvalósulásához szükséges mértékben és ideig kezelhető.

⁶ **Társasházi tv. 27/A. § (1)** A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

Társasházi tv. 27/A. § (2) A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház **a)** alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,

b) működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és

2. Kérdés: A közös képviselő a bérlő/tulajdonos közös költség hátralékát közölheti-e évközből csak és kizárólag egyetlen tulajdonos/bérlő hátralékát egy egyszerű kiragasztás által, nem a tárgyévi beszámoló keretei között?

A fenti kérdéshez adott válasz irányadó itt is, azzal a kiegészítéssel, hogy a Hatóság következetes gyakorlata szerint *adatvédelmi szempontból aggályos a költséghátralékkal rendelkező személyek nevének lépcsőházban vagy más nyilvános helyen történő közzététele*, mivel azt nem csak az arra jogosultak ismerhetik meg.

Amennyiben a kifüggesztésről az SZMSZ tartalmaz rendelkezéseket, akkor a fenti kérdésre adott válasz végén részletezett jegyzői hatáskör irányadó.

3. Kérdés: Adható-e minden tulajdonosnak teljes betekintést nyújtó hozzáférés egy web alapú társasházkezelő rendszerben, amelyben a teljes könyvelésre, illetve az egyéni tulajdonosi közös költség egyenlegekhez is hozzáférnek a tulajdonosok? Ezzel kapcsolatban a számvizsgáló bizottság tagjai alá kell-e írjanak külön titoktartási nyilatkozatot?

A fenti kérdésekre adott válaszok irányadóak itt is azzal, hogy a célhoz kötöttség és a webes felülethez történő biztonságos hozzáférés és azonosítás szükséges a jogszerű adatkezeléshez. Megfelelő technikai megoldásokat kell alkalmazni arra, hogy kizárólag az arra jogosultak érhessek el a kérdéses adatokat. A céltól eltérő módon senki sem használhatja fel az így megszerzett személyes adatokat (pl. harmadik személynek továbbítás, aki nem jogosult azt megismerni).

A számvizsgáló bizottság tagjai esetén meg kell különböztetni a tulajdonostársakat és a harmadik személyeket. Tulajdonostárs esetén – aki jogosult az adatok megismerésére – a titoktartás szempontjából a fentebb kifejtett célhoz kötött adatkezelés és illetéktelen részére továbbítás tilalma irányadó. A Társasházi tv. szerinti harmadik személy⁷ esetén a harmadik személyre vonatkozó könyvvizsgálói szakmai szabályok továbbá a vele kötött megbízási szerződés titoktartási rendelkezései irányadóak. Emiatt egyik esetben sem szükséges külön titoktartási nyilatkozat.

4. Kérdés: Jogszerű-e az az eljárás, amelyben a társasház üzemeltetési pénzforgalmi számlájának havi banki kivonatát minden tulajdonos számára elérhetővé teszi a társasházkezelő a web alapú online rendszerben és onnan az bármikor szabadon letölthető PDF formátumban?

A fenti kérdésekre adott válaszok irányadóak itt is azzal, hogy a célhoz kötöttség és a webes felülethez történő biztonságos hozzáférés és azonosítás szükséges a jogszerű adatkezeléshez. Megfelelő technikai megoldásokat kell alkalmazni arra, hogy kizárólag az arra jogosultak érhessek el a kérdéses adatokat. A céltól eltérő módon senki sem használhatja fel az így megszerzett személyes adatokat (pl. harmadik személynek továbbítás, aki nem jogosult azt megismerni).

A Hatóság – eljárási kereteket nélkülöző, konzultációs válaszként kiadott – jelen tájékoztatása nem mentesíti annak címzettjét, illetve az adatkezelőt saját jogi álláspontja

c) működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

⁷ **Társasházi tv. 51. § (5)** Ha az (1) bekezdés szerinti feladatok ellátása számvizsgáló bizottság vagy a (4) bekezdésben említettek szerint felhatalmazható tulajdonostárs hiánya miatt nem biztosítható, e feladatok ellátásával – a szervezeti-működési szabályzat erről szóló rendelkezése esetén – a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő (a továbbiakban: regisztrált) személy vagy olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, amelynek van ilyen tagja vagy alkalmazottja.

kialakításának szükségessége, illetve az adatkezelésért fennálló felelősség alól. A Hatóság jelen ügyben rendelkezésre bocsátott információk alapján kialakított jogértelmezése más hatóságot, a bíróságot és az adatkezelőt nem köti, annak csak iránymutató jellege van. Az állásfoglalás, tájékoztatás kiadása tehát nem mentesíti annak címzettjét, illetve az adatkezelőt saját jogi álláspontja kialakításának szükségessége, illetve az adatkezelésért fennálló felelősség alól.

Budapest, 2018. április „ „

Üdvözlettel:

Dr. Péterfalvi Attila
elnök
c. egyetemi tanár