

# We wspólnocie nazwisko dłużnika jest jawne

**NIERUCHOMOŚCI** Zarządca ma prawo na rocznym zebraniu upublicznić listę właścicieli, którzy nie płacą za mieszkanie, oraz podać wysokość ich zaległości.

**RENATA KRUPA-DĄBROWSKA**

Dla wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych dłużnicy to olbrzymi kłopot. Formy naciśku na zalegających z opłatami są jednak różne. Dużo większą swobodę mają tu wspólnoty.

## Dane nie są tajne

Przekonała się o tym jedna z właścicielek mieszkania. Nie podobało jej się, że na rocznym zebraniu wspólnoty zarządca upublicznił listę dłużników. Widniało na niej też jej nazwisko. Zebranie nie miało charakteru zamkniętego i każdy mógł się z listą zapoznać.

Czary goryczy dopełniło to, że zarządca odmówił kobiecie udostępnienia rozliczenia za centralne ogrzewanie za ostatnie lata (za cały budynek i w rozbiciu na poszczególne lokale). Tłumaczył się, że zabrania mu tego ustawa o ochronie danych osobowych.

Właścicielka lokalu poskarżyła się więc do generalnego inspektora ochrony danych osobowych. Ten uznał jednak, że nie ma ona racji, a zarządca działał zgodnie z prawem. Art. 31 ustawy o ochronie danych

osobowych pozwala bowiem administratorowi danych powierzyć innemu podmiotowi ich przetwarzanie. W tym celu powinno nastąpić zawarcie pisemnej umowy. Dane zaś można przetwarzać w granicach wytyczonych przez umowę.

W ocenie GODO umowa zawarta między wspólnotą a zarządcą wypełnia przesłanki ze wspomnianego art. 31. Była zawarta na piśmie, określała cel oraz zakres przetwarzania danych (chodziło tylko o dane zawarte w dokumentacji wspólnoty, a zarządca wykorzystywał je do sprawowania zwykłego zarządu wspólnotą).

## Każdy kontroluje

Zdaniem GODO ustawa o własności lokali jasno przewiduje, że każdy członek wspólnoty ma prawo uzyskać informację o sposobie ponoszenia wydatków i ciężarów na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Z kolei zarząd lub zarządca ma obowiązek udostępnić – na żądanie właściciela – dokumentację dotyczącą tych kwestii, także zadłużenia.

Inaczej jest z rozliczeniem za ogrzewanie. Tu żaden przepis nie upoważnia do wydawa-

## OPINIA

**Grzegorz Abramek**

radca prawny,  
zarządca nieruchomości

DLA „RZ”



K. SKŁODOWSKI

We wspólnocie mieszkaniowej każdy właściciel może zażądać udostępnienia danych innych właścicieli do wglądu. Ma też prawo żądać wydruku z zadłużenia poszczególnych członków wspólnoty, ale takie dane nie mogą wisieć na kłatkach schodowych w budynku (z nazwiskami dłużników czy nawet numerami lokali), ich dostępność powinna być ograniczona do grona właścicieli.

Inaczej to wygląda w spółdzielniach mieszkaniowych. W ich wypadku obowiązuje ustawa o ochronie danych osobowych. Nie ma więc tak dużej swobody w informowaniu o zadłużeniu innych. Ale jest na to sposób. Członkowie mogą przeglądać rejestr członków spółdzielni. Przy nazwiskach można podać stan zadłużenia, jeżeli statut danej spółdzielni mieszkaniowej tak stanowi.

nia decyzji nakazujących wydanie dokumentów.

## Ostre rygory

Życie dłużników jest dużo spokojniejsze w spółdzielniach aniżeli we wspólnotach. Potwierdza to Michał Tokłowicz, wiceprezes Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Spółdzielnia może co prawda wprowadzić możliwość udostępniania listy dłużników, ale

tylko z rejestru członków, co wyklucza udzielanie informacji o zadłużonych osobach niebędących członkami.

Zarówno jednak w spółdzielniach, jak i wspólnotach, zakazane jest wywieszanie nazwisk i numerów lokali. Co najwyżej można podać kwotę zadłużenia wszystkich lokali na klatce schodowej czy bloku. ■

@ masz pytanie, wyślij e-mail do autorki

r.krupa@rp.pl