

Ziņojums par preventīvo pārbaudi par dzīvojamo namu pārvaldīšanas jomā veikto personas datu apstrādi

Datu valsts inspekcija (turpmāk – Inspekcija) 2025. gada darba plāna ietvaros noteica veikt preventīvu pārbaudi uzņēmumos, kuri nodrošina dzīvojamo namu pārvaldīšanas pakalpojumus.

Šāda preventīvās pārbaudes joma izvēlēta, ņemot vērā līdz šim Inspekcijā saņemtos jautājumus par pārvaldnieku rīcību saistībā ar dzīvojamo namu kopīpašnieku personas datu apstrādi, kas saistīti, piemēram, ar nepamatotu kopīpašnieku personas datu nodošanu trešajām personām. Tāpat Inspekcijā saņemti pārvaldnieku lūgumi sniegt rekomendācijas, kā tiem noteikto uzdevumu izpildes ietvaros veikt personas datu aizsardzības normatīvajiem aktiem atbilstošu personas datu apstrādi.

Pārbaude veikta, izvēloties 25 Latvijā reģistrētus komersantus, kuri nodarbojas ar dzīvojamo namu pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu, sākotnēji uzdodot tiem jautājumus par to īstenoto praksi attiecībā uz personas datu apstrādi pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas ietvaros. Pārbaudes mērķis ir uzzināt par situāciju šajā nozarē, datu aizsardzības nosacījumu izpratni, kā arī, cik vien iespējams, novērst esošās nepilnības.

Šajā ziņojumā tiks aprakstīts pārbaudes nozīmīgums, pārbaudes būtība, gaita, no pārbaudāmajiem uzņēmumiem saņemtā informācija, iegūtie secinājumi par uzņēmumu pieļautajām kļūdām, balstoties uz kuriem Inspekcija sniegs rekomendācijas uzņēmumiem.

Viena no Inspekcijas svarīgām pamatfunkcijām ir sabiedrības informēšana par aktuāliem jautājumiem savas kompetences jomās¹, tai skaitā analizējot datu apstrādes procesus pie Latvijā esošiem pārziņiem un meklējot problēmjautājumus, par kuriem nepieciešami detalizētāki skaidrojumi.

Dzīvokļu īpašnieki un īrnieki nereti Inspekcijā vēršas ar jautājumiem par pārvaldnieku rīcības tiesiskumu, kad tie, veicot pārvaldīšanas funkcijas, veikuši arī šo personu datu apstrādi. Minētās apstrādes darbības saistāmas gan ar citu kopīpašuma iedzīvotāju informēšanu, sniedzot datus par šīm personām, gan personas datu apstrādi pārvaldnieku izveidotajos pašapkalpošanās portālos, gan nododot datus apstrādātājiem vai citiem pārziņiem.

Papildu pārvaldnieku un iedzīvotāju individuālai konsultēšanai Inspekcija ir publicējusi skaidrojumu par namu pārvaldīšanā veiktu personas datu apstrādi: [Datu apstrāde dzīvojamās mājas pārvaldīšanas ietvaros](#), kā arī skaidrojumu iedzīvotājiem par pārvaldnieku veiktu personas datu apstrādi, ievadot dzīvokļu īpašnieku kontaktinformāciju Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) - [Vai dzīvokļu īpašnieku dati BIS ir drošībā?](#)

Ievērojot Inspekcijas 2025. gada darba plānā iekļauto uzdevumu un ievērojot minēto, tika lemts par preventīvas pārbaudes veikšanu, par pārbaudes objektu nosakot 25 (divdesmit piecus) datu apstrādes pārziņus – komersantus, kuru pamatdarbība ir saistīta ar dzīvojamo namu pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu² un kuri ir reģistrēti Būvniecības valsts kontroles biroja vestajā Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā³.

Pārbaudes saturs vērsts uz to, lai noskaidrotu, kā dzīvojamo namu pārvaldīšanas uzņēmumi samēro tiem normatīvajos aktos un noslēgtajos pakalpojumu līgumos noteiktos pārvaldīšanas uzdevumus ar personas datu apstrādes normatīvo aktu izvirzītajām prasībām. Inspekcija ieguva

¹ Saskaņā ar Fizisko personu datu apstrādes likuma 4. panta pirmās daļas 11. punktu

² Atbilstoši NACE 2.1 68.32 kodam (citas operācijas ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību)

³ Pieejams: https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers

informāciju par to, kādi personas dati tiek vākti, kādi ir to ieguves avoti un tiesiskais pamats apstrādei, kā arī kādām vajadzībām šie dati tiek izmantoti. Tika noskaidrots, vai uzņēmumiem ir iekšējie personas datu apstrādes noteikumi, apstrādes darbību reģistri, kas nodrošina pārredzamu un drošu datu apstrādi. Uzmanība tika pievērsta arī komunikācijas rīkiem un lietotnēm, kas tiek izmantotas saziņai ar īpašniekiem, kā arī datu izpaušanas kārtībai citām personām vai trešajām pusēm. Viens no pārbaudes mērķiem bija noskaidrot, kā tiek īstenotas īpašnieku tiesības, proti, tiesības iepazīties ar mājas lietas saturu, kopsapulču dokumentāciju un balsojumu rezultātiem, vienlaikus aizsargājot personas datus. Tika vērtēta arī uzņēmumu prakse attiecībā uz parādsaistību publiskošanu, videonovērošanas datu apstrādi un datu nodošanu apstrādātājiem vai citiem pārziņiem, piemēram, pārvaldnieka maiņas gadījumā. Papildus pārbaudē tika noskaidrots, vai uzņēmumos ir iecelts datu aizsardzības speciālists, kā tiek apmācīti darbinieki un kādi citi tehniskie un organizatoriskie drošības pasākumi ir ieviesti.

Pārbaude pamatā organizēta ar mērķi identificēt problēmjautājumus komersantu veiktajā datu apstrādē, un konstatētās nepilnības novērst, tādējādi aizsargājot datu subjektu, kuru datus apstrādā pārvaldnieki, tiesību nodrošināšanu, kā arī veicinot vai nodrošinot komersantu veikto darbību atbilstību Datu regulas⁴ un citu saistošo normatīvo aktu prasībām. Vienlaikus pārbaudes mērķis nav pārbaudāmo uzņēmumu sodīšana.

Pārbaudes nozare un pārbaudāmo komersantu atlase

Dzīvojamo namu pārvaldīšanas pakalpojumu nozares pārbaudi nolemts veikt, pamatojoties uz ar šo nozari saistīto saņemto jautājumu un ziņojumu par iespējamām pārkāpumiem skaitu un biežumu, kā arī ņemot vērā, ka nozarē strādājošo pārziņu veiktās datu apstrādes subjekti ir plašs iedzīvotāju loks, t.i., pārvaldīšanas pakalpojumu saņemšana ir aktuāla lielai sabiedrības daļai. Tāpat jāņem vērā, ka dzīvojamo namu pārvaldīšanas nozarē darbojas liels komersantu skaits, līdz ar to, Inspekcijas sniegtas rekomendācijas par datu apstrādi var sasniegt lielu uzņēmējdarbības daļu⁵.

Lai arī dzīvojamo namu pārvaldīšanu veic gan kopīpašnieku izvēlēti uzņēmumi, gan nereti arī pašu kopīpašnieku izveidotas biedrības, šajā pārbaudē bija būtiski pārbaudīt tieši uzņēmumus, kuri pēc Valsts ieņēmumu dienesta (turpmāk – VID) sniegtajām ziņām ir reģistrējuši lielāko apgrozījumu, un tādējādi visticamāk darbojas ar lielāku klientu skaitu un personas datu apjomu.

Lai iegūtu objektīvu un ticamu sarakstu ar komersantiem, kas darbojas dzīvojamo namu pārvaldīšanas jomā, šī informācija tika pieprasīta VID⁶, ņemot vērā, ka šajā iestādē uzņēmumiem jāreģistrē sava pamatdarbība, kā arī jāziņo par apgrozījumu un citiem uzņēmuma rādītājiem. No VID tika saņemts saraksts ar 1490 komersantiem, kas nodarbojas ar citām operācijām ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību. Lai gada ietvaros būtu iespējams pārbaudi arī noslēgt, tika nolemts aptaujāt 25 komersantus un izvērtēt to darbību attiecībā uz datu apstrādi dzīvojamo namu pārvaldīšanas jomā.

Lai atlasītu pārbaudāmos komersantus, no iegūtā komersantu saraksta vispirms tika dzēsti komersanti, par kuriem uz informācijas sagatavošanas brīdi nebija datu par apgrozījumu vai arī apgrozījums bija norādīts “0”, kā arī uzņēmumi, pie kuriem bija veikta atzīme, ka “vienīgais īpašnieks miris”. No atlikušajiem tie tika sakārtoti pēc apgrozījuma apjoma, no saraksta vispirms ņemot pirmos 25 komersantus ar lielāko apgrozījumu. No pārbaudāmo saraksta tika dzēsti uzņēmumi, kas neveic dzīvojamo namu pārvaldību (t.i., tika dzēsts, piemēram, uzņēmums, kurš veic namu pārvaldīšanu tieslietu nozares vajadzībām). Lai pārliecinātos, vai uzņēmums veic dzīvojamo namu pārvaldību, tie papildus tika pārbaudīti Būvniecības valsts kontroles biroja

⁴ Eiropas Parlamenta un Padomes 2016. gada 27. aprīļa regula (ES) 2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula)

⁵ ņemot vērā VID 2025. gada 14. aprīļa vēstulē Nr.[...] sniegto informāciju, zem NACE 2.1 red. 68.32 koda uz to brīdi darbojās 1490 komersanti

⁶ Ar Inspekcijas 2025. gada 1. aprīļa vēstuli Nr.[...]

vestajā Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā, pārbaudot gan reģistrācijas faktu, gan to, vai uzņēmuma pārvaldībā ir reģistrētas dzīvojamās mājas.

Pārbaudes gaita un saņemtā informācija

Kad tika sagatavots saraksts ar pārbaudei derīgiem komersantiem, tiem tika izsūtīta vienota vēstule ar 20 jautājumiem⁷, uz kuriem tika lūgts sniegt patiesas atbildes, ņemot vērā, ka šīs pārbaudes mērķis nav sodīt komersantus par pieļautajām kļūdām, bet identificēt tās un vēlāk par tām komersantus informēt. Tāpat vēstulē lūgts atbildēm pievienot klāt dokumentus, kas varētu palīdzēt izprast komersanta praksi.

Atbilžu sagatavošanai komersantiem tika dotas aptuveni septiņas nedēļas.

Atbildes pēc būtības tika saņemtas no 23 komersantiem. 1 komersants nesniedza atbildi noteiktajā termiņā. Savukārt 1 komersants sniedza atbildi, ka tas vairs nenodrošina pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu. Tādējādi atbildes ir apkopotas par 23 komersantiem.

1. Vai Uzņēmums sniedz dzīvojamo namu pārvaldīšanas pakalpojumus (t. sk. apsaimniekošanu) saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu un citiem normatīvajiem aktiem?

23 komersanti sniedza apstiprinājumu, ka tie veic dzīvojamo namu pārvaldīšanu.

2. Cik daudzdzīvokļu dzīvojamo namu Uzņēmums pārvalda?

Lielākais viena komersanta pārvaldīto daudzdzīvokļu namu skaits ir 3484 dzīvojamās mājas, savukārt mazākais – 4. 61% no respondentiem pārvalda vairāk nekā 100 daudzdzīvokļu mājas. Kopā aptaujātie uzņēmumi pārvalda 6875 daudzdzīvokļu mājas.

3. Kādas dzīvokļu īpašnieku personas datu kategorijas un kādam nolūkam Uzņēmums apstrādā pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas ietvaros? Lūdzam norādīt šādu personas datu apstrādes tiesisko pamatu atbilstoši Datu regulas 6. panta 1. punktam.

Atbildēs ne vienmēr sasaistīts personas datu apstrādes tiesiskais pamats ar konkrētām datu kategorijām, proti, atsevišķi uzskaitīti personas dati, ko uzņēmumi apstrādā, kā arī tiesiskie pamati, uz kādiem pamatojoties pārziņi šos datus apstrādā.

Respondenti norāda, ka īpašnieku personas datu (piemēram, datu subjekta identifikācijas dati, kontaktinformācija, dati par tam piederošo nekustamo īpašumu, balsojumu dati, saistību izpilde) apstrādi veic, lai nodrošinātu normatīvajos aktos noteiktās obligātās un citas pārvaldīšanas darbības (Datu regula 6. panta c) apakšpunkts – juridisks pienākums).

Tāpat iepriekš minētie dati nepieciešami, lai nodrošinātu starp pārvaldnieku un kopīpašniekiem noslēgtos līgumus par pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu izpildi, tas ir, tie tiek apstrādāti saskaņā ar Datu regulas 6. panta 1. punkta b) apakšpunktā noteikto tiesisko pamatu. Papildus minētajiem datiem, kas apskatīti saistībā ar Datu regulas 6. panta 1. punkta c) apakšpunktā noteikto datu apstrādi, saistībā ar līgumu izpildi tiek norādīta arī datu apstrāde, kas saistāma ar klientu iesniegumu izskatīšanu un atbilžu sagatavošanu, saziņa ar klientu vai tā pilnvaroto personu, pārvaldīšanas un dzīvojamo/neapdzīvojamo telpu īres/nomas līguma sagatavošanu, noslēgšanu un noslēgšanas fakta pierādīšanu, lietvedības un mājas lietas vešanu, rēķinu piegādi, norēķinu administrēšanu, informācijas sniegšanu parādu piedziņas ārpakalpojuma sniedzējam. Šādu darbību ietvaros tiek apstrādāti, piemēram, personas vārds, uzvārds, personas, pilnvarotās personas vārds, uzvārds, personas kods (cits personas identifikācijas numurs), bankas konts, dati par fiziskai personai piederošo nekustamo īpašumu (adrese, kadastra numurs, platība, īpašuma/lietošanas tiesību iegūšanas datums un tiesiskais pamats, īpašuma tiesību/lietošanas tiesību izbeigšanas datums), deklarētā un faktiskā dzīvesvietas adrese, informācija par bankas kontu un kontaktinformācija (tālruna numurs, elektroniskā adrese), līguma numurs, līguma

⁷ Inspekcijas 2025. gada 30. aprīļa vēstule Nr.[..]

reģistrēšanas datums, pārvaldīšanas darbību sniegšanas laiks, īpašumā deklarēto personu skaits, informācija par norēķiniem (rēķina numurs, datums, summa, rēķina saņemšanas veids, apmaksas datums, parāda summa, informācija par parāda atgūšanu un piedziņu u.c. informācija.

Kā arī pārvaldnieki norāda uz Datu regulas 6. panta 1. punkta f) apakšpunktā noteikto tiesisko pamatu, kad personas dati tiek apstrādāti pārvaldītā nekustamā īpašuma aizsardzībai, veicot videonovērošanu, kā arī pārvaldnieka pakalpojumu kvalitātes nodrošināšanai, piemēram, veicot telefonsarunu ierakstīšanu.

Viens no respondentiem norāda, ka uzņēmums pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas ietvaros līgumu slēgšanas un norēķinu par saņemtajiem pakalpojumiem veikšanas nolūkā apstrādā identifikācijas informāciju, kontaktinformāciju. Turpinājumā respondents norāda, ka šādu personas datu apstrādes pamats ir datu subjekta piekrišana savu personas datu apstrādei konkrētiem nolūkiem.

4. Kādi ir Uzņēmuma apstrādāto dzīvokļu īpašnieku personas datu, kas nepieciešami pārvaldīšanas uzdevumu veikšanai, ieguves avoti?

Respondenti visbiežāk norādījuši, ka personas dati tiek iegūti no pašiem datu subjektiem – slēdzot līgumus vai saziņas laikā, vai no dzīvokļu īpašnieku kopības, ja dati tiek nodoti, pamatojoties uz pilnvarojumu. Tāpat dati tiek iegūti no publiskajiem reģistriem. Tiek norādīta Būvniecības informācijas sistēma, zemesgrāmatas, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma. Kā citi avoti tiek uzskaitītas arī pašvaldības, Pilsonības un migrācijas lietu pārvalde, iepriekšējie pārvaldnieki.

5. Vai Uzņēmumam ir izstrādāti iekšējie noteikumi attiecībā uz dzīvojamo namu pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas ietvaros veikto personas datu apstrādi?

93% respondentu ir izstrādāti iekšējie noteikumi attiecībā uz dzīvojamo namu pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas ietvaros veikto personas datu apstrādi. 2 no šiem respondentiem norādījuši, ka minētie noteikumi vienlaikus kalpo kā privātuma politika datu subjektiem. Tikai viens respondents norādījis, ka uzņēmumā nav izstrādāti iekšējie noteikumi attiecībā uz personas datu apstrādi pārvaldīšanas jomā, savukārt cits respondents norādījis, ka šāds iekšējais normatīvais akts ir izstrādes procesā.

6. Vai Uzņēmumā ir izveidots personas datu apstrādes reģistrs (saskaņā ar Datu regulas 30. pantu)?

65% no respondentiem sniedza atbildi, ka uzņēmumā ir izveidots personas datu apstrādes reģistrs, 26% no šiem uzņēmumiem atbildei pievienojuši reģistru vai tā paraugu. 9% norādījuši, ka reģistrs ir izstrādes procesā. Respondenti, kuriem nav izveidots reģistrs, norāda uz Datu regulas 30. panta 5. punktā noteikto izņēmumu. Viens no respondentiem kā pamatojumu norādījis, ka reģistrs nav izveidots, jo personas dati netiek nodoti trešajām personām.

7. Vai pārvaldīšanas uzdevumu veikšanai Uzņēmumā tiek izmantotas kādas iekšējās lietvedības sistēmas? Kādi personas dati tajā tiek apstrādāti un kādiem nolūkiem? Kādi ir datu ieguves avoti un tiesiskais pamats dzīvokļu īpašnieku personas datu apstrādei šādās sistēmās?

96% no respondentiem norāda, ka pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas ietvaros izmanto iekšējās lietvedības sistēmas. Visbiežāk norādītas sistēmas WinNams (17% respondentu) un Horizon (17% respondentu). Personas datu apstrādes nolūks iekšējās sistēmās ir pārvaldīšanas līgumu administrēšana, rēķinu sagatavošana un maksājumu uzskaitē, informācijas nodošana publiskajām iestādēm normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos. Kā personas datu apstrādes tiesiskais pamats tiek norādīts Datu regulas 6. panta 1. punkta b) un c) apakšpunkts. Atsevišķos

gadījumos respondenti norādījuši, ka šādas apstrādes tiesiskais pamats ir arī klientu piekrišana regulas 6. panta 1. punkta a) apakšpunkts, kas saņemta, noslēdzot līgumu par pārvaldīšanu.

Iekšējās lietvedības sistēmās tiek apstrādāti personu vārdi, uzvārdi, kontaktinformācija, informācija par tiem piederošo nekustamo īpašumu, informācija par to maksājumu saistībām, kā arī cita informācija, kas nepieciešama pārvaldīšanas uzdevuma izpildei (vairāk par pārvaldnieku apstrādātajām personas datu kategorijām skatīt 3. jautājuma atbildzi apkopojumā).

- 8. Vai pārvaldīšanas uzdevuma izpildes nolūkā Uzņēmums informācijas apmaiņai (saziņai, rādījumu nodošanai utml.) ar dzīvokļu īpašniekiem izmanto kādas lietotnes vai nodrošina dzīvokļu īpašnieku piekļuvi kādām sistēmām? Ja jā, kādiem nolūkiem šādas sistēmas vai lietotnes tiek izmantotas, kādas ir tajās apstrādāto datu kategorijas un apjoms par dzīvokļu īpašniekiem? Kādi ir datu ieguves avoti un tiesiskais pamats dzīvokļu īpašnieku personas datu apstrādei tajās?**

Atsevišķas lietotnes/tīmekļvietnes norādījuši vairāki respondenti - 26% respondentu norāda, ka tiek izmantota lietotne Bill me, 13% norāda, ka tiek izmantota lietotne WebNAMS, 17% respondentu norādījuši, ka saziņai izmanto arī BIS. Tāpat pārziņi nodrošina pašapkalpošanās portālus savās tīmekļvietnēs. Pārējos gadījumos respondenti norādījuši, ka saziņa ar klientiem notiek, izmantojot e-pastu, telefoniski vai klātienē. Visbiežāk lietotnes, kā arī citi norādītie risinājumi tiek izmantoti, lai nodrošinātu saziņu, kas saistīta ar komunālo maksājumu apstrādi – klientiem tiek nodrošināta iespēja iesniegt skaitītāju rādījumus, kā arī saņemt rēķinus, atgādinājumus par nesaņemtiem rēķiniem. Visbiežāk minētajās lietotnēs tiek apstrādāti tādi personas dati kā vārds, uzvārds, nekustamā īpašuma adrese, kontaktinformācija, maksājumu dati. Visbiežāk šādas apstrādes tiesiskais pamats norādīts Datu regulas 6. panta 1. punkta b) un c) apakšpunkts.

- 9. Kā tiek organizēta dzīvokļu īpašnieku tiesību iepazīties ar mājas lietas, kas tiek kārtota papīra formātā, saturu, īstenošana, vienlaikus nodrošinot personas datu aizsardzības prasības? Kā tiek pārbaudīta pieprasītāja identitāte? Vai un ja jā, tad kā tiek fiksēta datu nodošana?**

Respondenti norāda, ka mājas lietas šobrīd pamatā tiek kārtotas elektroniskā formātā BIS un tiesības iepazīties ar mājas lietu nodrošina sistēmas uzturētājs. Attiecībā uz papīra formātā kārtotām lietām vairākumā gadījumu respondenti norāda, ka iepazīšanās ar mājas lietu notiek klātienē, pirms piekļuves mājas lietai personai tiek pieprasīts uzrādīt personu apliecinošu dokumentu, lai pārliecinātos par personas tiesībām piekļūt dokumentiem. Iepazīšanās ar mājas lietu vairumā gadījumu tiek fiksēta, tāpat arī datu nodošana, atzīmējot, ar kādiem dokumentiem persona iepazinusi un kādas kopijas ieguvusi. Vairāki respondenti norādījuši, ka, uzrādot īpašniekam vai tā pilnvarotai personai mājas lietu, tiek uzrādītas tikai daļas, kuras pieprasījusi šī persona, tāpat sniegtas atbildes, ka, uzrādot mājas lietu, tiek aizklāti personas dati. Savukārt citi pārvaldnieki uzsver, ka kopīpašniekiem ir tiesības iepazīties ar mājas lietu neierobežoti. Attiecībā uz kopiju veidošanu vairums norāda, ka tās atļauj veidot vai izsniedz tikai pēc šādas nepieciešamības motivācijas saņemšanas rakstveidā. Sniegtas atbildes gan par praksi aizklāt personas datus, sagatavot kopijas, gan izsniedzot dokumentus bez personas datu aizklāšanas.

- 10. Kā Uzņēmums izpilda dzīvokļa īpašnieka pieprasījumu, ja atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta ceturtajai daļai pieprasīts uzrādīt pārējo dzīvokļu īpašnieku balsojuma rezultātus (piemēram, tiek nodrošināta iepazīšanās klātienē, nosūtītas aptaujas anketu kopijas)?**

Respondentu vidū pastāv atšķirīga prakse attiecībā uz balsojumu rezultātu nodošanu kopīpašniekiem. Daļa pārvaldnieku norāda, ka, kopīpašniekiem uzrādot balsojumu rezultātus, personas dati tiek aizsegti pavisam vai tiek aizsegta papildu identificējoša informācija, izņemot

balsotāja vārdu un uzvārdu, savukārt citi pārvaldnieki norāda, ka kopīpašniekiem ir tiesības bez ierobežojumiem iepazīties ar balsojumu dokumentācijā esošo informāciju.

Daži respondenti norādījuši, ka klātienē kopīpašniekiem tiek nodrošināta iespēja iepazīties ar balsojumu protokoliem bez ierobežojumiem (t.i., to saturā esošie personu dati netiek aizsegti), savukārt, ja pēc pieprasījuma protokoli tiek nosūtīti, tajos esošie personas dati tiek dzēsti.

Vairākums respondentu norāda, ka ar balsojumu rezultātiem var iepazīties tikai klātienē. Vairāki respondenti norāda uz šādu datu – balsojumu rezultātu - pieejamību BIS.

11. Vai pārvaldnieks pārvaldīšanas uzdevumu izpildes nolūkos kādas dzīvokļu īpašnieku personas datu apstrādes darbības pilnvaro veikt apstrādātājus⁸? Ja jā, lūdzam norādīt, kādas apstrādes darbības un kāda nolūka sasniegšanai tiek nodotas apstrādātājiem.

26% no respondentiem norāda, ka nav piesaistījuši dzīvokļu īpašnieku personas datu apstrādē apstrādātājus.

No respondentiem, kas norāda, ka ir pilnvarējuši apstrādātājus, saņemta informācija, ka apstrādātāji piesaistīti grāmatvedības programmu uzturēšanā rēķinu izrakstīšanai un nogādāšanai īpašniekiem, debitoru parādu piedziņai; lietvedības programmu uzturēšanā. Tiek norādīti arī komunālo maksājumu sistēmu operatori, piemēram bankas, maksājumu uzskaitē un apstrādei, kā arī pašvaldības klientu apkalpošanas centri klientu saziņai un saimniecisko maksājumu pieņemšanai skaidrā naudā. Kā apstrādātāji tiek norādītas arī tiesas un zvērināti tiesu izpildītāji, kredītinformācijas biroji.

12. Vai pārvaldīto namu dzīvokļu īpašnieku personas datus Uzņēmums nodod trešajām personām - citiem pārziņiem⁹? Ja jā – lūdzam nosaukt saņēmēju kategorijas un norādīt, kāds ir šis nodošanas tiesiskais pamats?

Kā datu nodošanas tiesisko pamatu pārziņi norāda Datu regulas 6. panta 1. punkta b); c) un f) apakšpunktu. Pamatā kā personas datu saņēmēji tiek norādītas valsts un pašvaldību iestādes (tostarp policija), kā arī tiesas. Tāpat kā saņēmēji tiek norādīti arī auditori, revidenti, advokāti, tiesu izpildītāji, juristi, pārvaldnieki, notāri, objektu īpašnieki un pilnvarotie pārstāvji, mantinieki, īrnieki, nomnieki, apdrošināšanas kompānijas, komunālo un citu pakalpojumu sniedzēji, avārijas dienesti, kā arī kredītinformācijas biroji. 13% no respondentiem norāda, ka nenodod dzīvokļu īpašnieku datus citiem pārziņiem.

13. Lūdzam skaidrot, vai pārvaldīšanas uzdevuma veikšanas ietvaros Jūs, organizējot dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, mēdzat veikt šādu sanāksmju audio vai video fiksāciju? Ja šāda apstrāde tiek veikta, lūdzam norādīt šādas personas datu apstrādes nolūku, tiesisko pamatu, kā arī norādīt, cik ilgi šādi ieraksti tiek glabāti, kādos gadījumos tiek izsniegti trešajām personām.

Tikai 9% respondentu norādījuši, ka veic sanāksmju audio vai video fiksāciju kopīpašnieku kopsapulcēs. Abi respondenti norāda, ka šāda personas datu apstrāde tiek veikta tikai izņēmuma gadījumos.

Viens no respondentiem kā apstrādes nolūku norāda nepieciešamību nodrošināt lēmumu pierādāmību, kā arī protokola sagatavošanu. Klātesošie par ierakstu tiek iepriekš brīdināti. Kā tiesisko pamatu norāda Datu regulas 6. panta 1. punkta f) apakšpunktā noteiktos tiesiskos pamatus. Attiecībā uz glabāšanu norādīts, ka ieraksti netiek glabāti ilgāk kā 3 mēneši, ja nav strīdu; ilgāk –

⁸ “apstrādātājs” ir fiziska vai juridiska persona, publiska iestāde, aģentūra vai cita struktūra, kura pārziņā vārdā apstrādā personas datus

⁹ “pārziņis” ir fiziska vai juridiska persona, publiska iestāde, aģentūra vai cita struktūra, kas viena pati vai kopīgi ar citām nosaka personas datu apstrādes nolūkus un līdzekļus

tikai ja pastāv juridiska nepieciešamība. Trešajām personām ieraksti netiek izsniegti, izņemot, ja ir tiesisks pienākums (piemēram, tiesas procesa ietvaros).

Savukārt otrs respondents sniedzis atbildi, ka, ja tiek veikta audio/video fiksācija, tad tikai ar piekrišanu vai, ja tas nepieciešams dokumentēšanai. Dati tiek glabāti ne ilgāk kā 6 mēnešus. Izsniegšana tiek veikta pēc likumīga pieprasījuma.

- 14. Ņemot vērā, ka pārvaldnieka pienākums ir savlaicīgi informēt dzīvojamā nama īpašniekus par atsevišķa dzīvojamā nama īpašnieka darbību vai bezdarbību (tajā skaitā uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūto saistību neizpildi), kas skar vai var skart citu dzīvojamā nama īpašnieku intereses, lūdzam skaidrot, kā Uzņēmums izpilda šādu pienākumu gadījumos, kad īpašniekam radies apsaimniekošanas maksājumu parāds un no Uzņēmumam sniegtā pilnvarojuma izriet šādu saistību izpildes uzraudzība? Proti, kāds datu apjoms un kādā kārtībā tiek nodots pārējiem dzīvokļu īpašniekiem (piemēram, vai informācija par saistību neizpildi tiek sniegta dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs, tiek izvietota pārvaldītā īpašuma kāpņutelpā utt)? Lūdzam skaidrot minētā pienākuma izpildi gan situācijās, kad šādu informāciju pieprasījuši izsniegt pārējie īpašnieki, gan gadījumos, kad Uzņēmums informēšanu veic pēc savas iniciatīvas.**

Lielākā daļa respondentu norāda, ka informācija par nama parādsaistībām tiek sniegta šādā kārtībā:

1. visi kopīpašnieki tiek regulāri informēti par mājas kopējām parādsaistībām ikmēneša rēķinos, finanšu atskaitēs, kā arī kopsapulcēs. Šajā solī netiek identificēti atsevišķi parādnieki;
2. ja kopīpašnieki pieprasa detalizētu informāciju par parādsaistībām un konkrētu parādnieku, pārvaldnieks izsniedz nepieciešamo datu apjomu, pamatojoties uz motivētu pieprasījumu. Šāda pieprasījuma rezultātā var tikt izsniegts gan tikai konkrēta dzīvokļa parādsaistību apmērs un dzīvokļa numurs, gan arī dzīvokļa īpašnieka personas dati, ja šādi dati nepieciešami, piemēram, prasības celšanai tiesā.

Atsevišķi pārvaldnieki norāda, ka ar parādniekiem strādā individuāli un dati par konkrētiem parādniekiem netiek izsniegti pārējiem kopīpašniekiem.

- 15. Vai pārvaldīšanas uzdevuma ietvaros pārvaldnieks tā pārvaldītajos namos un to piegulošajās teritorijās ir atbildīgs par personas datu apstrādi, kas tiek veikta saistībā ar videonovērošanu? Ja jā, kur un kā tiek glabāti videonovērošanas gaitā iegūti ieraksti? Lūdzam norādīt, kāds ir šādu ierakstu minimālais un maksimālais ierakstu glabāšanas termiņš starp Uzņēmuma pārvaldītajiem īpašumiem? Lūdzam aprakstīt kārtību, kādā tiek izskatīti pieprasījumi un pieņemti lēmumi par veikto videoierakstu izsniegšanu.**

83% no respondentiem norādījuši, ka neveic videonovērošanu to pārvaldītajos īpašumos (t.i., nav atzīstami par pārzīņiem ar videonovērošanu veiktai personas datu apstrādei). Šie respondenti norādījuši, ka gadījumos, kad pārvaldītajā īpašumā tiek veikta videonovērošana, šādas apstrādes pārzīņi ir kopīpašnieki. 10% no šiem respondentiem norādījuši, ka attiecībā uz personas datu apstrādi, kas veikta videonovērošanas veidā, darbojas kā apstrādātāji, nodrošinot tehnisko drošību.

Gandrīz visi respondenti, kas veic videonovērošanu, norādīja, ka videoieraksti tiek izsniegti tikai tiesībsargājošajām iestādēm, konstatējot, ka fiksētas, iespējams, prettiesiskas darbības vai saņemts attiecīgs tiesībsargājošo iestāžu pieprasījums.

No respondentiem, kas norādījuši, ka ir atbildīgi par videonovērošanu pārvaldītajos īpašumos, attiecībā uz glabāšanas veidu paskaidrojuši, ka pieeja datiem ir stingri ierobežota, piemēram, norādot, ka dati glabājas nama pagrabā, slēgtā telpā, slēgtā servera skapī, kurā atrodas video ierakstu sistēma, sistēmai ir tikai lokāla pieeja. Attālināta piekļuve nav iespējota, citā atbildē norādīts, ka ierakstīšana notiek bez interneta izmantošanas, datora diskā.

Glabāšanas termiņi norādīti periodā no 14 dienām līdz 3 mēnešiem.

16. Kā tiek organizēta personas datu, ko Uzņēmums apstrādājis pārvaldīšanas uzdevuma ietvaros, nodošana jaunajam pārvaldniekam, ja dzīvokļu īpašnieku kopība lēmusi par pārvaldnieka maiņu?

Uzņēmumi norāda, ka nodošana tiek organizēta atbilstoši Dzīvojamu māju pārvaldīšanas likuma 12. pantā noteiktajai kārtībai. Mājas lieta papīra formātā tiek nodota ar nodošanas – pieņemšanas aktu. Savukārt elektroniski apstrādātie dati BIS tiek nodoti, BIS sistēmas uzturētājam mainot piekļuves tiesības uz jauno pārvaldnieku.

17. Kā, pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanas ietvaros, veicot personas datu apstrādi, tiek nodrošināta Datu regulas 12., 13. un 14. pantā noteiktās informācijas sniegšana datu subjektiem?

83% respondentu norādījuši, ka datu subjektu informēšanas nodrošināšanai tiek izmantota privātuma politika, kas tiek publicēta, kā arī vairāki pārziņi papildus nodrošina tās pieejamību pārziņa biroja telpās. Tāpat pārziņi norāda, ka personas datu apstrādes noteikumi tiek pievienoti, noslēdzot pārvaldīšanas līgumus un ievācot personas datus no īpašniekiem.

18. Vai Uzņēmumā ir iecelts datu aizsardzības speciālists?

57% uzņēmumu ir iecēluši personas datu aizsardzības speciālistu. Neliela daļa no tiem norāda, ka personas datu aizsardzības speciālista uzdevumus pilda valdes loceklis. Uzņēmumi, kuri nav iecēluši personas datu aizsardzības speciālistu norāda, ka nepieciešamības gadījumā tiek izmantots ārpalpojums. Daļa uzņēmumu norāda, ka, lai arī nav iecelts datu aizsardzības speciālists, ir norīkoti darbinieki, kas atbild par personas datu aizsardzību uzņēmumā.

19. Vai Uzņēmuma darbinieki, kas veic dzīvokļu īpašnieku personas datu apstrādi saistībā ar pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu, ir apmācīti personas datu aizsardzības jomā? Cik bieži un kādā formātā apmācības tiek organizētas?

96% uzņēmumi norāda, ka tiek nodrošināta kāda veida darbinieku apmācība saistībā ar personas datu aizsardzību, savukārt 1 respondents norāda, ka šobrīd tiek risināts jautājums par apmācību organizēšanu. Visbiežāk darbinieku apmācība tiek nodrošināta, uzsākot darba tiesiskās attiecības uzņēmumā, organizējot apmācību vai iepazīstinot darbiniekus patstāvīgi ar iekšējo dokumentāciju saistībā ar personas datu apstrādi. 39% respondentu norāda, ka atkārtotas mācības tiek organizētas reizi gadā, tāpat uzņēmumi norāda, ka var tik rīkotas papildus apmācības, ja veiktas izmaiņas normatīvajos aktos, vai identificēti citi apstākļi, kuru dēļ nepieciešamas papildus apmācības. 1 no respondentiem norādījis, ka tematiskas instrukcijas tiek izplatītas arī individuāli, piemēram, datu incidentu, sūdzību vai jaunu sistēmu ieviešanas gadījumos. 1 no respondentiem norādījis, ka pēc sākotnējām apmācībām atkārtotas mācības personas datu aizsardzībā darbiniekiem nav paredzētas. 1 no respondentiem atbildējis, ka mācības tiek organizētas ne retāk kā divos gados. Apmācības nodrošina gan paši uzņēmumi, gan ārpalpojumu sniedzēji.

20. Kā Uzņēmumā tiek nodrošināta personas datu apstrādes drošības prasību ievērošana? Kādas tehniskās un organizatoriskās prasības ir ieviestas (piemēram, vai un kādos personas datu apstrādes gadījumos datu apstrādes sistēmās iekļautie personas dati tiek šifrēti u.c.)? Lūdzam sniegt ieviesto tehnisko un organizatorisko pasākumu aprakstu.

Ieviesto tehnisko un organizatorisko pasākumu apraksti pārziņu sniegtajās atbildēs atšķiras pēc to detalizācijas pakāpes, tomēr gandrīz visi pārziņi atbildēs demonstrē zināšanas par tehnisko un organizatorisko pasākumu nodalīšanu, kā arī sniedz plašu izmantoto drošības risinājumu uzskaitījumu, norādot gan fiziskās drošības pasākumus, piemēram, ierobežota piekļuve telpām, kurās glabājas dati, gan tehnoloģiskos risinājumus, piemēram, ugunsdrošību un datu rezerves kopiju veidošana. Tāpat pārziņi uzsver darbinieku izglītības, kā arī izstrādāto rīcības kodeksu lomu īstenoto drošības pasākumu kopumā. Neliela daļa pārziņu atbildēs sniedz tikai dažu drošības pasākumu uzskaitījumu, koncentrējoties, piemēram, tikai uz fiziskās piekļuves drošību vai

tehnoloģiskajiem risinājumiem, taču nenorāda, piemēram, pasākumus, kas saistīti ar darbinieku zināšanām un prasmēm.

Secinājumi

Pārbaudes gaitā saņemtā informācija kopumā liecina par optimālu zināšanu līmeni par fizisko personu datu apstrādi dzīvojamo namu pārvaldnieku vidū, tomēr to starpā ir novērojama atšķirīga prakse personas datu apstrādē, kā arī to darbībās novērojami atsevišķi trūkumi, kas neatbilst Datu regulas nosacījumiem.

Pārziņi mēdz izstrādāt personas datu apstrādes noteikumus, kuru mērķis ir kalpot gan kā vadlīnijām uzņēmuma personālam par to, kā veicama personas datu apstrāde, gan vienlaikus šādi dokumenti tiek izmantoti kā privātuma politika, ar kuru tiek sniegta informācija datu subjektiem par uzņēmuma veikto personas datu apstrādi. Šādas prakses ietvaros, atkarībā no tā, uz kuru saņēmēju kategoriju dokuments vairāk orientēts, var netikt sasniegts šādas dokumentācijas izstrādes mērķis. Proti, gadījumos, kad dokuments vairāk orientēts uz datu subjektiem, dokumentā iztrūkst detalizēta informācija par iekšējiem procesiem, kas saistoši pārziņa personālam, lai praktiski nodrošinātu personas datu aizsardzību. Savukārt gadījumos, kad uzņēmuma iekšējie personas datu apstrādes noteikumi tiek nodoti arī datu subjektiem kā privātuma politika, šāds dokuments ir datu subjektiem nepārskatāms un nav viegli uztverams, saturot informāciju, kura datu subjektiem nav nepieciešama, kā arī nereti nesaturot informāciju, kuru būtu jāsniedz datu subjektiem saskaņā ar Datu regulu.

Saskaņā ar pārziņu sniegtajām atbildēm konstatējams, ka pārziņi pievērš lielu rūpību to rīcībā esošo personas datu izsniegšanā citām personām. Vienlaikus novērots, ka, rūpējoties par personas datu aizsardzību, daļa pārvaldnieku pārmērīgi ierobežo kopīpašnieku tiesības saņemt pilnīgu informāciju, kas saistāma ar kopīpašumu (iepazīšanās ar mājas lietas dokumentāciju, informācija par citu kopīpašnieku parādsaistībām). Nepieciešams sniegt rekomendācijas labajai praksei, kā organizēt informācijas, kas satur personas datus, izsniegšanu citiem kopīpašniekiem, ievērojot tostarp Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā un Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktās kopīpašnieku tiesības piekļūt informācijai.

Privātuma politika pārbaudīto pārziņu starpā tiek norādīts kā plaši izmantots rīks datu subjektu (klientu) informēšanai par pārvaldnieku veikto personas datu apstrādi. Vienlaikus konstatēts, ka privātuma politikas tīmekļvietnēs ne vienmēr ir viegli atrodamas, kā arī tās mēdz būt nepilnīgas, nesniedzot datu subjektiem visu Datu regulas 13. un 14. pantā noteikto informāciju. Nepieciešams vērst pārziņu uzmanību uz informācijas apjomu, kas iekļaujams privātuma politikā, tostarp atsaucoties uz Inspekcijas sagatavotajām rekomendācijām.

Pārziņi norāda uz lietotnēm, ko tie izmanto pārvaldīšanas uzdevumu veikšanai (visbiežāk saistībā ar apsaimniekošanas pakalpojumu administrēšanu – skaitītāju iesniegšanas iespējas nodrošināšanai, rēķinu nosūtīšanai, atgādinājumu izsūtīšanai), taču personas datu apstrāde, kas tiek veikta šādu pakalpojumu izmantošanas ietvaros, kā arī šādu lietotņu izstrādātāju loma personas datu apstrādē bieži nav atspoguļota pārziņu izstrādātajās privātuma politikās, kā arī par to nav saņemta viennozīmīga informācija šīs pārbaudes ietvaros no pārziņiem. Nepieciešams vērst pārziņu uzmanību uz šādas datu apstrādes pārskatāmu atspoguļošanu.

Kopumā pārbaudes gaitā konstatēta laba izpratne par Datu regulā noteikto tiesisko pamatu piemērošanu. Pārziņi spēj identificēt, ka uz to pamatdarbību – pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu pārsvarā attiecināmi Datu regulas 6. panta 1. punkta b) un c) apakšpunktā noteiktie

tiesiskie pamati. Tomēr atsevišķu pārziņu praksē konstatējama kļūdaina izpratne par tiesisko pamatu piemērošanu personas datu apstrādē. Proti, pārziņi mēdz norādīt, ka, slēdzot līgumu par pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu, personas (klienti) piekrīt savu personas datu apstrādei. Nepieciešams sniegt skaidrojumu par piekrišanas kā personas datu apstrādes tiesiskā pamata piemērošanas aspektiem. Tāpat konstatēts, ka pārziņu privātuma politikās nereti tiesiskie pamati un nolūki nav sasaistīti, tā pārskatāmi nesniedzot datu subjektiem informāciju par to personas datu apstrādi.

Ievērojama daļa aptaujāto pārziņu nav ieviesusi Datu regulas 30. pantā paredzēto personas datu apstrādes reģistru vai norāda, ka tas ir izstrādes procesā, pamatojot to ar apsvērumu, ka tā nav obligāti izpildāma prasība, ņemot vērā konkrēto uzņēmumu darbinieku skaitu, kā arī apstrādes ietekmi uz datu subjektiem. Tāpat jāņem vērā, ka viens pārzinis pārbaudes ietvaros reģistra neieviešanu pamato ar apsvērumu, ka tas nenodod tā rīcībā esošos personas datus trešajām personām. Ņemot vērā minēto, pārziņiem būtu skaidrojama datu apstrādes reģistra būtība un nepieciešamība.

Novērota prakse par personas datu aizsardzības speciālistiem iecelt uzņēmumu amatpersonas, kas vienlaicīgi ir arī lēmumu pieņēmēji, kas rada riskus datu aizsardzības speciālista amata pildīšanas objektivitātei un var radīt interešu konfliktu. Nepieciešams vērst pārziņu uzmanību uz Datu regulā izvirzītajām prasībām attiecībā uz personas datu aizsardzības speciālistu statusu.

Pārziņu sniegtās atbildes liecina par zināšanu esamību par nepieciešamību izglītēt pārziņa personālu par personas datu aizsardzības jautājumiem. Tomēr sniegtās atbildes liecina, ka pārziņi nereti mēdz rīkot šādas apmācības tikai darbiniekiem uzsākot darba tiesiskās attiecības, savukārt periodiska zināšanu pilnveide un atkārtošana visos uzņēmumos netiek organizēta. Nepieciešams vērst pārziņu uzmanību uz personāla zināšanu attīstīšanas labo praksi.

Novērots, ka nav bieži sastopama prakse pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzējiem uzņemties pārziņa lomu attiecībā uz videonovērošanas uzstādīšanu tā pārvaldītajos īpašumos, t.i., par videonovērošanu kopīpašumā atbild paši kopīpašnieki.

Ņemot vērā iegūtos pārbaudes rezultātus, lai pilnveidotu pakalpojumu sniedzēju zināšanas, kā arī novērstu potenciālus pārkāpumus, būtu nepieciešams izstrādāt skaidrojumus vai vadlīnijas par personas datu apstrādi dzīvojamo namu pārvaldīšanas jomā. Skaidrojumi vai vadlīnijas būtu noderīgas ne tikai aptaujātajiem uzņēmumiem, bet arī citiem nozares pakalpojumu sniedzējiem. Tāpat ar šī ziņojuma secinājumiem nepieciešams iepazīstināt pārbaudes dalībniekus.