GDPR

pentru asociații de proprietari

Ce date prelucrați, pe ce temei și ce trebuie să faceți

Aleanto Consult · aleanto.ro

Asociațiile de proprietari prelucrează date cu caracter personal în mod curent — numele proprietarilor, datele de contact, informații financiare, date din cartea de imobil. Aceste prelucrări intră sub incidența Regulamentului General privind Protecția Datelor (GDPR / Regulamentul UE 679/2016).

Documentul de față explică ce date prelucrează o asociație de proprietari, pe ce temei legal, ce obligații decurg din această prelucrare și ce măsuri practice trebuie adoptate. Nu este consultanță juridică — pentru situații specifice sau litigioase, recomandăm consultarea unui avocat specializat în protecția datelor.

1. Ce date cu caracter personal prelucrează o asociație de proprietari

Legislația impune asociațiilor de proprietari să colecteze și să utilizeze anumite categorii de date. Aceste prelucrări sunt obligatorii și sunt reglementate explicit prin Legea nr. 196/2018 și actele normative conexe.

Date colectate prin acordul de asociere

La înființarea asociației sau la actualizarea documentelor constitutive, se colectează:

- Numele și prenumele tuturor proprietarilor asociați
- Adresa și individualizarea proprietății individuale, conform actului de proprietate
- Descrierea proprietății — suprafețe, cote-părți indivize, structura condominiului
- Declarații pe proprie răspundere privind suprafețele utile și construite

> *Temeiul legal: obligație legală (art. 6 alin. 1 lit. c din GDPR) — Legea nr. 196/2018 impune explicit colectarea acestor date.*

Date pentru cartea de imobil

Președintele asociației are dreptul să colecteze, exclusiv pentru întocmirea și actualizarea cărții de imobil (conform Anexei nr. 8 din HG nr. 295/2021):

- Numele și prenumele
- Numărul și seria cărții de identitate
- Data mutării în imobil și felul adresei (domiciliu sau reședință)

- Domiciliul înscris în actul de identitate
- Data mutării din imobil

> *Important: Președintele nu are dreptul să solicite copie după cartea de identitate. Datele colectate se limitează strict la cele enumerate mai sus.*

Date de contact — email și telefon

Colectarea adreselor de email și a numerelor de telefon nu este impusă prin lege, dar este frecventă în asociațiile care utilizează aplicații de administrare sau comunică electronic cu proprietarii.

Aceste date pot fi prelucrate în baza interesului legitim al asociației (comunicare eficientă cu proprietarii, notificări privind listele de plată, situații urgente) sau, după caz, în baza consimțământului proprietarului.

> *Când se invocă interesul legitim, asociația trebuie să documenteze motivul și să se asigure că prelucrarea nu afectează disproporționat drepturile persoanelor vizate. Când se solicită consimțământul, acesta trebuie dat liber, specific, informat și neechivoc — printr-o declarație scrisă.*

---

2. Obligațiile asociației ca operator de date

O asociație de proprietari care prelucrează date cu caracter personal este, în sensul GDPR, operator de date. Aceasta implică o serie de obligații concrete.

Informarea persoanelor vizate

Asociația trebuie să informeze proprietarii și locatarii cu privire la prelucrarea datelor lor. Informarea se face de regulă printr-o notă de informare afișată la avizier sau transmisă în scris, care trebuie să conțină:

- Identitatea asociației (operatorul de date)
- Scopul și temeiul legal al prelucrării
- Categoriile de date prelucrate
- Durata prelucrării sau criteriile pentru stabilirea acesteia
- Drepturile persoanei vizate și modul de exercitare a acestora
- Dacă datele sunt transmise către terți (administrator, firmă de contabilitate, furnizori de software) și în ce condiții

Drepturile persoanelor vizate

Orice proprietar sau locatar ale cărui date sunt prelucrate de asociație are următoarele drepturi, pe care asociația trebuie să fie pregătită să le respecte:

- Dreptul de acces — poate solicita confirmarea că datele îi sunt prelucrate și o copie a acestora
- Dreptul la rectificare — poate cere corectarea datelor inexacte
- Dreptul la ștergere — poate solicita ștergerea datelor, în măsura în care prelucrarea nu se bazează pe o obligație legală
- Dreptul la restricționarea prelucrării
- Dreptul de a se opune prelucrării bazate pe interesul legitim
- Dreptul de a depune plângere la Autoritatea Națională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal (ANSPDCP)

Evidența activităților de prelucrare

Asociațiile cu mai mult de 250 de membri sau care prelucrează date în mod regulat trebuie să mențină un registru al activităților de prelucrare. Chiar și pentru asociațiile mai mici, documentarea prelucrărilor este o bună practică recomandată.

---

3. Supraveghere video — reguli aplicabile

Instalarea unui sistem de supraveghere video în spațiile comune ale condominiului (intrare, lift, casa scării, parcări) este permisă, dacă sunt respectate anumite condiții.

Condiții pentru instalare

- Decizia de instalare trebuie adoptată în cadrul adunării generale a asociației
- Trebuie documentat interesul legitim care justifică supravegherea (securitatea imobilului, protecția bunurilor comune)
- La locul supravegheat trebuie afișată o pictogramă vizibilă, care să indice prezența camerelor

Stocarea imaginilor

Autoritatea Națională de Supraveghere recomandă ca imaginile să nu fie stocate mai mult de 30 de zile. Durata trebuie stabilită și documentată la nivelul asociației.

Camere pe paliere

Instalarea camerelor video pe fiecare nivel sau palier, unde sunt filmate exclusiv spații comune, necesită obținerea consimțământului locatarilor de pe nivelul respectiv — deoarece aceste spații au un caracter semi-privat.

---

4. Ce trebuie să facă asociația — checklist

- Redactează o notă de informare privind prelucrarea datelor cu caracter personal și afișeaz-o la avizier

- Verifică dacă există un temei legal clar pentru fiecare categorie de date prelucrate
- Dacă se colectează email sau telefon pe baza consimțământului, asigură-te că există declarații scrise
- Dacă există sisteme de supraveghere video, verifică: decizie în adunarea generală, pictograme afișate, durată de stocare documentată
- Documentează activitățile de prelucrare (un registru simplu este suficient pentru asociațiile mici)
- Stabilește o procedură clară pentru a răspunde cererilor proprietarilor privind drepturile lor

---

Notă

Acest document a fost elaborat pe baza cadrului legal aplicabil la data publicării: Regulamentul UE 679/2016 (GDPR), Legea nr. 196/2018 și HG nr. 295/2021. Legislația în materie de protecție a datelor poate fi completată sau modificată — verificați periodic actualizările ANSPDCP.

aleanto.ro