



LIETUVOS TURTO VERTINTOJŲ ASOCIACIJA

LITHUANIAN ASSOCIATION OF PROPERTY VALUERS
Lukiškių g. 5-414, Vilnius LT 01108, tel./faksas (8-5) 261 89 51
El. paštas: info@ltva.lt Tinklapis: www.ltva.lt

2018-02-22 Nr. 01-03/11(18)

VALSTYBINEI DUOMENŲ APSAUGOS INSPEKCIJAI

Juridinio asmens kodas 188607912

Adresas: A. Juozapavičiaus g. 6, 09310 Vilnius

El. p. ada@ada.lt

PAKLAUSIMAS

dėl asmens duomenų tvarkymo

Valstybinė duomenų apsaugos inspekcija (toliau – **Inspekcija**) Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo (toliau – **ADTAĮ**) 40 str. 7 p. pagrindu teikia konsultacijas duomenų subjektams, duomenų valdytojams ir tvarkytojams, kitiems asmenims dėl asmens duomenų ir privatumo apsaugos. Sutinkamai su teisės aktuose nustatytais Inspekcijos funkcijomis, Lietuvos turto vertintojų asociacija teikia šį paklausimą dėl asmens duomenų tvarkymo.

Vadovaujantis ADTAĮ 5 str. 1 d. asmens duomenys gali būti tvarkomi tik šiame straipsnyje numatytais atvejais, t. y. tuomet, kai: (1) duomenų subjektas duoda sutikimą; (2) sudaroma arba vykdoma sutartis, kai viena iš šalių yra duomenų subjektas; (3) pagal įstatymus duomenų valdytojas yra įpareigotas tvarkyti asmens duomenis; (4) siekiama apsaugoti duomenų subjekto esminius interesus; (5) įgyvendinami oficialūs įgaliojimai, įstatymais ir kitais teisės aktais suteikti valstybės bei savivaldybių institucijoms, įstaigoms ir įmonėms arba trečiajam asmeniui, kuriam teikiami asmens duomenys; (6) reikia tvarkyti dėl teisėto intereso, kurio siekia duomenų valdytojas arba trečiasis asmuo, kuriam teikiami asmens duomenys, ir jei duomenų subjekto interesai nėra svarbesni.

Atitinkamai, 2018 m. gegužės 25 d. įsigalioja ES Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas (toliau – **Reglamentas**), kurio pagrindu sugriežtinama duomenų subjekto sutikimo dėl jo asmens duomenų tvarkymo procedūra, taip pat įtvirtinamos platesnės duomenų subjektų teisės, pavyzdžiui, teisė į duomenų perkeliamumą, teisė sustabdyti asmens duomenų tvarkymo veiksmus, teisė bet kuriuo metu atšaukti duotą sutikimą bei, pavyzdžiui, teisė reikalauti ištrinti duomenų subjekto duomenis („teisė būti pamirštam“).

Pažymėtina, jog Lietuvos Respublikoje licencijuoti vertintojai vykdydami savo funkcijas, t. y. teikdami turto vertinimo paslaugas, privalo tikrinti vertinamo nekilnojamojo turto objekto duomenis Nekilnojamojo turto registre. Kitu atveju, nėra įmanoma tinkamai ir kokybiškai suteikti vertinimo paslaugų. Dažniausiai dėl vertinimo paslaugų kreipiasi ne nekilnojamojo turto objekto savininkas, bet pirkėjas, siekiantis įsigyti nekilnojamojį turtą, nes būtent jam yra reikalinga nekilnojamojo turto objekto vertinimo ataskaita, kuri dažniausiai jo paties yra teikiama jį finansuojančioms kredito įstaigoms. Taip pat egzistuoja atveju, kai dėl vertinimo paslaugų kreipiasi nekilnojamojo turto objekto vienas iš savininkų, nedetalizuodamas (galimai net pats nežinodamas), kiek yra atitinkamo (siekiamo įvertinti) nekilnojamojo turto objekto bendrasavininkų. Atkreipiamas dėmesys, jog Lietuvos Respublikos licencijuoti vertintojai turi nustatyti tikrąją turto vertę, todėl negali pasitikėti kitais duomenimis, išskyrus viešojo Nekilnojamojo turto registro duomenimis, kuriuos gauna pagal su VĮ Registrų centras sudarytas duomenų teikimo sutartis.

Sutinkamai su paminėtomis teisės aktų nuostatomis, taip pat su egzistuojančiu reglamentavimu bei netrukus įsigaliojančiu Reglamentu bei tuo, jog šiuo metu Inspekcija reikalauja vertintojus kiekvienu atveju pagrįsti

sutikimo iš duomenų subjekto gavimą, siekiame išsiaiškinti, kaip minėti teisės aktu reikalavimai turi būti tinkamai įgyvendinami toliau pateikiamais atvejais, kai:

- (1) Lietuvos Respublikoje licencijuotą veiklą vykdančys turto vertintojai paveldėjimo tikslais (mirus nekilnojamojo turto savininkui) privalo įvertinti nekilnojamąjį turimą ir nustatyti jo vertę. Šiems veiksams yra būtina gauti Nekilnojamojo turto registro išrašą, nors nekilnojamojo turto objekto savininkas yra miręs ir jokie sutikimo tokiam nekilnojamojo turto vertinimui suteikti negali. Prašome paaiškinti, koku teisiniu pagrindu vadovaujantis pagal ADTAĮ 5 str. nuostatas šiuo atveju būtų teisėta gauti atitinkamo nekilnojamojo turto objekto duomenis iš Nekilnojamojo turto registro minėtam vertinimui atlikti bei tvarkyti vertinamo nekilnojamojo turto objekto savininkų asmens duomenis?
- (2) Lietuvos Respublikoje licencijuotą veiklą vykdančys turto vertintojai atlieka retrospektyvinį nekilnojamojo turto vertinimą, t. y. reikalinga nustatyti nekilnojamojo turto vertę buvusią nekilnojamojo turto vertinimo atlikimo dieną, bet praeityje. Tokiais atvejais, gali būti, jog nekilnojamojo turto savininkai yra pasikeitę net kelis kartus, galimai yra mirę. Ar tokiu atveju, norint gauti duomenis iš Nekilnojamojo turto registro turi būti gaunamas vertinimo atlikimo dieną esančių savininkų sutikimas ar asmenų, buvusių atitinkamo nekilnojamojo turto objekto savininkais, tai dienos, kuriai yra nustatoma nekilnojamojo turto vertė?
- (3) Lietuvos Respublikoje licencijuotą veiklą vykdančys turto vertintojai atlieka turto vertinimą pagal vieno iš nekilnojamojo turto objekto savininkų prašymą (užsakymą) ir vertintojas negali žinoti, kiek yra atitinkamo turto bendraturčių, kol nėra gautas tikslus išrašas iš Nekilnojamojo turto registro. Tai yra, galimi tokie atvejai, kai paslaugą užsako vienas iš savininkų, tačiau yra šimtai bendrasavininkų (pavyzdžiui, automobilių stovėjimo aikštelių vertinimo atvejais), galimai net pats paslaugos užsakovas nežino, kas yra jo turimo turto bendrasavininkai, o šie paaiškėja tik gavus nekilnojamojo turto objekto išrašą iš Nekilnojamojo turto registro. Prašome paaiškinti, koku teisiniu pagrindu vadovaujantis ADTAĮ 5 str. nuostatomis šiuo atveju būtų teisėta gauti atitinkamo nekilnojamojo turto objekto duomenis iš Nekilnojamojo turto registro minėtam vertinimui atlikti bei tvarkyti vertinamo nekilnojamojo turto objekto savininkų asmens duomenis? Ar pakanka vieno iš nekilnojamojo turto objekto savininkų sutikimo? Pažymėtina, jog Nekilnojamojo turto registro išrašai yra formuojami taip, jog atskleidžiami ne tik vieno iš savininkų (vertinimo paslaugų užsakovo) asmens duomenys, bet visų atitinkamo objekto esamų ir buvusių bendrasavininkų asmens duomenys.
- (4) Lietuvos Respublikoje licencijuotą veiklą vykdančys turto vertintojai atlieka bendros jungtinės sutuoktinių nuosavybės arba bendros dalinės nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto vertinimą sutuoktinių skyrybų atveju, kai vertinimo paslaugas užsako vienas iš sutuoktinių, tuo tarpu, kitas sutuoktinis nesutinka su jo asmens duomenų tvarkymu (nekilnojamojo turto vertinimu). Prašome paaiškinti, koku teisiniu pagrindu, vadovaujantis ADTAĮ 5 str. nuostatomis, šiuo atveju būtų teisėta gauti atitinkamo nekilnojamojo turto objekto duomenis iš Nekilnojamojo turto registro minėtam vertinimui atlikti bei tvarkyti vertinamo nekilnojamojo turto objekto savininkų asmens duomenis?
- (5) Lietuvos Respublikoje licencijuotą veiklą vykdančys turto vertintojai atlieka nekilnojamojo turto vertinimą, kai vertinimo paslaugų užsakovas yra valstybės institucijos ar teisės aktuose numatytas funkcijas atliekančios įstaigos (antstolių kontoros, Valstybinė mokesčių inspekcija, policija ir pan.), o nekilnojamojo turto savininkai atsisako duoti sutikimą dėl jų asmens duomenų tvarkymo ir duomenų iš Nekilnojamojo turto Registro gavimo. Prašome paaiškinti, koku teisiniu pagrindu, vadovaujantis ADTAĮ 5 str. nuostatomis, šiuo atveju būtų teisėta gauti atitinkamo nekilnojamojo turto objekto duomenis iš Nekilnojamojo turto registro minėtam vertinimui atlikti bei tvarkyti vertinamo nekilnojamojo turto objekto savininkų asmens duomenis?
- (6) Lietuvos Respublikoje licencijuotą veiklą vykdančys turto vertintojai atlieka nekilnojamojo turto vertinimą pagal nekilnojamojo turto savininko prašymą, kai savininkas yra juridinis asmuo. Toks vertinimo paslaugų užsakovas (juridinis asmuo) neinformuoja apie vertinamo nekilnojamojo turto bendrasavininkus (galimai jų pats nežino), atitinkamai, tik gavus duomenis iš Nekilnojamojo turto registro, sužinoma, jog vertinamo nekilnojamojo turto bendrasavininkai yra ir fiziniai asmenys, kurių asmens duomenis vertintojas sužino (pamato) tik gavęs duomenis iš Nekilnojamojo turto registro pagal paslaugas užsakiusio juridinio asmens prašymą. Prašome paaiškinti, koku teisiniu pagrindu, vadovaujantis ADTAĮ 5 str. nuostatomis, šiuo atveju

būtų teisėta gauti atitinkamo nekilnojamojo turto objekto duomenis iš Nekilnojamojo turto registro minėtam vertinimui atlikti bei tvarkyti vertinamo nekilnojamojo turto objekto savininkų asmens duomenis?

- (7) Lietuvos Respublikoje licencijuotą veiklą vykdantys turto vertintojai siekia atlikti nekilnojamojo turto vertinimą, dėl kurio į vertintoją kreipiasi ne objekto savininkas, bet kitas asmuo, pavyzdžiui, nekilnojamojį turtą norintis pirkti to turto nuomininkas, o atitinkamo turto savininko nuolatinė gyvenamoji vieta yra užsienyje ir dėl šios priežasties turto savininkas negali vertintojui (vertinimą atliekančiai įmonei) pateikti sutikimo originalo dėl jo asmens duomenų tvarkymo ir duomenų iš Nekilnojamojo turto registro gavimo. Prašome paaiškinti, kokių teisiniu pagrindu, vadovaujantis ADTAĮ 5 str. nuostatomis, šiuo atveju būtų teisėta gauti atitinkamo nekilnojamojo turto objekto duomenis iš Nekilnojamojo turto registro minėtam vertinimui atlikti bei tvarkyti vertinamo nekilnojamojo turto objekto savininkų asmens duomenis?
- (8) Lietuvos Respublikoje licencijuotą veiklą vykdantys turto vertintojai atlieka nekilnojamojo turto vertinimą paslaugos užsakovui, kuris nėra nekilnojamojo turto objekto savininkas, tačiau yra gautas nekilnojamojo turto savininko sutikimas dėl jo asmens duomenų tvarkymo bei duomenų gavimo iš Nekilnojamojo turto registro. Užsakovas nekilnojamojo turto vertinimą užsakė su tikslu vertinimo ataskaitą pateikti jį finansuojančiai kredito įstaigai ir/ar potencialiai finansuojančiai kredito įstaigai dėl finansavimo gavimo atitinkamo nekilnojamojo turto objekto įsigijimui bei atitinkamo turto įkeitimui ateityje. Vertintojas, parengęs Nekilnojamojo turto ataskaitą pagal galiojančius teisės aktus privalo nurodyti, jog vertinimo ataskaita yra teikiama konkrečiam bankui (kredito įstaigai), tačiau galimi atvejai, kai užsakovas (ne nekilnojamojo turto objekto savininkas) vėliau nusprendžia pateikti vertinimo ataskaitą (su joje esančiais objekto savininko asmens duomenimis) kitai nei ataskaitoje nurodytai kredito įstaigai. Atitinkamai, ar tokiu atveju vertintojas privalo informuoti nekilnojamojo turto objekto savininką, kuriam tiksliai bankui užsakovas (ne savininkas) pateiks vertinimo ataskaitą su joje esančiais savininko asmens duomenimis? Ar pakanka duomenų subjektui nurodyti tik tai, jog vertinimo ataskaita bus pateikta vertinimą užsakiusio asmens pasirinktai kredito įstaigai, neįvardinant konkrečios kredito įstaigos? Ar vertintojas būtų atsakingas tuo atveju, jeigu užsakovas (ne savininkas) pateikia vertinimo ataskaitą kitiems tretiesiems asmenims, kurie nėra žinomi vertintojui? Ar pasikeitus užsakovą finansuojančiai (potencialiai finansuojančiai) kredito įstaigai ir vertinimo ataskaitoje pakeitus duomenis apie tai, kuriai konkrečiai kredito įstaigai teikiama vertinimo ataskaita, būtina iš naujo informuoti nekilnojamojo turto savininką (duomenų subjektą) dėl jo asmens duomenų pateikimo jau kitam trečiajam asmeniui (kitai kredito įstaigai)? Ar tokią informavimo pareigą apie teikiamą ataskaitą (kuria pats pateikia užsakovas, bet ne vertintojas) tretiesiems asmenims turi vertintojas, ar ataskaitą tiesiogiai pateikiantis vertinimo paslaugų užsakovas?
- (9) Pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 str. 7 d. nuostatas, turto arba verslo vertinimo ataskaitų antrieji egzemplioriai (kopijos) saugomi įstatymų nustatyta tvarka turto arba verslo vertinimo įmonėse, kurios atliko turto arba verslo vertinimą, taip pat ne trumpiau kaip penkerius metus turto arba verslo vertinimo ataskaitų antruosius egzempliorius (kopijas) privalo saugoti nepriklausomas turto arba verslo vertintojas, įrašytas į Išorės vertintojų sąrašą arba kitos valstybės narės nepriklausomas turto arba verslo vertintojas. Taigi, įstatymo pagrindu tiek vertinimą atlikusios įmonės, tiek vertintojai vertinimo ataskaitas privalo saugoti ne trumpiau nei 5 metus. Prašome paaiškinti, kaip vertinimo įmonė ir/ar vertintojas turi įgyvendinti 2018 m. gegužės 25 d. įsigaliojančio Reglamento duomenų subjektui įtvirtintą „teisę būti pamirštam“, kai duomenų subjektas pareikalauja ištrinti duomenų subjekto asmens duomenis, pavyzdžiui, po vienerių metų nuo duomenų tvarkymo pradžios, o tuo tarpu, kaip jau minėta, vertinimo įmonė ir/ar vertintojas pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 str. 7 d. nuostatas vis tik turi saugoti vertinimo ataskaitų kopijas, kuriose yra duomenų subjekto asmens duomenys, ne trumpiau nei 5 (penkerius) metus.
- (10) Prašome paaiškinti, ar Lietuvos turto vertintojų asociacijos nariai neturi teisės tvarkyti fizinių asmenų asmens duomenis ADTAĮ 5 str. 1 d. 3 p., ar ADTAĮ 5 str. 1 d. 4 p. ar ADTAĮ 5 str. 1 d. 3 p. pagrindais? Ar vertintojai nepatenka į asmens duomenų tvarkytojų grupę, kuriai nereikia gauti asmens duomenų sutikimo dėl duomenų tvarkymo (ADTAĮ 5 str. 1 d. 1 p.) ir nebūtina asmens duomenis tvarkyti vykdant sutartį, sudarytą su duomenų subjektu (ADTAĮ 5 str. 1 d. 2 p.)?

Maloniai prašome atsakyti į šiame paklausime Lietuvos turto vertintojų asociacijos pateiktus klausimus ir suteikti atitinkamas konsultacijas, susijusias su asmenų duomenų tvarkymu. Dėl visų kylančių klausimų ar pasiūlymų prašome kreiptis į Lietuvos turto vertintojų asociacijos prezidentą Audrių Šešplaukį (tel.: +37061152255, el. p.: audrius.sesplaukis@inreal.lt).

Lietuvos turto vertintojų asociacijos prezidentas



Audrius Šešplaukis