



miosz

Magyar Ingatlanközvetítők
Országos Szövetsége

INGATLANKÖZVETÍTÉS ADATVÉDELMI ÉS JOGI SZEMSZÖGBŐL

ADATVÉDELEM AKTUÁLIS KÉRDÉSEI

KERÜLD EL A BÜNTETÉSEKET!

1. Üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység bejelentése (területileg illetékes Jegyzői Hivatal)
2. Kötelező Iparkamarai regisztráció
3. Pénzmosás elleni szabályzat elkészítése
4. Számviteli rend betartása (könyvelő segítségével) – Pénzkezelési szabályzat elkészítése
5. Tűzvédelmi szabályzat (kockázatelemzés) elkészítése
6. Jogtiszta szoftverek használata
7. Adatkezelési nyilatkozat, adatkezelési szabályzat, NAIH regisztráció
8. Megfelelő foglalkoztatási jogviszonyok alkalmazása
9. Tájékoztatási kötelezettség a 14 napos felmondási jogról (Nemzeti Fogyasztóvédelmi Hatóság)
10. Iroda megbízási szerződéseinek jogi megfeleltetése ügyészégi,- bírósági elvárásoknak megfelelően



HÁROM JOGI KÖTELEZETTSÉGGEL FOGLALKOZUNK RÉSZLETESEN:

1. Névjegyzéki regisztráció (cég és magánszemély)
2. Kötelező kamarai regisztráció
3. Adatvédelem

NÉVJEGYZÉKI REGISZTRÁCIÓ:

Üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység bejelentése:

- 1993. évi LXXVIII. törvény
- 2009. évi LXXVI. törvény
- **217/2009.(X. 2.)** k.rendelet a megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjét jelöli ki.

Természetes személyek esetében tevékenység folytatásához szükséges:

- × ingatlanközvetítői, valamint ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakmai képesítés,
- × olyan gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja (pl: szövetkezeti tagság), melynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt mindenkor hatályos TEÁOR nomenklatúra szerinti ingatlanügynöki szolgáltatásra kiterjed

A bejelentéshez csatolni kell:

- × a szakképesítést tanúsító bizonyítvány hiteles másolatát és
- × büntetlen előéletet tanúsító erkölcsi bizonyítványt,
- × 3000 Ft illetékbélyeget

NÉVJEGYZÉKI REGISZTRÁCIÓ:

Gazdálkodó szervezet esetében a tevékenységet az folytathatja:

- × amelynek **legalább egy személyesen közreműködő tagja v. alkalmazottja** - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - az üzletszerű ingatlanközvetítői vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői **tevékenység folytatására irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak a Szolg. tv. szerint bejelentette,**
- × valamint az ilyen tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított **köztartozásának eleget tett,**
- × továbbá megfelel a 23/2013.(VI.18.) NGM rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek.

A bejelentéshez csatolni kell:

- × a bejelentő lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes önkormányzati (kerületi és fővárosi) adóhatóság, valamint a nemzeti adóhatóság (NAV) által **harminc napnál nem régebben** kiállított közokiratot, amely szerint a bejelentő **köztartozásmentes adózó**, kivéve, ha a bejelentő szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban
- × gazdálkodó szervezet esetében **3 hónapnál nem régebbi cégkivonatot,**
- × a tevékenység végzésére jogosult alkalmazottal kötött **munkaszerződés másolatát,** harminc napnál nem régebbi **munkáltatói igazolást,**
- × egyéni vállalkozó esetében az **egyéni vállalkozói igazolvány másolatát**
- × **3.000 Ft illetékbélyeget**

KERESKEDELMI ÉS IPARKAMARAI REGISZTRÁCIÓ:

Az Országgyűlés 2011. november 21-én elfogadta a gazdasági kamarákról szóló **1999. évi CXXI. tv.** módosítását.

A kamarai törvény módosítása két lényeges változást tartalmaz:

- a **kamarai nyilvántartásba vétel** kezdeményezését,
- a kamarai közfeladatok ellátásához évente **5.000 Ft kamarai hozzájárulás megfizetését.** (A megfizetett hozzájárulás összege önkéntes kamarai tagok esetén levonásra kerül a tagdíjból.)





Felügyeleti szerve: NAIH

2012. január 1 – én lépett hatályba az új adatvédelmi törvény

(2011.évi CXII.tv. infótörvény)

TÖRVÉNYEK, MELYEK MINKET IS ÉRINTENEK:

Ha ingatlanközvetítő és értébecslő szakember vagy, és online felületeken is jelen vagy, érdemes tisztában lenni, figyelemmel kíséreni:

- Elektronikus kereskedelmi törvény (2001.évi CVIII.tv.)
 - Adatvédelmi törvény (2011.évi CXII.tv.)
 - Szerzői jogi törvény (2016.évi XCIII.tv.)
 - Reklámtörvény (2008.évi XLVIII.tv)

Hol merül fel az irodánál adatvédelmi kérdés?

TEVÉKENYSÉGÜNK SORÁN TÖBBFÉLE TERÜLETET IS ÉRINT AZ ADATVÉDELEM:

- 1. Minden adatbázis esetén, melyet az ingatlaniroda képez:**
 - **Ügyfelek adatai (megbízók)**
 - **Volt ügyfelek adatai (archivált megbízói adatbázis)**
 - **Tagi/munkavállalói adatok**
 - **Kereső ügyfelek adatai**

A fenti adatbázisok minden ingatlaniroda működésénél létrejönnek!

Ez adatvédelmi szabályzat és NAIH regisztráció KÖTELES!

2. További lehetséges adatbázisok esetén:

Amennyiben irodád weboldalán az alábbi szolgáltatásokat is kínálsz:

- **Hitelügyintézés**
- **Földhivatali ügyintézés**
- **Értékbecslés**
- **Hírlevélre feliratkozás**
- **Ügyvédi tanácsadás, okirat szerkesztés**
- **Hirdetésfigyelő**
- **Ingatlan hirdetés feladás**

Ezen adatbázisok képzése adatvédelmi szempontból szintén
NAIH – regisztráció kötelesek!

3. Az irodák közötti együttműködés esetén

4. Ingatlan megosztása más irodával szintén adatvédelmi kérdés:

- Az ingatlanközvetítői szakma évek óta együttműködik egymással, de a legtöbb irodánál illetve hálózatnál jogilag nem leszabályozott ez a kérdés.
- Ennek szabályozása nélkül nagyon komolyan sérthetjük az adatvédelmi előírásokat (Btk.)

5. Hirdetési felületeken való megjelenés során

MIT JELENT AZ ADATKEZELÉS?

- Az alkalmazott eljárástól függetlenül az adatokon végzett bármely művelet.
- Például az adatok gyűjtése, felvétele, rögzítése, rendszerezése, tárolása, megváltoztatása, felhasználása, lekérdezése, továbbítása, nyilvánosságra hozatala, összehangolása vagy összekapcsolása, zárolása, törlése és megsemmisítése, valamint az adatok további felhasználásának megakadályozása, fénykép-, hang- vagy képfelvétel készítése, valamint a személy azonosítására alkalmas fizikai jellemzők (ujj- vagy tenyérnyomat, DNS-minta, íriszkép stb.) rögzítése.

NÉHÁNY FONTOSABB ALAPFOGALMAK

adatkezelő: az a természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely önállóan v. másokkal együtt az adatok kezelésének célját meghatározza, az adatkezelésre (beleértve a felhasznált eszközt) vonatkozó döntéseket meghozza és végrehajtja, vagy az adatfeldolgozóval végrehajtatja.

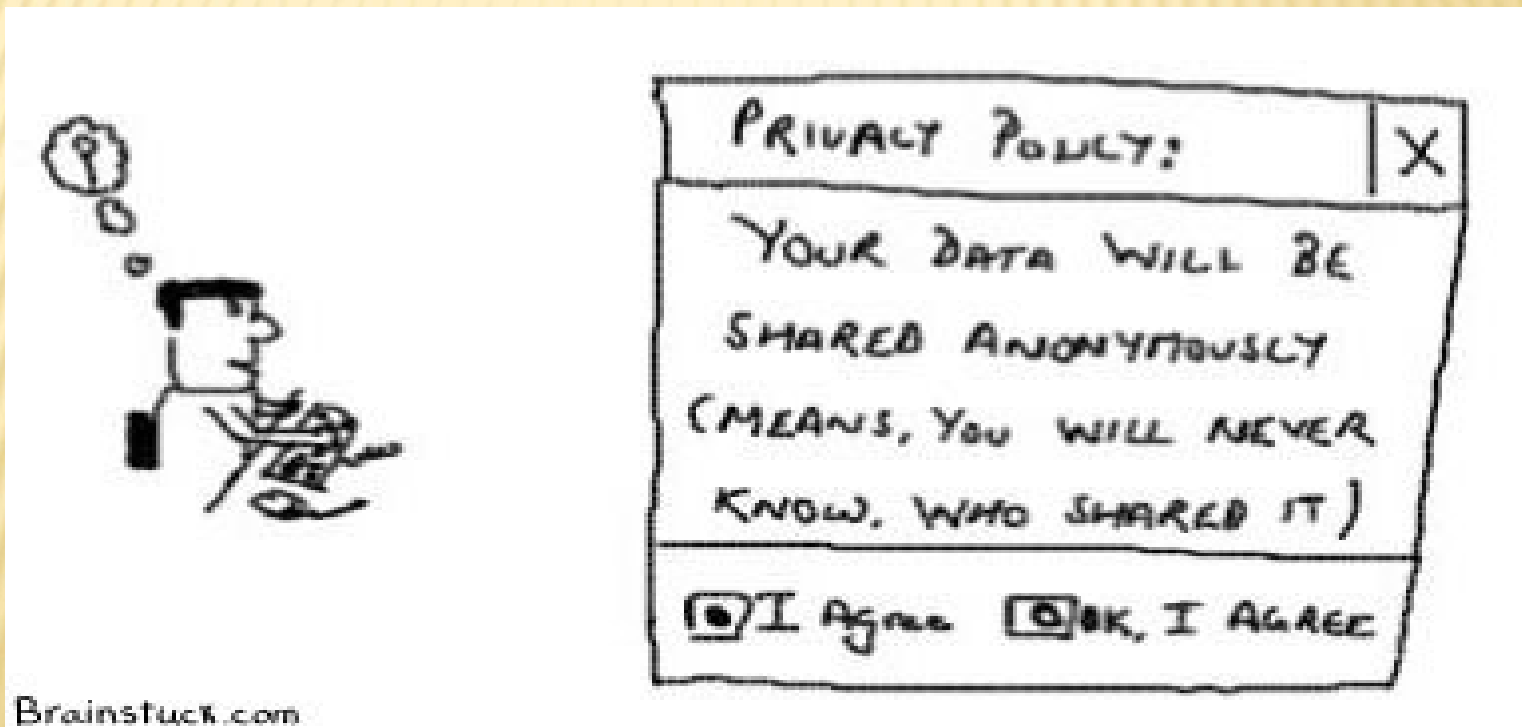
adatfeldolgozó: az a természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely szerződés alapján - beleértve a jogszabály rendelkezése alapján kötött szerződést is - adatok feldolgozását végzi.

érintett: (pl: megbízó): bármely meghatározott, személyes adat alapján azonosított vagy – közvetlenül vagy közvetve – azonosítható természetes személy. Hirdetések esetében ezek a hirdetést feladó személyek. Az ingatlanügylet létrejöttékor érintettek az ügyletben részt vevő személyek, ill. mindazok akiknek jogát az ügylet érinti.

személyes adat: bármely meghatározott, azonosított vagy azonosítható természetes személlyel [érintett] kapcsolatba hozható adat és az adatból levonható, az érintettre vonatkozó következtetés. Pl.: Megbízó adatai, a hirdetett ingatlan adatai, belső képei, stb.

A JOGSZERŰ ADATKEZELÉS FELTÉTELEI (7):

1. **Legyen jogalapja az adatkezelésnek** (adatvédelmi nyilatkozat):
Ez hozzájárulás vagy törvény lehet.



2. **Az adatkezelés célja legyen jogszerű:** Személyes adatot kezelni csak célhoz kötötten lehet. Ahogyan ez a cél megvalósult, az adatkezeléssel is fel kell hagyni. **(célhozkötöttség)**
3. **Kötelező tájékoztatás:** Az adatkezelés megkezdése előtt az adatkezelés feltételeiről tájékoztatni kell az érintetteket, ez a szabályzat formájában valósul meg. **(hogyan teszi ezt és mi célból.)**
4. **Alapelvek betartása:** Végig tekintettel kell lenni az alapelvekre például az adatbiztonság követelményére és az adatok karbantartására.
5. Az adatkezelési szabályzatnak törvény által meghatározott kötelező tartalmi elemei vannak. **(adatminimalizálás)**
6. **Bejelentkezés az adatvédelmi nyilvántartásba:** Egyes adatkezeléseket be kell jelenteni a hatósághoz. **(NAIH regisztráció
NAIH = Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság
Hatóság.)**
7. **Törlés és tájékoztatás:** A kötelezettségek része, hogy ha az adatkezelés célja (jogalapja) megszűnt, kötelező törölni az adatot.

MIKOR JOGELLENES AZ ADATKEZELÉS?

- Ha a honlapon nincsen adatkezelési szabályzat.
- Ha nem az adatkezelési szabályzat szerint kezelik az adatokat.
- Nem jelentették be az adatkezelést az Adatvédelmi Hatóság felé.

A NAIH ellenőrizhet és bírságozhat is. A bírság összege **100.000 – től 10.000.000 Ft-ig** terjedhet.

HOGYAN TUDJA IRODÁDAT A MIOSZ SEGÍTENI AZ ADATVÉDELMI KÉRDÉSEKBEN?



- ✓ A MIOSZ az adatvédelmi kérdéskört feltárta
- ✓ Megkerestük a megfelelő adatvédelmi szakembert (Dr. Soós Andrea)

A megoldás kulcsa a MIOSZ -nál!



1. MIOSZ tagság esetén NAIH regisztrációt átvállaljuk tagirodáink helyett – ez kötelező bejelentkezés az adatvédelmi nyilvántartásba.

➤ Egyes adatkezeléseket be kell jelenteni a hatósághoz. Ilyenek például a hírlevelek, a kalkulátorok, vevői kereső ügyfelek nyilvántartása ill. minden olyan adatkezelés, amikor nem ügyfél adatait is kezeli az iroda.

2. Az „**adatkezelési szabályzat mintát**” biztosítjuk a MIOSZ irodák számára.

3. **MIO SZ „Megbízási szerződés” minták** tartalmazzák, az adatvédelemmel kapcsolatos kötelezettségeket:

- Képek használatának a joga
- Hirdetések megjelenésének a joga
- Adatok, képek más kolléga részére átadásának joga (MIO SZ – on belül és MIO SZ – on kívül is lehet)
- Ingatlanadatok felhasználása statisztikai adatbázis képzésére (értékbecslés)
- Szerzői jog kérdése
- Megbízási szerződés teljesülését vagy lejártát követő adatvédelmi kérdések
- Stb...

4. A megbízási szerződéshez **„adatkezelési nyilatkozat mintát”** biztosítunk a MIO SZ irodák számára.