Warszawa, 10.11.2026 r.

Jakie dane osobowe przetwarza deweloper mieszkaniowy i w jakim celu?

Działalność dewelopera mieszkaniowego wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych na niemal każdym etapie realizacji inwestycji – od pierwszego kontaktu z potencjalnym nabywcą, przez podpisanie umowy i przekazanie mieszkania, aż po obsługę zgłoszeń usterek. Do tego dochodzą dane pracowników, współpracowników oraz przedstawicieli firm zewnętrznych. Jakie informacje przetwarza deweloper i o czym powinien pamiętać, aby działać zgodnie z RODO?

Dane potencjalnych klientów – od pierwszego kontaktu

Pierwszą grupę stanowią dane osób zainteresowanych zakupem mieszkania, czyli tzw. leady sprzedażowe. Deweloper pozyskuje je m.in. za pośrednictwem formularzy kontaktowych na stronie internetowej, podczas targów mieszkaniowych, w biurze sprzedaży czy w ramach kampanii reklamowych (w tym np. na Facebooku, Instagramie).

Najczęściej są to imię, nazwisko, numer telefonu, adres e-mail oraz informacje o preferencjach zakupowych, np. interesującej klienta inwestycji, metrażu czy budżecie.

Dane te służą przede wszystkim do kontaktu z klientem, przedstawienia oferty, umówienia spotkania i prowadzenia procesu sprzedaży. Mogą być również wykorzystywane do działań marketingowych (np. przesyłania w przyszłości informacji o innych inwestycjach), jednak wymaga to odpowiedniego poinformowania klienta i uwzględnienia wymaganych zgód.

Dane nabywców mieszkań – nie tylko do zawarcia umowy

Kolejną grupę stanowią dane osób, które zdecydowały się na zakup nieruchomości. Są one przetwarzane w związku z zawieraniem i realizacją umów rezerwacyjnych, deweloperskich czy umów przeniesienia własności.

W zależności od etapu transakcji deweloper przetwarza m.in. imię, nazwisko, PESEL, adres zamieszkania, dane dokumentu tożsamości, informacje dotyczące płatności oraz nabywanej nieruchomości, ale też np. informacje o stanie cywilnym czy małżeńskim ustroju majątkowym, aby potwierdzić w akcie notarialnym, do czyjego majątku wejdzie nieruchomość, ewentualnie w jakich częściach.

Co istotne, **przetwarzanie danych nie kończy się w momencie podpisania aktu notarialnego**. Dane klientów są nadal potrzebne do rozliczeń finansowych i księgowych, realizacji obowiązków podatkowych, obsługi odbiorów lokali, zgłoszeń usterek, rękojmi, gwarancji czy ewentualnych roszczeń.

Deweloper powinien zatem prawidłowo określić cele i podstawy prawne przetwarzania, a także okresy przechowywania danych dla poszczególnych procesów.

Dane pracowników i współpracowników

Deweloper przetwarza również dane osób zatrudnionych na podstawie umów o pracę oraz współpracujących w ramach umów cywilnoprawnych (w tym współprace B2B).

Obejmują one m.in. dane identyfikacyjne i kontaktowe, informacje niezbędne do zawarcia i realizacji umowy, rozliczenia wynagrodzeń oraz – w przypadku pracowników – prowadzenia dokumentacji

kadrowej i realizacji obowiązków wynikających z prawa pracy. W określonych sytuacjach przetwarzane są także dane szczególnych kategorii, np. dotyczące zdrowia lub dane o stanie cywilnym czy rodzinie (np. podczas zgłoszenia do ubezpieczeń współmałżonka/dziecko). Niezwykle ważne jest to, że przepisy szczególne względem RODO (choćby przepisy prawa pracy czy kodeksu cywilnego) inaczej traktują przetwarzanie danych osobowych pracowników kodeksowych, a inaczej zleceniobiorców czy współpracowników B2B. Chodzi zwłaszcza o zakres danych, podstawy prawne przetwarzania czy okresy przechowywania danych.

Dane przedstawicieli firm współpracujących

W codziennej działalności deweloper kontaktuje się z wykonawcami, podwykonawcami, architektami, projektantami, kancelariami notarialnymi, pośrednikami czy dostawcami usług.

Przetwarza wówczas dane osób reprezentujących te podmioty, takie jak imię i nazwisko, stanowisko, służbowy numer telefonu czy adres e-mail. Dane te są wykorzystywane do bieżącej komunikacji, organizacji współpracy, realizacji kontraktów oraz dochodzenia lub obrony roszczeń.

Dlaczego deweloper powinien zadbać o zgodność z RODO?

Różnorodność przetwarzanych danych i procesów sprawia, że ochrona danych osobowych w firmie deweloperskiej wymaga uporządkowanego podejścia. Istotne są m.in. prawidłowe klauzule informacyjne, legalność działań marketingowych, odpowiednie upoważnienia i umowy powierzenia, zabezpieczenie dokumentacji oraz właściwe okresy retencji danych.

Inspektor Ochrony Danych (IOD) może pomóc deweloperowi w ocenie zgodności procesów z RODO, identyfikacji ryzyk, przygotowaniu dokumentacji, szkoleniu personelu oraz bieżącym doradztwie w zakresie ochrony danych osobowych. Wsparcie zewnętrznego IOD – doświadczonego specjalisty pozwala ograniczyć ryzyko naruszeń i uporządkować obowiązki związane z przetwarzaniem danych, bez konieczności budowania własnego zespołu ekspertów.

Katarzyna Ułasiuk-Delamare, Członek Zarządu iSecure Sp. z o.o.