

Co je GDPR?

Obecné nařízení o ochraně osobních údajů, spíše známe pod zkratkou GDPR (z anglického General Data Protection Regulation) je nařízení Evropského parlamentu a Rady EU, které vstoupí v účinnost ve všech státech Evropské unie 25. května 2018 (dále jen „Nařízení“). Nařízení přinese nejen sjednocení jednotlivých národních úprav, vymahatelnost v celé EU, ale hlavně větší jistotu pro občany EU, kteří tak získají více kontroly nad svými osobními údaji. Nařízení se vztahuje na všechny subjekty, které zpracovávají osobní údaje konkrétních osob. Mezi takové subjekty patří i společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytová družstva (BD), které zpracovávají osobní údaje svých členů, vlastníků bytových jednotek či nájemníků. Ač za porušení pravidel plynoucích z Nařízení hrozí astronomické pokuty, není třeba panikařit, postup, kterého by se měli SVJ a BD držet, není nijak složitý či nedosažitelný.

GDPR a SVJ. Co je potřeba udělat nejdříve?

První krok, který by mělo SVJ podniknout, je audit dosavadního zpracování osobních údajů. Společenství by si mělo udělat přehled o všech osobních údajích, které zpracovává. Jakmile bude mít SVJ tento jakýsi „úklid“ osobních údajů za sebou, může se pustit do dalšího kroku. V tom je důležité k jednotlivým skupinám těchto osobních údajů přiřadit účely, rozsah zpracování, dobu, po kterou se s osobními údaji pracuje a také to, jakým způsobem jsou uchovávány. Následovat by mělo zrevidování všech dokumentů, aktualizace souhlasů, tam kde jsou potřeba a v neposlední řadě, předání všech těchto informací subjektům osobních údajů.

Na co se GDPR v SVJ vztahuje

Nejčastěji SVJ zpracovávají jméno a adresu, jejichž účel je dán zákonem, respektive § 1177 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Ten udává povinnost oznamovat nabytí jednotky do vlastnictví osobě odpovědné za správu domu. Pro tyto účely vede SVJ seznam členů společenství, a právě ke zpracování těchto osobních údajů (jméno a adresa) nepotřebuje SVJ souhlas daného subjektu osobních údajů, protože se jedná o zákonnou povinnost. V případě, že SVJ pracuje i s dalšími osobními údaji, které nejsou předpokládány zákonem, vyžaduje se souhlas konkrétního subjektu s tímto zpracováním. Takovým údajem může být například email či telefonní číslo. Pro každou skupinu osobních údajů, se kterými SVJ pracuje musí být stanovený účel tohoto zpracování. Přitom není nutné, aby bylo vymezení napsáno právnickým jazykem. Nejdůležitější je, aby byl účel jasně a srozumitelně vymezen, aby si každý, jehož osobní údaje jsou zpracovávány, dokázal ověřit jak a z jakého důvodu se s jeho osobními údaji nakládá.

Jak se GDPR dotýká vás? Na stránkách Okolobytu.cz (v pravém sloupci dole) právě probíhá anketa, zaměřená na GDPR. Děkujeme, že se zúčastníte, pomůžete tak při přípravě dalších informací.

Jak se GDPR dotkne pronájmu bytu?

Povinnost sdělovat jméno a adresu osoby se vztahuje i na situaci, kdy vlastník tuto jednotku najímá nájemci. Vlastník může svůj byt najímat jak ke krátkodobým, tak k dlouhodobým účelům. O krátkodobém nájmu hovoříme ve chvíli, kdy doba nájmu v celkovém souhrnu nepřesáhne 3 měsíce. V takovém případě nemá vlastník jednotky povinnost oznamovat tuto skutečnost SVJ. Tato situace může nastat u dnes, již tak populárních, nájmu soukromých bytů turistům, kteří přijíždějí na tři čtyři noci. Pozor by si měl dát, ale vlastník bytové jednotky, který zajisté zpracovává osobní údaje svých nájemců. Turisté by tak měli být informováni jak samotným pronajímatelem, tak prostřednictvím serveru, který se specializuje na zprostředkování tohoto typu ubytování, o tom, že dochází k nakládání s jejich údaji. Doba, po jakou jsou osobní údaje uchovávány zrcadlí dobu, po kterou trvá vztah mezi vlastníkem bytové jednotky a společenstvím.

GDPR a uchovávání a zpracovávání osobních údajů

Seznamy členů společenství vede osoba odpovědná za správu domu. Způsobů, jak osobní údaje uchovávat je několik. Někdo volí listinnou podobu, někdo uchovává dokumenty na fyzickém nosiči dat (CD, DVD, „flash disk“) a další je má uložené na svém počítači. Ať je dokument v jakékoli podobě, vždy musí být zabezpečen proti ztrátám či únikům osobních dat. Není problém, mít dokumenty uložené v šuplíku pracovního stolu, ale

ten by měl být zamknutý a přístup k němu by měli mít jen oprávněné osoby. Těžko budu obdobně zamykat do šuplíku i pracovní počítač. Dokumenty s osobními údaji by tak měli být uloženy například v zalesňované složce počítače.

Zpracování osobních údajů v rámci SVJ spadá do působnosti výboru. Výjimkou není ani spolupráce s externím správcem, který zajišťuje veškerou činnost s osobními údaji. Může se zdát, že spoluprací s tímto subjektem se SVJ zbaví odpovědnosti za zpracování osobních údajů. Opak je ale pravdou. SVJ se v žádném případě nemůže odpovědnosti zbavit. Vždy je potřebné s takovýmto zpracovatelem uzavřít smlouvu, ve které bude přesně vymezena činnost, pokyny a pravidla, kterými je nutné se řídit. Příkladem zpracovatele mohou být různé internetové servery, které se specializují přímo na práci s osobními údaji v rámci bytových domů . Jednotlivé body nelze definovat jen ústně, je potřeba mít všechny pravidla, která plynou z Nařízení jasně stanovené. Mít v pořádku všechny dokumenty a případně zajistit jejich aktualizaci. Na tomto místě můžeme všem SVJ a BD doporučit konzultaci dané situace s právními odborníky, kteří mohou konkrétním subjektům poradit, jak nakládat s nařízením a nabídnout jim řešení přímo na míru.

Autor: Mgr. Jan Eisenreich

12.02.2018