



## NOVÉ POVINNOSTI TÝKAJÍCÍ SE ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Vážení členové,

v tomto materiálu Vám předkládáme základní informace o tom, jaké dopady bude mít na činnost BD a SVJ **nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů** ze dne 26.4.2016 (dále jen „Nařízení“, setkáváme se také zkratkou „**GDPR**“ – General Data Protection Regulation). Obecné nařízení (GDPR) je v našem právním řádu přímo použitelné, stojí nad zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění (dále jen „Zákon OOU“), přičemž svým rozsahem Zákon OOU podstatně doplňuje a upřesňuje.

Hlavním trendem, který z Nařízení vyplývá, je posílení ochrany osobních údajů fyzických osob (dále také jen „údajů“) především v souvislosti s digitalizací dat, posilují se práva subjektů údajů (osob, jejichž údaje jsou zpracovávány) a správcům a zpracovatelům osobních údajů přibývají povinnosti. Oproti dosavadnímu stavu se nemění rozsah údajů, které mohou BD a SVJ zpracovávat. Vzhledem k medializaci, která Nařízením provází, však lze očekávat zvýšený zájem subjektů údajů o to, jakým způsobem jsou jejich data chráněna.

Nařízení nabývá účinnosti **25. května 2018** a týká se prakticky všech osob, které při své profesionální činnosti přicházejí s údaji do styku. **Podle nových pravidel budou proto muset od uvedeného data postupovat také správci bytových domů, SVJ i BD.** Veškeré kroky, které BD a SVJ za účelem zajištění ochrany zpracování osobních údajů podniknou, je nezbytné **písemně zdokumentovat**. Listinami lze při případné kontrole doložit, že BD a SVJ ochranu dat řeší a že povinnosti a zásady stanovené GDPR dodržují.

Doporučujeme našim členům, aby se Nařízením zabývali, neboť od května 2018 hrozí podstatně vyšší pokuty než dosud (až 20 mil. EUR nebo 4% z ročního obrátu). I z toho důvodu se SČMBD při přípravě metodických podkladů v následujících měsících na GDPR zaměří.

**Osobním údajem** jsou veškeré údaje o fyzické osobě, kterou lze přímo nebo nepřímo identifikovat.

**Zpracováním osobních údajů** je jakákoli operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů (např. shromažďování, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění, šíření, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení).

## A) ZÁSADY ZPRACOVÁNÍ

Správce a zpracovatel budou muset být schopni doložit, že při zpracování osobních údajů dodržují **základní zásady** zpracování osobních údajů vyplývající z čl. 5 GDPR. Těmito zásadami jsou:

- **zákonnost** – tj. zpracování v BD a SVJ je zákonné, je-li **nezbytné** pro
  - o plnění smlouvy,
  - o splnění právní povinnosti, nebo
  - o pro účely oprávněných zájmů správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů, nebo

jestliže subjekt údajů poskytl ke zpracování **souhlas**

- **korektnost** (údaje se skutečně zpracovávají tak, jak správce/zpracovatel tvrdí)
- **transparentnost** (subjekt údajů je informován srozumitelným způsobem o zpracování, správce nezatajuje účely zpracování)
- **účelové omezení** (PŘED zpracováním je výslovně stanoven účel zpracování, který musí být legitimní; údaje zpracováváné za určitým účelem nejsou používány k účelům jiným)
- **minimalizace** (údaje jsou zpracovávány v přiměřeném, relevantním a nezbytném rozsahu)
- **přesnost** (nepřesné nebo nesprávné údaje je třeba bezodkladně vymazat nebo opravit)
- **omezení uložení** (údaje se ukládají ve formě umožňující identifikaci subjektu údajů pouze po dobu nezbytně nutnou)
- **integrita a důvěrnost** (je nutno zajistit zabezpečení údajů včetně jejich ochrany pomocí vhodných technických nebo organizačních opatření před neoprávněným či protiprávním zpracováním a před náhodnou ztrátou, zničením nebo poškozením).

BD i SVJ jsou v pozici **správců** osobních údajů zejména vůči následujícím skupinám osob:

- členové (členové družstev nebo vlastníci jednotek)
- vlastníci a nájemci bytů a nebytových prostor v domech, v nichž je BD nebo SVJ osobou odpovědnou za správu domu a pozemku
- zaměstnanci
- funkcionáři
- smluvní partneři.

BD jsou často vůči SVJ v roli **zpracovatelů** osobních údajů, neboť dále pracují s údaji, které jim poskytují jednotlivá SVJ na základě smlouvy o správě domu. Zpracovateli jsou však i další osoby, kteří s daty přijdou do styku (dodavatelé IT, rozúčtovatelé tepla apod.).

## B) POSTUP PŘI PŘÍPRAVĚ NA GDPR

### I. krok: ANALÝZA ZPRACOVÁVANÝCH ÚDAJŮ

Prvním krokem, který musí každé BD i SVJ provést, je **analýza (audit)**, jaká data jsou zpracovávána a zda jsou dodržena pravidla a zásady daná Nařízením. Je třeba zmapovat:

- **CO:** jaké osobní údaje jsou shromažďovány (získávány) a dále zpracovávány
- **KDO:** kdo s údaji přichází do styku a používá je, komu jsou předávány (zaměstnanci z jednotlivých odborů a další osoby – zpracovatelé, úřady státní správy), jakou další osobou jsou zpracovávány
- **PROČ:** k jakému účelu se údaje zpracovávají (členská agenda, agenda správy domu, personální, mzdová a smluvní agenda) a zda se nezpracovávají údaje, které pro činnost BD / SVJ nejsou nezbytné,
- **FORMA:** kde se údaje nachází, jak jsou zpracovávány (elektronický nebo papírový nosič, popis dokumentu), jaká je úroveň jejich zabezpečení,
- **PRÁVO NA ZPRACOVÁNÍ:** právní titul (zákonnost), tj. právní povinnost, smlouva, oprávněný zájem nebo souhlas
- **DOBA:** po jakou dobu se zpracovávají, zda jsou včas mazány nebo jinak likvidovány.

BD a SVJ budou nejčastěji zpracovávat údaje, k jejichž zpracování se nevyžaduje souhlas subjektu údajů:

#### • údaje jsou nezbytné pro plnění právní povinnosti

jedná se o údaje:

- o nichž zákon výslovně stanoví, že mají být shromažďovány - typicky půjde o údaje zapisované do seznamu členů BD: *jméno a příjmení, bydliště, adresa pro doručování, den a způsob vzniku a zániku členství, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti,*
- nezbytné pro plnění právní povinnosti, přičemž v případě BD a SVJ touto povinností bude zejména správa domu, pozemku nebo bytů a nebytových prostor včetně případného vymáhání právních povinností subjektů údajů: *telefonní číslo (pro případ náhlé havárie), datum narození (pro podání žalob nebo vyhledávání v insolvenčním a exekučním rejstříku),*
- nezbytné pro poskytování služeb v domě (lze rovněž podřadit pod správu domu a pozemku) *(počet osob v bytě rozhodný pro rozúčtování služeb, náměry měřičů a výsledky odečtů spotřeby);*

#### • údaje jsou nezbytné pro plnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů

- nejčastěji půjde o smlouvy nájemní, přičemž zpracovávány jsou *údaje o straně smlouvy (jméno a příjmení, datum narození, trvalé bydliště a adresa pro doručování)* nebo smlouvy o správě domu (typicky mezi BD a SVJ),
- v případě převodů jednotek do vlastnictví členů mohou BD zpracovávat i *rodná čísla* členů, neboť vyplnění rodného čísla nabyvatele je nezbytné pro podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Pokud jde o **souhlasy subjektů údajů** se zpracováním údajů, k nimž není dán některý z výše uvedených právních důvodů, bude třeba, aby BD a SVJ zvážila nezbytnost takového zpracování. Souhlasy udělené podle dosavadních předpisů nebudou požadavkům Nařízení obvykle vyhovovat, neboť Nařízení vyžaduje, aby souhlasy obsahovaly také řadu informací, které dříve obsahovat nemusely (souhlas musí být dán svobodně a musí být informovaný, musí z něj mj. vyplývat, KDO data zpracovává, PROČ je zpracovává, NA JAK DLOUHO a KOMU údaje dále poskytuje). Prakticky to znamená, že buď bude muset BD nebo SVJ získat do 25. 5. 2018 souhlas v odpovídající kvalitě nebo bude muset do uvedeného termínu údaje přestat zpracovávat (bude je muset zlikvidovat).

## II. krok: VYHODNOCENÍ ANALÝZY (AUDITU) a NAVRŽENÍ OPATŘENÍ

Provedenou analýzu je následně třeba vyhodnotit, tj. porovnat, zda BD/SVJ zpracovává osobní údaje v souladu s Nařízením. Součástí vyhodnocení bude také zmapování „slabých míst“, z nichž hrozí riziko pro bezpečnost osobních údajů, a rozhodnutí o přijetí potřebných opatření.

Opatření budou povahy:

- **technické,**
- **organizační a**
- **smluvní.**

## III. krok: PŘIJETÍ POTŘEBNÝCH OPATŘENÍ:

### a) Technická opatření

Technickými opatřeními se zajišťuje bezpečnost dat, případně i jejich zpracování. Zabezpečena musí být data v písemné i elektronické podobě (zamykání kanceláří, přístup do archivu, softwarové zabezpečení).

### b) Organizační opatření

Pokud v rámci činnosti BD / SVJ působí více osob, které mají přístup k údajům, musí být nastavena oblast přístupu pro každého z nich. Toto opatření půjde ruku v ruce i s opatřeními technickými. Jiný přístup k údajům (klíče/hesla) bude mít zaměstnanec zpracovávající mzdovou agendu nebo vymáhající pohledávky, jiné údaje budou přístupné technikům, jiné údaje jsou poskytovány zpracovateli (IT firmě). V rámci organizační struktury je třeba nastavit také povinnosti zaměstnanců, nejlépe přijetím vnitřní směrnice a proškolením. Jsou-li nastaveny určité povinnosti, je nutno zajistit také jejich dodržování (systém kontroly).

### c) Smluvní (právní) opatření

V rámci přípravy na účinnost Nařízení je třeba dále:

- projít interní pravidla zasahující také do zpracování údajů a případně je upravit nebo doplnit,
- prověřit smluvní vztahy s dodavateli (zpracovateli údajů) a uzavřít dodatky ke stávajícím smlouvám. Upřesnit rozsah odpovědnosti při zpracování osobních údajů je vhodné také ve smlouvách o správě domu mezi SVJ a BD.
- prověřit souhlasy subjektů údajů, případně si vyžádat souhlasy nové,

- připravit si dokumentaci pro plnění povinností vyplývajících z Nařízení (informace pro subjekty údajů o rozsahu zpracování pro jednotlivé kategorie osob, dokumentace pro hlášení bezpečnostních incidentů, apod.).

## C) PRÁVA SUBJEKTŮ ÚDAJŮ

Jak již bylo řečeno, subjektům údajů se dosavadní práva Nařízením rozšiřují a některá nová práva se zavádějí. V rámci své činnosti se budete moci setkat zejména s tím, že subjekty údajů budou chtít využít:

- **právo dostat informace o zpracování** – budete proto subjekty údajů o zpracování informovat vhodným způsobem na webových stránkách a na nástěnce BD a SVJ a pokud o to dotyčná osoba požádá, vydáte jí potvrzení o zpracování dat nebo potvrzení o tom, že jste určitá data nezpracovávali nebo vymazali;
- **právo na přístup k údajům** – takže subjektu údajů budete muset údaje shromážděné o něm poskytnout (doporučuje se proto vyzvat dotyčného, aby svůj požadavek vzhledem k množství různých údajů upřesnil, přičemž u opakovaných žádostí lze vydání dat zpoplatnit);
- **právo vznést námitku proti zpracování** – jestliže osoba dojde k závěru, že zpracováváte údaje neoprávněně – a bude na Vás, abyste zpracování údajů odůvodnili a tím i obhájili. Zejména půjde o data, která jsou zpracovávána z důvodu oprávněného zájmu BD, SVJ nebo třetích osob, které převyšují zájmy subjektů údajů; nebo
- **právo na výmaz (právo být zapomenut)**, jestliže zpracováváte údaje, k nimž nemáte žádný právní titul. Toto právo osob však není absolutní, stejně tak jako práva předchozí, takže nebudete nikdy vymazávat data o bydlících, která potřebujete ke správě domu, údaje o platbách, jestliže neuplynula doba pro jejich archivaci, ani údaje o bývalých členech nebo starší údaje, pokud máte důvod pro pokračování ve zpracování.

## D) POVINNOSTI SPRÁVCŮ ÚDAJŮ

Nařízení ukládá řadu nových povinností i správcům údajů, některé z nových institutů se však na BD / SVJ vztahovat nebudou, takže:

- BD ani SVJ **nemusí zřizovat funkci pověřence** (čl. 37 GDPR), neboť i v případě, kdy ve větším rozsahu, pravidelně a systematicky prověřují, zda osoba není v registru dlužníků / exekucí nebo insolvenčí, nejde o hlavní činnosti BD a SVJ. Hlavní činností BD a SVJ je správa domů (přičemž tento závěr máme potvrzen i písemným stanoviskem ÚOOÚ z 18.7.2017).
- BD ani SVJ **nemusí vést záznamy o zpracování** podle čl. 30 GDPR, neboť pravidla v tomto ustanovení uvedená se nevztahují na organizace zaměstnávající méně než 250 osob.

Z povinností, které se na BD a SVJ vztahovat budou, je třeba zmínit:

- **povinnost ohlašování bezpečnostních incidentů do 72 hod od zjištění** vůči ÚOOÚ (ledaže je nepravděpodobné, že by porušení mělo za následek riziko a pro práva a svobody fyzických osob) – případy porušení mohou spočívat v odcizení dat, vloupání do kanceláří nebo do počítačové sítě, ztráta nebo krádež počítače nebo služebního telefonu; o veškerých incidentech je třeba vést dokumentaci;
- pokud by bezpečnostní incident mohl mít za následek „vysoké riziko“ pro práva a svobody subjektu údajů, je třeba **bezpečnostní incident ohlásit také dotyčné osobě**.

Dlužno uvést, že řada institutů, které Nařízení zavádí, k dnešnímu dni není ani z pohledu dozorového úřadu (ÚOOÚ) vyjasněna. Výklad a praxe se budou ustalovat zejména poté, co nabude Nařízení účinnosti. Výkladová stanoviska průběžně vydává také pracovní skupina pro ochranu údajů s označením „WP29“ zřízená jako nezávislý poradní orgán Evropské komise.

Je proto možné, že informace uvedené v tomto základním přehledu budeme v dalších materiálech upřesňovat a korigovat.

Jak jsem zmínila již v úvodu, SČMBD bude průběžně připravovat a poskytovat svým členům k dispozici dílčí metodické materiály. Podrobná a souhrnná metodická pomůcka bude k dispozici vzhledem k dosud nevyjasněným otázkám kolem GDPR zřejmě až na jaře 2018.

Zpracováno dne 21. listopadu 2017

Mgr. Kateřina Horáková  
legislativně-právní oddělení SČMBD