

VZOR POVINNÉHO SEZNÁMENÍ OBYVATEL BYTOVÉHO DOMU ZE STRANY, zde hypotetického SVJ, S OPATŘENÍMI PLYNOUCÍMI Z GDPR

(Tato povinnost se vztahuje na všechny subjekty, které jsou vázány správou bytového fondu, tj. BD, Sdružení spoluvlastníků, ale i na jednotlivé soukromé majitele.)

Trvale závazné oznámení "Uživatelům" domu (dále jen "Oznámení") o pravidlech o ochraně osobních údajů v souladu s nařízením EU 2016/679 (dále jen "GDPR") Společenství vlastníků jednotek „U Palouku 999“, České Budějovice, sídlo: U Palouku 999, 370 00 České Budějovice, IČ: 12345678 (dále jen "Zastřešující osoba")

Toto Oznámení vydalo Zastřešující osoba dne: 30.7.2018

1. Definice pojmů pro účely tohoto **Oznámení**:
 - (a) **Zastřešující osoba** - Společenství vlastníků jednotek „U Palouku 999“, České Budějovice je ve smyslu GDPR Správce osobních údajů Uživatelů nemovitosti.
 - (b) **Uživatel** - majitel, nájemník, rodina majitele a ostatní osoby užívající objekt je ve smyslu nařízení GDPR Subjektem osobních údajů.
 - (c) **Správce nemovitosti** - fyzická nebo právnická osoba, agentura nebo jiný subjekt, který zpracovává osobní údaje **Uživatelů** pro **Zastřešující osobu** v rámci správy nemovitosti, je ve smyslu nařízení GDPR Zpracovatelem osobních údajů.
2. **Zastřešující osoba** tímto informuje, že v souladu s nařízením GDPR zpracovává osobní údaje **Uživatelů** bez jejich souhlasu, a to konkrétně na základě:
 - (a) čl. 6 odst. 1 písmeno c) nařízení EU 2016/679, kdy „zpracování je nezbytné pro splnění právních povinností, které se na **Zastřešující osobu** vztahují“,
 - (b) čl. 6 odst. 1 písmeno f) nařízení EU 2016/679, kdy „zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů **Zastřešující osoby**“.
3. **Zastřešující osoba** zpracovává následující osobní údaje **Uživatelů**:
 - (a) Převážně při uplatnění čl. 6 odst. 1 písmeno c) nařízení EU 2016/679:
 - i. Jméno, příjmení, titul, trvalé bydliště a korespondenční adresu v souladu se zákonem č. 89/2012 §1177 za účelem identifikace a kontaktování **Uživatele**.
 - ii. Datum narození a rodné číslo v souladu se zákonem č. 366/2013 §8 písmeno d) a f) za účelem přesné identifikace **Uživatele**.
 - iii. Číslo bankovního účtu v souladu se zákonem č. 366/2013 §8 písmeno b) za účelem vybírání předem určených finančních prostředků od **Uživatelů** a vyplacení přeplatků **Uživatelům** z ročních vyúčtování.
 - iv. Stavby a identifikační čísla měřidel náležejících k bytové jednotce **Uživatele** v souladu se zákonem č. 67/2013 §5 s §6 za účelem rozúčtování nákladů na vytápění, nákladů na společnou přípravu teplé vody, spotřebu vody a elektřiny.
 - v. Stavby uhrazených záloh a výše záloh, stavby vyúčtování, tvorbu spoření fondu oprav a zálohy **Uživatele** v souladu se zákonem č. 67/2013 §7 za účelem vyúčtování a kontroly splatnosti přeplatků a nedoplatků.
 - (b) Převážně při uplatnění čl. 6 odst. 1 písmeno f) nařízení EU 2016/679 s odkazem na zákon č. 366/2013 §8 písmeno a) za účelem zajišťování veškeré správné, administrativní a operativně technické činnosti:
 - i. Adresa, číslo a variabilní symbol bytové/nebytové jednotky, která je **Uživatelem** užívána včetně jejích rozměrů, specifikací jednotlivých místností, případně některých v ní instalovaných zařízení, je-li to důvodné a podobně.
 - ii. Telefonní číslo a e-mailovou adresu za účelem okamžité komunikace mezi **Zastřešující osobou** a konkrétním **Uživatelem** např.:
 - A. při uplatňování a vymáhání plnění povinností **Uživatele**,

- B. při havárii v domě vyžadující okamžitou reakci **Uživatele** (např. prasklá voda v bytové jednotce a podobně). Z tohoto titulu mohou být zpracovávány e-mailové adresy a telefonní čísla i u nezletilých **Uživatelů** nemovitosti.
- iii. Vztah **Uživatele** k nemovitosti - bytové/nebytové jednotce, tj. majitel, rodina majitele, nájemník, rodina nájemníka a podobně.
- iv. E-mailová nebo jiná korespondence, včetně případných audio-video záznamů hovorů, s jejichž pořizováním ale musí být před započítáním hovoru **Uživatel** seznámen, a to z důvodů možnosti odkázat se k těmto dokumentům jako podkladům při případných reklamacích a kontrolách.
- v. Kamerové záznamy a průchody elektronickými branami, pokud jsou nebo budou v domě instalovány, v souladu se zákonem č. 366/2013 §8 písmeno f), a to za účelem zajištění bezpečí v domě a ochrany práv vlastníků jednotek.
4. **Zastřešující osoba** informuje, že právo **Uživatelů** "být zapomenut", je v souladu s nařízením EU č. 2016/679 čl. 17 odst. 3. omezeno.
- (a) **Zastřešující osoba** je povinna osobní údaje jmenované v odst. 3. tohoto **Oznámení** archivovat v rozsahu uvedeném v pís. (c) tohoto odstavce. Po tuto dobu je právo **Uživatelů** na výmaz jejich osobních údajů z evidence plně omezeno.
- (b) **Zastřešující osoba** může v souladu s nařízením EU č. 2016/679 čl. 89 zpracovávat osobní údaje jmenované v odst. 3 tohoto **Oznámení** i po době definované v pís. (c) tohoto odstavce, a to pro účel archivace ve veřejném zájmu všech **Uživatelů** nemovitosti. Tj. aktuálním **Uživatelům** nemovitosti bude zachována možnost nahlížet do historických záznamů, například pro vytváření různých kontinuálních vývojových statistik o minulém hospodaření, počtu obyvatel, energetické náročnosti budovy a podobně. Nebude-li některý s **Uživatelů** s tímto souhlasit, má možnost, v době kdy již uplyne doba pro archivaci ze zákona, o výmaz svých osobních údajů **Zastřešující osobu** kdykoli požádat.
- (c) Dokumenty související se zpracováváním osobních údajů **Uživatele** jmenované v odst. 3. tohoto **Oznámení** může **Zastřešující osoba** nejdříve skartovat podle následujících kritérií:
- i. V souladu se zákonem č. 563/1991 §31 odst. 2. písmeno b) pokud se jedná o účetní doklady, účetní knihy, odpisové plány, inventurní soupisy, účtové rozvrhy a přehledy, mohou být skartovány nejdříve za 5 let počínajících koncem účetního období, kterého se týkají.
- ii. V souladu se zákonem č. 563/1991 §31 odst. 2. písmeno c) pokud se jedná o účetní záznamy, kterými účetní jednotky dokládají vedení účetnictví, mohou být skartovány nejdříve za 5 let počínajících koncem účetního období, kterého se týkají.
- iii. V souladu se zákonem č. 563/1991 §31 odst. 2. písmeno a) pokud se jedná o účetní závěrku a výroční zprávu, mohou být skartovány nejdříve za 10 let počínajících koncem účetního období, kterého se týkají.
- iv. V souladu se zákonem č. 582/1991 §35a odst. 4. písmeno d) pokud se jedná o mzdové listiny nebo účetní záznamy o údajích potřebných pro účely důchodového pojištění, mohou být skartovány nejdříve za 30 let počínajících koncem účetního období, kterého se týkají.
- v. **Zastřešující osoba** má povinnost termíny uvedené v odrážkách "i" až "iv" zkrátit nebo prodloužit dle aktuálně účinných nařízení pro archivaci, případně dle aktuálně účinných nařízení, co se týče jednotlivých osobních údajů, jejich povinnou archivaci rozšířit nebo zúžit.
- vi. Součástí archivovaných údajů, které s osobními údaji **Uživatelů** souvisí nepřímo, jsou údaje o spotřebách energií dodávaných do nemovitosti, potažmo jednotlivých bytových/nebytových jednotek, to v souladu s vyhláškou č. 480/2012 s odkazem na zákon č. 406/2000.
- (d) Veškeré výše uvedené údaje budou archivovány včetně všech souvisejících údajů, které jsou definovány v odst. 3. tohoto **Oznámení**. To se týká zejména účetních položek, které jsou navázány na konkrétní uživatele. Například:
- i. roční vyúčtování bytů,

- ii. položky, ze kterých je patrna průběžná platební morálka,
- iii. nebo podklady pro klíčování nákladů na tyto byty, kde je rozhodující počet osob, které nemovitost skutečně užívají nebo užívaly.

Souvisejícími údaji jsou mimo jméno a příjmení osob, kterých se účetní záznamy týkají, zejména jejich e-maily, telefony a aktuální adresy, to pro případy reklamací a kontrol, kdy by mohla nastat potřeba takovéto osoby kontaktovat, včetně čísel jejich soukromých bankovních účtů, na které byly vráceny přeplatky, nebo ze kterých byly přijímány zálohy nebo nedoplatky.

5. Osobní údaje definované v odst. 3. tohoto **Oznámení Zastřešující osobě** poskytuje **Uživatel** přímo nebo na základě výzvy - dotazníku vydaného **Zastřešující osobou** nebo jím pověřeným **Správce nemovitosti**. Nad to může tyto údaje **Zastřešující osoba** nebo jím pověřený **Správce nemovitosti** získat z následujících zdrojů:
- (a) Katastr nemovitostí
 - (b) Prohlášení vlastníka nemovitosti (pokud existuje)
 - (c) Stanovy **Zastřešující osoby** (pokud existují)
 - (d) Bankovní výpisy **Zastřešující osoby**
 - (e) Veřejný rejstřík
 - (f) Insolvenční rejstřík
 - (g) Smluvní partneři **Zastřešující osoby**
 - (h) Dokumenty od advokátních a notářských kanceláří a ze soudních řízení
 - (i) Dokumenty od úřadů veřejné správy
 - (j) Zápisy z jakýchkoli schůzí **Zastřešující osoby**, vnitřních průzkumů nebo jakýchkoli jiných vnitřních dat a údajů **Zastřešující osoby** nebo **Správce nemovitosti**, včetně komunikace mezi **Uživateli a Zastřešující osobou**, dále z jakékoli komunikace mezi **Uživateli a Správce nemovitosti**, nebo **Zastřešující osobou a Správce nemovitosti**.
6. Osobami oprávněnými, zpracovávat osobní údaje **Uživatelů** za **Zastřešující osobu** dle odst. 3. tohoto **Oznámení**, jsou v rámci své funkce (pokud u **Zastřešující osoby** existují) všichni členové statutárního orgánu a všichni členové revizní komise, pakliže je zvolena. V souladu s tímto jsou tyto osoby zavázány:
- (a) zachovávat mlčenlivost o těchto osobních údajích i o způsobu jejich zabezpečení
 - (b) nezneužít tyto údaje ve prospěch svůj ani třetích osob
 - (c) nevystavit tyto údaje přístupu neoprávněných osob ani nebezpečí jejich ztráty
 - (d) výše uvedené povinnosti plnit i po skončení své funkce
 - (e) nést hmotnou odpovědnost za škodu, kterou by porušením výše uvedených povinností **Uživatelům** nebo **Zastřešující osobě** způsobili, včetně sankcí, které by na ně mohl uvalit příslušný dozorový orgán.
- Tvoří-li **Zastřešující osobu** individuální vlastníci nebo spoluvlastníci nemovitosti, platí pro ně výše uvedené obdobně.
7. **Zastřešující osoba** v souladu s nařízením dle zákona č. 366/2013 §9 informuje, že:
- (a) Osobní údaje specifikované v odst. 3. tohoto **Oznámení** poskytne v nutném rozsahu ostatním **Uživatelům** nemovitosti vzájemně, pokud nastane mimořádná situace. Příklady mimořádných situací:
 - i. z jednotky o patro výše protéká voda do jednotky o patro níže,
 - ii. z jednotky o patro níže se šíří zápach do jednotky o patro výše,
 - iii. z jednotky na jednom patře se šíří nepřiměřený hluk do sousední jednotky,
 - iv. jakákoliv kritická situace, která předání osobních údajů vyžaduje.
 - (b) Pokud některý z **Uživatelů** nemovitosti je v souladu s bodem (a) tohoto odstavce v postavení příjemce a pochází ze země mimo Evropskou Unii, **Zastřešující osoba** postupuje při vzájemném předávání osobních údajů v souladu s nařízením EU č. 2016/679 čl. 49 odst. 1. pododst. 2. a odst. 6.
 - (c) Pokud osobní údaje některého **Uživatele** získal na základě bodu (a) nebo (b) tohoto odstavce jiný **Uživatel** jakožto příjemce, a tyto by použil pro jiný účel, než je

definováno v bodu (a) tohoto odstavce, má **Zastřešující osoba** povinnost tuto skutečnost nahlásit místnímu dozorovému úřadu, který bude takový případ nadále řešit dle platných norem.

8. Práva **Uživatelů**

- (a) **Uživatel** má na základě nařízení EU č. 2016/679 čl. 15 právo na přístup ke svým osobním údajům, které **Zastřešující osoba** eviduje.
- (b) **Uživatel** má právo na základě nařízení EU č. 2016/679 čl.16, aby **Zastřešující osoba** bez zbytečného odkladu opravila nepřesné osobní údaje, které se ho týkají.
- (c) **Uživatel** má právo na základě nařízení EU č. 2016/679 čl. 17 odst. 3 písmeno b) na výmaz („právo být zapomenut“), tj. až po uplynutí doby definované v odst. 4. bod (c) tohoto **Oznámení**.
- (d) **Uživatel** má právo na základě nařízení EU č. 2016/679 čl. 15 odst. 1. písmeno f), v případě ohrožení - zneužití svých osobních údajů, podat stížnost u dozorového úřadu.

9. **Zastřešující osoba** informuje, že při zpracovávání osobních údajů dochází k automatizovanému zpracovávání. **Zastřešující osoba** informuje, že při zpracování osobních údajů nedochází k profilování **Uživatelů** vyjma profilování plně souvisejícího s provozem nemovitosti, jako je například vytváření sestav aktuálních dlužníků (nařízením EU č. 2016/679 čl. 21 odst 1.).

10. **Zastřešující osoba** informuje, že může zpracovávané osobní údaje použít pro svou případnou redakční činnost, například vedení kroniky domu a podobně, ale to pouze v rozsahu jak mu umožňuje nařízením EU č. 2016/679 čl. 85 a souvisejícími předpisy.

11. Poskytování osobních údajů.

- (a) **Zastřešující osoba** může v souladu se zájmy a potřebami veškerou výše popsanou agendu předat ke zpracování a k užití smluvnímu **Správci nemovitosti**, jakožto zpracovateli osobních údajů. Za tímto účelem uzavírá **Zastřešující osoba** se **Správce nemovitosti** dodatek smlouvy o správě domu.
- (b) **Zastřešující osoba** i **Správce nemovitosti** může v nutném rozsahu předávat osobní údaje **Uživatelů** dalším zpracovatelům osobních údajů, jako jsou například správci měřidel. Za tímto účelem uzavírá **Zastřešující osoba** nebo **Správce nemovitosti** s takovýmto dalším zpracovatelem údajů smlouvu či dodatek smlouvy o ochraně osobních údajů.
- (c) **Zastřešující osoba** i **Správce nemovitosti** může v nutném rozsahu předávat osobní údaje **Uživatelů** dalším příjemcům, jako jsou například řemeslníci, úklidový servis, revizní technici, atd.
- (d) **Zastřešující osoba** ani **Správce nemovitosti** nemá v úmyslu předat osobní údaje **Uživatelů** do zemí mimo Evropskou Unii, mezinárodní organizaci nebo jiným, než výše uvedeným osobám, vyjma osob zmíněných v odst. 7. bod. (b) tohoto **Oznámení**.
- (e) Pokud **Zastřešující osoba** nebo **Správce nemovitosti** zjistí, že některý z příjemců nebo dalších zpracovatelů osobních údajů získané osobní údaje **Uživatele** nebo **Uživatelů** použil pro jiný účel, než za kterým mu byly poskytnuty, má povinnost tuto skutečnost nahlásit místnímu dozorovému úřadu, který má pravomoc dále postupovat dle platných norem.

12. **Zastřešující osoba** bude při správě osobních údajů **Uživatelů** vždy postupovat plně v souladu s nařízením GDPR.