

UNIVERZITA PARDUBICE

Fakulta ekonomicko-správní

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

GDPR v společenství vlastníků jednotek

Josef Kyncl

Bakalářská práce

2023

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Josef Kyncl**
Osobní číslo: **E19128**
Studijní program: **B0688A140004 Informatika a systémové inženýrství**
Specializace: **Informační a bezpečnostní systémy**
Téma práce: **GDPR v společenství vlastníků jednotek**
Zadávací katedra: **Ústav systémového inženýrství a informatiky**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je formulovat bezpečnostní politiku vybraného společenství vlastníků jednotek vyhovující požadavkům GDPR.

Osnova:

- Vymezení základních pojmů.
- Zmapování legislativních požadavků v souvislosti s GDPR.
- Analýza stávajícího stavu vybraného společenství vlastníků jednotek.
- Tvorba bezpečnostní politiky vybraného společenství vlastníků jednotek vyhovující GDPR.

Rozsah pracovní zprávy: **Cca 35 stran.**
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

JANEČKOVÁ, E. *GDPR: praktická příručka implementace*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-248-1
NULÍČEK, M. *GDPR – obecné nařízení o ochraně osobních údajů*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář. ISBN 978-80-7598-068-7
SUCHÁNEK, J. *Společenství vlastníků bytů*. Praha: Prospektrum, 2001. ISBN 80-7175-101-4

Vedoucí bakalářské práce: **doc. Ing. Miloslav Hub, Ph.D.**
Ústav systémového inženýrství a informatiky

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2022**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2023**

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

L.S.

RNDr. Ing. Oldřich Horák, Ph.D. v.r.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. září 2022

Prohlášení

Práci s názvem GDPR v společenství vlastníků jednotek jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 14. 3. 2023

Josef Kyncl v. r.

Poděkování

Tímto způsobem bych rád poděkoval svému vedoucímu práce doc. Ing. Miloslavu Hubovi, Ph.D., za jeho odbornou pomoc, cenné rady, které mi pomohly při zpracování mé bakalářské práce. Dále bych chtěl poděkovat své rodině a svým blízkým za podporu, kterou mi po celou dobu studia poskytovali.

ANOTACE

Bakalářská práce se zabývá GDPR v společenství vlastníků jednotek. V práci jsou vymezeny pojmy týkající se GDPR a společenství vlastníků jednotek. Dále je popsáno, jak se GDPR dotýká společenství vlastníků jednotek. Práce dále popisuje analýzu stávajícího stavu společenství vlastníků jednotek, zjištění neuspokojivých postupů a navrnutí nového řešení.

KLÍČOVÁ SLOVA

Osobní údaj, správce údajů, zpracovatel údajů, subjekt údajů, bezpečnost údajů, zpracování údajů, obecné nařízení GDPR, společenství vlastníků jednotek, bytový dům

TITLE

GDPR in commonwealth owners of flats

ANNOTATION

The bachelor thesis deals with GDPR in the community of unit owners. The thesis defines the concepts related to GDPR and unit owners' association. Furthermore, it is described how the GDPR affects the unit owners' association. The thesis further describes the analysis of the current state of the unit owners association, identifying unsatisfactory practices and proposing a new solution.

KEYWORDS

Personal data, data controller, data processor, data subject, data security, data processing, GDPR, unit owners association, apartment building

OBSAH

SEZNAM OBRÁZKŮ	11
SEZNAM TABULEK	11
SEZNAM ZKRATEK	12
ÚVOD.....	13
1 OBECNÉ NAŘÍZENÍ O OCHRANĚ OSOBNÍCH ÚDAJŮ.....	14
1.1 Vznik GDPR	14
1.1.1 Obecné nařízení o ochraně osobních údajů	14
1.1.2 Cíle GDPR	15
1.2 Základní pojmy GDPR.....	15
1.2.1 Osobní údaj	15
1.2.2 Subjekt osobních údajů a jeho práva	16
1.2.3 Profilování osobních údajů	16
1.2.4 Správce osobních údajů a jeho zodpovědnost	16
1.2.5 Zpracovatel osobních údajů	17
1.3 Zpracování osobních údajů	17
1.3.1 Shromažďování osobních údajů	17
1.3.2 Likvidování osobních údajů.....	18
1.3.3 Souhlas se zpracováním osobních údajů	18
1.4 Práva GDPR	18
1.4.1 Práva osob.....	18
1.4.2 Právo být informován	19
1.4.3 Právo na přístup	19
1.4.4 Právo na opravu	19
1.4.5 Právo na výmaz.....	20
1.5 Dozorové úřady	20
1.5.1 Sbor	20
1.5.2 Ukládání sankcí a pokut.....	21
1.5.3 Výše pokut	21
2 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	23
2.1 Základní informace	23
2.1.1 Jednotky a bytové spoluvlastnictví.....	23
2.1.2 Vznik bytové jednotky.....	23
2.1.3 Právní povaha dle občanského zákoníku	24
2.1.4 Kategorizace bytových jednotek.....	24
2.1.5 Typ jednotek	24

2.1.6	Evidence bytových jednotek.....	25
2.2	Společné části domu.....	25
2.2.1	Společné části nemovitosti.....	25
2.2.2	Společné části domu	26
2.2.3	Zařízení domu	26
2.3	Vznik a zřízení společenství vlastníků jednotek	26
2.3.1	Právní povaha společenství před 1. lednem 2014 a po něm	27
2.3.2	Založení společenství vlastníků jednotek	27
2.4	Příslušník společenství vlastníků jednotek.....	28
2.4.1	Práva a povinnosti vlastníka bytové jednotky	28
2.4.2	Spoluvlastnictví bytové jednotky.....	28
2.4.3	Manželé.....	29
2.5	Stanovy.....	29
2.5.1	Obsahové náležitosti stanov.....	29
2.5.2	Název domu, označení a sídlo	30
2.5.3	Změny stanov.....	30
2.6	Ukončení společenství vlastníků jednotek.....	31
3	GDPR A JEHO ZÁSAH DO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	32
3.1	Správce osobních údajů ve společenství vlastníků jednotek.....	32
3.2	Zpracovatel osobních údajů ve společenství vlastníků jednotek	32
3.3	Subjekt osobních údajů ve společenství vlastníků jednotek	33
3.4	Ochrana osobních údajů ve společenstvích vlastníků jednotek	33
3.4.1	Evidence členů.....	33
3.4.2	Evidované údaje.....	33
3.4.3	Nakládání s osobními údaji vlastníků.....	34
3.4.4	Práva a povinnosti sdělovat členům údaje o jiném členovi	34
3.5	Sdělování osobních údajů policii nebo soudu	35
3.6	Provoz a správa bezpečnostních prvků	35
3.6.1	Čipové karty a čtečky otisků prstů.....	35
3.6.2	Kamerové systémy.....	36
4	ANALÝZA VYBRANÉHO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A JEHO ZPRACOVÁNÍ GDPR.....	37
4.1	Výběr vhodného společenství vlastníků jednotek.....	37
4.2	Postup analýzy	38
4.3	Popis společenství vlastníků jednotek.....	39
4.4	Plnění GDPR vybraného společenství vlastníků jednotek.....	40
4.5	Data, bezpečnost a soukromí.....	42
4.5.1	Stanovení účelu zpracování	42

4.5.2	Zpracování záznamu o činnostech zpracování	42
4.5.3	Způsoby informovanosti subjektů	43
4.6	Bezpečnostní skupina	43
4.6.1	Hlášení závad a havárií	43
4.6.2	Kamerové systémy	43
4.6.3	Smlouva se zpracovateli	44
4.6.4	Zabezpečení osobních údajů	44
4.7	Skupina soukromí	44
4.7.1	Zápisy na shromážděních	44
4.7.2	Účetnictví a vyúčtování služeb	45
4.7.3	Webové stránky	45
4.8	Určení špatných postupů	46
5	IDENTIFIKACE NEDOSTATKŮ A NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ	47
5.1	Formulace problému a nedostatků	47
5.2	Návrh řešení	47
5.2.1	Smlouva o zpracování osobních údajů	47
5.2.2	Zpracování o záznamu činnostech	48
5.2.3	Informovanost subjektu osobních údajů	50
5.2.4	Informovanost členů ohledně havárií	51
5.2.5	Nevyvěšování zápisu na nástěnce domu za určitých podmínek	51
5.2.6	Zpracování osobních údajů na webu	51
5.2.7	Uchování záznamu z kamerových systémů	52
5.3	Reálné použité řešení	52
6	ZOBECNĚNÍ VÝSLEDKŮ	53
	ZÁVĚR	54
	POUŽITÁ LITERATURA	55
	SEZNAM PŘÍLOH	57

Seznam obrázků

Obrázek 1: Postup analýzy společenství vlastníků jednotek.....	38
Obrázek 2: Společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice	40
Obrázek 3: Hlavička smlouvy o zpracování osobních údajů	48
Obrázek 4: Informace o zpracování osobních údajů	50
Obrázek 5: Zpracování osobních údajů na webu	51

Seznam tabulek

Tabulka 1 Audit vedení seznamu členů	41
Tabulka 2 Popis neshod a případná prevence	46
Tabulka 3 Záznam o činnostech zpracování	49

Seznam zkratek

č.	Číslo
čl.	Článek
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
GDPR	General Data Protection Regulation
IČO	Identifikační číslo organizace
ID	Identifikace
odst.	Odstavec
PC	Osobní počítač
Sb.	Sbírka zákonů
ÚOOÚ	Úřad pro ochranu osobních údajů

ÚVOD

Každého jedince se v dnešní době dotýká téma obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR), jelikož všichni z nás disponují osobními údaji. Pro každého mají osobní údaje jiný význam i hodnotu, ale to neznamená, že je nebudeme nijak chránit. Čím rychleji jde digitální doba dopředu, tím se zvyšují rizika ohrožení osobních údajů. Proto je potřeba osobní údaje chránit.

Bezpečnostní politika v posledních letech se dostává hodně do popředí. Díky minulosti je člověk naučený, že pocit bezpečí je k nezaplacení, a tak vznikají bezpečnostní vědy, které samotnou bezpečnost zkoumají a taktéž i řídí.

V České republice více jak polovina obyvatel žije v bytech a čím dál více lidí chce vlastnit svou nemovitost. Od určitého počtu, kdy bytové jednotky přejdou do osobního vlastnictví, je nutnost založit společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek má povinnost evidovat dokumenty týkající se osobních údajů obyvatelů domu.

Tato bakalářská práce se skládá ze tří hlavních částí. V první části jsou vymezeny základní pojmy GDPR a společenství vlastníků jednotek. Na první část volně navazuje část druhá, ve které jsou popsány způsoby, jak se GDPR a společenství vlastníků jednotek prolínají do sebe. V poslední části je analyzováno jedno vybrané společenství vlastníků jednotek. Pro toto společenství vlastníků jednotek jsou navržena řešení problémů a nedostatků ohledně GDPR.

Cílem bakalářské práce je předvést možnosti GDPR a jeho dopady na společenství vlastníků jednotek, analyzovat stávající stav vybraného společenství vlastníků jednotek a navrhnout jeho nové postupy ohledně GDPR.

1 Obecné nařízení o ochraně osobních údajů

1.1 Vznik GDPR

Obecné nařízení o ochraně osobních údajů (anglicky General Data Protection Regulation, zkratka GDPR) byla v roce 2016 Evropskou unií přijata jako obecné nařízení o ochraně osobních údajů. Tato nařízení jsou platná od května roku 2018 ve všech členských státech Evropské unie. Tento moment byl zlomový pro každou organizaci, instituci, obec, školu, zdravotnické zařízení nebo dokonce i společnost, která ukládá, zpracovává či pracuje s osobními údaji z jakéhokoliv státu Evropské unie a která bude muset a být schopna plnit požadavky GDPR. Obecné nařízení GDPR dává občanům, tak zvaně subjektům, mnohem větší práva. Institucím neboli správcům a zpracovatelům GDPR stanovuje o dost přísnější požadavky a uplatňuje o dost vyšší sankce, než tomu bylo do dnešní doby. Instituce jsou nucené zavést řadu nových postupů, aby naplnily požadavky. Všechny podniky, kterých se nařízení dotkne, musí rychleji reagovat na vyšší míru adaptace a větší respekt k duševnímu vlastnictví. Každá instituce, aby byla schopna naplnit svůj potenciál v dnešní digitální době, musí být schopna efektivně zpracovávat data a informace, včetně jejich kvalitního zabezpečení informací a dat. (Úřad pro ochranu osobních údajů, 2022)

1.1.1 Obecné nařízení o ochraně osobních údajů

Obecné nařízení GDPR je jinak také nazýváno nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob a jejich osobních údajů. Obecné nařízení GDPR pro nás představuje určitý rámec, který chrání osobní údaje na veškerém území Evropské unie a také chrání občany před neoprávněným zacházením s jejich osobními údaji. GDPR zastřešilo všechny zásady o ochraně a zpracování osobních údajů. Úřad, který osobní údaje chrání, se v tuto chvíli stává dohledovým orgánem, který plní funkci v plném rozsahu na území České republiky. Názor úřadu na ochranu a zpracování osobních údajů může vést k případným sankcím. Obecné nařízení GDPR je platné v celém evropském prostoru od 25. května 2018 a přímo stanovuje pravidla pro zpracování osobních údajů, včetně práv fyzických osob jakožto nositeli těchto údajů. V českém prostředí obecné nařízení GDPR nahradilo zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. Velmi charakteristické pro obecné nařízení je jeho všestrannost a použitelnost na veškerém území Evropské unie. Nadále se používá také na Islandu, v Norsku a Lichtenštejnsku. Tento sjednocující účinek pro zpracování osobních údajů bude platit pro celou Evropskou unii a tří výše vyjmenované státy. Díky obecnému nařízení GDPR se zajišťuje větší jednotnost právní úpravy. (Nezmar, 2017)

1.1.2 Cíle GDPR

Cíle GDPR jsou (Navrátil, 2018):

- přizpůsobení právním regulacím ochrany osobních údajů subjektů v poměrech dnešní doby,
- sjednocení práva ochrany osobních údajů na veškerém území Evropské unie a dalších zemí, kterých se dotýká,
- posílit důvěryhodnost Evropské unie a všech jejích členů i výše zmíněných zemí, které sem spadají, které mají zájem na rozvoji obchodu, podnikání a cestování s Evropskou unií a s tím související předávání osobních údajů mezi danými zeměmi,
- posílení práva v oblasti, která chrání osobní údaje všech živých osob, týká se sjednocení GDPR na celém území Evropské unie a jednotlivých zemích.

Preambule GDPR je velmi rozsáhlá a nachází se v ní 173 článků, které se nazývají recitály. Tyto recitály slouží jako pomůcka pro zvláštní části GDPR, proto je velmi důležité znát nejen samotné GDPR, ale také i preambuli. (Navrátil, 2018)

1.2 Základní pojmy GDPR

Do GDPR spadají určité pojmy. Mezi nejdůležitější pojmy patří osobní údaj, subjekt údajů, profilování, správce osobních údajů či zpracovatel osobních údajů. Tyto vyjmenované údaje se řadí mezi primární pojmy, popisující proces, zpracování nebo soubor operací, které s osobními údaji provádíme. (Ministerstvo vnitra, 2022)

1.2.1 Osobní údaj

Za osobní údaj se dá považovat každá informace, podle které lze identifikovat fyzickou osobu neboli subjekt údajů. Za identifikovatelnou fyzickou osobu lze považovat fyzickou osobu, kterou lze přímo či nepřímo identifikovat. Lze jí identifikovat pomocí daného identifikátoru jako je například jméno, příjmení, číslo nebo na jeden či více prvků zvláštních dané fyzické osobě jako fyzické, genetické, psychologické, ekonomické, kulturní nebo společenské identity dané fyzické osoby. GDPR rozlišuje ve srovnání se Směrnicí 95/46/ES více identifikátorů, díky nimž se snaží zvýšit právní jistotu správců dat. Pokud se bude jednat o zaměstnance, můžeme brát v potaz identifikační číslo či výši platu. Tyto zmíněné faktory podle nového GDPR nám mohou pomoci identifikovat danou osobu. Mezi osobní údaje naopak nespádají údaje o právnických osobách. Rozdělení údajů podle vazby k fyzické osobě se dělí na další podtřídy, jako jsou identifikační osobní údaje, kam spadá jméno, příjmení, adresa, bydliště. Číselné osobní údaje jsou například telefonní číslo, datum narození, rodné číslo. Dále následují citlivé

osobní údaje, kterými mohou být zdravotní stav, náboženství, sexuální orientace nebo politické naklonění. Audiovizuální údaje jsou fotografie, videa, zvukové záznamy. Biometrické údaje, jak už lze podle názvu soudit, jsou o otisky prstů nebo povaha chůze. (Navrátil, 2018)

1.2.2 Subjekt osobních údajů a jeho práva

Za subjekt údajů se vždy bere fyzická osoba, které se dané osobní údaje týkají. Subjektem údajů nemůže být právnická osoba a všechny její údaje, které se k ní vztahují. Takzvané osobní údaje musí být pouze ve vztahu s žijící osobou, jelikož obecné nařízení GDPR stanovilo, že osobní údaje zesnulých se vylučují. Jak už z názvu vyplývá, jde o práva, která vznikají mezi subjektem osobních údajů a správcem osobních údajů. Tato práva subjektu tvoří velmi důležitý prvek ochrany osobních údajů. Jelikož je subjekt osobních údajů ve slabším postavení než správce, tak se práva subjektu snaží vybalancovat vztah mezi nimi. Subjekt údajů má vždy právo na to být informován o zpracování jeho vlastních osobních údajů. Jedná se zde o informace, jak budou dané osobní údaje zpracovány a jak s nimi bude nakládáno. Dále je zde uvedena totožnost správce a jeho zájmů s osobními údaji. Výše uvedené je takzvané pasivní právo, jelikož první krok o informování musí učinit správce osobních údajů. Další práva jsou již aktivní a první krok k nějaké reakci musí učinit právě subjekt údajů. Patří sem právo na přístup k osobním údajům, právo na opravu, právo na výmaz, právo na omezení zpracování, právo na přenositelnost osobních údajů, právo vznést námitku a právo nebýt předmětem automatického individuálního rozhodování, a to i včetně profilování. (Nezmar, 2017)

1.2.3 Profilování osobních údajů

Profilování osobních údajů je forma automatického zpracování osobních údajů. Profilování slouží jako hodnocení některých osobních aspektů, které se vážou k dané fyzické osobě. Nejvíce se využívá k rozboru či odhadu daných aspektů týkajících se například ekonomické situace, zdravotního stavu, zájmů, chování nebo osobních preferencí. Profilování není nijak omezeno zákonem o ochraně osobních údajů. Je velmi důležité klást důraz na předvídatelné případy. Profilování se běžně využívá ve finančních službách, kdy se profilují zákazníci na hypotéku, zda mají schopnost splácet či nikoliv. (Úřad pro ochranu osobních údajů, 2022)

1.2.4 Správce osobních údajů a jeho zodpovědnost

Správce osobních údajů je subjekt. Správce osobních údajů stanovuje účely zpracování a za zpracování primárně nese zodpovědnost. Správce osobních údajů tyto údaje zpracovává pro účely, které vyplývají z jeho činnosti. Mohou to být zákonem stanovené povinnosti ze smluv. Osobní údaje může zpracovávat za účelem pro své oprávněné zájmy, pokud tyto zájmy nepřekračují zájem na ochraně základních práv a svobod fyzických osob. Správce může být

jakýkoli subjekt, například i fyzická osoba, pokud zpracovává osobní údaje způsobem, kterým jasně nevylučuje uplatnění výjimky osobní či domácí činnosti, ale musí být splněna definice zpracování. Správce odpovídá za dodržování povinností, co mu stanoví obecné nařízení GDPR. Zcela zřejmé je, že správce odpovídá za splnění všech požadavků při zpracování osobních údajů, což také musí být schopen správce doložit. Nejzákladnějším předpokladem je, že správce osobních údajů musí mít řádný právní důvod ke zpracování daných osobních údajů. Dalším pilířem musí být i to, že osobní údaje jsou správně zabezpečeny. (Úřad pro ochranu osobních údajů, 2022)

1.2.5 Zpracovatel osobních údajů

Zpracovatel osobních údajů je subjekt, který je najímán správcem osobních údajů pro operace, které souvisí se zpracováním osobních údajů. Zpracovatel od správce se liší tím, že dané operace s osobními údaji může provádět pouze v rozsahu určeném správcem nebo vyplývají z jeho činnosti, pro kterou byl zpracovatel najat. Zpracovatel osobních údajů je pouze zpracovatel ve vztahu k daným osobním údajům, které mu jsou poskytnuty od správce. Mezi zpracovatelem a správcem se nejvíce využívá smlouva o zpracování osobních údajů v písemné podobě. Správce osobních údajů by měl vždy zpracovatele osobních údajů vybírat podle určitých předpokladů a s ohledem na povahu jako je kontext či kategorie osobních údajů. Musí být schopen poskytnout dostatek vhodných záruk jak technických, tak organizačních opatření tak, aby zpracování osobních údajů splňovalo požadavky obecného nařízení GDPR a aby byla také zajištěna ochrana práv subjektu údajů. Ve výše zmíněné psané smlouvě musí být uvedena doba trvání zpracování, účel a povaha zpracování. (Úřad pro ochranu osobních údajů, 2022)

1.3 Zpracování osobních údajů

Zpracováním osobních údajů se rozumí jakýkoliv zákrok nebo shluk těchto zákroků s osobními údaji, které jsou prováděny buď pomocí automatizovaných postupů či nikoliv. Mezi automatické postupy patří například shromáždění, zaznamenání, uložení, strukturování nebo vymazání či zničení. (Navrátil, 2018)

1.3.1 Shromáždění osobních údajů

Shromáždění osobních údajů se označuje jako činnost, kterou vykonává správce osobních údajů. Osobní údaje se shromáždí kvůli dvěma činnostem, jako je okamžité zpracování osobních údajů a jejich uložení k pozdějšímu zpracování. Shromážděné osobní údaje se ukládají elektronicky do textového či tabulkového souboru nebo na papír. Další nakládání

s osobními údaji záleží pouze na správci, popřípadě na zpracovateli, jak s osobními údaji naloží. (GDPR, 2022)

1.3.2 Likvidování osobních údajů

Likvidací osobních údajů se rozumí zakončení života osobních údajů. Takto se uzavírá proces zpracování osobních údajů. Po provedení likvidace osobních údajů by nadále údaje neměly existovat. Zpracovatelé a správci osobních údajů po likvidaci už nejsou nadále zodpovědní za zpracování těchto osobních údajů. K likvidaci osobních údajů může dojít dvěma způsoby. Může se jednat o plánovanou činnost, kdy správce či zpracovatel ukončí proces zpracování osobních údajů nebo v horších případech dojde k neoprávněnému poškození a zničení osobních údajů. Likvidace osobních údajů je proces, který je nevratný a tyto informace se nedají obnovit. (Žurek, 2017)

1.3.3 Souhlas se zpracováním osobních údajů

Souhlas o zpracování osobních údajů je svobodné rozhodnutí a také jednoznačný projev svobodné vůle. Tímto souhlasem subjekt osobních údajů dává prohlášení, že souhlasí se zpracováním daných osobních údajů. Jelikož se jedná o souhlas, který probíhá ze svobodné vůle, subjekt osobních údajů k němu nemůže být nucen. Souhlas o zpracování osobních údajů je jeden z hlavních impulzů, které jsou potřeba, aby správce mohl tyto osobní údaje zpracovávat. Souhlas by se vždy měl vázat k určitému zpracování osobních údajů, který musí subjekt znát. Aby zde existovala možnost dosáhnouti svobodnosti, konkrétnosti, informovanosti a jednoznačného projevu vůle subjektu osobních údajů, musí být splněny dané podmínky. První podmínkou je, že souhlas musí být oddělen například od smlouvy či obchodních podmínek. Druhá podmínka je, že uzavření smlouvy nesmí podmiňovat poskytnutí souhlasu o zpracování osobních údajů. Je však samozřejmé, že u některých typů služeb či výrobků se osobní údaje mohou zpracovat bez souhlasu subjektu údajů. (Nezmar, 2017)

1.4 Práva GDPR

1.4.1 Práva osob

Obecné nařízení GDPR stanovilo občanům Evropské unie nová práva. Subjekt údajů má nyní právo být informován, má právo na přístup, právo na opravu, právo na výmaz, právo zamezit zpracování, právo přenositelnosti dat, právo na stížnost a práva související s profilováním. (Nulíček, 2018)

1.4.2 Právo být informován

Právo být informován spadá do povinností správce osobních údajů. Správce by měl poskytnout pravdivé informace o zpracování osobních údajů. Většinou se k vymáhání tohoto práva používá oznámení o ochraně osobních údajů. Toto právo jen podtrhává zásadu transparentnosti. Nařízení o ochraně osobních údajů jasně stanovilo, jaké informace by měl správce poskytnout a kdy by měly být subjekty osobních údajů informovány. Veškeré informace, které je povinen správce sdělit, jsou předurčeny stejným způsobem, jakým byly informace získány. Informace, které jsou poskytnuty v rámci zpracování osobních údajů, musí být stručné, jasné a snadno přístupné, psané srozumitelným jazykem, zejména pokud jsou adresovány dětem, zdarma a bez poplatků. (Nezmar, 2017)

1.4.3 Právo na přístup

Právo na přístup dává veškerým občanům Evropské unie ověřit si zákonnost zpracování jejich osobních údajů. Toto je jedno z mála práv, které má skoro neomezené právo, až na výjimky, které dává členským státům Evropské unie omezit toto právo na základě veřejné ochrany, obrany či soudních řízení. Správce osobních údajů je vždy povinen bezplatně poskytnout první kopii o zpracování osobních údajů. Pokud se tato situace opakuje, má správce právo si účtovat menší poplatek. Správce také musí dávat pozor na časový rámec, který by od žádosti neměl přesáhnout délku jednoho kalendářního měsíce. Pokud se žádost jeví zjevně nedůvodná, tak správce může účtovat přiměřený poplatek či odmítnout odpověď. Správce by ve všech případech měl zkontrolovat totožnost osoby jenž žádost podala. Pokud je žádost podaná v elektronické podobě, odpověď by měla být také v elektronické podobě, například v textovém souboru, JavaScriptu či tabulkových dat. (Nezmar, 2017)

Každý občan má právo vědět a být informován o (GDPR, 2022):

- účelu zpracování a potvrzení o zpracování jeho osobních údajů,
- přístupu ke svým osobním údajům,
- kategoriích dotčených osobních údajů,
- příjemcích nebo kategoriích příjemců, kterým budou či byly osobní údaje zpřístupněny,
- době, pro kterou budou osobní údaje uloženy.

1.4.4 Právo na opravu

Veškeré subjekty osobních údajů mají právo na opravu osobních údajů, pokud jsou tyto údaje nesprávné, neúplné či se změnily. V případě podané žádosti má správce povinnost údaje opravit do doby jednoho kalendářního měsíce. Pokud je změna složitá a časově náročná, je možné lhůtu prodloužit o další dva měsíce. (Žurek, 2017)

1.4.5 Právo na výmaz

Právo na výmaz má několik názvů, a to právo na vymazání či právo být zapomenut. Toto právo umožňuje subjektu osobních údajů požádat o vymazání či trvalé odstranění osobních údajů, a to bez ohledu na to, zda ještě existuje další podložený důkaz o zpracování. Právo na výmaz nelze však chápat jako absolutní právo. Subjekty osobních údajů mají právo na výmaz jen za určitých okolností. Osobní údaje již nejsou potřebné pro účel, pro který byly původně shromážděny či zpracovány. Další důvod vzniká za situace, kdy subjekt osobních údajů odvolá souhlas. Pokud bylo zpracování založeno na souhlasu, tak osobní údaje byly zpracovány protiprávně. Výmaz není možný, pokud není udělen souhlas zákonného zástupce nezletilého nebo je vznesena námitka proti zpracování a existují další převažující oprávněné důvody. (Nulíček, 2018)

1.5 Dozorové úřady

GDPR stanovilo podmínky, za kterých dozorové úřady mohou pracovat. Jednou z podmínek je, že každá členská země Evropské unie by měla mít ve své zemi úřad, který na toto dohlíží. V České republice je to Úřad pro ochranu osobních údajů, který je jako jeden z mála v Evropské unii velmi respektován. Aby dozorové úřady mohly fungovat, musí je v každé zemi Evropské unie upravovat daný zákon, který je k tomu určený. V České republice je to zákon o správě osobních údajů. Dozorovým úřadům GDPR stanovilo, že mají vyřizovat všechny stížnosti fyzických osob. Dále provádějí šetření, zda je GDPR dodržováno a snaží se dostat do povědomí všechny rizika, pravidla a povinnosti, které s GDPR souvisí. Všechny dozorové úřady z členských států Evropské unie by měly spolupracovat, kvůli firmám, které podnikají na více územích. Tato firma by však měla být ovlivněna tím, kde leží její zakladatelství. Daná země by měla být hlavním dozorčím orgánem a vše by pod ni mělo spadat. Pokaždé by však měl daný dozorový úřad pracovat s dotčenými dozorovými úřady. ÚOOÚ v České republice je ve světě velmi respektován a jeho vedoucí pracovníci mají velmi vysokou odbornou úroveň, jako málokdo v Evropské unii. (Úřad pro ochranu osobních údajů, 2022)

1.5.1 Sbor

Sbor je organizace, která má právní subjektivitu. Je složen z vedoucího každého dozorového úřadu Evropské unie. Tento sbor je zastupován předsedou a nahrazuje pracovní skupiny pro ochranu fyzických osob a jejich osobních údajů. Nadále se zde nachází také komise, která je vedená evropským inspektorem osobních údajů. Komise se na takové činnosti sboru podílí bez hlasovacího práva. Sbor jako takový přispívá k uplatňování GDPR po celé Evropské unii, poskytuje komisi poradenství, nejvíce ohledně úrovně GDPR v zemích třetího světa. Dále by

měl podporovat spolupráci všech dozorových úřadů v celé Evropské unii. (Úřad pro ochranu osobních údajů, 2022)

1.5.2 Ukládání sankcí a pokut

GDPR stanovilo, že každé porušení pravidel by mělo být potrestáno sankcí, včetně správních pokut, a to pod dohledem dozorového úřadu. V méně relativních případech porušení pravidel nebo pokud je pokuta pro danou fyzickou osobu velmi velká zátěž, lze přistoupit pouze k napomenutí, pokud takovou sankci dozorový úřad připustí. Vždy bude potrestána právnická osoba, která poruší GDPR. U fyzických osob může díky sociálním důvodům upustit od sankce a udělit pouze napomenutí. Vždy by se měl brát ohled na porušení, zda bylo způsobeno náhodou či úmyslně, délku trvání tohoto porušení, závažnost porušení GDPR a také velikost vzniklé škody a jakým způsobem se dozorový úřad o tomto porušení dozvěděl. Všechny tyto výše vyjmenované charakteristiky určují, jaká bude poté finální sankce. Pokud dozorový úřad dojde k závěru, že společenská míra škodlivosti byla velmi nízká, nemusí udělit žádnou sankci, ale jen doporučit opatření, aby se to dále neopakovalo. GDPR stanovilo, že při ukládání sankcí by nemělo docházet k uložení jedné sankce dvakrát, tedy ke dvojímu potrestání za jednu a tu samou věc. Toto se dá lehce obejít pomocí udělení pokuty a zákazu činnosti, které není porušením této zásady. Všechny uložené pokuty, které dozorový úřad uděluje, by měly být rozumné, nést ponaučení a být odrazové. (Navrátil, 2018)

1.5.3 Výše pokut

O obecném nařízení GDPR se často mluví o výši pokut, které lze za porušení udělit. Výše pokut je rozdělena do dvou kategorií za porušení závažností, kterých se správce osobních údajů dopustil (Nezmar, 2017):

- první kategorii pokut lze udělit do výše až 10 000 000 euro nebo 2 % ročního obrátu firmy, pokud se jedná o podnik,
- druhá kategorie pokut lze udělit do výše až 20 000 000 euro nebo 4 % ročního obrátu firmy, pokud se jedná o podnik.

Toto rozdělení do dvou kategorií jen ukazuje, jak se výše pokuty může extrémně změnit na dané důležitosti porušení. U nižší sazby patří porušení ustanovení o daných osobních údajích, které se hlavně týkají zpracování osobních údajů. U kategorie s vyšší sazbou se dá očekávat vyšší intenzita zásahu práva osobních údajů. Spadá sem porušení povinnosti a zákonnosti pro zpracování osobních údajů. (Janečková, 2018)

Každá členská země Evropské unie má možnost stanovit ukládání pokut v daném rozsahu na území vlastního státu. Správcům a zpracovatelům osobních údajů lze udělit pokutu do výše až 10 000 000 euro. Omezení horního limitu výše pokuty je upraveno pro veřejnoprávní entity a důvodem tohoto omezení horního limitu, který ještě nebyl v praxi nikdy udělen, je snaha zmírnit odrazující povahu pokut. Veškeré finanční prostředky plynou od veřejnosti, takže není důvod stanovit pokutu do výše až 20 000 000 euro. Hlavně u menších firem by cena 20 000 000 euro byla neústojná a je nutné zdůraznit, že pokuta by neměla pro firmu být likvidační a konečná. (Janečková, 2018)

2 Společenství vlastníků jednotek

2.1 Základní informace

Dům neboli budovu lze rozdělit na bytové či nebytové jednotky, rozestavěné bytové jednotky či rozestavěné nebytové prostory a společenské části domu či pozemku. (Filip, 2020)

2.1.1 Jednotky a bytové spoluvlastnictví

Základním pojmem bytového spoluvlastnictví je bytová jednotka. Podle právního řádu se za jednotku považuje část domu, která je určena k samostatnému užívání. Jednotka se v právní smyslu považuje za věc nemovitou. Jednotky tvoří celek. Více jednotek je určitá budova neboli dům. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout právě tehdy, pokud má dům dva a více bytů. Bytové spoluvlastnictví má stanovenou podmínku, která říká, že dům musí být rozdělen na minimálně dva bytové či nebytové prostory. Dům, který by tuto podmínku nesplňoval, tak nemá nárok konstituovat bytové spoluvlastnictví. Osoba, která se stala vlastníkem jednotky, ve stejný moment nabyla podíl na společných částech domu a také pozemku, pokud se zde pozemek nachází. (Filip, 2020)

2.1.2 Vznik bytové jednotky

Aby vznikla jednotka v domě, musí být splněny určité podmínky. Samotná existence dané jednotky je spojena s existencí bytového spoluvlastnictví. Základní podmínkou pro rozdělení domu na jednotky a jejich vznik je pluralita jednotek. V domě musejí být minimálně dvě jednotky. Občanský zákoník stanoví, že se nemusí jednat pouze o byty, ale i o nebytové prostory. Takže pravidlem není, že se dům musí skládat pouze z bytů, ale může být rozdělen pouze na nebytové prostory. Maximální počet jednotek v budově není nijak limitován. Vlastnictví jednotky jako samotné je vytvořeno za spojení nejen vlastnického práva k jednotce, ale i spoluvlastnictvím společných částí domu. Bytové spoluvlastnictví se tvoří pro daný dům či budovu. Způsoby vzniku bytových jednotek (Grinacová, 2023):

- vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí,
- výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě;
- dohodou spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy;
- rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy;
- dohodou o vypořádání společného jmění manželů;
- rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů.

2.1.3 Právní povaha dle občanského zákoníku

Podle § 1159 občanského zákoníku, je stanovena právní povaha bytové jednotky (dále jen „OZ“) jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Z takovéto definice vyplývá (AION zákony pro lidi, 2022):

- prostorově oddělená část domu,
- podíl na společných částech domu,
- podíl na společných částech pozemku.

Díky tomu, že OZ stanovil, že společné části i pozemek jsou neoddělitelné vychází to, že podíl na společných částech patří neoddělitelně k dané jednotce.

2.1.4 Kategorizace bytových jednotek

Bytová jednotka je brána jako neutrální podle OZ. Tudíž v sobě nezahrnuje způsoby využívání ani jinou kategorizaci. Je několik možností, jak jednotky využívat. Toto využívání daných jednotek nesouvisí nijak s nakládáním s jednotkou či vznikem vlastnického práva. (Dashöfer, 2022)

2.1.5 Typ jednotek

Od způsobů využívání jednotek je důležité odlišit typy jednotek. Tyto typy jednotek označují právní režim jednotky. Bytové jednotky rozdělujeme na dva typy (Filip, 2020):

- jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytu,
- jednotka vymezená podle občanského zákoníku.

Tyto jednotky si zachovaly svoji právní povahu. Tato právní povaha zachovala i jejich právní režim, a proto jsou označovány v katastru nemovitostí jako „*jednotka vymezená dle zákona o vlastnictví bytů*“. Jednotky před občanským zákoníkem 1. ledna 2014. (Filip, 2020)

Tyto všechny jednotky upravuje a řídí OZ s účinností od 1. ledna 2014. Jednotky jsou vymezené zásadou, která se nazývá superficiální takzvaně „*povrch ustupuje půdě*“. Zásada přinesla dost změn a jiné způsoby vymezení jednotek. Jednotky podle OZ se rozdělují na (AION zákony pro lidi, 2022):

- v domě, který je součástí pozemku,
- v domě, který není součástí pozemku,
- ve stavbě, pokud vlastníkově náleží právo stavby.

2.1.6 Evidence bytových jednotek

Každá samostatná jednotka musí být zaevidována v katastru nemovitostí. Katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb. stanoví, že všichni o dané jednotce podle zákona o vlastnictví bytu evidují (AION zákony pro lidi, 2022):

- a) číslo listu vlastníků;
- b) číslo jednotky;
- c) údaje o nemovitosti, ve které je jednotka vymezena; je-li součástí této nemovitosti budova, pak i údaje o této budově;
- d) typ jednotky podle bodu 5 přílohy ke katastrální vyhlášce a způsob využití jednotky podle bodu 6 přílohy ke katastrální vyhlášce
- e) typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy ke katastrální vyhlášce;
- f) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví
- g) u jednotky vymezené podle občanského zákoníku, nebo spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, u jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů;
- h) údaje o právech;
- i) upozornění týkající se jednotky.

2.2 Společné části domu

Společné části domu a pozemku lze rozdělit na dvě hlavní skupiny. Z prvního hlediska se na společné části domu můžeme dívat tak, že společné části domu jsou alespoň ty části, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně. V této definici se považuje za společné části jak nemovitost, tak pozemek. V druhé definici jsou vyjmenovány přesně ty části, které jsou ve všech okolnostech považovány za společné. Vždy společnými je vždy pozemek, na němž dům stojí, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům. Toto pravidlo platí i v případě, že se daná část přenechá některému z vlastníků jednotek k výlučnému využívání. Společné části domu se dají rozdělit do jednotlivých společných částí, které se dále dělí. (Parkers, 2022)

2.2.1 Společné části nemovitosti

Do společné části domu spadá i pozemek, na kterém je dům postaven. Pozemek nemůže tvořit společnou část, pokud tento pozemek je rozdělen mezi více vlastníků. Společnou částí nemovitostí může být i pozemek, který souvisí s provozem či správou domu. Například předzahrádka, parkovací plochy a také čističky vod. Patří sem zejména vše, co souvisí s provozem domu. (Suchánek, 2001)

2.2.2 Společné části domu

Do společných částí domu spadají všechny základy domu, jako jsou vodorovné a svislé nosné konstrukce a obvodové stěny, dále také střecha včetně hromosvodů a vnitřních i venkovních okapů. Taktéž komíny spadají do společných částí domu, protože do nich jsou zaústěny tepelné spotřebiče daných vlastníků a tvoří jeden technologický celek. Mezi další společné části domu patří schody, zábradlí, vchody, vstupní dveře do domu a chodby, také okna včetně okenic, pokud nejsou přístupné pouze z bytu. Stejně jako u oken toto platí i u balkonů, teras a atrií, pokud jsou přístupné pouze z bytu a jsou vždy ve výlučném užívání. Podobně to platí například u parkovacích míst, pokud nejsou spjaty s jednotkou. To je společná část domu. Nadále sem spadají domovní kotelny, místnosti všech technických zařízení a výtahy. Na závěr nejtypičtější společné prostory, které se v domě nachází, jsou půdy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a veškeré místnosti, co se nacházejí ve společných prostorech. (SVJ, 2023)

2.2.3 Zařízení domu

Za společné části domu se také považují zařízení domu jako jsou přípojky teplé i studené vody, elektrické energie, plynu, telefonu a Wi-Fi. Taktéž i veškeré zařízení vzduchotechniky a odpadních vod. Všechna tato zařízení mohou vlastníci jednotek využívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze, aby neomezovaly ostatní vlastníky. (Parkers, 2022)

2.3 Vznik a zřízení společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek se charakterizuje jako právnická osoba. Právnická osoba se zakládá pouze za účelem správy budovy či pozemku. Tato právnická osoba je uzpůsobena vykonávat všechny činnosti spojené s opravami společných částí domu a celkově jejich správou. Společenství vlastníků jednotek je ze zákona právnická osoba, která nepracuje tak jako právnické osoby jako například spolky a obchodní korporace. Vše se odvíjí od toho, že se tato právnická osoba zakládá za účelem správy domu a pozemku. Rozsah činnosti je omezen zákonem a spadají sem všechny činnosti týkající se správy domu a pozemku. Společenství vlastníků jednotek má důrazně zakázáno zajišťovat dluhy jiných osob. Povahu právnické osoby nabývá společenství vlastníků jednotek od chvíle, co se zapíše do rejstříků společenství vlastníků jednotek a vlastní ji po celou dobu existence. Právní životnost společenství vlastníků jednotek končí vymazáním z daného rejstříku. Rejstřík společenství je veřejně přístupný a kdokoli si může ověřit existenci společenství. Právnická osoba, jako je společenství vlastníků jednotek, je založena na členském principu. Je tvořena členy neboli vlastníky jednotek v domě. Společenství je neoddělitelně spjato s danou jednotkou. (Filip, 2020)

2.3.1 Právní povaha společenství před 1. lednem 2014 a po něm

Před 1. lednem 2014 se společenství vlastníků řídilo zákony o vlastnictví bytových jednotek, zatímco po 1. lednu 2014 společenství vlastníků jednotek je bráno jako právnická osoba a upravuje se občanským zákoníkem. Pro praktické využití se používá občanský zákoník. Existují různé způsoby založení společenství vlastníků jednotek. Společenství může vzniknout automaticky, pokud se v domě nachází minimálně pět jednotek s různými majiteli. Vznik nastal automaticky ve chvíli, kdy se tři různí vlastníci bytů stali majiteli jednotky. Po vzniku se provedl zápis do rejstříků společenství vlastníků jednotek. (Filip, 2020)

2.3.2 Založení společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek zakládají vlastníci jednotek pro dům, v němž se nacházejí dané jednotky. Takto založena právnická osoba může být založena pouze pro určený dům, který se dál dělí na jednotky. Pokud se dům dělí na více samostatných vchodů nebo se dělí na samotné sekce, tak v tomto domě může vzniknout až několik společenství. Založení společenství vlastníků jednotek je několik druhů. Jako jsou právě tyto (Notářská komora České republiky, 2022):

- povinné založení,
- dobrovolné založení,
- založení na ustavující schůzi vlastníků,
- založení dohodou všech vlastníků,
- založení jediným vlastníkem.

Typy založení SVJ – povinné a dobrovolné

Jak už z názvu vypovídá, půjde zde o povinné založení společenství vlastníků jednotek. Pravidla pro povinné založení společenství jsou, že v domě musí být alespoň pět jednotek, z nichž jsou alespoň čtyři ve vlastnictví čtyř různých vlastníků. Také zákonodárce vymezil přísný zákaz provádění zápisu k jednotce na další osobu neboli pátému vlastníkovi. Společenství vlastníků jednotek může vzniknout i dobrovolně. Dříve toto tvrzení nebylo možné, protože dané společenství vznikalo na základě zákona. Jelikož občanský zákoník tyto zákony pozměnil, je tedy možné založit společenství i v domech, kde je méně než pět jednotek. Hlavní podmínkou je, že musí souhlasit všichni majitelé jednotek. (Filip, 2020)

Založení na ustavující schůzi vlastníků

Podle stanovené právní úpravy je nutnost, aby na další ustanovené schůzi, měli vlastníci jednotek právo založit společenství vlastníků jednotek. Při založení se musí odsouhlasit dané stanovy a jako v demokracii nadpoloviční většina všech hlasů vyhrává. (Taraba, 2001)

Založení dohodou všech vlastníků

Toto založení společenství se koná mimo ustanovenou schůzku a vzniká dohoda mezi všemi vlastníky. Stejně jako v předchozím založení jde o přijetí stanov, ale s rozdílem že jsou potřeba všechny hlasy. (Jerk, 2022)

Založení jediným vlastníkem

Společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku může založit i jediný vlastník. Musí ovšem přijmout stanovy podpisem a bez notářského zápisu. Schválené stanovy však nemohou být změněny do doby vzniku společenství. (Jerk, 2022)

2.4 Příslušník společenství vlastníků jednotek

Členem společenství se stává každý, kdo vlastní jednotku v domě, ať už jde o fyzickou či právnickou osobu. Pověšinou se tak členem stává fyzická osoba, která v jednotce bydlí. Bydlení v jednotce není povinnost vstupu do společenství. Bytovou nebo nebytovou jednotku lze pronajímat či si jí ponechat jako investiční byt. (Filip, 2020)

2.4.1 Práva a povinnosti vlastníka bytové jednotky

Členství se označuje jako právní vztah a vzniká mezi společenstvím a majitelem jednotky. Toto členství je neoddělitelně spjato s vlastníkem a je tak sepsáno v zákoně. Členem společenství vlastníků jednotek se nemůže stát někdo, kdo nebyl vlastníkem jednotky. Takové členství mezi vlastníkem a společenstvím vzniká automaticky a je povinné. Členem může být jak fyzická, tak právnická osoba. V každém společenství se ke každému vlastníkovi váže jediné členství, ale existuje i možnost, že vlastník vlastní více jednotek v domě a díky tomu se mu zvedá vlastnické právo i hlasovací právo. Současně může být vlastník zapsán i v jiném společenství vlastníků jednotek. (Dashöfer, 2022)

2.4.2 Spoluvlastnictví bytové jednotky

Vlastnické právo na jednotku může být rozděleno na více osob, jelikož počet není nijak omezen. Osoby, které tak vlastní byt, se stávají spoluvlastníky jednotky. Míra účasti se odvíjí o podílu na jednotce. Ke vzniku spoluvlastnictví dochází z několika důvodů, jako je sepsání smlouvy,

děděním, nebo rozhodnutím soudu. Podíl na jednotkách se vyjadřuje zlomkem. Občanský zákoník zakotvil možnost vyloučení spoluvlastnictví jednotky, povinnost zmocnění společného zástupce pro správu jednotky. (Filip, 2020)

2.4.3 Manželé

Ve většině případů mají ve vlastnictví jednu bytovou jednotku právě dvě osoby. Takové zařazení jednotky do společného vlastnictví je sepsáno do katastru nemovitostí. Manželé mohou tuto jednotku zapsat do katastru jako společné vlastnictví manželů, ale úkolem společenství není kontrolovat, zda je jednotka tak zapsána. Pokud z katastru vyplynulo, že je jednotka společné vlastnictví manželů, je zde potřeba vyřešit otázku, na koho se budou vztahovat povinnosti a práva jednotky. Je jen na manželech, kdo chce být zmocněn a bude plnit tyto požadavky. (Suchánek, 2001)

2.5 Stanovy

Stanovy stanovují pravidla v daném společenství vlastníků jednotek a určují vzájemné vztahy. Stanovy nejvíce ovlivňují pravidla mezi vlastníky jednotek a orgánem jako je společenství. U založení každého společenství vlastníků jednotek musí hrát roli stanovy. Vždy se stanovy musí schválit, buď většinou, či všemi vlastníky jednotek. Stanovy lze chápat jako zakladatelský dokument, který je sepsán za účelem založení společenství vlastníků jednotek. Žádné společenství vlastníků nemůže bez stanov existovat, protože stanovy tvoří zákon a společenství se o ně dost často opírá. (Taraba, 2001)

2.5.1 Obsahové náležitosti stanov

Minimální obsahové náležitosti pro stanovy společenství jsou sepsány v § 1200 odst. 2 OZ

- název obsahující slovo „*společenství vlastníků*“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
- sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné,
- na jiném vhodném místě,
- členská práva a povinnosti vlastníků jednotek,
- určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
- určení prvních členů statutárního orgánu,
- pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.

Mezi povinnou část stanov nepatří předmět činnosti daných společenství. Tento předmět stanoví přímo zákon o zajišťování domu a pozemku. Od 1. července 2020 se odstranilo několik

povinných náležitostí, jako je způsob uplatňování členských práv a povinností a pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, čehož se týkají příspěvky na správu domu. (AION zákony pro lidi, 2022)

2.5.2 Název domu, označení a sídlo

Veškeré společenství, které je zapsáno ve veřejném rejstříku, musí mít svůj jedinečný název. Součástí každého jména musí být obsaženo „*společenství vlastníků*“. Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba je založena pro správu konkrétního domu, který je označen ulicí a číslem popisným. Stejně informace musí být zapsané v daném názvu. Vytvoření jedinečného názvu pro danou budovu může být velmi těžké, i když je místo označeno městem, ulicí a číslem popisným mohou zde vzniknout stejné názvy. Např. v Sobětuchách u Chrudimi je vila s názvem Fundova vila, kde se nachází více rodin a existuje zde společenství, které by mohlo nést název Vila Fundovka, Sobětuchy 280 apod. (Filip, 2020)

Velmi významnou náležitostí pro společenství je také sídlo. Zákon stanoví, aby se sídlo společenství nacházelo v domě, pro které je společenství zřízeno. Musí být uvedena adresa, číslo popisné, poštovní směrovací číslo. Každopádně pokud sídlo se nemůže nacházet v daném domě, je zde v zákoně výjimka. (Taraba, 2001)

2.5.3 Změny stanov

Stanovy neboli notářský zápis, pro praktické využití funguje tak, že každé nové společenství musí povolat notáře, který stanovy sepiše a ověří, zda byla dodržena všechna pravidla. Stanovy mohou být předpřipravené či je notář sepiše od začátku. Takzvaný obsah stanov lze pozměnit kdykoli v průběhu fungování daného společenství. Změna stanov je zcela běžná věc, jelikož se stanovy používají k regulaci a nastavení vztahů uvnitř společenství mezi jeho orgány a členy. Důvodem pro takovou změnu je pokaždé změna legislativních pravidel. O změnách vždy musí rozhodovat členové společenství vlastníků jednotek. K přijetí určitých změn stanov je potřeba většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Vyšší kvórum neboli podmínka pro platnost hlasování platí pro přijetí tohoto usnesení a musí být uvedena ve stanovách. Pokud chceme změnit stanovy před založením společenství vlastníků jednotek, je potřeba opět většina hlasů, pokud stanovy nestanoví jinak. Před 1. červencem 2020 byly stanovy povinnou součástí prohlášení vlastníka jednotky či součástí smlouvy o výstavbě jednotky, ale to neznamená, že každá další změna musí být také doprovázena touto podmínkou. Stanovy je možné změnit poté i samostatně. K této změně se požaduje rozhodnutí členů společenství podle stanov či pokud nestanoví zákon jinak. (Filip, 2020)

2.6 Ukončení společenství vlastníků jednotek

Ukončení společenství vlastníků jednotek může mít několik typů. Společenství vlastníků jednotek je považováno za právnickou osobu, která je propojena s danou budovou, která je nadále rozdělena na jednotky. Pokud se vlastníci bytových jednotek rozhodnou, že se změní dosavadní spoluvlastnictví, například na podílové, tak to má za důsledek ukončení společenství vlastníků jednotek. (Dashöfer, 2022)

Jelikož je společenství vlastníků jednotek považováno za právnickou osobu, může být zrušena jako každá jiná právnická osoba. Každá právnická osoba může být zrušena za účelem uplynutí doby, dosažení účelu či rozhodnutím orgánu veřejné moci. Logicky není možné použít všechny vyjmenované důvody ke ukončení společenství vlastníků jednotek. Ukončení společenství nemůže dojít z důvodu uplynutí doby či naplnění účelu a předně se ve společenství uplatňuje zásada nezrušitelnosti což znamená, že společenství vlastníků jednotek nelze zrušit, pokud zde je stále potřeba společné správy domu a pozemku, pro které společenství vlastníků jednotek existuje. (Filip, 2020)

3 GDPR a jeho zásah do společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek bylo díky GDPR, rozděleno do tří samostatných skupin. Takto vzniklé tři skupiny, se dají dále dělit na společenství vlastníků jednotek, které se o GDPR zajímají či nikoli. Do první skupiny patří veškerá společenství vlastníků jednotek, která jsou v úplném souladu s GDPR a implementaci mají vyřešenou což je nejideálnější případ. Za druhou skupiny lze považovat společenství vlastníků jednotek, které jsou na cestě k úspěchu. Problémy ohledně GDPR se aktivně snaží řešit. Do třetí skupiny, patří společenství vlastníků jednotek, které GDPR vůbec neřeší a přijímají tak i možnost rizika co mohou vzniknout. Společenství vlastníků jednotek spadá jak mezi kontrolované subjekty, tak mezi subjekty, kterým je možné udělit sankci ze zákona. Právnícká osoba, jako je společenství vlastníků jednotek, musí k GDPR přistupovat s respektem a nastavit všechny systémové procesy, které se týkají ochrany osobních údajů. Právní úprava GDPR a její samotná aplikace vyžaduje schopnost určitého stupně. Je zde vhodné přizvat k řešení implementace tak zvaného DPO neboli Data Protection Officer nebo implementátora. Implementátor by měl mít patřičné evropské certifikace. Je velmi důležité si uvědomit, že takový implementátor bude mít přímý přístup k vašim citlivým údajům, proto je nutné svůj výběr učinit co nejlépe s veškerou pokorou a vážností. (Výbor právní magazín, 2022)

3.1 Správce osobních údajů ve společenství vlastníků jednotek

Správce osobních údajů pro společenství vlastníků jednotek je vždy výbor nebo jeden zvolený člen výboru, většinou předseda. Správce osobních údajů je ten, kdo stanoví, jak osobní údaje budou zpracovány nebo jak s nimi bude naloženo. Správce osobních údajů vybírá a určuje, kdo bude moct osobní údaje zpracovávat. Většinou správce osobních údajů pověří pro zpracování a nakládání s osobními údaji zpracovatele osobních údajů. Je důležité si uvědomit, že za všechny činnosti spojené s osobními údaji nese odpovědnost právě správce osobních údajů, a to i za pochybení zpracovatele. (Výbor právní magazín, 2022)

3.2 Zpracovatel osobních údajů ve společenství vlastníků jednotek

Zpracovatel osobních údajů pro společenství vlastníků jednotek je externí firma, která vykonává činnosti spojené se zpracováním osobních údajů. Externí firma je určena správcem osobních údajů a vždy by tento vztah měl být opatřen patřičnou smlouvou. Externí firma se může starat o různé činnosti jako například správu domu, externí účetnictví nebo provádění odečtů v domech. (Úřad pro ochranu osobních údajů, 2022)

3.3 Subjekt osobních údajů ve společenství vlastníků jednotek

Za subjekt osobních údajů ve společenství vlastníků jednotek je považován kdokoli, kdo předává své osobní údaje ke zpracování. Subjekt osobních údajů bude vždy osoba, která v domě žije nebo bytovou jednotku pronajímá. Za subjekt osobních údajů je tedy možné považovat majitele nemovitosti, který v bytě žije, či ho pouze pronajímá. Může to být nájemník bytové jednotky. Subjektem osobních údajů musí být vždy fyzická osoba, ke které se osobní údaje vážou. (Ministerstvo vnitra, 2022)

3.4 Ochrana osobních údajů ve společenstvích vlastníků jednotek

Jedním z pravidel mezi společenstvím vlastníků jednotek a zpracovatelem osobních údajů je sepsání smlouvy. Tato smlouva by měla obsahovat v jakém rozsahu, za jakým účelem a na jakou dobu se uzavírá. Nadále by také smlouva měla obsahovat záruky zpracovatele o technickém a organizačním zabezpečení ochrany osobních údajů. GDPR vnímá společenství vlastníků jednotek velmi pozitivně, nicméně stále jsou zde další podmínky, co se musí dodržet. Každé zpracování osobních údajů by mělo probíhat pouze na základě doložených pokynů od správce. Zpracovatel osobních údajů musí dodržovat zákonnou povinnost mlčenlivosti, a poskytnout správci osobních údajů veškeré informace, zda byly splněny stanovené povinnosti a zda byl umožněn audit či inspekce, které byly prováděné správcem osobních údajů či jiným auditorem, kterého vybral daný správce. (Petr, 2022)

3.4.1 Evidence členů

Společenství vlastníků jednotek jako sdružení více členů, musí vést evidenci svých členů a zpracovávat jejich osobní údaje. Je velice překvapivé, že společenství vlastníků jednotek nemělo povinnost vést a evidovat členy až do června roku 2020. Od 1. 7. 2020 je evidence členů povinná pro každé společenství vlastníků jednotek. Evidovaný vlastník, pokud je fyzická osoba, bude evidován pod jménem, bydlištěm a datem narození, zatímco u podnikajících osob postačí IČO. (Výbor právní magazín, 2022)

3.4.2 Evidované údaje

Občanský zákoník umožnil ukotvit určité povinnosti členů přímo do stanov. Díky tomu může společenství vlastníků jednotek do stanov zakotvit jakékoli jiné osobní údaje, které bude nadále zpracovávat v souladu s kogentními ustanoveními občanského zákoníku. Nejvíce se toto využívá při zpracování telefonních čísel nebo emailových adres. Společenství vlastníků jednotek může evidovat osobní údaje pro nepodnikající osoby, mezi které patří jméno, příjmení, datum narození, bydliště a adresa pro doručování. Dále se evidují osobní údaje o společném

zástupci manželů a veškeré osobní údaje, jejichž zpracováním je plnění práv a povinností stanov. U podnikajících osob evidujeme obchodní firmu členu, IČO členu a sídlo členu. Pro obě skupiny se eviduje účast na shromážděních a osobní údaje stanovené stanovami jako je telefonní číslo či emailová adresa. Společenství vlastníků jednotek eviduje také osobní údaje o členech, které jsou voleni do orgánu společenství vlastníků jednotek, mezi které patří svéprávnost členu, bezúhonnost členu včetně výpisu z rejstříku trestů, rodné příjmení, místo a okres narození členu a také číslo občanského průkazu členu. (Grinacová, 2023)

3.4.3 Nakládání s osobními údaji vlastníků

Každé společenství vlastníků jednotek musí znát osobní údaje svých členů, jako jsou jejich jména, příjmení a bydliště. Tyto osobní údaje jsou zjistitelné z katastru nemovitostí. Dále společenství vlastníků jednotek může evidovat rodné číslo, telefonní číslo a emailovou adresu. Všechny zmíněné osobní údaje jsou považovány za osobní, proto je nutné s nimi tak nakládat, aby nebyly zneužité k jinému účelu než k řádné správě domu. Nelze je v žádném případě poskytnout externí firmě bez uzavření smlouvy. Nejdůležitějším faktorem je mít všechny takto zpracované osobní údaje velmi dobře zabezpečené proti zneužití nebo proti přístupu neoprávněné osoby. Můžeme k tomu využít počítač ke kterému má přístup pouze výbor společenství vlastníků jednotek, který je opatřen heslem. K takovému počítači by neměl mít přístup například rodinný příslušník předsedy. Taktéž to samé platí i pro papírovou podobu dokumentů. (Výbor právní magazín, 2022)

3.4.4 Práva a povinnosti sdělovat členům údaje o jiném členovi

Společenství vlastníků jednotek má ze zákona stanovenou povinnost sdělovat vybrané údaje třetím stranám. Jedná se o základní osobní údaje, jako je například jméno, příjmení nebo bydliště. Za tyto třetí strany můžeme považovat členy společenství vlastníků jednotek, policejní orgány a soud i soudního exekutora. Za pohotovostní kontakty lze považovat osobní údaje, jako je mobilní telefon nebo emailová adresa. Díky těmto osobním údajům máme možnost neprodleně kontaktovat všechny členy společenství vlastníků jednotek. Za praktický příklad lze považovat únik vody či jiného média, například plynu. Je zapotřebí okamžitě kontaktovat osobu, u které havárie vznikla a také členy, kteří byli havárií zasaženi. (Filip, 2020)

3.5 Sdělování osobních údajů policii nebo soudu

Sdělování osobních údajů policejním orgánům vyplývá z trestního řádu. Všechny státní orgány, fyzické nebo právnické osoby, musí bez zbytečného odkladu předložit takto dotazované osobní údaje. Pokud osobní údaje sděluje společenství vlastníků jednotek, je vždy nutné ověřit, zda se opravdu jedná o policejní orgán. Na místě je toto jednoduché, stačí předložit služební průkaz, zatímco telefonicky se toto dokazuje velice těžko. Zde je nutné uvažovat, co je přednější, zda ochrana osobních údajů nebo třeba ochrana zdraví subjektu, když například volá policie, kde daný člověk bydlí, když k němu vyrazí záchranná služba. Vše záleží na tom, jak velká vznikne újma. Samozřejmě újma na zdraví je vždy ta největší. Sdělování osobních údajů soudu funguje na stejném principu jako u policejního orgánu pro účely trestního řízení. V případech, kdy dochází podobně jako u policie k identifikaci soudu či soudního exekutora, zde nemůže nastat problém, protože se vše dorozumívá přes Českou poštu či datovou schránku. Soudní exekutor má přístup k mnoha osobním údajům, ať už z veřejných či neveřejných rejstříků. Po společenství vlastníků jednotek může pouze dotazovat nějaké přesnější podrobnosti. Společenství vlastníků jednotek má povinnost mu tyto údaje poskytnout bez dalších odkladů. (Úřad pro ochranu osobních údajů, 2022)

3.6 Provoz a správa bezpečnostních prvků

Většina společenství vlastníků jednotek v dnešní době využívá bezpečnostní prvky jako jsou čipové karty, čtečky otisků prstů a kamerové systémy. Kvůli kontrole celkové bezpečnosti se tyto bezpečnostní prvky instalují a nadále mohou sledovat kdo, kdy a jak vchází do domu. Při provozu čteček otisků prstů a kamerových systémů zde dochází ke zpracování osobních údajů subjektů, zatímco u čipových karet nikoliv. (Filip, 2020)

3.6.1 Čipové karty a čtečky otisků prstů

Pokud má společenství vlastníků jednotek spojené čipové karty se softwarem tak zde dochází ke zpracování osobních údajů. Software je schopen evidovat určené osoby, jejich příchod, odchod. Může být také schopen evidovat docházku osob, příjezd a odjezd z garáže. Samozřejmě ke všem takovým úkonům musí dát subjekt údajů svolení. Velmi obdobně jako u čipových karet fungují i čtečky otisků prstů, jelikož se zde zpracovávají stejné osobní údaje plus daný otisk prstu. Úplně stejně musí dát subjekt údajů souhlas se zpracováním. Pokud subjekt osobních údajů odmítne zpracování osobních údajů, tak by společenství vlastníků jednotek mělo být schopno takového člena anonymizovat, ale není to tak jednoduché. Když například 10 lidí poskytne souhlas a jeden nebude souhlasit, je možné jednoduše určit, kdo je právě ta jedna anonymizovaná osoba. (Petr, 2022)

3.6.2 Kamerové systémy

Kamerový systém se instaluje například v budově, kde se nachází společenství vlastníků jednotek. Kamerový systém se vždy musí projednat na členském shromáždění. Slouží jako prevence nebo zabezpečení proti vykrádání sklepních kójí, poničení dveří a celkově poničeného majetku. Nadále také předchází kontrole, kdo chodí do domu. V praktickém příkladě například lidé bez domova v zimě vejdou do domu, kde nemají co dělat. Vždy když je instalován kamerový systém, je nutné zajistit souhlas svých členů a oprávnit svůj zájem. I když je souhlas udělen většinou členů, vzniká zde problém, že kamerový systém bude sledovat i další osoby, které souhlas neudělily, například návštěvy, rodinní příslušníci, přátele, uklízečky nebo doručovatelé. Tomuto se dá jednoduše předejít pomocí cedulky u domu s nápisem „*chráněno kamerovým systémem*“. (Petr, 2022)

4 Analýza vybraného společenství vlastníků jednotek a jeho zpracování GDPR

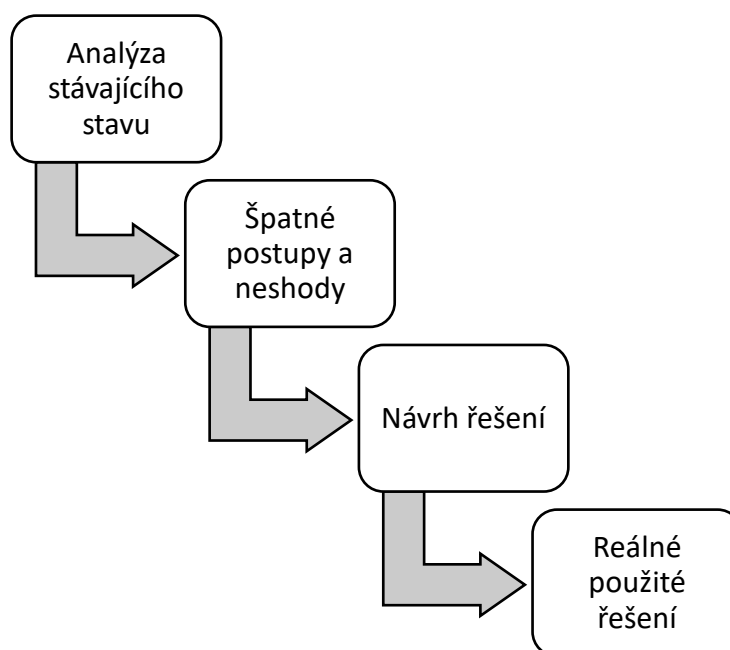
Obecné nařízení o ochraně osobních údajů vstoupilo v platnost 25. května roku 2018 a od této chvíle se dotýká veškerých společností, kteří nakládají s osobními údaji. Stejně je to i u vybraného společenství vlastníků jednotek. Mezi dva hlavní orgány, kteří zpracovávají osobní údaje, patří výbor společenství vlastníků jednotek a správcovská firma. Tato analýza by měla poukázat na možné chyby a nedostatky, které společenství vlastníků jednotek dělá, a snažit se jim předcházet či je úplně odbourat, jelikož výše finančního postihu by byla pro společenství vlastníků jednotek velmi nepřijemná.

4.1 Výběr vhodného společenství vlastníků jednotek

Základním krokem bylo vybrání vhodného společenství vlastníků jednotek. Důležité bylo vybrat společenství vlastníků jednotek, které bude reprezentativní, velké a bude v blízkosti mého okolí. Atribut reprezentativnosti společenství vlastníků jednotek byl vybrán z důvodu vhodného k prezentování v mé bakalářské práci. Atribut velikosti společenství vlastníků jednotek byl vybrán z důvodu množství osobních údajů ke zpracování a také lepší kvality vzorku. Atribut blízkosti z důvodu, kdyby bylo nutné do společenství vlastníků jednotek osobně zavítat. Z těchto tří parametrů bylo vybráno společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice. Toto společenství je velmi reprezentativní, nachází se zde ve vchodech 2574, 2575, 2576, 2577, 2578 a 2579 celkem 111 bytových jednotek, takže společenství vlastníků jednotek je i dostatečně velké. Společenství vlastníků jednotek se nachází v Pardubicích 530 02, což je třetí a poslední parametr, který byl od společenství vlastníků jednotek očekáván. Po výběru následovala rešerše veřejného rejstříku, katastru nemovitostí, webových stránek a facebookových stránek. Byla započata emailová komunikace s předsedou výboru společenství vlastníků jednotek, zda bude s touto prací souhlasit a bude ochoten mi poskytnout potřebné informace o společenství vlastníků jednotek. To se událo a tímto způsobem bylo vybráno společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice.

4.2 Postup analýzy

Základním krokem k dosažení cílů bude správná analýza společenství vlastníků jednotek a jejich postoj k GDPR. Nejprve bude nutné získat všechny potřebné dokumenty a informací spojené se společenstvím vlastníků jednotek. Informace budou získané od předsedy výboru společenství vlastníků jednotek doc. Ing. Miloslava Huba, Ph.D., který potřebné informace poskytne pomocí emailové či slovní komunikace. Dalším zdrojem informací bude správcovská firma AJKA s. r. o., která poskytne další užitečné informace. Zde proběhne písemné dotazování po emailové komunikaci. Poté bude následovat samotná analýza, která bude rozdělena do tří hlavních skupin podle dat, bezpečnosti a soukromí. Dalším krokem by mělo být určení problému či špatných postupů, které je potřeba změnit, vylepšit nebo úplně odbourat. Dále na řadu přichází návrh řešení a poté reálné použité řešení, které problémy anuluje. Hlavní a nejdůležitější cíl je zjištění, zda bude společenství vlastníků jednotek mít dobře aplikované GDPR u všech činností. K cíli by měly vést analýzy dvou orgánů, které pracují s osobními údaji členů společenství vlastníků jednotek. Analýza je graficky zobrazena na obrázku 1: postup analýzy. Následuje zjištění nedostatků a problémů, které je nutné vyřešit či pozměnit, aby byly v souladu s GDPR. Dalším postupem je navrhnout řešení daných nesrovnalostí či problémů a vše uvést do souladu. Poté budou zobecněny výsledky, které by se mohly aplikovat na jakékoli společenství vlastníků jednotek.



Obrázek 1: Postup analýzy společenství vlastníků jednotek

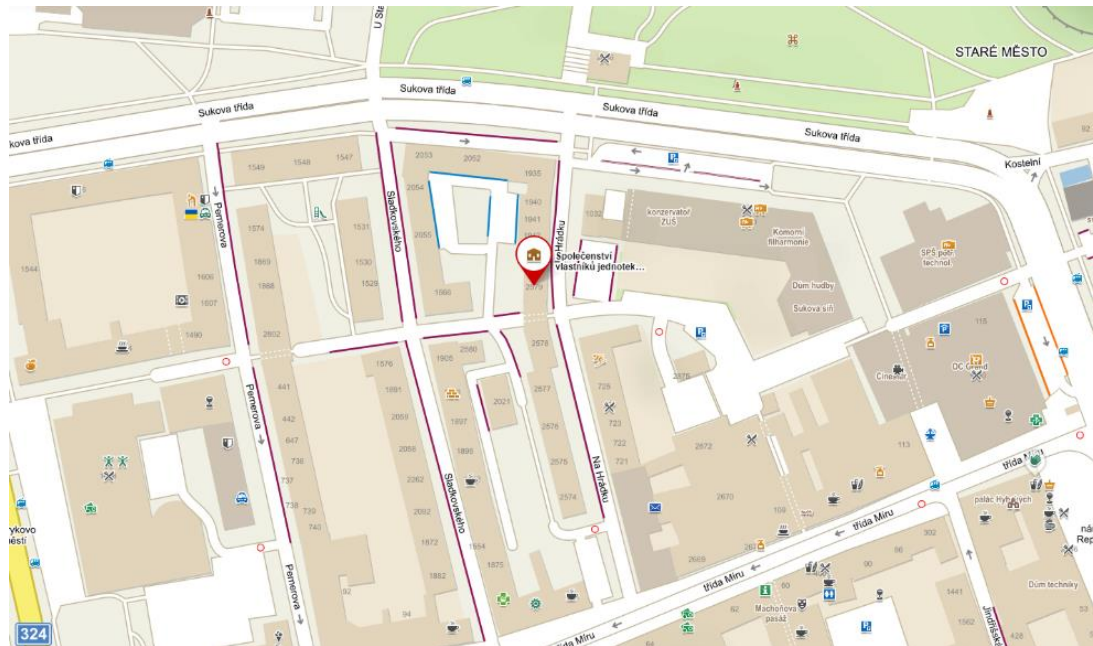
Zdroj: vlastní zpracování

4.3 Popis společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek se nachází Na Hrádku 2574-2579 v Pardubicích s poštovním směrovacím číslem 530 02. Má poměrně dlouhou historii sahající do 6. února roku 2008, kdy bylo společenství vlastníků založeno. V tomto společenství vlastníků jednotek se nachází 111 bytových jednotek. Veškerými kontaktními údaji jsou identifikační číslo neboli IČO: 27532593 společenství vlastníků a dále uváděný e-mail: vybor@svjnahradku.cz, telefonní číslo: 605 206 954 a ID datové schránky: e3x6swc. Velmi důležitou složkou, která zpracovává osobní údaje, je výbor. Výbor je statutární orgán, který vykonává a řeší veškeré záležitosti v rámci správy budovy a jejího provozu. Výbor společenství vlastníků jednotek je volen na shromážděních členy. Funkční doba voleného výboru je pětiletá a počíná dnem jejich zvolením do funkce. Členové výboru mohou být odvoláni z funkce, pokud neplní svojí funkci ve prospěch společenství vlastníků jednotek, pokud závažně nebo opakovaně poruší povinnost vyplývající z činnosti výboru nebo jsou bez omluvy nečinní tři po sobě jdoucí měsíce. Výbor společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice je níže jmenovitě popsán s emailovým kontaktem a funkcí. (svjnahradku, 2023):

- doc. Ing. Miloslav Hub, Ph.D. předseda, který je odpovědný za komunikaci s úřady, uzavírání smluv, řešení stížností, elektronickou komunikaci, správu webu a Facebooku.
e-mail: miloslav.hub@svjnahradku.cz,
- Ing. Naděžda Burešová místopředsedkyně, která je odpovědná za analytickou činnost, výběrová řízení, spolupráci při větších investicích
e-mail: nadezda.buresova@svjnahradku.cz,
- Jan Hollmann odpovědný za drobnou údržbu, pojištění, správu kamerového systému
e-mail: jan.hollmann@svjnahradku.cz,
- Ing. Milena Skálová Kliková odpovědná za stavební úpravy, velké investice
e-mail: milena.skalova.klikova@svjnahradku.cz,
- Jaroslava Krenželok Tulachová odpovědná za úklid, pořádek v domě, nástěnky, pronájem nebytových prostor a je důvěrníci
e-mail: jaroslava.krenzelok.tulachova@svjnahradku.cz.

Na obrázku 2 Na Hrádku 2574-2579, Pardubice lze vidět sídlo výše jmenovaného společenství vlastníků jednotek.



Obrázek 2: Společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice

Zdroj: <https://www.google.com/maps>

4.4 Plnění GDPR vybraného společenství vlastníků jednotek

Analýza se bude týkat dvou hlavních orgánů co pracují s osobními údaji členů společenství. Tato analýza by měla poukázat na možné pochybení, kterých se výbor či správcovská firma dopouští. Tyto chyby, popřípadě nedostatky budou minimalizovány nebo úplně odstraněny. Tato analýza bude rozdělena do dvou skupin, a to podle toho, jestli osobní údaje zpracovává výbor nebo správcovská firma. Od předsedy výboru společenství vlastníků byly poskytnuty informace, jak výbor pracuje, zpracovává a uchovává osobní údaje. Společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice má zpravovaný vlastní web <http://svjnhradku.cz/>, kam se uživatelé mohou zaregistrovat. Tento web slouží jako velmi důležitý prostředek komunikace mezi uživatelem a výborem společenství vlastníků jednotek. Předseda využívá získané údaje z registrace od členů společenství vlastníků jednotek ke kontaktu členů, pokud by v domě došlo k nějaké nehodě nebo havárii. Zároveň přes web se vlastníkům bytových jednotek i nájemníkům zasílají newslettery a novinky o společenství vlastníků jednotek. Dále se prostřednictvím webu zprostředkovává pozvání na shromáždění společenství vlastníků jednotek. Zároveň se na webu nachází excelové tabulky s kontakty na členy, ke kterým mají přístup pouze členové výboru společenství vlastníků jednotek. Výbor se snaží tyto údaje průběžně aktualizovat, aby byly co nejaktuálnější. Na webu se nacházejí i další dokumenty jako

výzvy, dopisy od členů. Tyto dokumenty jsou pak také uloženy na počítači předsedy společenství vlastníků jednotek. Zde je jasně patrné, že web společenství vlastníků jednotek je základním kamenem úspěšného provozu. Umožňuje velmi rychlou komunikaci mezi členy a výborem, dobré uchování osobních údajů online a dobře sdílené informace pro členy společenství vlastníků jednotek. Každý má přehled o všem, co se v domě děje, dělo nebo bude dít. Díky webu mohou i členové posílat například žádosti o povolení klimatizací či venkovních žaluzií. Pro lepší organizovanost je vytvořena tabulka. V tabulce 1 analýza zpracování jsou vidět všechny operace, které výbor provádí.

Tabulka 1 Audit vedení seznamu členů

Pojmenování	Evidence seznamu členů
Typ subjektu údajů	Všichni členové společenství vlastníků jednotek.
Zpracování osobních údajů	Výbor zpracovává jméno, příjmení, bydliště, datum vzniku či zániku členství
Účel zpracování a právní titul	Přehled o členech společenství vlastníků jednotek, které vychází z právní povinnosti (§6 odst. 1 písm. c) GDPR) dle § 580 a následně ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.
Zpracování osobních údajů pro registrované na webu	Po registraci výbor zpracovává e-mail a telefonní číslo.
Způsob zpracování	Zpracování osobních údajů provádí správcovská firma AJKA. s.r.o.
Kdo přichází s údaji do styku	S osobními údaji přichází do styku předseda, členové výboru a členové společenství vlastníků jednotek. Dále zpracovatel, v našem případě správcovská firma AJKA. s.r.o.
Způsoby informovanosti subjektu údajů	Není a tuto položku je potřeba dopracovat.
Zabezpečení osobních údajů	PC předsedy – zabezpečení počítače prostřednictvím hesla Web společenství vlastníků jednotek – opatřen loginem/heslem.

Zdroj: vlastní zpracování (Vobořil, 2018)

4.5 Data, bezpečnost a soukromí

Analýzu stávajícího stavu společenství vlastníků jednotek je dále rozdělena na tři samostatné skupiny. Skupiny jsou rozdělené podle toho, jaké osobní údaje obsahují. První skupina nese název data. V této skupině se nejvíce jedná o osobní údaje. Je uvedeno, jak se s nimi zachází a pracuje. Druhá skupina je bezpečnost. Do této skupiny spadají informace týkající se bezpečnosti, jaké je zabezpečení osobních údajů. Třetí a poslední je skupina týkající se soukromí. Jak už z názvu vyplývá, jedná se o citlivé osobní údaje.

4.5.1 Stanovení účelu zpracování

Veškeré zpracování osobních údajů by mělo mít logický účel zpracování, aby byly zpracovány osobní údaje, které jsou potřebné. Takto zpracované osobní údaje můžeme rozdělit do tří samostatných skupin. První skupinou je zpracování ze zákona. Toto zpracování se týká například vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek, vždy v souladu se zákonem. Další skupinou jsou osobní údaje, které ze zákona nezpracováváme, ale jsou například důležité pro chod společenství vlastníků jednotek. Díky těmto osobním údajům jsme například schopni komunikovat se členy v případě havárie. Tyto osobní údaje zpracováváme kvůli zájmu společenství vlastníků jednotek a takto zpracované údaje určuje správce osobních údajů. Je dobré mít na paměti práva subjektu údajů a je potřeba hledat dobrou rovnováhu. Třetí a poslední skupinou jsou údaje nezákonně držené a nepotřebné pro společenství vlastníků jednotek. Tyto údaje bychom měli ihned skartovat. Společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice využívá pouze první dvě skupiny a všechny takto zpracované osobní údaje jsou v souladu s GDPR.

4.5.2 Zpracování záznamu o činnostech zpracování

Záznamy o činnostech zpracování je nutné evidovat kvůli vnitřnímu zpracování osobních údajů. Dalším účelem je tyto záznamy předložit úřadu pro ochranu osobních údajů v případě možné kontroly. Je účelné znát jakým způsobem jsou informovány subjekty osobních údajů, jak se identifikuje zpracovatel osobních údajů AJKA s.r.o., jestli komunikace probíhá pomocí emailu či osobně. Kdo v rámci společenství vlastníků jednotek má k osobním údajům přístup. Společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice žádné zpracování neeviduje, proto je nutné tuto evidenci vypracovat.

4.5.3 Způsoby informovanosti subjektů

Dalším krokem, na který je nutné se zaměřit při analýze stávajícího stavu společenství vlastníků jednotek, je informovanost subjektů osobních údajů. Povinnost, že byl subjekt osobních údajů informován, má správce osobních údajů. Toto informování subjektu je možné potvrdit podpisem. To každopádně není nejjednodušší cesta kvůli aktualizaci podpisů a vytíženosti společenství vlastníků jednotek. Doporučené řešení je tento krok zavést do stanov či smluv a vyvěsit tuto informaci na domovních nástěnkách, přidat ji i na webové stránky, aby bylo zaručeno, že všichni členové společenství vlastníků jednotek budou informováni. Společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice zatím nijak své členy neinformuje, což je nutné dořešit.

4.6 Bezpečnostní skupina

Do této skupiny spadají veškeré podskupiny, které se dotýkají bezpečnosti. Toto téma se dá rozdělit do dvou skupin. Do první skupiny patří bezpečnostní politika, která chrání společenství vlastníků jednotek nebo přináší větší prevenci před možnými haváriemi a krádežemi. Druhá skupina se týká hlavně zabezpečení osobních údajů. Jak jsou údaje zabezpečeny a jestli je s nimi nakládáno tak, jak by mělo.

4.6.1 Hlášení závad a havárií

Hlášení závad a havárií ve společenství vlastníků jednotek probíhá několika způsoby, a to je přes web, e-mail, slovně nebo vhozením do schránky člena výboru. Vždy se kontaktuje člen výboru. Pokud by například v bytě vypukl požár, tak správce má zde možnost poskytnout veškeré údaje, co má například nahlásit hasičům. GDPR v tuto chvíli se dostává do pozadí, protože GDPR bude znamenat vždycky méně než ohrožení lidského života. Jako doporučení pro společenství vlastníků jednotek bych přidal ještě jinou formu hlášení v případně vážnější havárie, například telefonní číslo. Pokud k vážné havárii dojde, například v noci, tak si nejsem jistý, že někdo odpoví na e-mailu nebo na webu.

4.6.2 Kamerové systémy

Ve společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice je nainstalován kamerový systém u vchodů a v suterénu domu. Kamerový systém a GDPR nejsou zrovna kompatibilní ohledně souhlasů subjektu údajů a zpracování osobních údajů. Toto se dá jednoduše odstranit pomocí cedulí, které na kamerový systém upozorňují, stejně jako tomu je například u supermarketů. Pokud daná osoba nesouhlasí s pořízením kamerových záznamů, tak ať do domu nechodí. Jelikož společenství vlastníků jednotek má tyto cedule umístěny

na vchodových dveřích, tak tento problém není nutné nijak měnit či upravovat. Jako doporučení lze poskytnout pouze informaci o tom, jak dlouho se uchovává záznam z kamerových systémů.

4.6.3 Smlouva se zpracovateli

Smlouva se zpracovateli osobních údajů je další část složky bezpečnosti. Společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice má sepsanou mandátní smlouvu (viz příloha A) se správcovskou firmou AJKA s. r. o. Správcovská firma AJKA s. r. o. spravuje pro společenství vlastníků jednotek celkovou správu budovy, výkon požární ochrany, vede účetnictví a účetní evidenci a provádí vyúčtování a rozúčtování nákladů za služby. Smlouva byla podepsána 27. 5. 2008 přesně deset let před tím, než vešlo v platnost obecné nařízení o ochraně osobních údajů. Jelikož už z data podepsání smlouvy je jasné, že smlouva neobsahuje žádnou část o zpracování osobních údajů, je nutno tuto část doplnit do smlouvy, aby vše bylo v souladu s GDPR.

4.6.4 Zabezpečení osobních údajů

Zabezpečení osobních údajů je téma, která se týká fyzické bezpečnosti. Je úplně irelevantní, zda jsou data v papírové nebo digitální formě. Stejně se tyto osobní údaje musí patřičně chránit. Zabezpečení osobních údajů zařizuje v tomto případě správce. Osobní údaje jsou v digitální formě a jsou uloženy na pracovním počítači a jsou ukládány na pracovní cloudové uložení. Dále jsou data ještě uložena na webu. Pracovní počítač je opatřen heslem a je v místnosti kde se dají zamknout dveře. Web má registrovanou doménu v rámci Evropy, takže není potřeba dále řešit v tomto ohledu GDPR.

4.7 Skupina soukromí

Soukromí je osobní část, kterou má každý člověk. Pro každého to může znamenat něco jiného. Povětšinou to budou věci nebo informace, které si chceme ponechat jen pro sebe. Každý si pod tímto pojmem může představit něco jiného nebo ho jinak chápat. Ve větší míře se bude jednat o informace spjaté s penězi, jelikož pro většinu lidí je toto téma nepříjemné. Do této skupiny jsem zařadil dvě podskupiny, které se týkají účetnictví a zápisu na shromáždění.

4.7.1 Zápisy na shromážděních

Vést zápis na shromážděních je velmi důležitou složkou pro fungování společenství vlastníků jednotek. Ze zákona vyplývá povinnost tento zápis vytvářet. Jelikož je nutno tvořit prezenční listinu, na které je možné zachytit osobní údaje jako je jméno, příjmení, bydliště, telefonní číslo a e-mail kvůli aktualizaci těchto údajů. Díky tomu se na společenství vlastníků jednotek také vztahuje zákon o zpracování osobních údajů a je nutné o tom informovat. Každý z členů

společenství vlastníků jednotek má právo na náhled do zápisu. Společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice tento zápis dává na nástěnky a rozesílá e-mailem. K zápisu by měly mít přístup pouze členové. Vyvěšení zápisu na nástěnku není úplně správné, protože vše zaleží na tom, jaké osobní údaje zápis obnáší. Pokud se jedná pouze o údaje zjistitelné z katastru nemovitostí, vše je v pořádku.

4.7.2 Účetnictví a vyúčtování služeb

Společenství vlastníků jednotek samozřejmě musí vést účetnictví. Pro společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice tyto účetní operace zřizuje správcovská firma AJKA s. r. o. Toto vše je zaneseno v mandátní smlouvě, kterou společenství vlastníků jednotek má uzavřenou se správcovskou firmou. Každý člen společenství vlastníků jednotek má právo nahlížet do účetnictví. Dále může nahlížet do účetních knih, dokladů i smluv. Každý vlastník bytových jednotek i nájemník má také právo nahlížet do veškerých podkladů, které souvisí s vyúčtováním služeb. Ve velmi ojedinělých případech si společenství vlastníků jednotek může vést účetnictví samo. Ve většině případů je ale nutno na tuto funkci najmout účetní či správcovskou firmu. Vždy by mezi společenstvím vlastníků jednotek a firmou měla být uzavřená smlouva o zpracování osobních údajů. V tomto případě je nutné tuto smlouvu dopracovat, popřípadě uzavřít novou.

4.7.3 Webové stránky

V dnešní době už většina společenství vlastníků jednotek má svoji webovou stránku a do budoucna toto bude zcela běžná praxe. Toto společenství vlastníků jednotek není výjimkou. Webová stránka je rozdělena do čtyř kategorií. Do kategorie, kam se dostane každý uživatel internetu, druhá kategorie je pouze pro registrované, do třetí kategorie spadají členové společenství vlastníků jednotek a do čtvrté se řadí výbor společenství vlastníků jednotek. Toto kategorizování funguje na způsobu vrstvení. Výbor společenství vlastníků jednotek má přístup k veškerým informacím, které se na webových stránkách nacházejí, zatímco první kategorie pro veškeré uživatele internetu má přístup k nejméně informacím na webových stránkách. Webové stránky jsou velmi dobrá a nápomocná věc pro společenství vlastníků jednotek. Jediná věc, co je k vytknutí je neinformování při registraci o zpracování osobních údajů. Krátká věta jako „*souhlasím se zpracováním osobních údajů*“ která by byla velmi jednoduchá na přidání. Při registraci by zajistila soulad s GDPR.

4.8 Určení špatných postupů

Po vypracování analýzy stávajícího stavu zpracování osobních údajů ve společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice odhalila různé neshody a nesprávné postupy, které je potřeba určitými způsoby přepracovat. Vypracovaná analýza odhalila, že ve skupině nesoucí název datová je nutné dopracovat zpracování záznamu o činnostech a provést lepší informovanost subjektů osobních údajů. V oblasti bezpečnosti je nutné vypracovat v první polovině spíše drobnosti, jako je lepší komunikace při haváriích, informovanost členů a jak dlouho se uchovávají záznamy z kamerových systémů. V druhé části bezpečnostní skupiny je velmi nutné a důležité doplnit či zpracovat novou smlouvu o zpracování osobních údajů se správcovskou firmou. Třetí a poslední část se týkala soukromí. Zde bude nutné pouze nevyvěšovat zápis na domovní nástěnce ohledně účetnictví. Jak bylo napsáno výše pouze vypracovat smlouvu o zpracování osobních údajů se správcovskou firmou AJKA s. r. o. Níže je vytvořena tabulka 2, ve které se nachází všechny nesrovnalosti a špatné postupy s určenou posloupností řešení.

Tabulka 2 Popis neshod a případná prevence

Posloupnost	Neshoda	Prevence
1	Smlouva se správcovskou firmou o zpracování osobních údajů	Chybí, nutno vypracovat
2	Zpracování o záznamu činnostech	Chybí, nutno vypracovat
3	Informovanost subjektů osobních údajů	Chybí, nutno vypracovat
4	Informovanost členů ohledně havárií	Doplnit kontakt na výbor
5	Nevyvěšování zápisu na nástěnce domu za určitých podmínek	Zápis poslat emailem nebo poštou a vyvěsit ho na web viditelný pouze pro členy
6	Uchování záznamu z kamerových systémů	Informovat členy například emailem nebo poštou že záznam je uchováván týdně.
7	Zpracování osobních údajů na webu	Přidat text o zpracování osobních údajů při registraci na webu

Zdroj: vlastní zpracování

5 Identifikace nedostatků a návrh možného řešení

Dřívější analýza poukázala na nedostatky, které bude nutno provést nebo pozměnit v závislosti na souladu s obecním nařízením o ochraně osobních údajů. V rámci tohoto postupu dojde k odbourání všech neshod a nesrovnalostí, které se ve společenství vlastníků jednotek objevily. Nejdůležitějším krokem bude doplnění či přepracování smlouvy o zpracování osobních údajů se správcovskou firmou AJKA s. r. o. Tato smlouva bude mít nejvyšší prioritu na vypracování v co nejkratším možném čase, jelikož se údaje poskytují do rukou třetím osobám a dostávají se mimo společenství. Všechny ostatní neshody se odehrávají interně ve společenství vlastníků jednotek. Vzniklá újma není tak drastická a bude o dost snadnější ji odstranit.

5.1 Formulace problému a nedostatků

Nedostatky se dají rozdělit do dvou skupin, a to na interní nebo externí. V tabulce 3 je určené pořadí, pod kterým by se dané úkony měly uskutečnit. Mezi externí problém patří doplnění či přepracování smlouvy o zpracování osobních údajů se správcovskou firmou AJKA s. r. o, která není vůbec vytvořena a je nutno zpracovat. Mezi interní záležitosti, které je nutné dopracovat, protože vůbec neexistují, je zpracování o záznamu činnostech, o informovanosti subjektů osobních údajů, o zpracování osobních údajů. Poté bude pouze potřeba poupravit činnosti jako je informovanost členů ohledně havárií, nevyvěšování zápisu na domovní nástěnce pouze za určitých podmínek, informovanost členů ohledně doby uchování kamerových záznamů a v poslední řadě doplnění věty o zpracování osobních údajů na webových stránkách při registraci. Každý problém má také své řešení, které bude nutno aplikovat, aby vše výše zmíněné bylo v souladu s GDPR.

5.2 Návrh řešení

V navrhování možných řešení se vždy budu snažit vybrat a zrealizovat co nejefektivnější a nejlepší možné řešení pro společenství vlastníků jednotek, aby aplikace těchto řešení nebyla nijak časově nebo finančně náročná. Zjištěné nedostatky a problémy se dají odbourat za velice krátkou dobu.

5.2.1 Smlouva o zpracování osobních údajů

Největším nedostatkem je, že společenství vlastníků jednotek nemá žádnou písemnou smlouvu o zpracování osobních údajů se správcovskou firmou AJKA s. r. o., i když přichází s osobními údaji do kontaktu. Navrhnutým řešením je doplnění mandátní smlouvy o odstavec o zpracování osobních údajů což je ta těžší možnost. Za jednodušší řešení považuji samostatný dokument,

ve kterém budou přesně stanoveny podmínky, které nebudou žádnou ze zmíněných stran omezovat a na kterou obě strany přistoupí. Tuto samostatnou smlouvu by mohl vypracovat například notář, nebo ji lze sehnat na internetu. Vybraným řešením je možnost druhá, smlouvu stáhneme z internetu a poté upravíme hlavičku kam vepíšeme společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice a správcovskou firmu AJKA s. r. o. a to stejné provedeme i na konci smlouvy. Hlavička smlouvy je k vidění na obrázku 3 hlavička smlouvy o zpracování osobních údajů. Smlouva je zcela připravena. (viz příloha B).

Smlouva o zpracování osobních údajů

Název: Společenství vlastníků jednotek, Na Hrádku 2574-2579, Pardubice
se sídlem: Na Hrádku 2574-2579, Pardubice
jednající: doc. Ing. Miloslav Hub, Ph.D, předseda společenství vlastníků jednotek
IČ: 27532593
(dále také jen „**Správce**“)

|

a

Název: AJKA, s.r.o.
se sídlem: Kunětická 101, Cihelna, 530 09 Pardubice
jednající: Lukáš John, jednatelem
IČ: 25299999
(dále také jen „**Zpracovatel**“)

Níže uvedení účastníci jednotlivě označovaní jako „**Správce**“ a „**Zpracovatel**“ nebo jako „**smluvní strana**“ společně pak „**Smluvní strany**“
uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

Obrázek 3: Hlavička smlouvy o zpracování osobních údajů

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2 Zpracování o záznamu činnostech

Jelikož výbor nevede žádné záznamy o tom, jak jsou osobní údaje zpracovávány ať už interně ve společenství nebo externě správcovskou firmou AJKA s. r. o., je nutné zpracování záznamu o činnostech vytvořit. Takto vedená evidence může být zachycena například v MS Word nebo MS Excel. Kvůli přehlednosti a jednoduššímu doplnění navrhuji zvolit cestu MS Excel. Viz tabulka 3 záznam o činnostech zpracování.

Tabulka 3 Záznam o činnostech zpracování

Záznam o činnostech zpracování	
Název zpracování	Evidence telefonních čísel a emailových adres
Název společenství vlastníků jednotek	Společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice
Forma zpracování	Elektronicky a cloudové uložení
Skupina subjektu údajů	Osobní údaje členů společenství vlastníků jednotek a podnájemníků členů společenství
Osobní údaje, které jsou zpracovány	Jméno, příjmení, číslo bytu, telefonní číslo a emailová adresa
Druh zpracování	Uchování, shromáždění a zasílání všech potřebných informací o společenství
Zodpovědná osoba za zpracování osobních údajů v rámci společenství	doc. Ing. Miloslav Hub, Ph.D.
Účel zpracování	Řešení nehod a zasílání informací ohledně společenství jako jsou například shromáždění
Právní titul	Oprávněný zájem správce
Fyzické umístění osobních údajů	Na PC, cloudovém uložení a na webových stránkách
Doba uchování osobních údajů	Údaje jsou uchovány po dobu nezbytně nutnou
Kdo má k osobním údajům přístup	Výbor společenství vlastníků jednotek a správcovská firma AJKA s. r. o.
Popis zabezpečení	Elektronické zpracování na počítači, počítač chráněn heslem a zabezpečen dveřmi, co se dají zamknout. Cloudové uložení opatřeno heslem a evidencí přístupu.
Původ osobních údajů	Subjekty osobních údajů, obyvatelé domu
Způsob informovanosti subjektu údajů	Webové stránky, nástěnka v domě a informování na shromážděních
Dochází k předávání 3.osobě?	Správcovská firma AJKA s. r. o.
Dochází k předávání do zahraničí?	Ne

Zdroj: vlastní zpracování (Vobořil, 2018)

Takto je zpracovaná jednoduchá tabulka v excelu, ve které jsou zobrazené všechny informace o zpracování osobních údajů. V případě kontroly od úřadu pro ochranu osobních údajů tento jednoduchý dokument staví společenství do skvělé situace.

5.2.3 Informovanost subjektu osobních údajů

Jelikož správce osobních údajů žádnou formou neinformuje subjekty osobních údajů je nutné tuto informovanost vypracovat od úplného začátku, aby se společenství vlastníků jednotek dostalo do souladu s GDPR. Zvolené informace budou vyvěšeny na webových stránkách, nástěnkách domu a budou předány všem účastníkům na shromáždění, aby zde neexistovala možnost, že někdo informování zamešká. Tento informační dokument je vypracován v MS Word obrázek 5: Informace o zpracování osobních údajů. Je možné jeho okamžité přidání na webové stránky a vytisknutí a přidělení na domovní nástěnku.

Informace o zpracování osobních údajů

Zpracování osobních údajů členů společenství vlastníků jednotek

Na Hrádku 2574-2579, Pardubice

(Dále jen „SVJ“)

Správce: SVJ Na Hrádku 2574-2579, Pardubice

Kontaktní osoba: doc. Ing. Miloslav Hub, Ph.D., předseda SVJ, e-mail: miloslav.hub@svjnhradku.cz

SVJ zpracovává jakožto správce osobní údaje členů SVJ, osobní údaje nájemníků, kteří nejsou členy SVJ a osobní údaje dodavatelů služeb nebo jejich zaměstnanců

Tato informace o zpracování osobních údajů členů SVJ slouží ke splnění informační povinnosti dle obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR). Bude vyvěšena v členské sekci webových stránek a na domovní nástěnce. Členové SVJ s ní rovněž budou seznámeni v rámci nejbližšího shromáždění.

Osobní údaje členů SVJ, které jsou zpracovávány

Rozsah osobních údajů:

- jméno a příjmení
- adresa trvalého bydliště
- počet osob v bytě
- e-mailová adresa
- datum narození
- číslo bankovního účtu (zejm. ve výpisech bankovního účtu BD)
- údaje o platbách (přeplatky, dluhy), údaje o službách (např. spotřeba vody)
- informace o bytě
- informace na shromážděních SVJ

Obrázek 4: Informace o zpracování osobních údajů

Zdroj: vlastní zpracování

Zpracovaný dokument by bylo dobré v co nejkratší době dát na webové stránky a vytištěnou formu přidělat na domovní nástěnky všech budov, co spadají do společenství vlastníků jednotek. Celý dokument je zcela zpracován (viz příloha C).

5.2.4 Informovanost členů ohledně havárií

Členové společenství vlastníků jednotek mají několik možností kontaktování výboru ohledně havárií. Pomocí emailové komunikace, webových stránek či slovně nebo vložení vzkazu do poštovní schránky. Návrh přidání možnosti telefonního kontaktu na výbor, protože v dnešní době už telefon vlastní téměř každý z nás a tato komunikace je jedna z nejrychlejších. Přidání telefonního čísla například na webových stránkách by byla skvělá možnost.


5.2.5 Nevyvěšování zápisu na nástěnce domu za určitých podmínek


Tato neshoda je spíše menšího rázu, nevyvěšování zápisu ze shromáždění na nástěnce domu se vždy bude odvíjet od toho, jaké osobní údaje v zápisu budou. Vždy bude záležet pouze na správci, zda zápis na nástěnku vyvěsí či nikoliv. Jelikož osobní údaje jako je jméno, příjmení a bydliště jsou všem přístupné v katastru nemovitostí.


5.2.6 Zpracování osobních údajů na webu

Na webových stránkách při registraci je potřeba doplnit krátký text, který bude informovat o zpracování osobních údajů a všichni, kteří se budou chtít registrovat s touto podmínkou budou muset souhlasit, aby všechny takto získané osobní údaje byly v souladu s GDPR. Pomocí checkboxu bude přidán text „souhlasím se zpracováním osobních údajů“ a bez zaškrtnutí registrace neproběhne.

Souhlasím, aby mé osobní údaje byly zpracovány Souhlasím

Uživatelské jméno ★ 

Heslo ★ 

Ověření hesla ★ 

Obrázek 5: Zpracování osobních údajů na webu

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.7 Uchování záznamu z kamerových systémů

Uchování záznamu z kamerových systémů je další menší problém, který se dá velmi jednoduše vyřešit. Všichni členové společenství vlastníků jednotek a podnájemníci by měli být informováni o tom, jak dlouho společenství vlastníků jednotek uchovává záznam z kamerových systémů. Problém jde vyřešit několika způsoby, a to je kontakt přes telefonní číslo, emailovou adresu, poštou, vyvěšením na webu či nástěnkách domu. Stačí pouze jednoduchá věta „*záznam z kamerových systémů je uchováván po dobu 5 týdnů*“.

5.3 Reálné použité řešení

S doc. Ing. Miloslavem Hubem, Ph.D. předsedou výboru společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice, jsme se po emailové komunikaci dohodli, že všechna navržená řešení jsou v souladu s GDPR a půjdou bez větších problémů do společenství vlastníků jednotek aplikovat. Společenství vlastníků jednotek budou poskytnuty veškeré zpracované dokumenty a smlouvy, které jsou přesně upravené na toto konkrétní společenství vlastníků jednotek. Po aplikování veškerých navržených změn bude společenství vlastníků jednotek v úplném souladu s GDPR. Další celková kontrola ohledně GDPR by měla proběhnout v následujících 5 letech nebo po zvolení nových členů do výboru.

6 Zobecnění výsledků

Cílem bakalářské práce byla analýza GDPR v vybraném společenství vlastníků jednotek. Nejdříve proběhla analýza veškerých dokumentů, smluv a webových stránek, které se jakkoli dotýkají tématu GDPR. Poté nastala část určení špatných postupů a neshod, na které poukázala analýza. Proběhlo určení posloupnosti a důležitosti nalezených problémů. Následovalo navrnutí nejlepších možných řešení, která by vyřešila všechny problémy ohledně GDPR ve společenství vlastníků jednotek. Dalším a posledním krokem bylo tato navrnutá řešení předat předsedovi výboru společenství vlastníků jednotek ke schválení a následné aplikaci těchto postupů.

Zobecnění výsledků práce funguje na takových principech, že GDPR se za žádných podmínek nemění a většina společenství vlastníků jednotek funguje na stejném principu, zpracovávají stejné nebo podobné osobní údaje. Ve většině případů skoro každé společenství využívá nějaké služby externích zpracovatelů, jako je správcovská firma či účetní firma. Každé společenství vlastníků jednotek musí vést stejné dokumenty ohledně GDPR jako jsou záznamy o zpracování činností a informovanost členů. Důležité je dodržování práv členů společenství vlastníků jednotek. Vždy když se osobní údaje dostávají do rukou třetím osobám, je nutné mít vše ošetřeno smlouvami, aby se společenství vlastníků jednotek ochránilo v případě vzniklých komplikací. Jako doporučení by měla všechna společenství vlastníků jednotek, ať už jsou velká či malá, zprostředkovat si webové stránky. Technologie jde dopředu a toto jednoho dne bude běžná věc. Na webových stránkách jdou zrealizovat veškeré služby, které společenství vlastníků jednotek potřebuje jako je evidence členů, zápisy ze schůzí či další užitečné informace. Webové stránky jsou jistou investicí do budoucna. Z pohledu subjektu osobních údajů se vždy situace bude měnit podle toho, v jaké situaci se nachází subjekt osobních údajů, zda je vlastník jednotky či nájemník. Osobní údaje o vlastníkově bytové jednotky se dají dohledat v katastru nemovitostí, zatímco osobní údaje nájemníka jsou tajné.

Svoji práci považuji za kvalitní postup, který by mohl pomoci každému předsedovi či výboru společenství vlastníků jednotek, ať už v implementaci GDPR, by pouhé kontrole, zda je vše ve společenství v souladu s GDPR.

Závěr

Cílem bakalářské práce bylo popsat dopady GDPR na společenství vlastníků jednotek, analyzovat stávající stav vybraného společenství vlastníků jednotek a navrhnout úpravu jeho bezpečnostní politiky tak, aby byla v souladu s GDPR.

Nejprve bylo nutné na základě formulovaných parametrů zvoleno reprezentativní společenství vlastníků jednotek. Vybraným společenství vlastníků jednotek je společenství Na Hrádku 2574-2579, Pardubice. Následně byla zmapována situace v tomto společenství na základě dat získaných od předsedy, od správcovské firmy a z veřejně dostupných zdrojů.

Dílním cílem bakalářské práce byla analýza stávajícího stavu společenství vlastníků jednotek ohledně GDPR. Z analýzy vyplynuly špatné postupy a problémy, kterých se společenství vlastníků dopouštělo. Jako nejzávažnější problém, byla považována chybějící smlouva o zpracování osobních údajů mezi společenstvím vlastníků jednotek a správcovskou firmou. Dále ve společenství vlastníků byly zjištěny tyto další nedostatky, jako jsou chybějící záznamy o zpracování osobních údajů, žádná informovanost subjektů osobních údajů o zpracování osobních údajů a podobně, jejichž odstranění zlepší celkový chod společenství vlastníků jednotek.

Následovala formulace veškerých špatných postupů a problémů, které byly představeny předsedovi výboru společenství vlastníků jednotek. Na veškeré nedostatky a problémy bylo navrženo reálné řešení, které by problémy odstranilo. Tyto nové změny byly předány předsedovi výboru, který s nimi souhlasil a budou aplikovány do bezpečnostní politiky společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice.

Lze tedy považovat, že cíl bakalářské práce byl naplněn. Tato práce by mohla sloužit jako pomocný návod při implementaci či kontrole GDPR v společenství vlastníků jednotek.

Použitá literatura

1. **AION CS s. r. o.** *Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, 2010, 14.1.2023 [cit. 2023-03-09]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/>
2. **Dashöfer Holding.** *Svjaktualne* [online]. Praha 6: Verlag Dashöfer, 1997, 27.12.2022 [cit. 2023-03-09]. Dostupné z: <https://www.svjaktualne.cz/>
3. **FILIP, Václav.** *Společenství vlastníků jednotek – Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-863-8.
4. **Proton AG.** *GDPR* [online]. Brusel: Proton, 2023, 17.8.2022 [cit. 2023-03-09]. Dostupné z: <https://gdpr.eu/>
5. **GDPR-text.** *GDPR-text* [online]. Praha: DPO Europe, 2018, 4.12.2022 [cit. 2023-03-09]. Dostupné z: <https://gdpr-text.com/cs/>
6. **Advokátní kancelář Grinacová.** *Advokátní kancelář Grinacová* [online]. Praha 5: Christian Gold, 2023, 1.3.2023 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <https://www.akgr.cz/>
7. **JANEČKOVÁ, Eva.** *GDPR: praktická příručka implementace*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7552-248-1.
8. **Jerkman akciová společnost.** *Jerkman as* [online]. Praha: Jerkman, 2023, 20.2.2023 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <http://www.jerkman.as/>
9. **Ministerstvo vnitra GDPR.** *Ministerstvo vnitra České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo vnitra, 2023, 2023 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/gdpr/>
10. **NAVRÁTIL, Jiří.** *GDPR pro praxi*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-689-7.
11. **NEZMAR, Luděk.** *GDPR: praktický průvodce implementací*. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0668-4.
12. **Notářská komora České republiky.** *Notářská komora České republiky* [online]. Praha 2: PragueBest, 2023, 2023 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/>

13. **NULÍČEK, Michal.** *GDPR – obecné nařízení o ochraně osobních údajů*. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Praktický komentář. ISBN 978-80-7552-765-3.
14. **Parkers správa nemovitostí.** *Svj online* [online]. Praha 2: Parkers, 2020, 2023 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <https://www.svjonline.cz/>
15. **DAVID, Petr, ed.** *Advokátní deník.* *Advokátní deník* [online]. Praha 1: Česká advokátní komora, 2021, 2023 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/>
16. **SUCHÁNEK, Jaroslav.** *Společenství vlastníků bytů*. Praha: Prospektrum, 2001. ISBN 80-7175-101-4.
17. **Portál společenství vlastníků jednotek** [online]. Praha: Webmaster, 2018 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <http://www.portalsvj.cz/>
18. **SVJ na Hrádku.** *SVJ na Hrádku 2574-2579, Pardubice* [online]. Pardubice, 2019, 2019 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <http://www.svjnahradku.cz/index.php>
19. **TARABA, Milan.** *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů. 2., aktualiz. vyd.* Praha: Grada, 2001. Právo pro každého. ISBN 80-247-0128-6.
20. **Úřad pro ochranu osobních údajů.** *Úřad pro ochranu osobních údajů* [online]. Praha: WEBHOUSE, 2013, 2023 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <https://www.uoou.cz/>
21. **VOBOŘIL, Jan.** *GDPR pro SVJ. GDPR pro SVJ* [online]. Praha, 2018, 1.10.2018 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <https://www.iure.org/>
22. **Výbor právní magazín** [online]. Praha 1: Výbor, 2023 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: <https://www.magazinvybor.cz/>
23. **ŽUREK, Jiří.** *Praktický průvodce GDPR*. Praha: Anag 2017. ISBN:978-80-7554-365-3

Seznam příloh

Příloha A: Mandátní smlouva	58
Příloha B: Smlouva o zpracování osobních údajů	65
Příloha C: Informace o zpracování osobních údajů.....	69

MANDÁTNÍ SMLOUVA pro správu nemovitostí

níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení §§ 566 – 576 obchodního zákoníku v platném znění uzavřeli :

Společenství pro dům čp. 2574-2579, Pardubice
se sídlem Pardubice, Na Hrádku 2579, PSČ 530 02,
zastoupené výborem společenství, předsedkyní výboru SVJ Danou Zemancovou a
místopředsedou SVJ Ing. Miloslavem Hubem PhD.
IČ: 275 32 593
bankovní spojení: ČSOB, a.s.
čís. účtu: 220080049/0300
dále jen „mandant“

a

AJKA, s.r.o., IČO : 252 99 999, se sídlem 530 09 Pardubice, Kunětická 101, zastoupená
jednatelem společnosti Karlem Johnem, DIČ: CZ25299999, bankovní spojení
Československá obchodní banka, a.s., pobočka Pardubice, čís. účtu: 272118483/0300, dále jen
„mandatář“

tuto mandátní smlouvu pro správu nemovitosti

Hlava I. Předmět smlouvy

Článek 1

Mandatář podle této smlouvy a na účet mandanta bude zajišťovat správu, provoz a opravy nemovitostí - společných částí domu na adrese Pardubice, Na Hrádku 2574-2579, jež je ve vlastnictví mandanta a bude vykonávat některá práva a povinnosti vyplývající ze vztahů ke společným částem domu a k jednotkám v domě (dále jen "správu").

Článek 2

Mandatář není oprávněn nakládat se svěřenou nemovitostí jiným způsobem, než jak stanoví tato smlouva, zejména není oprávněn nemovitost nebo její část prodat, zastavit, převést na jiného, či zřídít k ní věcné břemeno. Není též oprávněn dávat souhlas k podnájům v bytech, ani k pronájmu nebytových prostor ani není oprávněn uzavírat nájemní smlouvy.

Hlava II. Zmocnění k úkonům ve věcech správy

Článek 3

Činnost mandátáře podle prvního odstavce spočívá v právních jednáních jménem mandanta v rozsahu určeném touto smlouvou a na jeho účet na základě udělené plné moci nebo v praktických činnostech, k nimž plné moci není třeba. Mandatář je oprávněn zařadit záležitosti mandanta prostřednictvím pracovníků své firmy, popřípadě třetí osobou se souhlasem mandanta.

Hlava III. Oprávnění a povinnosti mandátáře

Článek 4

Při zajišťování správy domu je mandantář povinen jménem mandanta k následujícím činnostem a úkonům:

- a) obstarávat opravy, udržování a provoz domu a společných technických zařízení a sítí tak, aby mohly sloužit řádnému užívání jednotek v domě-vždy po dohodě s mandantem
- b) obstarávat veškeré nutné a předepsané kontroly, zkoušky, prohlídky a revize a to zejména revize el. rozvodů a zařízení, revize plynového zařízení včetně plyn. zařízení v byt. jednotkách, revize požární vč. hasicích přístrojů, revize výtahů, popř. revize komínů, v řádných termínech. V případě potřeby zajistit odstranění závad a nedostatků takto zjištěných,
- c) obstarávat výkon práva a povinností podle předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně,
- d) zajistit odstranění závad v co nejkratší době, od oznámení od kteréhokoliv vlastníka jednotky. V případě potřeby organizuje a zúčastňuje se společně s mandantem jednání se stavebním odborem města Pardubic.
- e) zajistit provedení rekonstrukce a modernizace společných částí domu podle požadavku mandanta, vždy po dohodě s mandantem, který si vyhrazuje právo doplnění firem do výběrového řízení a vždy se bude účastnit výběrového řízení již od samého počátku, sleduje a informuje mandanta o možnostech čerpání státních a jiných dotací na opravy domů a spolupracuje s ním při podávání žádostí o přidělení těchto dotací,
- f) vést a archivovat provozní a technickou dokumentaci, aktualizovat pasportizaci spravovaného domu-bytů a umožnit na požádání osobě zmocněné mandantem nahlížet do této evidence,
- g) vést účetnictví a účetní evidenci mandanta podle zákona . 563/1991 Sb., postoupit zpracované doklady mandantovi nejpozději 3 dny před právním předpisem danou lhůtou k jeho podání,
- h) ve spolupráci s mandantem vypracovávat návrh krátkodobých oprav, rekonstrukcí a modernizací domu, včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci včetně rezervy na neplánované výdaje na další kalendářní rok,

- i) ve spolupráci s mandantem vypracovávat dlouhodobý návrh oprav, rekonstrukcí a modernizací domu, včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci,
- j) zajišťovat zprostředkování plnění spojené s užíváním jednotek, a to zejména:
- dodávku tepla a teplé vody,
 - dodávku studené vody včetně odvodu odpadních vod,
 - dodávku elektrické energie do společných částí domu,
 - provoz výtahů,
 - úklid společných prostor včetně přilehlých chodníků,
 - další služby zajišťované na základě usnesení shromáždění,
- k) provádět vyúčtování a rozúčtování nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky,
- l) ve prospěch na účet mandanta přijímat zálohy od jednotlivých vlastníků, z účtu financovat výdaje na služby a výdaje v souladu s odsouhlaseným plánem výdajů na správu domu,
- m) kdykoliv na žádost mandanta předložit k nahlédnutí veškeré listiny týkající se správy podle této smlouvy,
- n) vykonávat další činnosti, ke kterým je či bude zmocněn mandantem, resp. usnesením ze shromáždění vlastníků jednotek.

Článek 5

Mandatář je povinen při výkonu správy nemovitosti respektovat příslušné právní a zákonné normy, vztahující se k výkonu práv mandanta k nemovitosti.

Článek 6

Mandatář je povinen postupovat při výkonu správy nemovitosti s potřebnou odbornou péčí, podle pokynů mandanta a v souladu s jeho zájmy, které jsou mu známy. V případě pochybností o obsahu pokynu je mandatář povinen si vyžádat stanovisko mandanta. Od pokynu mandanta se může odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu mandanta a nemůže-li včas obdržet jeho souhlas, jinak mandatář odpovídá za vzniklou škodu.

Článek 7

Mandatář je povinen sledovat stav účtu mandanta u peněžního ústavu a kontrolovat včasné a správné plnění úhrad za služby spojené s vlastnictvím bytů a spoluvlastnictvím společných prostor. Zároveň má povinnost upomínat vlastníky jednotek, kteří jsou s úhradou v prodlení. Mandatář bude zasílat jednotlivým vlastníkům jednotek evidenční listy s rozpisem zálohových plateb, případně s jejich změnami. O neplatičích bude mandatář informovat neprodleně výbor společenství, pokud doba prodlení bude delší než 1 měsíc a zároveň bude upomínat dlužníky k uhrazení dluhu. V případě soudního vymáhání dluhu na neplatiči bude mandatář při soudním jednání zastupovat mandanta. Mandatář vyřizuje oprávněné reklamace spojené s nekvalitními službami a nekvalitně provedenými opravami.

Článek 8

Mandatář je oprávněn po písemném schválení výborem uzavírat smlouvy o dodávce služeb potřebných k řádnému provozu nemovitosti. Je povinen zajistit včas a řádně služby spojené s užíváním jednotek a plnit povinnosti mandanta stanovené platnými právními předpisy.

Článek 9

Mandatář se souhlasem mandanta stanoví výši zálohy za služby spojené s užíváním jednotky v souladu s platnými předpisy. Výběr takto stanovených peněžních prostředků se provádí ve prospěch na účet mandanta. Vyúčtování zálohových plateb provádí mandatář dle platných předpisů, včetně likvidace nedoplatků či přeplatků ze strany vlastníků jednotek, nejpozději spolu s roční zprávou o hospodaření.

Článek 10

Mandatář je povinen předložit mandantovi nejdéle do konce I.Q. následujícího roku roční zprávu o hospodaření, ze které budou patrné příjmy a výdaje spojené s provozem spravovaného majetku, za období od 1.1. do 31.12. běžného roku s tím, že tato zpráva odděleně pojedná:

- a) o věcech provozu a údržby – vyrovnání s mandantem
- b) o věcech dodávky služeb – vyrovnání s jednotlivými uživateli jednotek
- c) o stavu účtu mandanta
- d) o doporučených úpravách výše záloh za služby, spojené s užíváním bytu

Mandatář je povinen předložit mimořádnou zprávu o hospodaření, podle podmínek uvedených v hlavě IV. čl.17.

Článek 11

V případě vzniku pojistné události se mandatář uplatní případné vzniklé škody a zúčastní se s mandantem jednání s příslušnou pojišťovnou.

Článek 12

Mandatář bude mít po celou dobu trvání této smlouvy uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu, kterou způsobí mandantovi při plnění činnosti této smlouvy v rozsahu – pojištění odpovědnosti za škodu pro případ škody způsobené třetí osobě úrazem, nemocí (na zdraví) nebo poškozením, zničením nebo pohřešování věci, kterou má třetí osoba ve vlastnictví nebo užívání (na majetku) s limitem (20mil. Kč).

Hlava IV. Práva a povinnosti mandanta

Článek 13

Mandant má právo nahlížet do evidence vedené mandatářem a požadovat od něj vysvětlení.

Článek 14

Mandant má právo na předložení mimořádné zprávy o hospodaření při ukončení činnosti mandatáře dle této smlouvy k jinému datu, než 31.12. běžného roku.

Článek 15

Mandant je povinen oznámit mandatáři změnu podstatných skutečností, které mají vliv na výši plateb a záloh na služby, případně v jejichž důsledku dochází ke změně vlastnictví nebo způsobu využití jednotky (např. změna počtu osob užívajících jednotku).

Článek 16

Mandant je povinen k datu zahájení činnosti mandátáře poskytnout mandatáři veškeré podklady pro jeho činnost, vybavit jej plnou mocí k výkonu této činnosti, založit účet spravované nemovitosti a zasílat výpisy z tohoto účtu mandatáři do 15 dnů po jejich obdržení.

Článek 17.

Mandant zajistí dle platných stanov Společenství pro dům 2574-2579, Pardubice dle čl. XIII. bodu i) umožnění mandatáři, příp. osobě jím pověřené, po předchozí výzvě, přístup do jednotky pověřené osobě, (která prokáže pověření a totožnost) v případě, že to vyžadují opravy, úpravy či provoz domu či ostatních jednotek. V případě, že půjde o havarijní stav ohrožující životy nebo majetek, je vlastník jednotky povinen umožnit přístup do jednotky i bez předchozí výzvy.

Hlava V.

Čerpání finančních prostředků na opravy a údržbu spravované nemovitosti

Článek 18

V případě havárie, jejíž odstranění nesnese odkladu, je mandatář oprávněn vynaložit i bez souhlasu mandanta nezbytné náklady na odstranění havárie. Ostatní náklady na uvedení do předchozího provozuschopného stavu je mandatář povinen projednat s mandantem a s vlastníkem poškozené bytové jednotky.

Článek 19

Mandatář nemá dispoziční právo k účtu mandanta. Mandant po předchozím souhlasu uvolní potřebné finanční prostředky na provedení oprav a údržbových prací tak, že postupně mandatář vystaví bankovní příkaz, vyzve mandanta k podpisu uvedeného příkazu, který mandant nejpozději do pěti pracovních dnů svými podpisy potvrdí.

Článek 20

Příkazy k úhradě nákladů na opravy a údržbu musí být podloženy oběma stranami schválenou smlouvou, rozpočtem a fakturou.

Hlava VI.

Odměna mandatáři

Článek 21

Odměna mandatáři za správu nemovitého majetku mandanta byla dohodnuta tak, že mandatáři náleží 84,- Kč za jednu bytovou jednotku a jeden kalendářní měsíc.

Odměna je splatná proti faktuře, mající všechny náležitosti účetního a daňového dokladu, vystavené mandatářem za spravované období jednoho měsíce a doručené mandantu v měsíci následujícím. Doba splatnosti se stanoví na 14 kalendářních dnů.

Hlava VII.

Sankce vyplývající z neplnění povinností ujednaných v této smlouvě

Článek 22

Mandant je oprávněn pozastavit proplacení odměny mandatáři při prokazatelném nedodržení povinností mandátáře až do doby odstranění nedostatků mandatářem.

V případě neplnění povinností mandátáře vůči mandantovi ve sjednaných termínech nebo v případě zanedbání oznamovací povinnosti, v jejímž důsledku vznikne mandantovi škoda,

má mandant právo účtovat si náhradu škody včetně zákonného úroku z prodlení. Pokud se strany nedohodnou na výši škody způsobené mandatářem, zjištění škody zajistí na své náklady mandatář u odborníka předem schváleného oběma smluvními stranami.

Článek 23

Prokazatelné neplnění smluvních povinností mandatáře vůči mandantovi, které má charakter hrubého porušení povinností stanovených v Hlavě I., čl.: 2 smlouvy je důvodem pro okamžité odstoupení od této smlouvy.

Hlava VIII.

Doba platnosti smlouvy a výpověď

Článek 24

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Každá ze smluvních stran může smlouvu vypovědět, a to i bez udání výpovědních důvodů. V takovém případě je výpovědní lhůta 3 měsíce a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po písemném doručení druhé smluvní straně, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Článek 25

Po dobu výpovědní lhůty je mandatář povinen řádně plnit své povinnosti podle této smlouvy. Při ukončení smluvního vztahu je povinen upozornit mandanta na případné hrozící škody, způsobené nedokončením činnosti, souvisejících se zařizováním záležitostí podle této smlouvy. Mandatář je povinen učinit všechna opatření, která jsou nutná k odvrácení škody v důsledku ukončení činnosti mandatáře ve prospěch mandanta.

V průběhu výpovědní lhůty, nejpozději však k termínu ukončení činnosti, je mandatář povinen předat protokolárně mandantovi nebo jím určenému mandantáři veškerou a skutečnosti odpovídající ekonomickou a technickou dokumentaci, kterou má v rámci své smlouvy k dispozici, kompletní evidenci služeb jím spravovaných jednotek v členění na jejich jednotlivé uživatele, jakož i veškeré věcné a peněžní prostředky, které mu byly svěřeny.

Hlava IX.

Inflační doložka

Článek 26

Mandatář a mandant se dohodli na možnosti každoročně valorizovat odměny mandantáři v návaznosti na míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem za rok předchozí a to na základě písemné žádosti, kterou zašle mandatář mandantovi ve lhůtě alespoň 30 dnů před výročním dnem uzavření této smlouvy příslušného roku, ve kterém se má odměna mandantáři zvýšit.

Na základě žádosti mandatáře uzavřou smluvní strany písemný dodatek k této smlouvě, v němž bude sjednána valorizovaná odměna platná od 1. dne měsíce následujícího po doručení žádosti.

**Hlava X.
Další ustanovení**

Článek 27

Nesplní-li mandatář povinnosti vyplývající mu z Hlavy VIII. čl. 27 smlouvy ve lhůtě výše uvedené, je povinen mandantovi uhradit smluvní pokutu ve výši jeho odměny za poslední měsíc své činnosti.

Článek 28

Mandatář se zavazuje při výkonu své činnosti uzavírat smluvní vztahy tak, aby čerpání finančních prostředků bylo pro vlastníka výhodné.

Článek 29

Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výhradně neupravené se řídí zákonem č.72/1994 Sb. v platném znění, zákonem č.513/1991 Sb. v platném znění a obecnými ustanoveními Občanského zákoníku.

Článek 30

Přílohou této mandátní smlouvy je plná moc vystavená mandantem mandatáři, která jej opravňuje za mandanta jednat ve věcech touto smlouvou mu svěřených.

Článek 31

Ujednání této smlouvy přechází a jsou v nezměněném rozsahu závazná pro právní nástupce obou smluvních stran.

Článek 32

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž po jedné obdrží každá smluvní strana. Její změny a doplňky mohou být činěny pouze v písemné formě a podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Změnou smlouvy jsou dotčena pouze ta její ustanovení, jichž se změna týká. Ostatní ujednání původní smlouvy zůstávají i nadále v platnosti.

Článek 33

Uzavřením této smlouvy nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucích ze Zákona o vlastnictví bytů a Stanov tohoto Společenství, pro které je tato mandátní smlouva sepsána.

Článek 34

Smlouva se stává platnou i účinnou podpisem oběma smluvními stranami ke dni 1.6.2008.

Článek 35

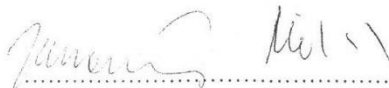
Smluvní strany se s textem této smlouvy seznámily, souhlasí s ním a prohlašují, že smlouva nebyla uzavřena v tísní či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Pardubicích dne 27.5.2008

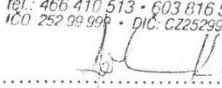
Společenství pro dům čp. 2574 - 2579
Na Hrádku, Pardubice
Na Hrádku 2579 - 530 02 Pardubice
IČ: 275 32 593
-1-

V Pardubicích dne 27.5.2008

AJKA, s.r.o.
Kunětická 101, 530 09 Pardubice
tel.: 466 410 513 • 603 816 533
IČO: 252 99 998 • DIČ: CZ25299999


.....

za mandanta


.....

za AJKA, s.r.o

Příloha B: Smlouva o zpracování osobních údajů

Smlouva o zpracování osobních údajů

Název: Společenství vlastníků jednotek, Na Hrádku 2574-2579, Pardubice
se sídlem: Na Hrádku 2574-2579, Pardubice
jednající: doc. Ing. Miloslav Hub, Ph.D, předseda společenství vlastníků jednotek
IČ: 27532593
(dále také jen „**Správce**“)

a

Název: AJKA, s.r.o.
se sídlem: Kunětická 101, Cihelna, 530 09 Pardubice
jednající: Lukáš John, jednatelem
IČ: 25299999
(dále také jen „**Zpracovatel**“)

Níže uvedení účastníci jednotlivě označovaní jako „**Správce**“ a „**Zpracovatel**“ nebo jako „**smluvní strana**“ společně pak „**Smluvní strany**“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

Smlouvu o zpracování osobních údajů (dále jen „Smlouva“)

I.

Preambule

1. Tato smlouva upravuje práva a povinnosti Správce a Zpracovatele dle NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU)2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, v platném znění (dále také jen „**GDPR**“)
2. Správce je právnická osoba založená podle příslušných právních předpisů, a to za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
3. Zpracovatel je právnickou osobou, která vykonává pro správce činnost vymezenou ve smlouvě o dílo ze dne 1. 1. 2010, která je uzavřena mezi Správcem a Zpracovatelem a upravuje činnosti související se správou bytového domu č. p. 1, na adrese Nová 123, Praha 1 (dále jen „**smlouva o dílo**“).
4. Předmětem této smlouvy je zajištění ochrany Zpracovatelem zpracovávaných osobních údajů v rámci poskytování služeb pro Správce. Výčet služeb je stanoven ve smlouvě o dílo.
5. Správce touto smlouvou pověřuje Zpracovatele ke zpracování osobních údajů, a to v rozsahu dle této Smlouvy.

6. Správce touto smlouvou nepověřuje Zpracovatele ke zpracování osobních údajů, které Správce uchovává v rámci užívaného systému elektronických zámeků. Zpracování tohoto typu údajů je tak ze smlouvy výslovně vyjmuto.

II.

Základní ustanovení

1. Správce zpracovává osobní údaje svých členů dle tohoto článku, příp. osob, které užívají jednotku ve vlastnictví člena na základě právního vztahu, ve smyslu příslušných právních předpisů a stanov. Není-li stanoveno jinak, jsou osobními údaji pro účely této Smlouvy především:
 - a) jméno, příjmení, datum narození (rodné číslo), adresa trvalého bydliště, příp. adresa pro doručování člena, číslo jednotky ve vlastnictví člena
 - b) telefonní kontakt, e-mailová adresa, bankovní spojení,
 - c) výše pohledávky Správce za členem
 - d) osobní údaje rodinných příslušníků člena (jsou– li poskytovány)
 - e) jméno, příjmení a adresa trvalého bydliště osob užívajících jednotku člena na základě právního vztahu
 - f) bankovní spojení
 - g) údaje o spotřebách a platbách

(vše dále jako „osobní údaje“)

2. Správce dále zpracovává osobní údaje dalších dodavatelů služeb, případně jejich zaměstnanců, s nimiž přichází do styku v souvislosti s realizací dodávek těchto služeb či s jejich zaplacením.
3. Zpracovatel zpracovává pro Správce jiné osobní údaje, než uvedené v čl. II. odst. 1 a odst. 2, pouze na písemný pokyn Správce.
4. Správce prohlašuje, že veškeré osobní údaje, jež poskytuje, poskytuje na základě platného právního titulu dle GDPR, který bude kdykoliv schopen Zpracovatel, nebo kontrolnímu orgánu doložit.

III.

Zpracovatel

1. Zpracovatel se na základě Smlouvy zavazuje zpracovávat pro Správce osobní údaje subjektů údajů, které Správce získal v souvislosti se svou činností.
2. Zpracovatel nezapojí do zpracování žádného dalšího zpracovatele bez předchozího písemného souhlasu Správce. V případě, že Zpracovatel zamýšlí zapojit dalšího zpracovatele, písemně to oznámí Správci a vyčká jeho písemného souhlasu. Bez písemného souhlasu není Zpracovatel oprávněn zapojit jakéhokoliv dalšího zpracovatele.
3. V případě, že Zpracovatel získá souhlas Správce podle čl. III. odst. 3 Smlouvy, zajistí, že další zpracovatel bude vždy postupovat v souladu s GDPR a Smlouvou. Za takový postup dalšího zpracovatele Zpracovatel Správci přímo odpovídá.
4. Zpracovávání bude probíhat elektronicky, ve výjimečných případech v tištěné formě, vždy na pracovišti Zpracovatele není – li stanoveno, nebo dohodnuto jinak.
5. Zpracovatel je si vědom svých povinností, ve smyslu GDPR a vnitrostátního práva.

V.

Odpovědnost Zpracovatele

1. Zpracovatel se zavazuje přijmout taková opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, jakož i k jinému zneužití osobních údajů. Tato povinnost platí i po ukončení zpracování osobních údajů Zpracovatelem.
2. Zpracovatel zajistí a odpovídá za to, že jeho zaměstnanci a jiné osoby, které budou zpracovávat osobní údaje na základě Smlouvy, budou postupovat pouze za podmínek a v rozsahu Zpracovatelem stanoveném a odpovídajícím smyslu GDPR a ujednáním této Smlouvy. Pro tento případ budou zejména zachovávat mlčenlivost o osobních údajích a o bezpečnostních opatřeních, jejichž zveřejnění by ohrozilo zabezpečení osobních údajů, k čemuž je Zpracovatel zavázán.
3. Zpracovatel v souladu s rozhodnutím Správce všechny osobní údaje buď vymaže, nebo je vrátí Správci po ukončení poskytování služeb spojených se zpracováním, a vymaže existující kopie, pokud právo Unie nebo členského státu nepožaduje uložení daných osobních údajů.
4. Zpracovatel odpovídá za:
 - a) plnění pokynů Správce nebo jím stanovených osobami týkajících se zpracování dle této Smlouvy,
 - b) zabránění neoprávněným osobám v přístupu k osobním údajům a k prostředkům pro jejich zpracování,
 - c) zabránění neoprávněnému čtení, vytváření, kopírování, přenosu, úpravě či vymazání záznamů obsahujících osobní údaje
 - d) opatření, která umožní určit a ověřit, komu byly osobní údaje předány a kdo měl k osobním údajům přístup,
 - e) schopnost zajistit neustálou důvěrnost, integritu, dostupnost a odolnost systémů a služeb zpracování,
 - f) schopnost obnovit dostupnost osobních údajů a přístup k nim včas v případě fyzických či technických incidentů,
 - g) proces pravidelného testování, posuzování a hodnocení účinnosti zavedených technických a organizačních opatření pro zajištění bezpečnosti zpracování.
5. Tam, kde je to možné, nebo to vyžaduje povaha věci je Zpracovatel Správci nápomocen při zajišťování souladu nakládání s osobními údaji dle této Smlouvy s GDPR.
6. Zpracovatel se zavazuje, že poskytne Správci nezbytnou součinnost při splnění povinností Správce reagovat na žádosti o výkon práv subjektu údajů.
7. Zpracovatel je v případě závadného stavu povinen přijmout taková opatření, která zajistí okamžitou nápravu. Zpracovatel v takovém případě rovněž informuje neprodleně Správce.
8. Zpracovatel je povinen informovat Správce bez zbytečného odkladu, nejpozději do 24 hodin poté, co se dozví o vzniku závadného stavu, u něž by mohla Správci vzniknout povinnost provést ohlášení dle čl. 33 nebo 34 GDPR. Zároveň je povinen poskytnout Správci veškerou potřebnou součinnost k realizaci povinností Správce dle čl. 33 a 34 GDPR.
9. Za závadný stav se pro účely Smlouvy považuje především:
 - a) narušení zabezpečení, ochrany zpracovávaných dat
 - b) neoprávněné zcizení nosiče dat, neoprávněný přenos dat
 - c) neoprávněný přístup k osobním údajům
 - d) neoprávněná změna, zničení nebo ztráta osobních údajů
 - e) jinak vzniklý stav, jež by mohl mít za následek ohrožení důvěrnosti zpracovávaných údajů a/nebo zneužití osobních údajů
10. V případě, že se prokáže, že Zpracovatel zavinil svým jednáním porušení Smlouvy, jež by měla za následek vznik škody, zavazuje se v takovém případě Správci škodu nahradit.
11. Odpovědnosti podle předchozího odstavce se Zpracovatel může zprostit, prokáže-li, že škoda vznikla v důsledku toho, že Správce neposkytl součinnost, již po něm lze spravedlivě požadovat, nebo jež mu

vyplývá ze Smlouvy.

12. Pokud jde o škodu způsobenou uložením pokuty Úřadem pro ochranu osobních údajů Správci, je Zpracovatel povinen Správci škodu uhradit jen v případě, že uložení pokuty bylo zaviněno právním jednáním Zpracovatele.
13. Povinnosti a odpovědnost dle tohoto odstavce dopadají na Zpracovatele i v případě, že škodu způsobil jeho zaměstnanec nebo smluvní partner či s ním spolupracující osoby.

VI.

Správce

1. Správce je povinen poskytnout Zpracovateli veškerou náležitou součinnost, kterou po něm lze spravedlivě vyžadovat.
2. Správce je oprávněn Zpracovatele požádat, aby doložil soulad s GDPR. Zpracovatel poskytne Správci veškeré informace potřebné k doložení toho, že jsou plněny povinnosti vyplývající ze Smlouvy.
3. Správce se zavazuje neprodleně písemně informovat Zpracovatele o veškerých podstatných změnách týkajících se BD a jeho členů, zejména informovat Zpracovatele o každém převodu či přechodu vlastnictví k družstevním podílům v předmětné nemovitosti. Pokud Správce neposkytne informace podle předchozí věty Zpracovateli v písemné formě, a to ve lhůtě do 10-ti pracovních dnů od chvíle, kdy se o ní dozví, nebo se o ní dozvědět měl, zprošťuje se Zpracovatel jakékoliv odpovědnosti za případně způsobenou škodu, či za uložení sankce, které by byly v důsledku neposkytnutí takové informace uloženy.
4. Pokud bude mít Správce povinnost, dle čl. 35 GDPR posuzovat vliv na ochranu osobních údajů (resp. vliv na práva a svobody členů) činí tak samostatně, nedohodnou-li se se Zpracovatelem jinak.
5. Tam, kde GDPR ukládá Správci povinnost, nepřechází tato povinnost na Zpracovatele, nestanovuje-li to tato Smlouva, nebo její dodatek.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je uzavírána na dobu neurčitou.
2. Smlouvu může kterákoliv ze smluvních stran vypovědět, a to bez udání důvodu.
3. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet měsícem následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
4. Výpověď je doručena platně, pokud je doručena písemně na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví Smlouvy.
5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy je možno činit pouze písemnými dodatky Smlouvy, které budou uzavírány v listinné podobě, jako dohoda, a opatřeny podpisy smluvních stran.
7. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.

V Pardubicích, dne ____ 2023

V Pardubicích, dne ____ 2023

správce

zpracovatel

Příloha C: Informace o zpracování osobních údajů

Informace o zpracování osobních údajů **Zpracování osobních údajů členů společenství vlastníků jednotek** **Na Hrádku 2574-2579, Pardubice** **(Dále jen „SVJ“)**

Správce: SVJ Na Hrádku 2574-2579, Pardubice

Kontaktní osoba: doc. Ing. Miloslav Hub, Ph.D., předseda SVJ, e-mail: miloslav.hub@svjnahradku.cz

SVJ zpracovává jakožto správce osobní údaje členů SVJ, osobní údaje nájemníků, kteří nejsou členy SVJ a osobní údaje dodavatelů služeb nebo jejich zaměstnanců

Tato informace o zpracování osobních údajů členů SVJ slouží ke splnění informační povinnosti dle obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR). Bude vyvěšena v členské sekci webových stránek a na domovní nástěnce. Členové SVJ s ní rovněž budou seznámeni v rámci nejbližšího shromáždění.

Osobní údaje členů SVJ, které jsou zpracovávány

Rozsah osobních údajů:

- jméno a příjmení
- adresa trvalého bydliště
- počet osob v bytě
- e-mailová adresa
- datum narození
- číslo bankovního účtu (zejm. ve výpisech bankovního účtu BD)
- údaje o platbách (přeplatky, dluhy), údaje o službách (např. spotřeba vody)
- informace o bytě
- informace na shromážděních SVJ

Účel, právní titul a doba zpracování osobních údajů:

- vedení seznamu členů SVJ (jméno, příjmení, adresa trvalého bydliště, informace o bytě, informace o počtu osob v bytě) – plnění právní povinnosti (po dobu, kdy je subjekt členem SVJ)
- vyúčtování plateb za nájem a služby spojené s nájmem bytu (jméno, příjmení, údaje o počtu osob v bytě, údaje o bytě, údaje o platbách a službách – spotřebě, číslo bankovního účtu) – plnění právní povinnosti, uzavření a plnění smlouvy (po dobu, kterou ukládá zákon k evidenci účetních dokladů)
- řešení havárií (jméno, příjmení, telefon) – ochrana oprávněného zájmu správce a třetí osoby (po dobu členství v SVJ)
- informování členů SVJ o shromážděních SVJ a dalších důležitých informacích spojených s fungováním SVJ a se správou domu (jméno, příjmení, e-mail)

Předávání osobních údajů:

Údaje jsou předávány pouze zpracovatelům, kteří mají své místo podnikání či sídlo v České republice, jedná se zejména o dodavatele účetních služeb a správcovskou firmu

Práva subjektu údajů:

Ten, koho se údaje týkají má právo na přístup k údajům, tedy zejména na sdělení, jaké údaje o něm zpracováváme, dále na opravu zejména v případě, že by údaje byly nepřesné, případně na likvidaci osobních údajů, pokud by pominul důvod jejich zpracování

V Pardubicích dne

doc. Ing. Miloslav Hub, Ph.D., předseda SVJ