

Příloha k Průvodci pro přípravu obcí na požadavky GDPR

Modelová situace obce

19. Správa bytového fondu

Životní situace:

Obec je obvykle vlastníkem bytového fondu, vystupuje v pozici pronajímatele a provádí správu bytových domů nebo pověřuje správou na základě smluvních vztahů jinou fyzickou nebo právnickou osobu; tento komplex jejích činností je zapotřebí posoudit z pohledu ochrany osobních údajů.

Popis životní situace:

Obec jako pronajímatel je vždy správcem osobních údajů nájemců obecních bytů a musí tedy plnit své povinnosti i na úseku ochrany jejich osobních údajů. Ty se mohou týkat zpracování osobních údajů pro účely jednání o uzavření smluv o nájmu obecních bytů, průběhu nájemního vztahu nebo i situací po jeho skončení. V rámci všech těchto fází nájemního vztahu je zapotřebí chránit osobní údaje nájemců obecních bytů, jsou-li fyzickými osobami a tedy i subjekty údajů. Pokud by – např. v rámci pronájmu bytových domů nebo bytových celků – byla nájemcem právnická osoba, vztahuje se ochrana osobních údajů na její představitele (statutární orgány, kontaktní osoby), které jsou fyzickými osobami. Pronájem nebytových prostor tato modelová situace neřeší. Situace je nicméně analogická – je-li nájemcem fyzická osoba podnikající, jsou její osobní údaje chráněny obdobně, jako u nájmu bytu. U právnických osob jsou chráněny osobní údaje jejich statutárních orgánů nebo kontaktních osob.

Posouzení z pohledu ochrany osobních údajů:

Obec je typicky správcem osobních údajů, který je v rámci smluvního vztahu povinen plnit povinnosti na úseku ochrany osobních údajů fyzických osob, nájemce (je-li fyzickou osobou), je pak subjektem údajů, který vůči obci jako správci disponuje právy souvisejícími s ochranou svých osobních údajů.

Současně obec může v rámci smluvního vztahu pověřit jinou fyzickou či právnickou osobou správou bytového fondu a rozhodováním o způsobu zpracování údajů pro tyto účely (a pak tato osoba bude společným správcem osobních údajů) anebo jen výkonem některých činností souvisejících se správou bytového fondu na základě pokynů obce jako správce k jejich zpracování (např. sběrem informací o spotřebě energií v jednotlivých domácnostech) a pak bude tato osoba zpracovatelem osobních údajů ve vztahu k obci jako správci. V obou případech je vhodné situaci mezi obcí a dalším správcem, eventuálně zpracovatelem údajů, podrobně smluvně upravit.

Účel zpracování osobních údajů:

Základním účelem zpracování zde budou:

- V průběhu jednání o uzavření nájemní smlouvy „jednání směřující k uzavření smlouvy o nájmu obecního bytu“
- Po uzavření nájemní smlouvy „naplňování smlouvy o nájmu obecního bytu“
- A po skončení její platnosti buď „vedení evidence bývalých nájemců obecních bytů“, eventuálně „agenda vymáhání nároků obce na bývalých nájemcích obecních bytů“.

Takto je vhodné s nimi pracovat v rámci evidence zpracování údajů.

Pro zpracování údajů v rámci nájemního vztahu bude relevantním právním titulem existence a naplnění smlouvy o nájmu bytu uzavřené mezi obcí a nájemcem. V období před uzavřením této smlouvy pak bude právním titulem pro zpracování provádění opatření přijatých před uzavřením smlouvy, v obou případech tedy půjde o právní titul v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR. Po skončení nájmu pak přichází v úvahu taktéž oprávněný zájem obce na tom, aby po určitou dobu po skončení nájemního vztahu měla k dispozici údaje o realizovaném nájmu např. z důvodu prevence sporů s bývalými nájemci o výši úhrad za vyúčtování spotřeby energií apod.

V úvahu naopak zřejmě nepřichází souhlas nájemců jako subjektů údajů. V řadě obcí přetrvává praxe a názor, že je vhodné zveřejňovat seznam nájemců obecních bytů (např. z důvodu poskytování informací o vyúčtování spotřeb energií apod.) nebo seznam uchazečů o uzavření nájemní smlouvy na obecní byt (aby byla zajištěna veřejná kontrola způsobu hospodaření s obecními byty). Podobná bývá i situace u bývalých nájemců, eventuálně osob, které dluží nedoplatky na nájemném nebo službách souvisejících s provozem bytu. V žádném z těchto případů však není zveřejnění osobních údajů nájemců, uchazečů o uzavření nájemních smluv na obecní byty nebo bývalých nájemců na místě ve vztahu k danému účelu – stejného účelu totiž lze dosáhnout i bez zveřejnění osobních údajů konkrétních osob a při zaručení ochrany jejich soukromí. Tuto disproporci nelze zhojit ani zajištěním souhlasu dotčených osob se zveřejněním jejich osobních údajů a obec by v rámci dobré praxe v oblasti ochrany osobních údajů měla přistupovat ke zveřejnění informací v anonymizované podobě, tedy bez uvádění osobních údajů konkrétních osob. Jedinou výjimku z tohoto pravidla tvoří možné zveřejnění informací o dlužníkovi v případech, kdy se jej dlouhodobě nedaří zastihnout a obec tedy prostřednictvím zveřejnění informací na úřední desce činí pokus o doručování. Platí přitom všechny standardy platné pro publikaci informací na úřední desce, které jsou předmětem popisu v samostatné modelové situaci.

Pokud se týče možných souvislostí s publikací informací o obsazenosti obecních bytů na žádost podanou v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, lze si představit situaci, kdy v rámci naplnění povinnosti publikovat informaci o hospodaření s veřejnými prostředky danou § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím, mohou být izolovaně publikovány buď informace o obsazenosti jednotlivých obecních bytů (bez uvedení údajů o nájemcích), nebo naopak jména nájemců obecních bytů (bez uvedení údajů o tom, k jakému bytu se jejich užívací právo vztahuje). Informace by však v žádném případě neměly být publikovány provázaně (tj. která osoba je nájemcem kterého bytu).

Rozsah zpracovávaných osobních údajů:

Při správě bytového fondu obec získává osobní údaje o fyzických osobách (nájemcích) na smluvním základě. Většinou obci postačí jen běžné identifikační a kontaktní údaje o osobě (osobách) nájemce a u případných dalších osob, užívajících byt společně s nájemcem, jsou shromažďovány jen informace o jejich počtu. Dále obec obvykle potřebuje kontaktní údaje nájemce případně číslo jeho účtu, pokud se ve smlouvě zavazuje vrátit případné přeplatky na nájemném či na službách spojených s nájmem přímo na jeho účet. V rámci pronájmu sociálních nebo speciálně upravených bytů pak může přijít do kontaktu i s osobními údaji zvláštní kategorie svých nájemců, které např. vypovídají o jejich zdravotním stavu nebo ekonomické situaci.

Proces zpracování osobních údajů:

Před zahájením obsazování obecních bytů, v průběhu nájemního vztahu i po jeho ukončení a v rámci eventuálního soudního řízení obce s jejími nájemci nebo bývalými nájemci je třeba aplikovat všechny zásady GDPR, tedy:

- Dbát na to, aby v návaznosti na zásadu zákonnosti měla obec pro držení osobních údajů budoucích, současných či bývalých nájemců k dispozici právní titul; tím bude zejména smlouva o nájmu obecního bytu nebo činění úkonů směřujících k uzavření smlouvy. U nájemců bývalých anebo u neúspěšných uchazečů o obecní byty jim může být oprávněný zájem obce na dalším uchování informací pro účely obhajoby jejich právních nároků. Pouze ve výjimečných případech (např. tam, kde uchazeč o obecní byt nebyl úspěšný, přeje si však být zařazen do budoucích výběrových řízení), může být právním titulem ke zpracování těchto informací souhlas potenciálního nájemce.
- Ujistit se, že údaje nájemců jsou zpracovávány korektně a transparentně, tedy že jsou všichni potenciální, aktuální i bývalí nájemci informováni o tom, k jakému účelu, jakým způsobem a po jakou dobu jsou jejich osobní údaje zpracovávány a kdo k nim má přístup.
- Zkontrolovat, zda je způsob zpracování všech osobních údajů nájemců skutečně v souladu s daným účelem zpracování, kterým je buď proces směřující k uzavření nájemního vztahu, realizace nájemního vztahu samotného nebo oprávněný zájem obce na zpracování údajů nájemců i poté, co nájemní vztah zanikl.
- Zjistit, zda nejsou některé osobní údaje nájemců zpracovávány resp. uchovávány a/nebo zveřejňovány déle, než je pro daný účel nutné, a to zejména v období po ukončení nájemního vztahu. Tam by se měla doba pro další uchování údajů odvíjet buď od obhajoby právních nároků obce, nebo eventuální periodicity výběrových řízení na obsazení obecních bytů.
- Dbát na to, aby osobní údaje nájemců byly zpracovávány pouze v rozsahu nezbytně nutném pro daný účel zpracování, tedy nevyžadovat od nájemců údaje nad rámec toho, co je nezbytně nutné pro úspěšnou realizaci daného právního vztahu a s ním souvisejícího rozsahu zpracování údajů. Za takové nadbytečné údaje mohou být považovány např. údaje o bankovním spojení osob žijících ve společné domácnosti s nájemcem, údaje o rodinném stavu nájemce nebo údaje o zdravotním stavu nebo příjmu nájemce, nejedná-li se o sociální byt, u něhož je podmínkou přidělení bytu a trvání nájemního vztahu existence nepříznivého zdravotního stavu nebo ekonomické situace nájemce.

Pravidla pro zpracování osobních údajů:

O konkrétním způsobu zpracování údajů v rámci jednání před uzavřením nájemní smlouvy, v průběhu nájemního vztahu i po jeho skončení je třeba samozřejmě nájemce (resp. budoucí či bývalé nájemce, nebo i neúspěšné uchazeče o uzavření nájemní smlouvy na obecní byt) informovat v souladu s požadavky GDPR o rozsahu, způsobu a účelu zpracování jejich osobních údajů a nezapomínat ani na informace o předání údajů ke zpracování třetím osobám (dodavatelé energií, soukromoprávní správci bytového fondu nebo poskytovatelé komunálních služeb) jako příjemcům údajů. Informace může být obdobně jako u ostatních obecních agend poskytnuta v obecné podobě (a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup – tj. zejm. odkazem na web obce) nebo individuálně každému nájemci (např. v rámci formuláře žádosti o uzavření nájemní smlouvy na obecní byt, ve smlouvě samotné nebo v její příloze), přičemž není třeba znovu nájemce informovat o skutečnostech, které jsou jim již známy. Každý nájemce má také samozřejmě právo na opravu či aktualizaci svých osobních údajů, které jsou zpracovávány nepřesně či neúplně.

Kdo má ke zpracovávaným osobním údajům přístup:

Do agendy budou zapojeny zejména úseky zodpovědné za bytové hospodářství města, eventuálně za správu komunálních služeb, jejichž poskytování souvisí s pronájmem bytů. Současně může osobní údaje zpracovávat správcovská firma (která je spolu s obcí společným správcem osobních údajů)

nebo se na nich podílet firma pověřená některými činnostmi na úseku správy obecního bytového fondu (jako zpracovatel osobních údajů). Všichni pracovníci obecního úřadu i osoby u externích správců či zpracovatelů údajů potřebují pro plnění svých pracovních úkolů nebo naplňování smlouvy s obcí mít přístup k údajům o hospodaření s obecními byty včetně osobních údajů jejich nájemců např. pro účely zpracovávání a rozesílku vyúčtování, zásobování energiemi apod.

Příklady dobré praxe při řešení modelové situace:

- ☺ *Výmaz informací o bývalých nájemcích obecních bytů, jakmile uběhne promlčecí lhůta pro uplatnění nároku na náhradu škody z vyúčtování spotřeby energií v bytě*
- ☺ *Zpřístupnění informací o obsazenosti obecních bytů pouze zastupitelům nebo přesně vymezenému okruhu pracovníků obecního úřadu*

Příklady špatné praxe při řešení modelové situace:

- ☹ *Publikace jmenného seznamu úspěšných a neúspěšných uchazečů o uzavření nájemní smlouvy na obecní byty na úřední desce obecního úřadu bez jejich předchozího souhlasu*
- ☹ *Zveřejnění vyúčtování spotřeby energií jednotlivých nájemců formou vyvěšení na nástěnky v bytových domech*
- ☹ *Zveřejňování seznamů neplatičů nájmu nebo spotřeby energií v obecních bytech, a to i s jejich případným souhlasem*

Testová otázka:

Starosta měl zájem uveřejnit seznam neplatičů nájmu u obecních bytů s cílem zejména upozornit soukromé pronajímatele na potenciálně rizikové nájemce:

1. Seznam neplatičů lze uveřejnit na webové stránce obce nebo na úřední desce bez dalšího
2. Ke zveřejnění je zapotřebí souhlasu všech dotčených současných i bývalých nájemců, kteří jsou neplatiči
3. O zveřejnění je třeba všechny neplatiče informovat, souhlasu však není zapotřebí
4. Pokud je uvedeno jen jméno, příjmení a datum narození osoby a obec jejího trvalého pobytu, zveřejnění je možné i bez jejího souhlasu
5. **Zveřejnění seznamu není možné ani se souhlasem dotčených fyzických osob, neboť se jedná o zveřejnění osobních údajů zvláštních kategorií – citlivých údajů o jejich ekonomické situaci.**

Odůvodnění správnosti odpovědi: Mohlo by se zdát, že publikace této informace by za určitých okolností mohla být odůvodněna oprávněným zájmem obce nebo dalších pronajímatelů. Jelikož se však jedná o osobní údaje zvláštní kategorie (obsahující informace o ekonomické situaci subjektů údajů) a současně lze daného účelu (doručení informace dané osobě, že je dlužníkem) dosáhnout i jiným způsobem bez zveřejnění údajů o konkrétní fyzické osobě, ke zveřejnění není právní důvod.