

ÚŘAD PRO OCHRANU OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Pplk. Sochora 27, 170 00 Praha 7
tel.: 234 665 555, fax: 234 665 444
e-mail: posta@uouu.cz, www.uouu.cz



Či. UOOU-06458/17-2

Vyřizuje: JUDr. Zdenka Romanovská

Praha 18. července 2017

Zpracovávání osobních údajů členů bytových družstev (BD) a členů společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Úřad pro ochranu osobních údajů (Úřad) obdržel dne 21. června 2017 Váš dotaz ve výše uvedené věci: K tomu Vám sděluji:

Podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, je správce povinen shromažďovat a dále zpracovávat osobní údaje odpovídající pouze stanovenému účelu a v rozsahu nezbytném pro naplnění stanoveného účelu. Osobní údaje v rozsahu jméno, adresa bydliště či adresa domu, ve kterém se nachází bytová jednotka, telefonní číslo a elektronická adresa účelu správy domu, rozpočítání a zajištění služeb odpovídají.

V případě správy společných částí domu se jedná o hospodaření se společným majetkem společníků nebo členů družstva, a proto jsou všichni společníci nebo členové oprávněni znát údaje, které se tohoto hospodaření týkají, a to včetně například údajů o úhradách stanovených záloh do fondu oprav atd.

Pro naplnění účelu spojeného se správou domu a zajištění služeb spojených s užíváním bytových jednotek, včetně vymáhání souvisejících dlužných částek, **může BD a SVJ podle § 5 odst. 2 písm. a) a písm. e) zákona o ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje členů BD a SVJ, nájemníků a podnájemníků v nezbytně nutném rozsahu i bez jejich souhlasu.** V souladu s uvedeným účelem je i pravidelné informování vlastníků jednotek nebo členů BD o činnosti SVJ nebo BD, neboť vlastníci bytových jednotek či členové BD mají právo tyto údaje, včetně nezbytných osobních údajů, znát, a to také proto, aby mohli řádně vykonávat svá práva a povinnosti při rozhodování například na shromáždění vlastníků jednotek nebo na schůzi členů BD. Počet osob v domácnosti hraje roli při správě celého domu a je přímo úměrné nákladům za služby, ale i například nákladům na úklid či opravy společných částí domu. Jednotliví členové proto mohou mít stanovenou povinnost (například ve stanovách) nahlásit změnu v počtu osob užívajících předmětnou bytovou jednotku například do jednoho měsíce ode dne této změny, přičemž ve stanovách může být jasně uvedeno, konkrétně komu se tyto změny oznamují.

V této souvislosti připomínám, že ve stanovách lze dojednat a podrobněji rozvést prakticky vše, co neodporuje právním předpisům, dobrým mravům nebo veřejnému pořádku. Samozřejmě si nelze ujednat taková práva a povinnosti, která zákon výslovně zakazuje.

Důležité je také připomenout, že podle § 2 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou

základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit.

Podle § 1194 občanského zákoníku, společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

Podle § 1196 občanského zákoníku **společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.**

Osobní údaje konkrétních fyzických osob jako subjektů údajů, například v tomto případě členů BD nebo SVJ, jsou chráněny zákonem o ochraně osobních údajů, a každý člen má povinnost mlčenlivosti, a nemůže tyto údaje dále zpracovávat pro jiné účely než ty, které slouží pro činnost BD nebo SVJ.

K Vaším otázkám a pro Vaši informaci Vám ještě posílám odkaz na tato stanovisko Úřadu:

Ad 5) Ke zpřístupnění osobních údajů na nástěnkách v domě:

<https://www.uouu.cz/ke-zpracovani-osobnich-udaju-v-souvislosti-se-spravou-nemovitosti/d-1593/p1=1099>

Stanovisko Úřadu ke zveřejňování jmen dlužníků:

https://www.uouu.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=200144&id_dokumenty=22562

Samotné oznámení o konání schůze (shromáždění vlastníků) lze samozřejmě zveřejnit na nástěnce domu, ale osobní údaje například dlužníka na nájemném atd. již nikoliv.

Pokud BD či SVJ zpracovává osobní údaje nájemníků v nezbytně nutném rozsahu pro naplnění účelu správy domu a souvisejících činností, může v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 písm. a) zákona č. 101/2000 Sb. provádět zpracování osobních údajů bez jejich souhlasu. Účelem takového zpracování osobních údajů je bezpochyby i evidence zaplacených úhrad nájemného a služeb spojených s bydlením.

Žádný zvláštní zákon však správci neumožňuje zveřejnit osobní údaje subjektu, který porušil některou ze smluvních povinností vyplývajících ze soukromoprávních vztahů, např. nezaplacením úhrad nájemného nebo služeb spojených s bydlením. Pokud tedy není zveřejnění osobních údajů zakotveno ve smluvním dokumentu uzavřeném mezi správcem a subjektem údajů jako možný následek v případě nezaplacení nájemného nebo služeb spojených s bydlením, lze ke zveřejnění dlužníka (vycházející z takové evidence a obsahující jeho osobní údaje) přistoupit pouze tehdy, pokud by s tím subjekt údajů vyslovil souhlas. Tento souhlas nelze nahradit souhlasem žádného orgánu bytového družstva, tedy ani souhlasem jeho členské schůze.

V opačném případě je zveřejnění osobních údajů subjektů nejen porušením povinností stanovených správci osobních údajů zákonem č. 101/2000 Sb., ale též porušením práva na soukromí garantované ústavním pořádkem České republiky, a to zejména práva na ochranu před neoprávněným shromažďováním, zveřejňováním nebo jiným zneužíváním údajů o své osobě, kdy takové zveřejnění může vést k poškození jména dotčených subjektů údajů, ačkoli lze v takové věci využít jiné zákonem stanovené prostředky nápravy.

Ad 1) Ke zpracování rodného čísla Vám posílám znění tohoto rozsudku https://www.uouu.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=200144&id_dokumenty=21500,

ze kterého je dobře patrné, že rodné číslo lze zpracovávat jen na základě některého právního důvodu uvedeného v § 13c zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel.

1) Rodná čísla lze využívat jen

a) jde-li o činnost ministerstev, jiných správních úřadů, orgánů pověřených výkonem státní správy, soudů, vyplývající z jejich zákonem stanovené působnosti, nebo notářů pro potřebu vedení Centrální evidence závětí,

b) stanoví-li tak **zvláštní zákon**, nebo

c) se **souhlasem** nositele rodného čísla nebo jeho zákonného zástupce.

Zvláštním zákonem může být například zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon.

Podle § 420 odst. 1 tohoto zákona je-li dlužník fyzickou osobou, zapisuje se do seznamu dlužníků jeho jméno, příjmení, bydliště, **rodné číslo**, a nemá-li rodné číslo, datum narození; jde-li o fyzickou osobu, která má podle zvláštního právního předpisu sídlo, zapíše se do seznamu dlužníků i její sídlo.

BD a SVJ zákon shromažďování rodných čísel nestanoví. Mohou je tedy shromažďovat a využívat jen se souhlasem jejich nositelů, který je svobodným a odvolatelným projevem vůle.

Ad 2) Podle § 1185 odst. 2 OZ spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v **případě manželů**, kteří mají jednotku ve společném jmění. Údaje o rodinném stavu tak mohou BD a SVJ shromažďovat, pokud to vyplývá ze zvláštního zákona a v nezbytném rozsahu.

Ad 3) Údaje o telefonních číslech a elektronických adresách členů jsou údaje odpovídající správě domu pro urychlení komunikace se členy. BD a SVJ je však mohou zpracovávat, pouze pokud je člen pro tento účel dobrovolně poskytl. V případě, že člen souhlasí s doručováním písemností na elektronickou adresu, lze na tuto adresu doručovat.

Ad 4) Pro účel správy domu je odpovídající jméno nájemce nebo podnájemce a počet osob, které v domě bydlí.

Ad 6) Pokud zpracovávání osobních údajů nenaplní některý ze znaků uvedených zejména v čl. 37 odst. 1 písm. a) až c) GDPR, BD či SVJ pověřence jmenovat nemusí. Prověrování členů v souvislosti s dluhy není hlavní činností správce ve smyslu písm. b) citovaného ustanovení.

Na závěr je třeba zmínit i ustanovení § 155 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, podle kterého každý společník má právo na valné hromadě i mimo ni požadovat od jednatelů informace o společnosti, nahlížet do dokladů společnosti, kontrolovat údaje obsažené v předložených dokladech a další práva na informace určená společenskou smlouvou.

Z výše uvedeného je zřejmé, že je nutné pracovat se zákony a vyhledávat příslušná ustanovení ad hoc. Ke GDPR Vám posílám tento odkaz: <https://www.uoou.cz/obecne-narizeni-v-otazkach-a-odpovedich-i-desatero-omylu/d-23815>

Mgr. Ladislav Hejlík
vedoucí oddělení stížností a konzultací
(podepsáno elektronicky)