

VLASTNÍK • BYT • BYTOVÝ DOM

Interný časopis, ktorý je vydávaný pre členov Združenia spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku, poskytuje informácie o aktuálnych legislatívnych zmenách a usmernenia pri riešení konkrétnych situácií a problémov. Prezентuje výsledky a úspechy v bytových domoch dosiahnuté v oblasti zníženia energetickej náročnosti a úspor z realizovaných etáp obnovy bytových domov. Prináša odborné články inštitúcií štátnej správy a organizácií pôsobiacich v oblasti správy bytového fondu, financovania jeho obnovy a poskytovania služieb pre spoločenstvá a vlastníkov bytov v bytových domoch.

Časopis vydáva:

Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku
Masarykova 21, 04001 Košice
www.zsvb.sk

Ročník 21, číslo 1/2019

vyšlo: 25.03.2019

Interný časopis
pre členov ZSVB na Slovensku
nepredajný

Žiadna časť časopisu nesmie byť kopírovaná alebo publikovaná bez súhlasu ÚK ZSVB na Slovensku

ZODPOVEDNÝ REDAKTOR:

Ing. Monika Šamková
zsvb@zsvb.sk
0907 954 452

Redakčná rada

Ing. Monika Šamková
Ing. Lubomíra Čapkovičová

VŠETKY ZMENY ÚDAJOV ČLENOV VEDENÝCH V REGISTRU ZSVB NA SLOVENSKU HLÁSTE:

ÚK ZSVB na Slovensku Košice

písomne na adresu: Masarykova 21, 040 01 Košice

telefonicky na číslo: 055/6782483

e-mailom: zsvb@zsvb.sk

Prosíme o doplnenie telefonických a e-mailových kontaktov.

GRAFICKÉ SPRACOVANIE

Branislav Hudák
www.grafickadielna.com

TLAČ

MKV-PRESS, s.r.o. Košice

POČET VÝTLAČKOV:

1850 kusov

UZÁVIERKA NASLEDUJÚCEHO ČÍSLA:

15. 5. 2019

OBSAH ČÍSLA 1 / 2019

GDPR..... 3
Ing. Miroslav Lisý

INFORMÁCIE NA ZÁVER..... 30

• Prehľad stavu členskej základne ZSVB na Slovensku

• Kontakty ZSVB na Slovensku

OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV PRE SPOLOČENSTVÁ – GDPR (GENERAL DATA PROTECTION REGULATION)

Vážení čitatelia, správcovia bytov, vzhľadom na závažnosť ochrany osobných údajov, by sme Vás chceli oboznámiť s touto problematikou, poukázať na hlavné riziká a povinnosti, ktoré Vám vyplývajú z aktuálne platného zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a NARIADENIA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679. (ďalej spoločne len „Zákon“), dať niekoľko odporúčaní, ktoré by vám mohli pomôcť pri vašej práci a typy na čo nesmiete zabudnúť.

Od účinnosti zákona prešlo už viac ako 10 mesiacov a Úrad na ochranu osobných údajov už vykonal aj prvé kontroly, ktoré sú v prevažnej väčšine na podnety samotných dotknutých osôb (§ 5 ods. n) zákona). Treba podotknúť, že maximálna pokuta je až 20. mil. EUR.

Tento zákon sa vzťahuje na spracúvanie osobných údajov v rámci činnosti prevádzkovateľa, ktorého sídlo, miesto podnikania, prevádzkareň alebo trvalý pobyt je na území Slovenskej republiky a to bez ohľadu na to, či sa spracúvanie osobných údajov vykonáva na území Slovenskej republiky alebo mimo územia Slovenskej republiky. Len na vysvetlenie, prevádzkovateľom je každý, kto vymedzí účel spracúvania osobných údajov a spracúva osobné údaje vo vlastnom mene.

OSOBNÉ ÚDAJE

Osobnými údajmi nie sú len údaje, ktoré získate od dotknutej osoby, ale aj ako sa píše v zákone „osobné údaje týkajúce sa zdedených genetických charakteristických znakov fyzickej osoby alebo nadobudnutých genetických charakteristických znakov fyzickej osoby, ktoré poskytujú jedinečné informácie o fyziológii ...“. Inak povedané, video záznam získaný cez kamerový systém.

Nakoľko osobné údaje (ďalej len „OU“) možno spracúvať len zákonným spôsobom a tak, aby nedošlo k porušeniu základných práv dotknutých osôb, nie je možné (aj keď legálne získane údaje od dotknutej osoby na základe jej súhlasu, alebo získané z verejne dostupných legálnych zdrojov) použiť na akýkoľvek účel a už vôbec nie je prípustné zverejňovať ich, prípadne poskytnúť komukoľvek.

V zákone je presne definované od koho môžeme zbierať OU, aké operácie môžeme s nimi robiť, za akých podmienok ich môžeme poskytnúť prípadne zverejniť. Samozrejme je veľmi dôležité vyhodnotiť, ktorý zákon vplyva na samotné OU okrem zákona o ochrane osobných údajov. Typickým príkladom je (dosť často riešime takéto prípady), že dotknutá osoba (majiteľ bytu) sa stane neplatičom. Zákon hovorí, že každý majiteľ konkrétneho bytového domu, ktorý má platnú zmluvu so spoločenstvom, má právo nahliadnuť do zoznamu neplatičov v bytovom dome. Existuje však zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý v § 9 ods. 3) píše: „Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie **aspoň 500 eur**. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.“

Takže aj keď Zákon nezakazuje poskytnúť informáciu o neplatičovi, ktorý ma dlh do 500 EUR, horeuvedený zákon to nepovoľuje. Z toho vyplýva, že pokiaľ by k Vám ako k správcovi prišiel majiteľ bytu a chcel by vedieť informáciu o neplatičoch a bude mať aj odpoveď z Úradu na ochranu osobných údajov (že takéto nahliadnutie

do zoznamu neplatičov, nie je v konflikte so Zákonom), týmto poskytnutím informácií, by ste sa mohli dostať do problému kvôli zákonu č. 182/1993 Z.z.

VYJADRENIE ÚRADU NA OCHRANU OSOBNÝCH ÚDAJOV

... otázka právomocí správcu pri spracúvaní osobných údajov vychádzajú okrem Nariadenia/zákona č. 18/2018 Z. z. najmä zo zákona č. 182/1993 Z. z. Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj písomnej zmluvy o výkone správy. Ustanovenie čl. 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia/§ 13 ods. 1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. je potrebné vykladať striktné, nemá sa vzťahovať na situácie, keď spracúvanie nie je skutočne nevyhnutné na výkon zmluvy. To znamená, posudzuje sa **nevy-**

Nakoľko však nie sme gestorom zákona č. 182/1993 Z. z., nie sme oprávnení ustanovenia tohto zákona záväzným spôsobom vykladať, a preto Vám odporúčame obrátiť sa aj na príslušný rezort Ministerstva dopravy a výstavby SR.

SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

Ďalšou dôležitou povinnosťou je mať na získané osobné údaje od dotknutej osoby (pokiaľ neexistuje iný právny základ) jej preukázateľný súhlas. Tento súhlas musí byť na presne definovaný účel. Takže pokiaľsi myslíte, že už máte súhlas so spracovaním OU od dotknutej osoby, ktorý ste získali v minulosti, dávame do pozornosti § 110 Zákona, ktorý v ods. 11) píše, že súhlas so spracúvaním OU udelený podľa zákona platného do 25.5.2018, sa síce považuje za súhlas so spracúvaním osobných úda-

PRE NEZÁVÄZNÚ CENOVÚ PONUKU
ZAVOLAJTE PROSÍM NA :
055 / 2020 220

GDPR
BEZPEČNOSTNÁ DOKUMENTÁCIA

Cena už od **139€**

SPLŇTE SI S NAMI ZÁKONNÚ POVINNOSŤ
V OBLASTI OCHRANY OSOBNÝCH ÚDAJOV
(viac ako 11 rokov na trhu, 21 úspešných kontrol, 350 zodpovedných osôb)

Pridajte sa k našim viac ako **10.000** spokojným zákazníkom.

EuroTRADING
EuroTRADING s.r.o. ,Čermelská cesta 3, 040 01 KOŠICE, 3p / 312

www.eurotrading.sk - www.BPIS.sk - www.GDPRcertifikat.sk
EuroTRADING s.r.o. - Bratislava, Trenčín, Nitra, Prievidza, Košice

hnutnosť spracúvania osobných údajov dotknutých osôb, **aby zmluvné strany splnili povinnosti uvedené v zmluve.**

Dávame alternatívne do pozornosti aj ustanovenie § 8b ods. 2 písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný umožniť vlastníčkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Podľa § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

jov podľa predpisov účinných aj po 25. mája 2018, ale tento súhlas **musí** byť v súlade s aktuálnym Zákonom alebo osobitným predpisom.

OBOZNÁMENIE DOTKNUTÝCH OSÔB

Takže je veľmi dôležité, aby ste oboznámili všetky dotknuté osoby o spracovaní ich osobných údajov a to min. v rozsahu: údaje o prevádzkovateľovi, účel spracúvania osobných údajov, právny základ spracúvania osobných údajov, okruh dotknutých osôb, zoznam osobných údajov, právny základ získania týchto údajov, komu ich poskytujete, tretie strany /príjemcovia, zoznam sprostredkovateľov (pokiaľ existujú), doba uchovávaní osobných údajov a netreba zabudnúť ani na

práva dotknutej osoby. S týmito informáciami je potrebné preukázateľne oboznámiť všetky dotknuté osoby. To neznamená, že to musíte dať každej osobe podpísať, nakoľko samotné tlačivo má 3-5 strán, ale je možné to vyvesiť do spoločných priestorov, prečítať a zaznamenať to na bytovej schôdzi, alebo iným spôsobom doručiť dotknutým osobám.

KAMEROVÝ SYSTÉM

Takmer každý bytový dom v dnešnej dobe prevádzkuje kamerový systém. V prvom rade je dôležité si uvedomiť, kto je prevádzkovateľom tohto systému. Pozor, nemusí to byť automaticky majiteľ. Zákon sa vzťahuje na prevádzkovateľa. Takže pokiaľ ho nainštalovala a má v majetku nejaká osoba (či už fyzická alebo právnická) a odovzdala ho do správy konkrétnemu bytovému domu, teda jeho zástupcovi (dôverníkovi), preukázateľne ho poučila s jeho právami a povinnosťami, ktoré ukladá Zákon, v plnej miere zodpovedá za ochranu osobných údajov tento zástupca. Je dôležité si uvedomiť, že kamerový systém má Zákomom presne definovaný účel využitia a nie je možné ho používať na niečo iné. Tak isto je dôležité zdefinovať, kto má k nemu prístup. Je neprípustné, aby bol napríklad rozvod videosignálu sprístupnený do každého bytu a každý by tak mohol sledovať online kamery. Zákon chráni práva dotknutých osôb a to nie sú len majitelia samotných bytov, prípadne nájomníci bytového domu, ale aj osoby, ktoré sa môžu pohybovať v priestore snímanom týmto systémom (návštevy, poštár atď.) Dôležité je mať takýto priestor označený piktogramom, ktorý je možné vidieť ešte pred vstupom do monitorovaného priestoru a tým pádom dáva možnosť voľby dotknutej osobe, či bude alebo nebude monitorovaná. Netreba zabudnúť ani na oboznámenie dotknutých osôb, ktoré je spomenuté vyššie.

OZNÁMENIE PORUŠENIA OCHRANY OSOBNÝCH ÚDAJOV ÚRADU

Netreba zabudnúť ani na **§ 40 Zákona, ktorý Vám ukladá povinnosť** oznámiť úradu porušenie ochrany osobných údajov do 72 hodín po tom, ako sa o ňom dozvedel; to neplatí, ak nie je pravdepodobné, že porušenie ochrany osobných údajov povedie k riziku pre práva fyzickej osoby.

ZÁVER

Ako ste si všimli, ochrana osobných údajov je rozsiahla téma a je veľmi dôležitá ako, prípadne kto Vám spracuje dokumentáciu GDPR, nakoľko jedna vec je dokumentácia, ale dôležitejšie je realizovanie samotného zákona v praxi. Okrem množstva tlačív, ktoré je potrebné pripraviť a dať podpísať dotknutým osobám, sú tu ešte zmluvy o mlčanlivosti a prevádzkovateľsko - sprostredkovateľská zmluva, ktorá musí mať všetky náležitosti a byť spracovaná v súlade s §31 a článkom 28 nariadenia EU (a to sme ešte nespomenuli zásady spracovania osobných údajov a záznam o spracovateľských činnostiach prevádzkovateľa, prípadne sprostredkovateľa).

Naša spoločnosť sa venuje ochrane osobných údajov od samotného vzniku, čiže už viac ako 11 rokov a **samotný majiteľ / konateľ** už od roku 2001. Za toto obdobie sme spracovali tisíce Bezpečnostných projektov a Bezpečnostných dokumentácií GDPR a zastupovali našich klientov pri množstve kontrol z Úradu na ochranu osobných údajov. Aktuálne máme 6 pobočiek, viac ako 10.000 spokojných klientov a poskytujeme zodpovednú osobu pre viac ako 350 firiem po celom Slovensku.

Na základe veľmi korektnej a dlhoročnej spolupráce so Združením spoločenstiev vlastníkov bytov, sme pre Vás pripravili špeciálne cenové zvýhodnenie za vypracovanie dokumentácie GDPR (ktorá obsahuje aj všetky potrebné tlačivá – celkovo asi 15 ks) pokiaľ si ju objednáte v našej spoločnosti **najneskôr do 31.3.2019.**

Ako bonus dostanete aj možnosť zastupovania našou spoločnosťou pri prípadnej kontrole, ktorú aktuálne poskytujeme len zákazníkom, ktorým poskytujeme výkon zodpovednej osoby.

Maximálna pokuta je 20. mil. EUR.

Viac informácií získate priamo na našej stránke www.eurotrading.sk, prípadne tel. číslach 055/ 20 20 220, 055 20 20 222, alebo emailom na gdpr@eurotrading.sk. Pokiaľ by ste mali záujem o vypracovanie nezáväznej cenovej ponuky, môžete tak urobiť priamo na stránke www.eurotrading.sk/zsvb, prípadne www.zsvb.sk/gdpr

Tešíme sa na spoluprácu.

Ing. Miroslav LISÝ
konateľ spoločnosti EuroTRADING s.r.o.