

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ KOMBINOVANÉ STUDIUM

2017-2018

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Alena Nováková

GDPR A JEJÍ APLIKACE V PRAXI

Praha 2018

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Michal Vacenovský LL. M.

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR COMBINED (PART TIME) STUDIES

2017-2018

BACHELOR THESIS

Alena Nováková

GDPR AND ITS APPLICATION IN PRACTISE

Prague 2018

The Bachelor Thesis Work Supervisor: Ing. Michal Vacenovský LL. M.

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne 4. 3. 2018

Alena Nováková

Poděkování

Velice ráda bych poděkovala Ing. Michalu Vacenovkému LL. M. za metodické vedení práce. Dále bych chtěla poděkovat celému profesorskému sboru za jejich podporu, připomínky a cenné rady. Děkuji jednatelům společnosti ERA GARANCIA ing. Haně Malíkové a ing. Václavu Kmochovi za spolupráci a ochotu. Speciální poděkování směřuji i Lukáši Jelínkovi za konzultace. Poslední, zato však největší dík, patří mojí rodině za skutečně významnou podporu během celého studia a zejména během psaní této práce.

Anotace

Tato bakalářská práce zpracovává problematiku GDPR z pohledu aplikace v realitní kanceláři. Teoretická část práce se věnuje jak současné úpravě dané zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, tak i nové úpravě, která vejde v platnost dne 25. 5. 2018. Použita bude metoda literární rešerše. Praktická část staví na teoretické a její náplní bude aplikace GDPR v praxi realitní kanceláře GARANCIA, s.r.o. Kolín. Výsledkem práce je návrh vnitropodnikových směrnic a smluv uzpůsobených pro GDPR, všechny tyto dokumenty jsou součástí přílohy.

Klíčová slova

GDPR, ochrana osobních údajů, realitní kancelář

Annotation

This bachelor thesis elaborates on GDPR from the perspective of a real-estate agency. The theoretical part is devoted both to the current state of law based on the law n. 101/2000 about the protection of personal data and the new modification that will come into effect on the May 25th 2018. Literature review method will be used in the theoretical part of the thesis. Applied part builds on the theoretical one with the aim to apply the knowledge about GDPR in the case of GARANCIA, s.r.o. Kolín real-estate agency. The result of this thesis is a draft of new in-house directives and contracts adapted to GDPR, all those documents are part of the appendix.

Keywords

GDPR, private data security, real-estate agency

ÚVOD.....	9
TEORETICKÁ ČÁST	11
1 ZÁKON Č. 101/2000 SB., O OCHRANĚ OSOBNÍCH ÚDAJŮ	12
1.1 Srovnání zákona č. 101/2000 Sb. s GDPR	13
2 GDPR	16
2.1 Co je GDPR.....	16
2.2 Proč potřebujeme lepší ochranu osobních dat.....	16
2.3 Zásadní změny, které GDPR přinese	17
2.4 Co považuje GDPR za osobní údaje	18
2.5 Jaká práva dává GDPR občanům	19
2.6 Jaké povinnosti ukládá GDPR institucím a firmám	22
2.7 DPO čili Pověřenec pro ochranu osobních údajů.....	24
2.8 Jaké sankce hrozí firmám, které budou GDPR ignorovat	27
2.9 GDPR a informační technologie	28
2.9.1 Zpracovatelé osobních údajů	28
2.9.2 Uživatelé, jejich ověřování a uživatelská oprávnění.....	29
2.9.3 Fyzická bezpečnost prostředků IT	30
2.9.4 Ochrana dat proti neoprávněnému přístupu	31
2.9.5 Ochrana dat proti zničení a poškození	32
2.9.6 Ochrana přenosu dat.....	32
2.9.7 Tituly zpracování, záznamy o zpracování.....	33
2.9.8 Předávání údajů jiným subjektům.....	34
2.9.9 Předávání údajů mimo EU	34
2.9.10 Přístup subjektu k jeho údajům.....	34
2.9.11 Oprava údajů.....	35
2.9.12 Výmaz údajů a omezení zpracování	35
2.9.13 Přenositelnost údajů.....	35
2.9.14 Automatizované individuální rozhodování, profilování, přímý marketing	36
PRAKTICKÁ ČÁST	37
3 NÁVRH KONKRÉTNÍCH APLIKACÍ NOVÝCH OPATŘENÍ.....	37
3.1 Příprava.....	37
3.2 Analýza a popis současného stavu	37
3.3 Porovnání výsledků s požadavky GDPR.....	37

3.4	Implementace navržených opatření.....	37
3.5	Kontrola dodržování opatření či audit.....	38
4	REALITNÍ KANCELÁŘ GARANCIA, S. R. O. KOLÍN, ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU Z HLEDISKA OCHRANY OSOBNÍCH ÚDAJŮ	39
4.1	První kontakty s klienty	39
4.2	Zprostředkovatelská smlouva	41
4.3	Rezervační smlouva.....	41
4.4	Úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy	41
4.5	Kupní smlouva	42
4.6	Fakturace	42
4.7	Předání nemovitosti.....	42
4.8	Výmaz údajů	42
5	NÁVRH VNITROPODNIKOVÉ SMĚRNICE PRO FIRMU GARANCIA, S.R.O. KOLÍN	43
	ZÁVĚR	52
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	53
	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ	58
	SEZNAM PŘÍLOH.....	59

ÚVOD

Neustále se zlepšující technologické možnosti umožňují stále efektivnější a podrobnější sběr osobních dat. Zákony a regulace na tento vývoj reagují zvyšováním ochrany soukromí a osobních dat uživatelů nejenom internetových služeb, ale i ve všech ostatních odvětvích lidské činnosti. Nejnovější regulací ochrany osobních údajů je Obecné nařízení o ochraně osobních údajů (General Data Protection Regulation, zkratka GDPR).¹

GDPR přináší dosud největší revoluci v ochraně osobních údajů pro celou Evropskou Unii. Bude mít dopady na všechny právnické a fyzické osoby, které zpracovávají jakékoliv osobní údaje (např. zaměstnanců, členů, partnerů atd.).² Vzhledem k tomu, že tato práce je zpracovávána předtím, než GDPR vejde v platnost (25.5.2018), existuje relativně omezený počet kvalitních publikací a zdrojů zabývajících se touto problematikou, právním výkladem a praktickou aplikací GDPR ve firemním prostředí. I přesto existuje několik knižních publikací a internetových zdrojů, které podrobně zpracovaly problematiku GDPR. Mezi knižní zdroje patří především Praktický komentář k Obecnému nařízení o ochraně osobních údajů od autorů Nulíčka a kol.³, dále Praktický průvodce GDPR od Žúrka⁴ a hlavním internetovým zdrojem bude web www.gdpr.cz provozovaný Mgr. Evou Škorničkovou, který obsahuje celou řadu článků věnujících se problematice GDPR z mnoha úhlů pohledu.⁵

Přechod na GDPR se týká se i společnosti GARANCIA, s. r. o. Kolín, pro kterou pracuji. Realitní kancelář ERA Garancia působí na realitním trhu již více než 25 let a má bohaté zkušenosti s prodejem nemovitostí. Na základě tak dlouhé historie a výborné reputace se

¹ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 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 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů)

² HOSPODÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Nová pravidla ochrany osobních údajů*. [online]. 05_2017 [cit. 2018-02-09]. Dostupné z:

https://www.komora.cz/wp-content/uploads/2017/06/PriruckaGDPR_final.pdf

³ NULÍČEK Michal a kol. *GDPR / Obecné nařízení o ochraně osobních údajů (2016/679/EU) - Praktický komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer 2017, 544 s. ISBN 978-80-7552-765-3.

⁴ ŽŮREK, J., JUDr. *Praktický průvodce GDPR*. 1. vyd. Praha: Management Press, 2017. ISBN 80-85603-99-3.

⁵ Obecné nařízení o ochraně osobních údajů prakticky. www.gdpr.cz. [cit. 2. 3. 2018]. Dostupné z: www.gdpr.cz

realitní kancelář GARANCIA, s.r.o. Kolín stala partnerem celosvětové sítě ERA, která působí od roku 1971 a je zastoupena ve 42 zemích světa.

Cílem této práce je proto analýza a návrh implementace ochrany osobních údajů dle GDPR do dané společnosti. Výsledkem bude návrh jak postupovat v praxi, aby společnost byla schopna zavést směrnice, které představují zásadní změny přístupu k datům, proměny ve firemní kultuře, podstatný nárůst odpovědnosti za zpracovávaná data a rizika velmi vysokých postihů v případě, že data nebudou dostatečně ochráněna.

Hlavní výzkumnou metodou použitou v teoretické části práce je metoda literární rešerše, budou zpracovány všechny dostupné informace k problematice GDPR a ochrany osobních údajů nutné pro vypracování praktické části práce. Základem pro vypracování praktické části je rozbor Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů („Nařízení“) neboli General Data Protection Regulation („GDPR“), jehož výsledkem bude doporučení pro aplikaci GDPR do vnitropodnikových předpisů firmy GARANCIA, s.r.o.⁶

Struktura práce je následující. Teoretická část se bude nejdříve zabývat zákonem č. 101/2002 Sb. o ochraně osobních údajů, následovat bude popis GDPR a změn, které do ochrany osobních údajů přinese. Předposlední kapitola se bude věnovat sankcím hrozcím podnikům nedodržujícím GDPR, závěr bude patřit vztahu GDPR a moderních technologií. Praktická část se bude nejdříve věnovat popisu současné situace ve firmě GARANCIA, s.r.o. Kolín z hlediska ochrany osobních údajů a posléze bude představen návrh na změny dané aplikací GDPR. Příloha bude obsahovat návrhy smluv a dalších vnitropodnikových dokumentů.

⁶ NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://publications.europa.eu/cs/publication-detail/-/publication/3e485e15-11bd-11e6-ba9a-01aa75ed71a1/language-cs>

TEORETICKÁ ČÁST

Teoretickou část práce začneme kapitolou představující zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, který je nutný zmínit před samotnou analýzou GDPR. To nejdůležitější ohledně současné právní úpravy a GDPR shrne tabulka v kapitole 1.1, která ukáže rozdíly v definicích pojmů zákona č.101/2000 Sb. a úpravou dle GDPR. Další kapitoly se budou dopodrobna věnovat všem důležitým aspektům GDPR.

1 ZÁKON Č. 101/2000 SB., O OCHRANĚ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Smyslem zákona o ochraně osobních údajů je Listinou základních práv a svobod zaručené právo na ochranu občana před neoprávněným zasahováním do jeho soukromého a osobního života a neoprávněným shromažďováním, zveřejňováním nebo jiným zneužíváním osobních údajů.⁷ Zákonem, který v České republice pevně ukotvil a specifikoval ochranu osobních údajů je zákon č. 101/2000 sb. o ochraně osobních údajů („**Zákon**“). Účinnosti nabyl dne 1. prosince 2000. Jeho předchůdcem byl do jisté míry zákon č. 256/1992 Sb., o ochraně osobních údajů v informačních systémech. Dle Maštalky však tento zákon, i přes svou zdařilost, nebyl praxí respektován.⁸

Smysl zákona č. 101/2000 Sb. je jasně definován již v prvním paragrafu:

„Tento zákon v souladu s právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami, kterými je Česká republika vázána, a k naplnění práva každého na ochranu před neoprávněným zasahováním do soukromí upravuje práva a povinnosti při zpracování osobních údajů a stanoví podmínky, za nichž se uskutečňuje předání osobních údajů do jiných států.“⁹

Zákon se vztahuje na údaje zpracovávané státními orgány, orgány územní samosprávy, jinými orgány veřejné moci a fyzickými i právnickými osobami. Vztahuje se jak na automatizované zpracování osobních údajů, tak i na ostatní případy. Zákon je aplikován na situaci, kdy zaměstnavatel či zaměstnanec zpracovávají osobní údaje. Na případy, kdy osobní údaje zpracovává fyzická osoba, se však zákon nevztahuje. Následující kapitola obsahuje tabulku shrnující rozdíly v definicích jednotlivých termínů mezi zákonem č. 101/2000 Sb. a GDPR.

⁷ ÚŘAD PRO OCHRANU OSOBNÍCH ÚDAJŮ. *Úřad pro ochranu osobních údajů*. [online]. 2013 [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.uouu.cz/urad/ds-1059/p1=1059>

⁸ MAŠTALKA, JIŘÍ *Osobní údaje, právo a my*. 1 vyd. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 11. ISBN 978-80-7400-033-1.

⁹ Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné online < <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-101> >

1.1 Srovnání zákona č. 101/2000 Sb. s GDPR

Při srovnání právní úpravy zákona o ochraně osobních údajů s GDPR se ukazuje, že nové pojmy nejsou žádnou revolucí. V mnoha případech se jedná o upřesnění spíše než o zpřísnění, viz tabulka č. 1 převzatá z dokumentu „Nová pravidla ochrany osobních údajů“ Hospodářské komory ČR:¹⁰

ZÁKON O OCHRANĚ OSOBNÍCH ÚDAJŮ	GDPR
Osobní údaje - jakákoliv informace týkající se určeného nebo určitelné fyzické osoby. Fyzická osoba se považuje za určenou nebo určitelnou, jestliže ji lze přímo či nepřímo identifikovat zejména na základě čísla, kódu nebo jednoho či více prvků, specifických pro jeho fyzickou, fyziologickou, psychickou, ekonomickou, kulturní nebo sociální identitu.	Osobní údaje - veškeré informace o identifikované nebo identifikovatelné fyzické osobě; identifikovatelnou fyzickou osobou je fyzická osoba, kterou lze přímo či nepřímo identifikovat, zejména odkazem na určitý identifikátor, například jméno, identifikační číslo, lokační údaje, síťový identifikátor nebo na jeden či více zvláštních prvků fyzické, fyziologické, genetické, psychické, ekonomické, kulturní nebo společenské identity této fyzické osoby.
Citlivý údaj - osobní údaj vypovídající o národnostním, rasovém nebo etnickém původu, politických postojích, členství v odborových organizacích, náboženství a filozofickém přesvědčení, odsouzení za trestný čin, zdravotním stavu a sexuálním životě fyzické osoby a genetický údaj fyzické osoby; citlivým údajem je také biometrický údaj, který umožňuje přímou identifikaci nebo autentizaci fyzické osoby.	Citlivé údaje - jsou speciální kategorií, která zahrnuje údaje o rasovém či etnickém původu, politických názorech, náboženském nebo filozofickém vyznání, členství v odborech, o zdravotním stavu, sexuální orientaci a trestních deliktech či pravomocném odsouzení osob. Nově zahrnuje genetické, biometrické údaje a osobní údaje dětí.
Anonymní údaj - takový údaj, který buď v původním tvaru, nebo po provedeném zpracování nelze vztáhnout k určené nebo určitelné fyzické osobě.	GDPR se nevztahuje na anonymní data.
Oznamovací povinnost – ten, kdo hodlá jako správce zpracovávat osobní údaje	Tato povinnost bude zrušena.

¹⁰ HOSPODÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Nová pravidla ochrany osobních údajů*. [online]. 05_2017 [cit. 2018-02-09]. Dostupné z: https://www.google.cz/search?q=nov%C3%A1+pravidla+ochrany+osobn%C3%ADch+%C3%BAtaj%C5%AF+komora&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b-ab&gfe_rd=cr&dc=0&ei=42mBWqe3G5Kq8weIwr6AAw

nebo změnit registrované zpracování je povinen tuto skutečnost písemně oznámit Úřadu pro ochranu osobních údajů před zpracováním osobních údajů.	
Likvidace osobních údajů – správce nebo na základě jeho pokynu zpracovatel je povinen provést likvidaci osobních údajů, jakmile pomine účel, pro který byly osobní údaje zpracovány, nebo na základě žádosti fyzické osoby	Právo být zapomenut – subjekt údajů má právo na to, aby správce bez zbytečného odkladu vymazal osobní údaje, které se dané fyzické osoby týkají, a správce má povinnost osobní údaje bez zbytečného odkladu vymazat.
Přístup subjektu údajů k informacím – požádá-li subjekt údajů o informaci o zpracování svých osobních údajů, je mu správce povinen tuto informaci bez zbytečného odkladu předat.	Právo na přístup – fyzická osoba má právo získat od správce potvrzení, zda osobní údaje, které se ho týkají, jsou či nejsou zpracovány, a pokud je tomu tak, má právo získat přístup k těmto osobním údajům.
Ochrana práv subjektů údajů – je-li žádost fyzické osoby shledána oprávněnou, správce nebo zpracovatel odstraní neprodleně závadný stav.	Právo na opravu – fyzická osoba má právo na to, aby správce bez zbytečného odkladu opravil nepřesné osobní údaje, které se jí týkají. S přihlédnutím k účelům zpracování má fyzická osoba práva na doplnění neúplných osobních údajů, a to i poskytnutím dodatečného prohlášení.
Toto právo není v zákoně upraveno.	Právo na přenositelnost údajů – fyzická osoba má právo získat osobní údaje, které se jí týkají, jež poskytla správci, ve strukturovaném, běžně používaném a strojově čitelném formátu, a právo předat tyto údaje jinému správci, aniž by tomu správce, kterému byly osobní údaje poskytnuty, bránil.
Tato povinnost není v zákoně upravena.	Posuzování vlivu na ochranu osobních údajů – pokud je pravděpodobné, že určitý druh zpracování, zejména při využití nových technologií, s přihlédnutím k povaze, rozsahu, kontextu a účelům zpracování bude mít za následek vysoké riziko pro právo a svobody fyzických osob, provede správce před zpracováním posouzení vlivu zamýšlených operací zpracování na ochranu osobních údajů. Pro soubor podobných operací zpracování, které představují podobné riziko, může stačit jedno posouzení
Tato povinnost není v zákoně upravena.	Pověřenec pro ochranu osobních údajů – správce a zpracovatel jmenují pověřence pro ochranu osobních údajů.

<p>Tento časový údaj není v zákoně uveden.</p>	<p>Porušení ochrany dat – jakékoliv porušení zabezpečení osobních údajů správce bez zbytečného odkladu a pokud možno do 72 hodin od okamžiku, kdy se o něm dozvěděl, ohlásí dozorovému úřadu.</p>
<p>Sankce – max. do výše 10 000 000 Kč (nebyla nikdy uložena).</p>	<p>Sankce – 10 000 000 EUR nebo do výše 2 % celkového ročního obratu celosvětově za předchozí finanční rok, 20 000 000 EUR nebo do výše 4 % celkového ročního obratu celosvětově za předchozí rozpočtový rok.</p>

2 GDPR

2.1 Co je GDPR

Obecné nařízení o ochraně osobních údajů (anglicky General Data Protection Regulation, zkratka GDPR), plným názvem Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 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 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), je nařízení Evropské unie, jehož cílem je výrazné zvýšení ochrany osobních dat občanů. Představuje nový právní rámec ochrany osobních údajů v evropském prostoru s cílem hájit co nejvíce práva občanů EU proti neoprávněnému zacházení s jejich daty. GDPR se týká všech firem a institucí, ale i jednotlivců a online služeb, které zpracovávají data uživatelů. V Úředním věstníku Evropské unie bylo vyhlášeno dne 27. dubna 2016, ale vstoupí v účinnost až od 25. května 2018. GDPR nařizuje některým správcům nebo zpracovatelům osobních údajů zřídit nezávislou kontrolní funkci DPO (Data Protection Officer, tj. Pověřenec pro ochranu osobních údajů).¹¹

2.2 Proč potřebujeme lepší ochranu osobních dat

Evropská legislativa, kterou se doposud řídily zákony na ochranu osobních údajů, je zastaralá. Současná směrnice na ochranu osobních údajů, která začala platit v roce 1995, nepočítala s existencí sociálních sítí, cloudových úložišť ani řadou dalších technologií. Přestože nové nařízení GDPR začne platit od května 2018, již nyní se předpokládá, že bude zaostávat za technologickým pokrokem minimálně o tři až pět let.

Jedním z důvodů pro přijetí nového nařízení byla zjištění, že tajné služby některých států mimo evropský prostor v minulosti hojně shromažďovaly údaje o občanech EU. S ohledem na rozdíly vnímání osobní svobody a odpovědnosti jednotlivce mezi Evropou a jinými státy tak bylo nutné stanovit jasná pravidla ochrany našich práv.

¹¹ ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Co je GDPR a jak bude aplikováno v Česku*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/co-je-gdpr/>

Obecné nařízení vnáší do oblasti ochrany dat nový rozměr a hlavně posiluje její společenský význam. Ten byl dosud bagatelizován zejména těmi, kteří z rozsáhlého shromažďování osobních dat nejvíce profitovali. Také sami občané dlouho význam osobních dat podceňovali. Poskytování dat se stalo téměř zvykem, ať už při nakupování online, registraci do aplikací a služeb, či sdělováním údajů o platebních kartách a osobních dokladech.

Osobní data tvoří důležitou a nedílnou součást naší osobní identity. Proto představují pro velkou škálu subjektů cennou a strategicky významnou komoditu. Z těchto v podstatě protichůdných zájmů vyplývá nutnost nastolit mezi nimi jistou rovnováhu, o to se právě GDPR pokouší.¹²

2.3 Zásadní změny, které GDPR přinese

Nařízení s sebou přinese rovnocennou vymahatelnost práva v celé EU, stejné sankce a mnohem těsnější spolupráci dozorových orgánů.

Dopadne totiž skutečně na každého, kdo s osobními údaji při svém podnikání či působení pracuje. Občané EU tak opět získají kontrolu nad svými osobními údaji.

GDPR zavádí celou řadu nových pravidel. Jejich platnost a dodržování bude muset každý správce i zpracovatel osobních údajů prokazatelně doložit po celou dobu zpracování. Přibude mu tím velká administrativní zátěž, bude muset například dokumentovat, že zpracovává pouze ta data, která jsou ke konkrétnímu účelu nezbytná.

GDPR dává lidem, kterým údaje patří (těm říkáme subjekty údajů), do rukou nová práva. Kromě toho, že budou muset být o svých právech důkladně informováni, pak budou moci po správcích údajů vyžadovat něco, co doposud nemohli. Jde například o právo vznést námitku proti zpracování, kdy správce po takové námitce nebude moci údaje dále zpracovávat, nebude-li k tomu mít závažné, prokazatelné důvody; či o právo na přenositelnost osobních údajů od jednoho správce k druhému, jestliže jsou údaje

¹² ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Proč potřebuje Evropa lepší ochranu osobních dat.* [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/proc/>

zpracovávány automatizovaně. Žadatel by své osobní údaje měl v takovém případě získat ve strukturovaném, strojově čitelném formátu.¹³

Občan by měl rovněž mít přístup k údajům, které jsou o něm shromažďovány, a tento přístup by měl být ideálně přímý a online. Naprosto novým elementem je právo na výmaz a jeho rozšíření na právo být zapomenut, díky kterému může osoba požadovat, aby byly bez zbytečného odkladu vymazány její osobní údaje, pokud neexistuje právní důvod pro jejich další zpracování.

S GDPR dochází také k rozšíření definice osobních údajů. Nově sem spadají i technické parametry jako e-mail, IP adresa nebo tzv. cookie v zařízení uživatele. Nová je kategorie tzv. genetických a biometrických údajů, jejichž zpracování bude podléhat přísnějšímu režimu.

Největší hrozbou se pro mnohé stane oznamovací povinnost v případě narušení bezpečnosti údajů. Nově bude muset zpracovatel ohlásit únik či ohrožení zabezpečení osobních dat Úřadu pro ochranu osobních údajů nejpozději do 72 hodin od okamžiku, kdy se o incidentu dozvěděl. V některých případech bude muset také informovat osoby a subjekty, kterých se únik týkal.¹⁴

2.4 Co považuje GDPR za osobní údaje

Osobní údaje jsou ve stávající směrnici z roku 1995 i v GDPR definovány jako veškeré informace vztahující se k identifikované či identifikovatelné fyzické osobě.

Mezi obecné osobní údaje řadíme jméno, pohlaví, věk a datum narození, osobní stav, ale také IP adresu a fotografický záznam. Vzhledem k tomu, že se GDPR vztahuje i na podnikající fyzické osoby, řadíme mezi osobní údaje i tzv. organizační údaje, kterými jsou například e-mailová adresa, telefonní číslo či různé identifikační údaje vydané státem.

¹³ KRÍZOVÁ, Veronika; KADLECOVÁ, Gabriela. *Nejdůležitější změny, které přinese GDPR*. 2017. [cit. 15. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/clanky-a-komentare/nejdulezitejsi-zmeny-ktere-prinese-gdpr-105347.html>

¹⁴ ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Jaké zásadní změny GDPR přinese*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/zmeny/>

Obecné nařízení věnuje speciální pozornost zpracování zvláštních kategorií osobních údajů, jimiž jsou údaje o rasovém či etnickém původu, politických názorech, náboženském nebo filozofickém vyznání, členství v odborech, o zdravotním stavu, sexuální orientaci a trestních deliktech či pravomocném odsouzení. Do kategorie citlivých údajů nařízení nově zahrnuje genetické, biometrické údaje a osobní údaje dětí. Zpracování citlivých osobních údajů podléhá mnohem přísnějšímu režimu, než je tomu u obecných údajů.¹⁵

Genetickými údaji jsou osobní údaje týkající se zděděných nebo získaných genetických znaků určité fyzické osoby, které vyplývají z analýzy biologického vzorku dotčené fyzické osoby nebo z analýzy jiného prvku, která umožňuje získat rovnocenné informace. Mezi osobní údaje o zdravotním stavu by měly být zahrnuty veškeré údaje související se zdravotním stavem, které vypovídají o tělesném nebo duševním zdraví člověka.

Biometrickým údajem jsou osobní údaje vyplývající z konkrétního technického zpracování týkající se fyzických či fyziologických znaků nebo znaků chování fyzické osoby, které umožňují jedinečnou identifikaci. Typickým biometrickým údajem je např. snímek obličeje, otisk prstu, ale podle poslední judikatury i podpis.¹⁶

Naopak z působnosti GDPR jsou vyloučeny anonymizované údaje, údaje zemřelých osob a údaje získané v rámci činnosti čistě osobní povahy, které nemají obchodní či institucionální charakter. Týká se to tedy údajů, které zpracováváme pro osobní potřebu a s nikým je nebudeme sdílet.¹⁷

2.5 Jaká práva dává GDPR občanům

Jedním z největších dopadů nařízení je výrazné posílení práv občanů neboli tzv. subjektů údajů. Těmito právy jsou zejména práva na přístup, opravu, výmaz, právo být zapomenut,

¹⁵ KMOŠKOVÁ, Jitka; KORNEL, Martin. *Co je, co není a co bude osobní údaj podle GDPR*. [cit. 16. 02. 2018]. Dostupné z: <http://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/541-co-je-co-neni-a-co-bude-osobni-udaj-podle-gdpr>

¹⁶ Stanovisko č. 3/2009, Biometrická identifikace nebo autentizace zaměstnanců. [cit. 16. 2. 2018]. Dostupné z: https://www.uouu.cz/files/stanovisko_2009_3.pdf

¹⁷ ŠKORNÍČKOVÁ, E., Mgr. *Co považuje GDPR za osobní údaje*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/osobni-udaje/>

právo na omezení zpracování, přenositelnost údajů a v neposlední řadě právo vznést námitku.

Občané mají práva ke všem údajům, které má správce k dispozici, tj. i k tzv. nestrukturovaným údajům, které mohou tvořit přílohy e-mailů nebo které jsou uloženy na různých interních a externích úložištích.

Právo na přístup dává občanům zejména možnost ověřit si zákonnost zpracování jejich údajů. Je téměř absolutním právem subjektu údajů, s výjimkou případů stanovených článkem 23, který dává členským státům EU možnost omezit toto právo v zájmu národní a veřejné bezpečnosti, obrany a soudních řízení.

Příkladem práv na přístup je informace o zdravotním stavu subjektu, přístup k údajům ve své zdravotní dokumentaci, která obsahuje například informace o diagnóze, výsledky vyšetření, posudky ošetřujících lékařů a údaje o veškeré léčbě a provedených ošetřeních nebo zákrocích.

Každý občan tedy bude mít právo vědět a být informován zejména o tom, za jakým účelem se osobní údaje zpracovávají, znát období, po které budou údaje uchovávány, znát příjemce jeho osobních údajů, vědět, v čem spočívá logika automatizovaného zpracování osobních údajů a jaké mohou být důsledky takového zpracování přinejmenším v případech, kdy je zpracování založeno na profilování.

V případě, že je podezření na nesprávnost údajů, a to subjektivní nebo objektivní povahy, může občan požádat danou společnost o nápravu. Správce by měl zajistit podmínky pro to, aby žádosti o opravu mohly být podávány online, zejména v případě zpracování osobních údajů elektronickými prostředky.¹⁸

Naprosto novým právem podle GDPR je právo na to, aby správce bez zbytečného odkladu vymazal osobní údaje, pokud je dán jeden z těchto důvodů:

¹⁸ ŽŮREK, J., JUDr. Praktický průvodce GDPR. 1. vyd. Praha: Management Press, 2017. ISBN 80-85603-99-3. str. 129

- Osobní údaje již nejsou potřebné pro účel, pro který byly shromažďovány nebo zpracovávány.
- Občan odvolá souhlas, pokud je zpracování založeno na souhlasu a neexistuje žádný další právní důvod pro zpracování.
- Občan vznese námitku proti zpracování z důvodu oprávněných zájmů správce osobních údajů, jako je např. vedení záznamů o zaměstnancích.
- Osobní údaje byly zpracovány protiprávně.
- Pokud není dán rodičovský souhlas se zpracováním osobních údajů dětí.
- Právní povinnost stanovená právem Unie nebo členským státem.

Další právo být zapomenut je rozšířeným právem na výmaz. Spočívá v provedení přiměřených kroků, včetně technických opatření, k vymazání veškerých odkazů na osobní údaje žadatele a jejich kopie. Zde však GDPR uvádí řadu výjimek, protože bude v praxi dost složité právo uplatnit, zejména v případech, kdy jsou naše osobní údaje zpracovávány státními institucemi.

Pokud konkrétní osoba nebude mít možnost uplatnit právo na výmaz, tak potom mu GDPR umožňuje uplatnit alespoň právo vznést námitku a tím donutit společnost k omezenému zpracování těch údajů, které jsou předmětem uplatněné námítky.¹⁹

Způsoby, jak omezit zpracování osobních údajů, by mohly mimo jiné zahrnovat dočasný přesun vybraných údajů do jiného systému zpracování, znepřístupnění vybraných osobních údajů uživatelům nebo dočasné odstranění zveřejněných údajů z internetových stránek.

V systémech automatizovaného zpracování by omezení zpracování mělo být zajištěno technickými prostředky tak, aby se na osobní údaje již nevztahovaly žádné další operace zpracování a aby nemohly být změněny. Skutečnost, že zpracování osobních údajů je omezeno, by měla být v systému jasně vyznačena.

¹⁹ ŽŮREK, J., JUDr. Praktický průvodce GDPR. 1. vyd. Praha: Management Press, 2017. ISBN 80-85603-99-3. str. 132

Neméně důležitým právem, jež nařízení nově zavádí, je právo na přenositelnost, které je v podstatě rozšířeným právem přístupu a může být subjektem uplatněno za splnění dvou podmínek, které musí nastat současně: Za prvé, zpracování je založeno na souhlasu občana nebo na smlouvě a za druhé, zpracování je prováděno automatizovaně.

Aby měl občan větší kontrolu nad svými údaji, měl by v případě, kdy se osobní údaje zpracovávají automatizovaně, mít též právo získat osobní údaje, které se ho týkají a jež poskytl správci, ve strukturovaném, běžně používaném, strojově čitelném formátu a předat je jinému správci.²⁰

2.6 Jaké povinnosti ukládá GDPR institucím a firmám

Nyní platná směrnice 95/46/ES stanovila obecnou povinnost ohlašovat zpracování osobních údajů dozorovým úřadům.

Tato povinnost představuje zátěž pro firmy, avšak nepřispěla ke zlepšení ochrany osobních údajů. Proto bude tato obecná ohlašovací povinnost nařízením zrušena a nahrazena účinnějšími postupy a mechanismy, které se zaměří na postupy zpracování, jež mohou představovat vysoké riziko pro práva a svobody občanů.

Nařízení nově zavádí princip tzv. zodpovědnosti, který spočívá v povinnosti správců a zpracovatelů údajů **bez ohledu na jejich velikost nebo počet zaměstnanců** zavést technická, organizační a procesní opatření za účelem prokázání souladu s principy GDPR. Uplatnění principu zodpovědnosti bude představovat pro podnikatele nemalé časové a finanční investice. Ty se budou týkat zejména těchto oblastí:

- implementace záměrné a nezbytné ochrany dat
- vypracování posouzení vlivu na ochranu osobních údajů, v angličtině DPIA neboli Data Protection Impact Assessment
- jmenování pověřence pro ochranu osobních údajů neboli DPO (Data Protection Officer)

²⁰ ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Jaká práva dává GDPR nám jako občanům*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/prava/>

- zavedení tzv. pseudonymizace osobních údajů
- vedení záznamů o činnostech zpracování
- konzultace s dozorovým orgánem před samotným zpracováním osobních údajů

DPIA neboli posouzení vlivu na ochranu osobních údajů bude naprostou novinkou. Společnosti či instituce jej budou muset vypracovat, pokud provádějí systematické a rozsáhlé vyhodnocování osobních údajů, které je založeno na automatizovaném zpracování, včetně profilování. Typickým příkladem je činnost bank, pojišťoven, leasingových či jiných finančních institucí. Algoritmickým posouzením informací o klientovi vyhodnocují jeho situaci za účelem nabídky služby.

Významnou skupinou firem, která bude muset čelit této administrativní povinnosti, jsou společnosti poskytující věrnostní programy, online nebo telekomunikační služby založené na lokalizačních datech nebo cílenou reklamou.

Obdobnou povinnost pak budou mít všechny společnosti nebo instituce, které v rozsáhlém objemu zpracovávají citlivé osobní údaje anebo systematicky monitorují veřejně přístupné prostory. Příkladem této kategorie společností jsou bezpečnostní agentury, zdravotní pojišťovny nebo nemocnice.

Aby správce mohl doložit soulad s GDPR, měl by přijmout vnitřní koncepci, provést procesní změny a zavést opatření, která dodržují zejména zásady záměrné a standardní ochrany osobních údajů. Tato opatření by měla mj. spočívat v minimalizaci zpracování osobních údajů, v jejich co nejrychlejší pseudonymizaci, v transparentnosti s ohledem na účely a zpracování osobních údajů a v umožnění přístupu občanů k jejich údajům.

Pseudonymizací se rozumí zpracování osobních údajů tak, že již nemohou být přiřazeny konkrétnímu člověku bez použití dodatečných informací, které jsou uchovávány odděleně a chráněny proti opětovnému přiřazení k původním údajům.²¹

Dalším principem spadajícím do oblasti zodpovědnosti je povinnost správců nebo zpracovatelů vést záznamy o činnostech zpracování, za které zodpovídají. Každý správce

²¹ ŽŮREK, J., JUDr. Praktický průvodce GDPR. 1. vyd. Praha: Management Press, 2017. ISBN 80-85603-99-3. str. 42

a zpracovatel bude povinen spolupracovat s dozorovým úřadem a na jeho žádost mu tyto záznamy zpřístupnit, aby na jejich základě mohly být tyto operace zpracování monitorovány.

Tyto záznamy o činnostech musí obsahovat následující informace:

- jméno a kontaktní údaje správce a zpracovatele včetně jména DPO
- účely zpracování
- popis kategorií subjektů údajů a kategorií osobních údajů
- kategorie příjemců, kterým byly nebo budou údaje zpřístupněny
- informace o mezinárodním předávání osobních údajů
- lhůty pro výmaz jednotlivých kategorií údajů
- popis technických a organizačních opatření

Výjimky z povinnosti vést záznamy o činnostech zpracování lze uplatnit pro organizaci s méně než 250 zaměstnanci, pokud zpracování osobních údajů není jejich hlavní činností, neexistuje u nich riziko pro práva a svobody osob a tyto organizace nezpracovávají citlivé údaje.²²

2.7 DPO čili Pověřenec pro ochranu osobních údajů

Důležitým pilířem prokazování souladu s GDPR je jmenování tzv. pověřence pro ochranu osobních údajů neboli DPO (anglicky Data Protection Officer).

Hlavním úkolem DPO bude monitorování souladu zpracování osobních údajů s povinnostmi vyplývajícími z nařízení, provádění interních auditů, školení pracovníků a celkové řízení agendy interní ochrany dat.²³

Povinnost pověřence jmenovat nastává ve třech případech, pokud:

²² ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Jaké povinnosti ukládá GDPR institucím a firmám*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/povinnosti/>

²³ BÁRTA, J. a JIRÁKOVÁ, G. Všeobecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR). [online]. 06_2016 [cit. 2018-02-09]. Dostupné z: http://www.bpv-bp.com/download/publications/6_2016_moderni_rizeni.pdf

- zpracování provádí orgán veřejné moci či veřejný subjekt (s výjimkou soudů),
- hlavní činnosti správce nebo zpracovatele spočívají v operacích zpracování, které vyžadují rozsáhlé pravidelné a systematické monitorování občanů,
- hlavní činnosti správce nebo zpracovatele spočívají v rozsáhlém zpracování zvláštních kategorií údajů nebo osobních údajů týkajících se rozsudků v trestních věcech a trestných činů.

Ve všech třech případech by měla být správci nebo zpracovateli nápomocna osoba s odbornými znalostmi v oblasti právních předpisů a postupů týkajících se ochrany údajů. Tito pověřenci, bez ohledu na to, zda se jedná o zaměstnance správce, nebo externě poskytovanou službu, by měli být schopni plnit své povinnosti a úkoly nezávislým způsobem. Některé organizace mohou dospět k závěru, že dobrovolné jmenování pověřence může být užitečné, což budou dozorové orgány podporovat.

Úkol ve veřejném zájmu a výkon veřejné moci může být plněn nejenom státním orgánem, ale také jinými fyzickými nebo právními osobami, kterým je tato pravomoc svěřena na základě národních předpisů. Může jít například o oblast veřejné dopravy, zásobování vodou a energiemi, silniční infrastrukturu nebo veřejnoprávní vysílání.

Podle nařízení může být jediný pověřenec jmenován i pro několik státních orgánů, institucí či firem, které mají podobnou organizační strukturu. V odpovědnosti pověřence jsou rozmanité úkoly, proto musí správce zajistit, aby je jediný pověřenec zvládl plnit efektivně i přesto, že má odpovědnost za několik orgánů veřejné moci nebo veřejných subjektů. Osobní dostupnost pověřence (fyzická ve stejných prostorách jako zaměstnanci, po horké lince nebo jiným zabezpečeným komunikačním prostředkem) je nezbytná, aby měl občan jistotu, že ho dokáže kontaktovat. Pověřenec je při výkonu svých úkolů vázán tajemstvím nebo důvěrností v souladu s právem Unie nebo členských států.

Příklady rozsáhlého zpracování osobních údajů:

- zpracování údajů o pacientech v rámci běžné činnosti nemocnice
- zpracování cestovních dat jednotlivců používajících městskou hromadnou dopravu (např. sledování prostřednictvím čipové průkazky)
- zpracování údajů o aktuální zeměpisné poloze zákazníků

- zpracování zákaznických dat v rámci běžné obchodní činnosti pojišťovny nebo banky
- zpracování osobních údajů vyhledávačem pro potřeby behaviorální reklamy
- zpracování obsahových, provozních či lokalizačních dat poskytovatelem telefonních a internetových služeb

Příklady zpracování, která nejsou rozsáhlá:

- zpracování údajů o pacientech jednotlivým lékařem
- zpracování osobních údajů týkající se rozsudků v trestních věcech a trestných činů jednotlivým právníkem

Pravidelné a systematické monitorování jasně zahrnuje všechny formy sledování a profilování na internetu, i pro účely behaviorální reklamy. Uvedme opět pár příkladů:

- provozování telekomunikační sítě nebo telekomunikačních služeb
- cílení internetové reklamy pomocí e-mailu
- profilování a bodování (skórování) pro účely posouzení rizik (např. pro účely hodnocení úvěrového rizika, stanovení výše pojistného, předcházení podvodům, odhalování praní peněz)
- sledování polohy, například u mobilních aplikací
- věrnostní programy
- behaviorální reklama; sledování zdravého životního stylu, tělesné kondice a zdravotních dat pomocí na těle nositelných zařízení
- kamerové systémy

Pověřenci nenesou osobní odpovědnost za nedodržování GDPR. Nařízení jasně stanoví, že jsou to správci nebo zpracovatelé, kteří musí zajistit a být schopni doložit, že zpracování je prováděno v souladu s GDPR. Právní soulad v oblasti ochrany dat je odpovědností správce nebo zpracovatele.

Ačkoliv nařízení výslovně neupřesňuje, jaké profesní kvality by při jmenování pověřence měly být zváženy, podstatné by měly být vědomosti z oblasti národní a evropské legislativy a praxe v oboru ochrany osobních údajů a důkladná znalost GDPR. Užitečná

je znalost oboru podnikání a chodu organizace, která je správcem. Pověřenec by také měl mít dostatečnou znalost prováděných operací zpracování, stejně jako informačních systémů a technického zabezpečení dat.

Nepřítomnost konfliktu zájmů úzce souvisí s požadavkem nezávislého jednání. Byť pověřenci smějí mít i jiné funkce, mohou jim být svěřeny pouze úkoly a povinnosti, které nezakládají střet zájmů. Především z toho plyne, že pověřenec v organizaci nemůže zastávat pracovní místo, na kterém by stanovoval účely a prostředky zpracování osobních údajů. Typickým příkladem pozic, u nichž by výkon funkce DPO mohl představovat konflikt zájmů, jsou ředitelé IT či personálních oddělení, ale též marketingový nebo obchodní ředitel, který v rámci výkonu svých pravomocí může určovat pravidla zacházení s osobními údaji zákazníků nebo klientů.

Funkci pověřence je možné vykonávat na základě smlouvy o poskytování služeb uzavřené mezi jednotlivcem nebo externí organizací (jinou než organizace správce nebo zpracovatele). V posledně jmenovaném případě je důležité, aby každý pracovník organizace vykonávající funkci DPO splňoval všechny příslušné požadavky GDPR, a tedy např. nebyl ve střetu zájmů.²⁴

Stejně tak je důležité, aby každý takový pracovník byl chráněn ustanoveními GDPR. Například smlouva o poskytování služeb nemá být nespravedlivě vypovězena v důsledku činnosti pověřence a také žádný pracovník organizace provádějící úkoly pověřence nemá být nespravedlivě propuštěn. Je také možné kombinovat individuální schopnosti a silné stránky, takže více spolupracovníků v týmu může účinněji poskytovat služby svým klientům.²⁵

2.8 Jaké sankce hrozí firmám, které budou GDPR ignorovat

V případě porušení, nezavedení či nepřipravenosti na nové nařízení hrozí povinným subjektům vysoké pokuty, které mohou být v mnoha případech až likvidační.

²⁴ ŽŮREK, J., JUDr. Praktický průvodce GDPR. 1. vyd. Praha: Management Press, 2017. ISBN 80-85603-99-3. str. 102-114

²⁵ ŠKORNÍČKOVÁ, E., Mgr. *DPO čili Pověřenec pro ochranu osobních údajů*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/dpo/>

GDPR po vzoru předpisů na ochranu hospodářské soutěže zavádí několikanásobně vyšší pokuty, než jsme byli doposud zvyklí. Jejich maximální výše je 20.000.000 eur nebo 4 % z celkového ročního obratu společnosti (vyšší z obou možností) a bude záviset na řadě faktorů, jako je např. povaha, závažnost a délka porušení, počet poškozených občanů a míra škody, kroky podniknuté správcem či zpracovatelem ke zmírnění škod, kategorie osobních údajů dotčené porušením a řada dalších.

Je důležité zdůraznit, že maximální výše pokuty může být udělena jak menší společnosti s pěti zaměstnanci, tak velké nadnárodní korporaci, pokud neučiní kroky nezbytné k uvedení do souladu s principy a povinnostmi vyplývajícími z GDPR.

Kromě udělení těchto správních pokut mohou být správci či zpracovatelé osobních údajů navíc vystaveni žalobám podaným fyzickými osobami s nárokem na náhradu škody v případě hmotné či nehmotné újmy. V neposlední řadě jsou společnosti vystaveny ztrátě důvěry a reputačním rizikům způsobeným nesprávným zacházením s osobními údaji.²⁶

2.9 GDPR a informační technologie

2.9.1 Zpracovatelé osobních údajů

Zpracovatelem je každý, kdo pro správce zpracovává osobní údaje. Správce smí využít jen ty zpracovatele, kteří skýtají dostatečné záruky ohledně technických a organizačních opatření ochrany osobních údajů. Zpracovatel může zpracovávat údaje jen na základě smlouvy nebo obdobného právního titulu a jen na základě doložených pokynů správce. Bez písemného povolení správce nesmí zpracovatel zapojit do zpracování žádného dalšího správce.²⁷

Zpracovateli jsou všichni, kdo správcům poskytují služby pro zpracování osobních údajů na svých IT prostředcích, případně i na prostředcích správce (pouzí poskytovatelé softwaru však nejsou zpracovateli). Zejména jsou to poskytovatelé tzv. cloudových

²⁶ ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Jaké sankce hrozí firmám, které budou GDPR ignorovat*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/sankce/>

²⁷ 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, 2016

služeb všech úrovní (tedy „software jako služba“, „platforma jako služba“ nebo „infrastruktura jako služba“), analyzátoři dat, rozesílat selé obchodních sdělení apod.²⁸

2.9.2 Uživatelé, jejich ověřování a uživatelská oprávnění

Nejvýznamnějším faktorem ochrany osobních údajů je uživatel, tedy osoba pracující s údaji prostřednictvím prostředků IT. Proto je nezbytné věnovat právě uživatelům maximální pozornost. Zejména nelze připustit, aby uživatelé sdíleli své přístupy, kdy nelze zpětně dohledat, kdo konkrétně prováděl jakou činnost; hrozí také získání oprávnění, která mít určitá osoba nemá.²⁹

Databáze uživatelů pro práci s prostředky IT musí být nepřetržitě udržována aktuální. Jakmile nějaký uživatel pozbude právo s prostředky pracovat (např. mu skončí pracovní poměr), nesmí mít již právo přístupu k prostředkům. To se týká i uživatelských oprávnění (viz dále), která musí vždy reflektovat to, k čemu je uživatel z hlediska své pracovní činnosti oprávněn.³⁰

Je třeba věnovat velkou pozornost ověřování uživatelů. Ochranu pouhým heslem lze považovat za bezpečnou jen v mimořádných případech (a i pak se musí zajistit, aby heslo nebylo snadno prolomitelné a zároveň aby s ním uživatel náležitě nakládal – tedy aby si ho nikde nepsal apod.).

Ve většině případů je potřeba použít dvoufaktorové ověření, založené například na kombinaci hesla a dalšího faktoru; tím může být například biometrický parametr, identifikační zařízení (karta, klíčenkový token...) nebo aplikace v mobilním telefonu. Dnes se již nedoporučuje používat SMS jako druhý faktor (vzhledem ke zranitelnosti signálního protokolu SS7), ale je rozhodně bezpečnější než samotné heslo.³¹

²⁸ KŘÍZOVÁ, Veronika; KADLECOVÁ, Gabriela, *Cloudová úložiště*, 2017. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/cloudova-uloziste-105755.html>

²⁹ ŘEHOŘEK, Martin, *Problémem GDPR může být uživatel*, 2017. [cit. 27. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.newps.cz/novinka/51-problemem-gdpr-muze-byt-uzivatel>

³⁰ KEARY, Eoin et al., *OWASP - Authentication Cheat Sheet*, 2017. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: https://www.owasp.org/index.php/Access_Control_Cheat_Sheet

³¹ Tamtéž

S ověřování uživatelů souvisí i jejich odhlašování. Mělo by být pro uživatele co nejjednodušší a je potřeba kontrolovat, že ho uživatelé používají. Prostředek IT by měl navíc po určité době nečinnosti uživatele sám odhlásit (vhodná doba závisí na situaci, může být v řádu minut až hodin).³²

Každý uživatel by měl mít oprávnění jen k těm činnostem, které smí z titulu své funkce provádět. Tato oprávnění je třeba přidělovat až v okamžiku, kdy jsou skutečně nezbytná, a při pozbytí této potřeby zase ihned odebírat.³³

2.9.3 Fyzická bezpečnost prostředků IT

Prostředky IT, kde jsou údaje uloženy nebo kde se zpracovávají (servery, počítače, notebooky, telefony, přenosné disky, paměťové karty...) musejí být náležitě fyzicky zabezpečeny proti odcizení a neoprávněnému užití. Takovým zabezpečením se rozumí například umístění v uzamčeném prostoru chráněném zabezpečovacím zařízením nebo ostrahou, umístění v trezoru apod.³⁴

Přenosné přístroje a přenosná úložná média se při pohybu „v terénu“ (mimo zabezpečený prostor) nesmějí nikde ponechávat bez dozoru, je vhodné je navíc zabezpečit např. lankovým zámkem, pokud je to možné.³⁵

Tiskárny a skenery, kde se tisknou/skenují osobní údaje, musejí být umístěné tak, aby k nim neměly přístup neoprávněné osoby. Po skončení práce s nimi je potřeba zkontrolovat, že v nich nezůstaly žádné dokumenty obsahující osobní údaje.³⁶

Součástí fyzické bezpečnosti je i ochrana proti vnějším silám – například ohni, vodě, zemětřesení, větru... Tuto ochranu je žádoucí řešit především u serverů a datových

³² KEARY, Eoin et al., OWASP - *Authentication Cheat Sheet*, 2017. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: https://www.owasp.org/index.php/Access_Control_Cheat_Sheet

³³ Tamtéž

³⁴ HUTTER, David, *Physical Security and Why It Is Important*, 2016. [cit. 2. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.sans.org/reading-room/whitepapers/physical/physical-security-important-37120>

³⁵ Tamtéž

³⁶ WOLFF, Josephine, *How Worried Should You Be About Your Printer Security?*, 2016. [cit. 25. 5 2018]. Dostupné z: http://www.slate.com/articles/technology/future_tense/2016/04/why_you_should_worry_about_printer_security.html

úložišť. Mezi metody patří například volba vhodné lokality (mimo záplavovou nebo poddolovanou oblast), instalace protipožárního systému (detekce požáru, hasicí systém), replikace dat do více geografických lokalit a podobně.³⁷

2.9.4 Ochrana dat proti neoprávněnému přístupu

Kromě ochrany proti neoprávněnému uživatelskému přístupu a kromě fyzické bezpečnosti je nutné řešit i ochranu dat proti neoprávněnému přístupu při získání fyzického přístupu (ať již oprávněného či neoprávněného) k prostředku.³⁸

Základní metodou ochrany dat je jejich šifrování. Šifrovat lze na úrovni jednotlivých souborů (např. podle standardu OpenPGP), datových adresářů/složek, celých diskových oddílů či disků, hodnot databázových atributů atd. Konkrétní způsob šifrování se odvíjí od typu zařízení, způsobu práce s daty apod.³⁹

Například přenosné disky nebo paměťové karty je obvykle vhodné šifrovat jako celek (disk nebo oddíl); zvláště vhodné jsou média šifrovaná hardwarově, kdy se heslo ke klíči zadává přímo přes klávesnici na médiu a po určitém (poměrně malém) počtu neúspěšných pokusů je klíč zničen. U disků vestavěných v počítačích, je dobrou volbou (je-li to možné) uložení klíče na samostatném zařízení (kartě, tokenu), kde platí podobná situace.⁴⁰

U disků obvykle stačí šifrovat datový oddíl (je-li disk takto rozdělen), systémový nebývá potřeba šifrovat. Důležité však je šifrovat také odkládací soubor/oddíl, tzv. swap, protože i tam se mohou nacházet osobní údaje.

Mezi další metody patří například antivirová ochrana nebo sandboxing (oddělení určitého programu do prostředí izolovaného vůči jiným programům a vůči datům, k nimž nemá mít přístup).⁴¹

³⁷ HUTTER, David, *Physical Security and Why It Is Important*, 2016. [cit. 2. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.sans.org/reading-room/whitepapers/physical/physical-security-important-37120>

³⁸ Tamtéž

³⁹ Encryption Best Practices Guide. 2015 [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: 2015 https://media.kaspersky.com/pdf/b2b/Encryption_Best_Practice_Guide_2015.pdf

⁴⁰ Tamtéž

⁴¹ ŘEHÁČEK, David. *Jak se bránit novým hrozbám? Použijte sandboxing*, 2015. [cit. 1. 3. 2018]. Dostupné z: <http://m.systemonline.cz/it-security/jak-se-branit-novym-hrozbam-pouzijte-sandboxing.htm>

2.9.5 Ochrana dat proti zničení a poškození

Kromě metod fyzické bezpečnosti je hlavní metodou ochrany dat jejich replikace a zálohování. Replikace probíhá v reálném čase, kdy se data nebo jejich část přenáší na jiný prostředek, kde se nachází jejich kopie. Výhodou je, že jsou stále k dispozici aktuální data, nevýhodou nároky na přenosovou trasu (hlavně pokud se replikuje do geograficky vzdálené lokality).⁴²

Zálohování se provádí periodicky a může mít podobu úplné nebo rozdílové zálohy. Obvykle se kombinuje úplná záloha v delší periodě (např. týden) a rozdílové zálohy v periodě kratší (např. den). Lze využít různá zálohovací média, lišící se technologiemi, operativností použití i cenou.⁴³

Pro repliky a zálohy samozřejmě platí totéž jako pro původní data, co se týká fyzické bezpečnosti a ochrany proti neoprávněnému přístupu.⁴⁴

2.9.6 Ochrana přenosu dat

Data se při přenosu (zvláště mimo pevnou síť správce) chrání pomocí šifrování a autentizace. Základem je dnes protokol TLS, který lze využít s libovolným komunikačním protokolem a který je schopen zajistit jak šifrování, tak autentizaci založenou na certifikátech TLS. Zabezpečení může být vícevrstvé, například u bezdrátových sítí pomocí WPA2-AESWPA2, pro jednotlivé soubory pak OpenPGP apod.⁴⁵

Při práci s certifikáty pro TLS je nezbytné používat jen certifikáty vydané důvěryhodnými certifikačními autoritami a nikdy neignorovat žádná chybová hlášení signalizující problémy s certifikátem nebo s jinou součástí zabezpečení. Pro šifrování je třeba používat

⁴² Guide to Data Protection Best Practices, 2011. [cit. 26. 3. 2018]. Dostupné z: http://www.tandbergdata.com/default/assets/File/white_papers/WP_BackupGuide.pdf

⁴³ Tamtéž

⁴⁴ HUTTER, David, *Physical Security and Why It Is Important*, 2016. [cit. 2. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.sans.org/reading-room/whitepapers/physical/physical-security-important-37120>

⁴⁵ CALLAS, Jon, et al. OpenPGP message format. 2007. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <http://www.rfc-editor.org/rfc/rfc4880.txt>

pouze algoritmy považované za dostatečně bezpečné. Situaci lze ověřovat například pomocí nástrojů od Qualys SSL Labs.⁴⁶

2.9.7 Tituly zpracování, záznamy o zpracování

Pro každé zpracování osobních údajů musí existovat nějaký „titul“, čili oprávněný účel. Tím jsou především:

zákonné důvody (daňové účely, důchodové zabezpečení...),

plnění smlouvy (poskytování služeb, nákup...),

souhlas se zpracováním.⁴⁷

Správce musí kategorizovat údaje a zajistit v rámci IT prostředků, aby byl schopen jednotlivé kategorie oddělit. Například pokud zpracovává údaje na základě všech tří důvodů, musí v případě odvolání souhlasu se zpracováním být schopen přestat zpracovávat (a vymazat) údaje zpracovávané z tohoto titulu, aniž by to mělo dopady na zpracování údajů podle jiných titulů.⁴⁸

O zpracování údajů je třeba vést záznamy, aby bylo možné zpětně doložit, na základě čeho a jak byl který údaj zpracováván. U zpracování na základě souhlasu musí být možné doložit i to, jak přesně zněl poskytnutý souhlas (za jakým účelem a v jakém rozsahu byl udělen; nestačí pouhá informace o tom, že byl udělen).⁴⁹

⁴⁶ Qualys SSL Labs Projects, 2018. [cit. 4. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.ssllabs.com/projects/index.html>

⁴⁷ 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, 2016

⁴⁸ BURIAN, David; RADIČOVÁ, Zuzana, *K některým povinnostem, které pro správce přináší Obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR)*, 2016. [cit. 27. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/k-nekterym-povinnostem-ktere-pro-spravce-prinasi-gdpr>

⁴⁹ OLEXA, Jakub, *Správný souhlas podle GDPR*, 2017. [cit. 25. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.zoou.cz/33/spravny-souhlas-podle-gdpr-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EkBbOOKdMhGitn4RyQUrZyQ/?query=Jakub%20Olexa&serp=1>

2.9.8 Předávání údajů jiným subjektům

Předávání probíhá typicky od správce údajů ke zpracovateli, takže tam platí klasický vztah správce – zpracovatel. Další kategorií je předávání jinému správci, k němuž musí být právní důvod (jako u prvního správce). Také může být příjemce orgán veřejné moci. Tam předávání probíhá na základě zákona a není tedy třeba, aby bylo nějak speciálně upraveno. Ve všech případech je však nezbytné, aby předávání probíhalo bezpečnou cestou.⁵⁰

2.9.9 Předávání údajů mimo EU

„Předáváním“ ve smyslu nařízení GDPR je předávání do třetích zemí (mimo EU) nebo mezinárodním organizacím. Toto předávání je (až na výjimky) možné jen ve dvou případech. Jedním je rozhodnutí Evropské komise o odpovídající ochraně, kdy není třeba žádné povolení. Druhým je předávání založené na vhodných zárukách, kde nařízení specifikuje řadu možností, jak lze tyto záruky doložit. K předávání do třetích zemí nebo mezinárodním organizacím může dojít v řadě situací, například při využití cloudových služeb (kde je třeba náležitě prověřit, kam se vlastně údaje předávají) nebo dávkové analýzy údajů.⁵¹

2.9.10 Přístup subjektu k jeho údajům

Přístup subjektu k jeho údajům lze zajistit v zásadě dvojím způsobem. Nejjednodušší je koncept „uživatelských účtů“, kde má subjekt možnost si po přihlášení prohlédnout své údaje a zkontrolovat jejich správnost. Druhou možností je poskytnutí údajů na vyžádání, které se hodí v případech, kdy jsou údaje uloženy jen ve vnitřních IT prostředcích správce. Poskytnutí musí proběhnout bezpečnou cestou. Totéž se týká i poskytování informací určených nařízením.⁵²

⁵⁰ 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, 2016

⁵¹ KRÍZOVÁ, Veronika; KADLECOVÁ, Gabriela, *Cloudová úložiště*, 2017. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/cloudova-uloziste-105755.html>

⁵² KRÍZOVÁ, Veronika; KADLECOVÁ, Gabriela, *Cloudová úložiště*, 2017. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/cloudova-uloziste-105755.html>

2.9.11 Oprava údajů

U opravy údajů je to obdobné jako u přístupu k nim. Uživatelský účet může umožňovat, aby si subjekt údaje opravil. Pokud to z nějakých důvodů není možné nebo vhodné, lze použít klasickou opravu na základě vyžádání.⁵³

2.9.12 Výmaz údajů a omezení zpracování

Umožnění výmazu je potřebné tam, kde jsou údaje zpracovávány na základě souhlasu subjektu. Výmaz může mít subjekt opět ve svých rukách, kdy se přihlásí do svého uživatelského účtu a tam použije funkci pro výmaz nebo jeho vyžádání (samotný výmaz nemusí proběhnout automaticky – provede ho ručně administrátor). Druhou možností je vyžádání výmazu u správce.⁵⁴

2.9.13 Přenositelnost údajů

V případech, kdy má správce povinnost zajistit přenositelnost údajů, lze opět využít cestu automatizovanou nebo ruční. V prvním případě bude mít subjekt možnost si v rámci uživatelského účtu stáhnout údaje ve strukturovaném, běžně používaném a strojově čitelném formátu (což může být například formát vCard, ale třeba i JSON nebo textový soubor, kde je každý údaj na samostatném řádku). Ve druhém případě správce soubor poskytne na základě žádosti.⁵⁵

Předávání přímo mezi správci (je-li technicky proveditelné) může proběhnout například tak, že si subjekt v uživatelském účtu u původního správce vygeneruje bezpečnostní token, který předá novému správci spolu s adresou rozhraní a s odkazem na dokumentaci tohoto rozhraní.⁵⁶

⁵³ Tamtéž

⁵⁴ Tamtéž

⁵⁵ Přenositelnost osobních údajů dle GDPR. Jak má fungovat prakticky?, 2017 [cit. 24. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.mail-komplet.cz/blog/gdpr/prenositelnost-osobnich-udaju-prakticky/>

⁵⁶ Přenositelnost osobních údajů dle GDPR. Jak má fungovat prakticky?, 2017 [cit. 24. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.mail-komplet.cz/blog/gdpr/prenositelnost-osobnich-udaju-prakticky/>

2.9.14 Automatizované individuální rozhodování, profilování, přímý marketing

Automatizované individuální rozhodování (včetně profilování) se používá například pro cílení reklamy, poskytování zvláštních obchodních nabídek apod. V porovnání s dosavadní situací v ČR přináší nařízení zpřísnění – zavedení principu „opt-in“ namísto dosavadního „opt-out“.⁵⁷

Použití zmíněného rozhodování tedy musí subjekt výslovně odsouhlasit (pokud se na něj nevztahuje některý z dalších právních titulů specifikovaných v nařízení), ale zároveň nesmí být uzavření smlouvy vázáno na poskytnutí tohoto souhlasu.⁵⁸

Pro automatizované rozhodování se obvykle využívá ukládání identifikace subjektu do tzv. cookies, použité technické prostředky však nejsou podstatné. Například z pohledu správce webových stránek je situace taková, že příslušné skripty (typicky vytvořené v JavaScriptu) umožňující automatizované rozhodování se smějí spustit až teprve poté, co návštěvník webu výslovně potvrdí souhlas.⁵⁹

Při zpracování údajů pro účely přímého marketingu má subjekt právo kdykoli vznést námitku proti takovému zpracování a jeho údaje už dále nesmějí být pro tyto účely zpracovávány. Námitku může subjekt vznést přímo na správce, ovšem v případě využívání služeb informační společnosti lze námitku vznést i s využitím technických specifikací. GDPR To může mít například podobu „odhlašovacího“ odkazu v obchodním sdělení, na který když subjekt klikne, podá tím námitku proti zpracování.⁶⁰

⁵⁷ SLÍŽEK, David. *Další bitva o cookies začala. Komise je chce regulovat přímo v prohlížečích*. 2017. [cit. 23. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.lupa.cz/clanky/dalsi-bitva-o-cookies-zacala-komise-je-chce-regulovat-primo-v-prohlizecich/>

⁵⁸ Tamtéž

⁵⁹ Tamtéž

⁶⁰ HRUBÝ, Jaroslav; Vacek, Radovan. *Synergie při naplnění požadavků GDPR a ZKB*. 2017. [cit. 23. 2. 2018]. Dostupné z: https://www.insighti.com/170119-GDRP_final.pdf

PRAKTICKÁ ČÁST

3 NÁVRH KONKRÉTNÍCH APLIKACÍ NOVÝCH OPATŘENÍ

3.1 Příprava

Nejprve je třeba si uvědomit, že příprava, zavedení a dodržování GDPR není činností jednorázovou, ale jedná se o proces. Společnost se musí rozhodnout, jestli využije služeb certifikovaného konzultanta, který poskytne jejímu internímu DPO podporu nebo může jeho roli dočasně či trvale zcela převzít. Tento způsob je doporučen všem větším společnostem, které nebudou schopny zajistit vytvoření potřebných směrnic a opatření ve vlastní režii.

3.2 Analýza a popis současného stavu

V první řadě je nutná analýza stávajícího stavu v souladu s GDPR, identifikace případných nedostatků, návrh opatření a doporučení postupu pro zajištění shody včetně případných vyčíslení nákladů. Pokud se jedná o softwarovou podporu, doporučuje se využít tým zkušených expertů, kteří poskytují konzultační, metodickou, právní a ICT podporu spolu s dodávkou software pro řízení rizik a auditů.

3.3 Porovnání výsledků s požadavky GDPR

V tomto kroku je nutné projet celý proces v realitní činnosti, a to od prvních kontaktů s klienty až dokončení prodeje nemovitosti včetně jejího předání. Po dokončené revizi používané smluvní dokumentace dojde k jejímu nahrazení či doplnění.

3.4 Implementace navržených opatření

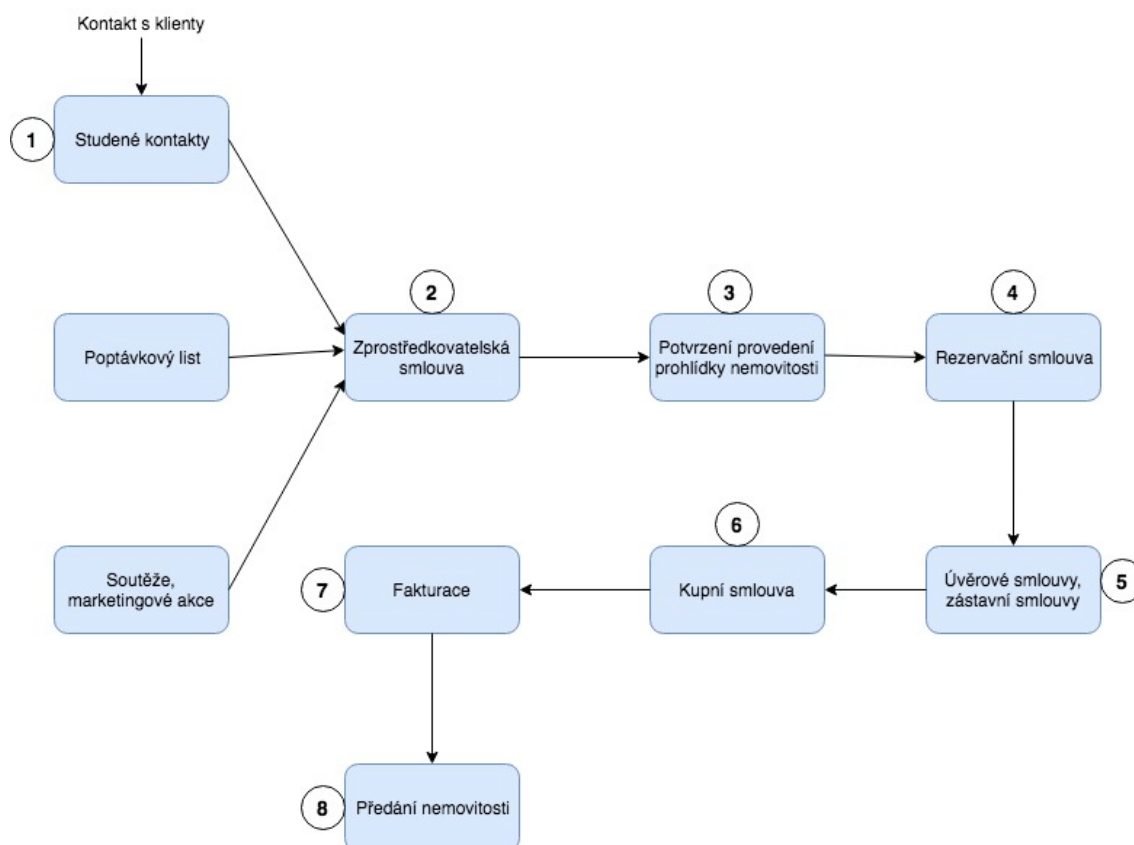
V první řadě je třeba vyhotovit směrnici o ochraně osobních údajů podle GDPR a bezpečnostní směrnici. Tato povinnost se nevztahuje na samostatně podnikající realitní zprostředkovatele fyzické osoby, kteří při výkonu své podnikatelské činnosti nezaměstnávají další osoby. I tito zprostředkovatelé však musí mít nastaveny procesy,

aby byli schopni vyhovět požadavkům subjektů údajů a stejně tak musí mít osobní údaje dostatečně zabezpečeny.

3.5 Kontrola dodržování opatření či audit

Pravidelně, zpravidla 1x ročně, je třeba provádět kontrolu či audit. Výstupní zpráva bude identifikovat rizikové oblasti, způsoby vypořádání se, výsledky realizovaných opatření a další užitečné informace pro neustálé zlepšování implementovaného GDPR systému. Kontrola či audit pomáhá udržet krok s regulačními novelami. Poskytuje tak garanci, že celý systém bude neustále provozován v efektivním režimu.

4 REALITNÍ KANCELÁŘ GARANCIA, S. R. O. KOLÍN, ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU Z HLEDISKA OCHRANY OSOBNÍCH ÚDAJŮ



Obrázek 1 – Realitní proces (vlastní zpracování)

4.1 První kontakty s klienty

Prvním kontaktem, se kterým se makléř může setkat, je nalezení tzv. „studeného kontaktu“, kdy na realitních portálech prodávající uveřejní svoji nabídku na prodej nemovitosti. V tuto chvíli inzerující musí předpokládat, že mu bude někdo cizí volat. Pouze v případě, že by už inzerát nebyl zveřejněn, není možné na původní číslo volat. Výjimkou by bylo, že by makléř hned při prvním hovoru položil dotyčným dotaz, jestli si může nechat jeho telefonní číslo pro další využití. V případě jeho souhlasu je vše v pořádku.

Druhým nejčastějším kontaktem je příchozí do kanceláře. S ním se vyplňuje poptávkový list, viz Příloha č. 1, kde je uvedena základní identifikace zájemce, což je jeho jméno, příjmení, telefonní číslo a emailová adresa, případně adresa. Zájemce projeví zájem o konkrétní nemovitost, kdy se blíže specifikuje druh nemovitosti, její velikost, lokalita, cena a způsob financování. Zájemce je vždy dotázán, je-li možno předat jeho telefonní a emailový kontakt smluvnímu poradci, bez jeho souhlasu toto není možné.

Třetím nejčastějším kontaktem s klientem jsou marketingové akce, které realitní kancelář pořádá zpravidla několikrát ročně. Je to např. Den dětí, nábor do sportovních kroužků, významné regionální akce, výstavy, apod. Při těchto akcích realitní kancelář distribuuje své reklamní materiály a zároveň motivuje výhrou příchozí, pokud vyplní připravený soutěžní leták, viz Příloha č 2.

V neposlední řadě bývá dalším prvním kontaktem prohlídka nemovitosti. V potvrzení o prohlídce nemovitosti, viz Příloha č. 3, uvádíme zpravidla adresu nemovitosti, jméno, příjmení, telefon a email. Zájemce má možnost danou nemovitost ohodnotit, jeho připomínky jsou důležité jako zpětná vazba pro prodávajícího, zejména z hlediska inzerované ceny. Dále je zde uvedena specifikace poptávky klienta, pokud mu právě nabízená nemovitost nevyhovuje. Současně je s klientem konzultováno, jakým způsobem bude vybranou nemovitost financovat a zároveň je mu nabídnuta i možnost financovat nemovitost prostřednictvím smluvního finančního poradce. Pokud nebude realitní kancelář tyto osobní údaje využívat i nadále, ale bude je např. potřebovat jen kvůli tomu, že chce majitel nemovitosti se zájemcem „obejít“ realitní kancelář a nechce platit provizi a realitní kancelář potřebuje Potvrzení jako důkaz, pak souhlas nepotřebuje. Pokud však bude realitní kancelář osobní údaje zájemce používat i nadále a oznamovat mu např., že má k dispozici další vhodné nemovitosti, musí mít zajištěný souhlas zájemce. A následně je třeba nakládat s tímto dokumentem (Potvrzení provedení prohlídky nemovitosti) opět dle vnitropodnikové směrnice.

Do všech těchto dokumentů je žádoucí vložit do zápatí informační doložku dle GDPR. Dle současného stanoviska by měl odkaz stačit, ale je třeba vždy hodnotit, kdo je na druhé straně. Pokud to např. bude osoba, u které nelze předpokládat, že bude mít přístup na internet, odkaz by postačovat nemusel. Stanovisko se však může v čase měnit a je možné,

že to dospěje tak daleko, jako v případě VoP – tedy ve vztahu ke spotřebiteli musí být vždy prokazatelně Zásady ochrany osobních údajů předloženy.

4.2 Zprostředkovatelská smlouva

Před uzavřením zprostředkovatelské smlouvy je vhodné mít informace pro zákazníky o dodržování GDPR umístěné na svém webu, případně je předat zákazníkovi před podpisem zprostředkovatelské smlouvy, viz Příloha č. 14. Důležitá je vždy minimalizace osobních údajů. Zprostředkovatelská smlouva v Příloze č. 4, Poučení spotřebitele v Příloze č. 5 bude nyní doplněna o Informační doložku dle GDPR, viz Příloha č. 6. Právně je nejjistější buď mít doložku vtělenou do uzavírané smlouvy nebo tuto ke smlouvě vždy doložit a nechat si ji podepsat.

4.3 Rezervační smlouva

V rezervační smlouvě, viz Příloha č. 7, je vhodné uvádět pouze jméno, příjmení, bydliště, datum narození (rodné číslo ještě není nutné) a kontakt na klienta. Není nutné mít k dispozici kopii občanského průkazu. Výjimkou je pouze situace, kdy máme podezření z trestné činnosti a financování terorismu (zákon AML) – je třeba mít kopii OP. Rezervační smlouva bude nyní doplněna o Informační doložku dle GDPR, viz Příloha č. 6. Stejně jako u Zprostředkovatelské smlouvy je právně nejjistější mít doložku vtělenou do uzavírané smlouvy nebo tuto doložku ke smlouvě vždy doložit a nechat si ji podepsat.

4.4 Úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy

Úvěrové a zástavní smlouvy připravuje banka, která poskytuje zájemci o nemovitost úvěr na její pořízení, pro realitní kancelář z hlediska GDPR nemá faktický význam. Jediné, co bude kancelář řešit, je uložení kopií úvěrových či zástavních smluv, a to ve své Směrnici o ochraně osobních údajů, viz Příloha č. 10 a v Příloze k této směrnici, viz Příloha č. 11, kde je uveden seznam pověřených osob.

4.5 Kupní smlouva

Kupní smlouvu, viz Příloha č. 8 a 9, zpracovává advokát, se kterým je nutno podepsat písemnou smlouvu o zpracování osobních údajů, protože advokát je v tomto případě zpracovatelem, viz Příloha č. 12. Realitní kancelář si zpravidla ponechává jedno vyhotovení kupní smlouvy pro své účely, uložení kupní smlouvy a přístup ke kupní smlouvě je popsán ve vnitropodnikové směrnici. U fakturace není nutný souhlas dotčených stran, jelikož realitní kancelář potřebuje tento dokument pro účely finančního úřadu

4.6 Fakturace

Pokud fakturu vystavuje zaměstnanec realitní kanceláře, je vše v pořádku, další postup je popsán ve vnitropodnikové směrnici. Pouze v případě, že je účetnictví zpracováváno externě, musí být s účetní firmou jakožto zpracovatelem podepsána Smlouva o ochraně osobních údajů.

4.7 Předání nemovitosti

V Předávacím protokolu se uvádí osobní data, z hlediska GDPR má realitní kancelář souhlas prodávajícího a kupujícího již v předchozích dokumentech. Opět se použije pouze postup uchovávání dokumentu ve vnitropodnikové směrnici.

4.8 Výmaz údajů

Doposud se postupovalo v souladu se zákony, kdy archivace veškerých dat a jejich skartace se prováděla v rámci lhůt udávaných těmito zákony.

Nově bude muset být ve vnitropodnikové směrnici popsáno, jak se bude postupovat v případě smazání údajů, a to jak při skartaci písemného dokumentu (protokol o skartaci), tak při smazání dat v elektronické podobě s přihlédnutím k jejich zálohování. Ve směrnici je rovněž popsána situace, jak se bude postupovat při ztrátě klíče od zamčené skříně s dokumenty s osobními daty.

5 NÁVRH VNITROPODNIKOVÉ SMĚRNICE PRO FIRMU GARANCIA, S.R.O. KOLÍN

Na základě všech poznatků z předchozích kapitol je zde předložen návrh ucelené vnitropodnikové směrnice splňující požadavky GDPR.⁶¹

SMĚRNICE Č. 2018/01, O OCHRANĚ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

1. Účel

- 1.1. Účelem této směrnice je stanovit základní pravidla zpracování osobních údajů ve Společnosti. Tato směrnice je jedním z organizačních opatření ochrany osobních údajů ve smyslu článku 32 GDPR.
- 1.2. Tato směrnice dále upravuje procesy realizace práva Subjektu údajů na přístup k osobním údajům ve smyslu článku 15 GDPR a ohlašování případů porušení zabezpečení osobních údajů ve smyslu článku 33 a 34 GDPR.

2. Působnost

- 2.1. Tato směrnice se vztahuje na každého Pracovníka Společnosti, když zpracovává osobní údaje nebo plní jinou činnost, která je upravena v GDPR.
- 2.2. Každý Pracovník, jehož se tato směrnice dotýká, bude proškolen na ochranu osobních údajů dle této směrnice a proškolení své osoby stvrdí podpisem.

⁶¹ Advokátní kancelář Sedláková LEGAL s. r. o. a Směrnice GARANCIA s. r. o., Kolín

3. Termíny, definice a zkratky

3.1. V této směrnici mají níže uvedené pojmy následující význam:

3.1.1. Dozorový úřad – Úřad pro ochranu osobních údajů, dále jen ÚOOÚ

3.1.2. GDPR – Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 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 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů);

3.1.3. Osobní údaj – jakákoliv informace o identifikované nebo identifikovatelné fyzické osobě; identifikovatelnou fyzickou osobou je fyzická osoba, kterou lze přímo či nepřímo identifikovat, zejména odkazem na určitý identifikátor, například jméno, identifikační číslo, lokační údaje, síťový identifikátor nebo na jeden či více zvláštních prvků fyzické, fyziologické, genetické, psychické, ekonomické, kulturní nebo společenské identity této fyzické osoby;

3.1.4. Pracovník – je každá osoba, včetně právnických osob, která pro Společnost vykonává jakoukoliv činnost, zejména zaměstnanec, externí spolupracovník, dodavatel apod.;

3.1.5. Společnost – je obchodní společnost GARANCIA s. r. o. Kolín se sídlem Kaprova 42/14, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00, IČ 45144583, DIČ CZ45144583

3.1.6. Subjekt údajů – každá fyzická osoba, včetně osob samostatně výdělečně činných;

3.1.7. Zpracování osobních údajů – je jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

4. Zásady zpracování osobních údajů

- 4.1. Statutární orgán nebo jím výslovně pověřená osoba určuje účel/y a prostředky zpracování osobních údajů pro každou evidenci ve Společnosti. Tyto osoby dále určí dobu, po kterou bude každý osobní údaj zpracováván, nebo kritéria, pomocí kterých půjde tato doba určit. Osobní údaje jsou zpracovávány po dobu určenou právními předpisy nebo po dobu trvání licence ke zpracování osobních údajů správcem. Účel jakožto i retenční doba zpracování osobních údajů jsou evidovány v záznamech o činnostech zpracování vedených dle čl. 30 GDPR.
- 4.2. Pracovníci jsou povinni zpracovávat osobní údaje ve vztahu k Subjektu údajů korektně a zákonným způsobem.
- 4.3. Každý Pracovník smí zpracovávat osobní údaje pouze za Společností určeným účelem, a to pouze Společností určenými prostředky.
- 4.4. Pracovníci jsou oprávněni zpracovávat osobní údaje pouze v souladu s pokyny Společnosti. Pracovníci smí zpracovávat pouze osobní údaje nezbytné pro plnění svých povinností vůči Společnosti. Společnost za tímto účelem zřizuje Pracovníkům přístup pouze k nezbytně nutným evidencím osobních údajů.
- 4.5. Má-li Pracovník podezření, nebo dozví-li se, že jsou osobní údaje jakéhokoliv Subjektu údajů nepřesné, neúplné či zastaralé, ohlásí to nadřízenému zaměstnanci Společnosti nebo zaměstnanci Společnosti, který s Pracovníkem za Společnost jedná.
- 4.6. Má-li Pracovník podezření, nebo dozví-li se, že jsou osobní údaje zpracovávány déle, než je nezbytné pro účely, pro které jsou zpracovávány, ohlásí to nadřízenému zaměstnanci Společnosti nebo zaměstnanci Společnosti, který s Pracovníkem za Společnost jedná.

5. Další pověřené osoby

- 5.1. Další osoby pověřené Společností některými činnostmi souvisejícími se zpracováním osobních údajů, zejména prevencí incidentů, zabezpečením zpracování osobních údajů, řešením stížností a žádostí, správou systémů a dalšími činnostmi jsou uvedeny v příloze č.1 této směrnice.
- 5.2. Příloha č.1 této směrnice obsahuje seznam pověřených osob s uvedením jejich rolí, aby jednotliví Pracovníci vždy měli jasný přehled, na jakou osobu se obrátit v případě řešení problémů.

6. Zpráva o posouzení vlivů

- 6.1. Pokud je pravděpodobné, že určitý druh zpracování, zejména při využití nových technologií, s přihlédnutím k povaze, rozsahu, kontextu a účelům zpracování bude mít za následek vysoké riziko pro práva a svobody Subjektů údajů, provede Společnost před zpracováním posouzení vlivu zamýšlených operací zpracování na ochranu osobních údajů, a to dle čl. 35 a násl. GDPR. Pro soubor podobných operací zpracování, které představují podobné riziko, může stačit jedno posouzení.
- 6.2. Posouzení vlivu se zpracuje vždy pro:
 - 6.2.1. systematické a rozsáhlé vyhodnocování osobních aspektů týkajících se fyzických osob, které je založeno na automatizovaném zpracování, včetně profilování, a na němž se zakládají rozhodnutí, která vyvolávají ve vztahu k fyzickým osobám právní účinky nebo mají na fyzické osoby podobně závažný dopad;
 - 6.2.2. rozsáhlé zpracování zvláštních kategorií údajů uvedených v čl. 9 odst. 1 nebo osobních údajů týkajících se rozsudků v trestních věcech a trestných činů uvedených v čl. 10 GDPR; nebo
 - 6.2.3. rozsáhlé systematické monitorování veřejně přístupných prostorů.
- 6.3. Posouzení obsahuje alespoň:

- 6.3.1. systematický popis zamýšlených operací zpracování a účely zpracování, případně včetně oprávněných zájmů Společnosti;
 - 6.3.2. posouzení nezbytnosti a přiměřenosti operací zpracování z hlediska účelů;
 - 6.3.3. posouzení rizik pro práva a svobody Subjektů údajů; a
 - 6.3.4. plánovaná opatření k řešení těchto rizik, včetně záruk, bezpečnostních opatření a mechanismů k zajištění ochrany osobních údajů a k doložení souladu.
- 6.4. Pokud ze zprávy o posouzení vlivů vyplývá, že by předmětné zpracování osobních údajů mělo za následek vysoké riziko pro práva a svobody Subjektů údajů v případě, že by správce nepřijal opatření ke zmírnění tohoto rizika, Společnost konzultuje zprávu o posouzení vlivů s dozorovým úřadem. Podrobnosti určí statutární orgán Společnosti.
- 6.5. Uchování zpráv o posouzení vlivů bude realizováno v souladu se směrnicí Společnosti č. 2.

7. Komunikace se subjekty údajů

- 7.1. Pracovník, který obdržel v jakékoliv formě (písemně, telefonicky, osobně) jakoukoliv žádost či stížnost fyzické osoby, která se týká nebo by se mohla týkat ochrany osobních údajů, zejména žádosti ve smyslu čl. 15 - 22 GDPR, oznámí tuto skutečnost příslušné Pověřené osobě.
- 7.2. Pokud se osobní údaje týkající se Subjektu údajů získávají od Subjektu údajů, poskytne Pověřená osoba v okamžiku získání osobních údajů Subjektu údajů informace dle čl. 13 GDPR, v případě, že osobní údaje nebyly získány od Subjektu údajů, poskytne Pověřená osoba tyto informace v souladu s čl. 14 odst. 3 GDPR. Povinnost poskytnout uvedené informace lze splnit odkazem na zásady ochrany osobních údajů Společnosti, které jsou dostupné na adrese <http://era->

era-reality.cz/era-garancia-k-hora/o-kancelari.aspx či <http://era-reality.cz/era-garancia-kolin/o-kancelari.aspx>.

- 7.3. Příslušná Pověřená osoba vyřizuje požadavky Subjektů údajů v souladu s obecnými pokyny Společnosti, vždy však tak, aby žádosti Subjektu údajů bylo vyhověno bez zbytečného odkladu, a aby mu byly k vyřízení jeho žádosti poskytnuty veškeré informace a v případě, že žádosti nebylo vyhověno, aby byly sděleny důvody tohoto rozhodnutí.
- 7.4. Ověrování identity Subjektu údajů bude prováděno vždy přiměřeným způsobem, který zaručí dostatečnou identifikaci Subjektu údajů s ohledem na formu podání, využitý komunikační prostředek a obsah žádosti Subjektu údajů.
- 7.5. Všechny požadavky Subjektů údajů musí být vyřízeny bez zbytečného odkladu, nikdy ne později než do 1 měsíce ode dne jejich obdržení. Pokud není možné dodržet lhůtu, příslušná Pověřená osoba tuto skutečnost okamžitě oznámí nadřízenému zaměstnanci včetně uvedení důvodu, proč není možné lhůtu dodržet, a vyžádá si konzultace, jak správně postupovat dále.
- 7.6. V případě žádosti Subjektu údajů o přístup k osobním údajům poskytne příslušná pověřená osoba Subjektu údajů nejméně informaci, zda osobní údaje, které se Subjektu údajů týkají, jsou či nejsou zpracovávány, a pokud je tomu tak, poskytne mu osobní údaje Subjektu údajů a informace o:
 - 7.6.1. účelu jejich zpracování;
 - 7.6.2. kategoriích dotčených osobních údajů;
 - 7.6.3. příjemcích nebo kategoriích příjemců, kterým osobní údaje byly nebo budou zpřístupněny, zejména příjemcích ve třetích zemích nebo v mezinárodních organizacích;
 - 7.6.4. plánované době, po kterou budou osobní údaje uloženy, nebo není-li ji možné určit, kritériích použitých ke stanovení této doby;

- 7.6.5. existenci práva požadovat od Společnosti opravu nebo výmaz osobních údajů týkajících se Subjektu údajů nebo omezení jejich zpracování anebo vznést námitku proti tomuto zpracování;
 - 7.6.6. právu podat stížnost u dozorového úřadu;
 - 7.6.7. veškerých dostupných informací o zdroji osobních údajů, pokud nejsou získány od Subjektu údajů;
 - 7.6.8. skutečnosti, že dochází k automatizovanému rozhodování, včetně profilování, a přinejmenším v těchto případech smysluplné informace týkající se použitého postupu, jakož i významu a předpokládaných důsledků takového zpracování pro Subjekt údajů.
- 7.7. Informace podle tohoto článku poskytuje Společnost Subjektu údajů ve stejné formě, v jaké o informace Subjekt údajů požádal.
 - 7.8. V případě opakovaných žádostí Subjektu údajů je Subjektu údajů účtováno 50 Kč za každou opakovanou žádost.
 - 7.9. Uchování požadavků a odpovědí bude realizováno v souladu se směrnicí Společnosti č. 2.

8. Oznamování případů porušení zabezpečení osobních údajů

- 8.1. Jakékoli porušení zabezpečení osobních údajů dle ustanovení čl. 4 odst. 12 GDPR Společnost bez zbytečného odkladu a pokud možno do 72 hodin od okamžiku, kdy se o něm dozvěděla, ohlásí dozorovému úřadu, ledaže je nepravděpodobné, že by toto porušení mělo za následek riziko pro práva a svobody fyzických osob. Pokud není ohlášení dozorovému úřadu učiněno do 72 hodin, musí být současně s ním uvedeny důvody tohoto zpoždění.
- 8.2. Ohlášení dozorovému úřadu se děje prostřednictvím aplikace datové schránky.

- 8.3. Ohlášení dozorovému úřadu podle tohoto článku musí přinejmenším obsahovat:
- 8.3.1. popis povahy daného případu porušení zabezpečení osobních údajů včetně, pokud je to možné, kategorií a přibližného počtu dotčených Subjektů údajů a kategorií a přibližného množství dotčených záznamů osobních údajů;
 - 8.3.2. jméno a kontaktní údaje DPO nebo jiného kontaktního místa, které může poskytnout bližší informace;
 - 8.3.3. popis pravděpodobných důsledků porušení zabezpečení osobních údajů;
 - 8.3.4. popis opatření, která Společnost přijala nebo navrhla k přijetí s cílem vyřešit dané porušení zabezpečení osobních údajů, včetně případných opatření ke zmírnění možných nepříznivých dopadů.
- 8.4. Pokud je pravděpodobné, že určitý případ porušení zabezpečení osobních údajů bude mít za následek vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob, oznámí Společnost toto porušení bez zbytečného odkladu Subjektu údajů.
- 8.5. Pracovníci hlásí případy porušení zabezpečení příslušným Pověřeným osobám dle Přílohy. č. 1 této Směrnice.
- 8.6. Logování incidentů bude na základě informací příslušných Pověřených osob zpracovávat sekretariát ředitele Společnosti nebo jiná Pověřená osoba ve formě seznamu incidentů s popisem události.

9. Vzdělávání

- 9.1. Společnost zajistí pravidelná školení Pracovníků dle přílohy č. 1 na zásady dodržování ochrany Osobních údajů ve smyslu GDPR.

10. Provádění oznámení podle této směrnice

10.1. Ukládá-li tato směrnice povinnost osobě oznámit jakoukoliv informaci druhé osobě, provede první osoba oznámení v písemné podobě. Za tuto písemnou podobu se považuje listinný dopis nebo e-mail.

11. Kontrola dodržování směrnice

11.1. Dohled nad dodržováním této směrnice a závazných právních předpisů vykonává statutární orgán Společnosti.

11.2. Statutární orgán společnosti slouží jako kontaktní osoba zaměstnance Společnosti v otázkách bezpečnosti a ochrany Osobních údajů. V případě jakýchkoli pochybností o výkladu této směrnice či rozsahu a obsahu zákonných povinností poskytuje statutární orgán závazný výklad, kterým jsou povinni se řídit.

Statutární orgán odpovídá za aktualizaci této směrnice.

ZÁVĚR

Cílem práce nebylo popsat veškeré náležitosti problematiky ochrany osobních údajů do hloubky, což by dozajista vydalo na obsáhlou monografii, ale soustředit se na aplikaci GDPR v praxi realitní kanceláře a navrhnout novou podobu vnitropodnikových směrnic a smluv, která může být využita ve realitní kanceláři GARANCIA, s.r.o. Kolín Analýza rozdílů mezi GDPR a současnou právní úpravou ukazuje, že rozdíly mezi těmito úpravami nejsou z hlediska ochrany osobních údajů dramatické, i relativně malé rozdíly si však žádají hluboký zásah do vnitropodnikového přístupu k datům zákazníků a dalších osob.

V tuto chvíli jsou připraveny veškeré stávající dokumenty s přihlédnutím požadavku GDPR, které používá realitní kancelář. Jedná se o poptávkové listy, marketingové letáky, prohlídkové listy, dodatky ke zprostředkovatelským a rezervačním smlouvám. Stejně tak je zhotoven návrh směrnice o ochraně osobních údajů včetně její přílohy dalších pověřených osob, je připraven zpracovatelský dodatek pro obchodní partnery realitní kanceláře a protokol s názvem Záznam o zpracování. Záznamy o zpracování jsou povinností, která dopadne v podstatě na všechny subjekty. Jelikož jde o dokument, který bude ze strany Úřadu možno bez větších problémů podrobit kontrole, jeho zpracování a udržování aktuality bude pro naplnění podmínek GDPR nezbytné.⁶² Dále je vyčerpávajícím způsobem vyhotoven dokument Zásady ochrany osobních údajů, který je realitní kancelář povinna umístit na své webové stránky.

Zda-li budou veškeré takto připravené dokumenty a popsané činnosti v realitní kanceláři GARANCIA, s. r. o. Kolín dostačující, ukáže teprve čas. Účinnost zákona GDPR je od 25. 5. 2018 a teprve v nadcházejících měsících se uvidí, jak k tomuto nařízení budou přistupovat ostatní společnosti, případně konkurence.

⁶² Advokátní kancelář SEDLAKOVA LEGAL s.r.o.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam použitých českých zdrojů

Archiv vnitropodnikových směrnic GARANCIA, s. r. o. Kolín

MÁLEK, M. Samostatně neprodejná sponzorovaná příloha Hospodářských novin. Praha, 2017

MAŠTALKA, JIŘÍ *Osobní údaje, právo a my*. 1 vyd. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 11. ISBN 978-80-7400-033-1.

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, 2016

SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2016/680 ze dne 27. dubna 2016

ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-369-2.

TICHÝ, L., PIPKOVÁ P. J. a BALARIN, J. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3

ŽŮREK, J., JUDr. *Praktický průvodce GDPR*. 1. vyd. Praha: Management Press, 2017. ISBN 80-85603-99-3.

Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů.

Seznam použitých cizojazyčných zdrojů

CALLAS, Jon, et al. *OpenPGP message format*. 2007. ,[cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <http://www.rfc-editor.org/rfc/rfc4880.txt>

Encryption Best Practices Guide. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z:
2015https://media.kaspersky.com/pdf/b2b/Encryption_Best_Practice_Guide_2015.pdf

Guide to Data Protection Best Practices, 2011. [cit. 26. 3. 2018]. Dostupné z:
http://www.tandbergdata.com/default/assets/File/white_papers/WP_BackupGuide.pdf

HUTTER, David, *Physical Security and Why It Is Important*, 2016. [cit. 2. 2. 2018].
Dostupné z: <https://www.sans.org/reading-room/whitepapers/physical/physical-security-important-37120>

KEARY, Eoin et al., *OWASP - Authentication Cheat Sheet*, 2017 . [cit. 3. 3. 2018].
Dostupné z: https://www.owasp.org/index.php/Access_Control_Cheat_Sheet

IDS ADVISORY, S.R.O. *GDPR*. [online]. 2018 [cit. 2018-02-15]. Dostupné z:
<http://www.idsa.cz/cs/gdpr>

Qualys SSL Labs Projects, 2018. [cit. 4. 3. 2018]. Dostupné z:
<https://www.ssllabs.com/projects/index.html>

WOLFF, Josephine, *How Worried Should You Be About Your Printer Security?*, 2016.
[cit. 25. 5 2018]. Dostupné z:
http://www.slate.com/articles/technology/future_tense/2016/04/why_you_should_worry_about_printer_security.html

Seznam použitých internetových zdrojů

BÁRTA, J. a JIRÁKOVÁ, G. *Všeobecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR)*.
[online]. 06_2016 [cit. 2018-02-09]. Dostupné z:
http://www.bpv-bp.com/download/publications/6_2016_moderni_rizeni.pdf

BLECHLEROVÁ, D. *Obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR)*.
[online]. 1.12.2016 [cit. 2018-02-09]. Dostupné z:
<http://www.mefanet.cz/res/file/mefanet2016/lectures/brechlerova.pdf>

BURIAN, David; RADÍČOVÁ, Zuzana, *K některým povinnostem, které pro správce přináší Obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR)*, 2016. [cit. 27. 2. 2018].

Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/k-nekterym-povinnostem-ktere-pro-spravce-prinasi-gdpr>

DOHNAL, PERTOT, SLANINA, ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ, V.O.S.

Zprostředkovatelská smlouva a nový občanský zákoník. [online]. 08_2016 [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <http://www.akdps.cz/zprostredkovatelska-smlouva-novy-obcansky-zakonik/>

HOSPODÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Nová pravidla ochrany osobních údajů*. [online]. 05_2017 [cit. 2018-02-09]. Dostupné z:

https://www.komora.cz/wp-content/uploads/2017/06/PriruckaGDPR_final.pdf

HRUBÝ, Jaroslav; Vacek, Radovan. *Synergie při naplnění požadavků GDPR a ZKB*.

2017. [cit. 23. 2. 2018]. Dostupné z: https://www.insighti.com/170119-GDRP_final.pdf

INTERNET INFO, S.R.O. *Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. [online]. 01_2014 [cit. 2018-02-15]. Dostupné z:

<https://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>

KMOŠKOVÁ, Jitka; KORNEL, Martin. *Co je, co není a co bude osobní údaj podle GDPR*. [cit. 16. 02. 2018]. Dostupné z: <http://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/541-co-je-co-neni-a-co-bude-osobni-udaj-podle-gdpr>

KŘÍZOVÁ, Veronika; KADLECOVÁ, Gabriela, *Cloudová úložiště*, 2017. [cit. 3. 3.

2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/cloudova-uloziste-105755.html>

KŘÍZOVÁ, Veronika; KADLECOVÁ, Gabriela. *Nejdůležitější změny, které přinese*

GDPR. 2017. [cit. 15. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/clanky-a-komentare/nejdulezitejsi-zmeny-ktere-prinese-gdpr-105347.html>

NULÍČEK, M., Mgr., LL.M. *Obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR) ve veřejné správě*. [online]. 9.9.2016 [cit. 2018-02-09]. Dostupné z:

<http://www.mvcr.cz/soubor/3-zasedani-rvis-priloha-c-4-obecne-narizeni-o-ochrane-osobnich-udaju-ve-vs.aspx>

OLEXA, Jakub *Správný souhlas podle GDPR* 2017. [cit. 25. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.zoou.cz/33/spravny-souhlas-podle-gdpr-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EkBbOOKdMhGitn4RyQURZyQ/?query=Jakub%20Olexa&serp=1>

Přenositelnost osobních údajů dle GDPR. Jak má fungovat prakticky?, 2017 [cit. 24. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.mail-komplet.cz/blog/gdpr/prenositelnost-osobnich-udaju-prakticky/>

SLÍŽEK, David. *Další bitva o cookies začala. Komise je chce regulovat přímo v prohlížečích*. 2017. [cit. 23. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.lupa.cz/clanky/dalsi-bitva-o-cookies-zacala-komise-je-chce-regulovat-primo-v-prohlizecich/>

ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *GDPR prakticky, obecné nařízení o ochraně osobních údajů*. [online]. 12_2017 [cit. 2018-02-09]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz>

ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Co je GDPR a jak bude aplikováno v Česku*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/co-je-gdpr/>

ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Proč potřebuje Evropa lepší ochranu osobních dat*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/proc/>

ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Jaké zásadní změny GDPR přinese*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/zmeny/>

ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Co považuje GDPR za osobní údaje*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/osobni-udaje/>

ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Jaká práva dává GDPR nám jako občanům*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/prava/>

ŠKORNIČKOVÁ, E., Mgr. *Jaké povinnosti ukládá GDPR institucím a firmám*. [cit. 3. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.gdpr.cz/gdpr/povinnosti/>

Přenositelnost osobních údajů dle GDPR. Jak má fungovat prakticky?, 2017 [cit. 24. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.mail-komplet.cz/blog/gdpr/prenositelnost-osobnich-udaju-prakticky/>

ŘEHÁČEK, David, *Jak se bránit novým hrozbám? Použijte sandboxing*, 2015. [cit. 1. 3. 2018]. Dostupné z: <http://m.systemonline.cz/it-security/jak-se-branit-novym-hrozbam-pouzijte-sandboxing.htm>

ŘEHOŘEK, Martin, *Problémem GDPR může být uživatel*, 2017. [cit. 27. 2. 2018]. Dostupné z: <https://www.newps.cz/novinka/51-problemem-gdpr-muze-byt-uzivatel>

ÚŘAD PRO OCHRANU OSOBNÍCH ÚDAJŮ. *Úřad pro ochranu osobních údajů*. [online]. 2013 [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.uoou.cz/urad/ds-1059/p1=1059>

SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

Seznam obrázků

Obrázek 1 – Realitní proces (vlastní zpracování).....	39
---	----

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Poptávkový list	I
Příloha B – Soutěž	III
Příloha C – Potvrzení provedení prohlídky nemovitosti	IV
Příloha D – Zprostředkovatelská smlouva	V
Příloha E – Poučení spotřebitele	VII
Příloha F – Informační doložka dle GDPR	IX
Příloha G – Smlouva o rezervaci nemovitostí	XII
Příloha H – Kupní smlouva	XVI
Příloha I – Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem XXV	
Příloha J – Příloha č. 1 ke směrnici č. 2018/01	XXXI
Příloha K – Dodatek ke smlouvě o...	XXXIII
Příloha L – Záznamy o činnostech zpracování osobních údajů	XXXVII
Příloha M – zásady ochrany osobních údajů	XL

Příloha A – Poptávkový list



Václavské náměstí 275/4 , 28401 Kutná Hora-Vnitřní Město

www.era-reality.cz, tel. č.: 311 240 124

POPTÁVKOVÝ LIST

Zájemce:

Jméno, příjmení:

Adresa:

Tel. č., email:

O koupi nemovitosti:

- a) Rodinný dům
- b) Byt
- c) Pozemek
- d) Jiná nemovitost(uveďte jaká)

Bližší specifikace:

- Velikost:
- Lokalita:
- Limitní cena:
- Způsob financování:

Datum:

Realitní makléř:

INFORMAČNÍ DOLOŽKA dle GDPR

Zájemce potvrzuje, že se před podpisem seznámil se Zásadami ochrany osobních údajů realitní kanceláře GARANCIA, s. r. o. Kolín, které jsou uveřejněny na stránkách <http://era-reality.cz/era-garancia-k-hora/o-kancelari.aspx>. Poskytnutí osobních údajů Zájemce je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění závazků realitní kanceláře GARANCIA, s. r. o. Kolín, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon.

Podpis zájemce:

POPTÁVKOVÝ LIST

Zájemce:

Jméno, příjmení:

Adresa:

Tel. č., email:

O koupi nemovitosti:

- a) Rodinný dům
- b) Byt
- c) Pozemek
- d) Jiná nemovitost(uved'te jaká)

Bližší specifikace:

- Velikost:
- Lokalita:
- Limitní cena:
- Způsob financování:

Datum:

Realitní makléř:

INFORMAČNÍ DOLOŽKA dle GDPR

Zájemce potvrzuje, že se před podpisem seznámil se Zásadami ochrany osobních údajů realitní kanceláře GARANCIA, s. r. o. Kolín, které jsou uveřejněny na stránkách <http://era-reality.cz/era-garancia-k-hora/o-kancelari.aspx>. Poskytnutí osobních údajů Zájemce je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění závazků realitní kanceláře GARANCIA, s. r. o. Kolín, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon.

Podpis zájemce:



a-Vnitřní Město

www.era-reality.cz, tel. č.: 311 240 124

SOUTĚŽTE S NÁMI A VYHRAJTE ZAJÍMAVÉ CENY

Tipněte a zakroužkujte správnou odpověď:

- **ERA je značka realitní sítě, která působí:**
a) celosvětově b) v Evropě c) jen v České republice
- **Na kterém místě co do velikosti je síť ERA rámci ČR mezi realitními kanceláři?**
a) první b) třetí c) sedmá
- **Kolik poboček má ERA po celé ČR?**
a) 9 b) 28 c) 50
- **Realitní kancelář ERA GARANCIA působí na trhu již:**
a) 5 let b) 15 let c) 25 let

Jméno:

Příjmení:

Věk:

Tel. č.:

E-mail:

INFORMAČNÍ DOLOŽKA dle GDPR

Zájemce potvrzuje, že se před podpisem seznámil se Zásadami ochrany osobních údajů realitní kanceláře GARANCIA, s. r. o. Kolín, které jsou uveřejněny na stránkách <http://era-reality.cz/era-garancia-k-hora/o-kancelari.aspx>. Poskytnutí osobních údajů Zájemce je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění závazků realitní kanceláře GARANCIA, s. r. o. Kolín, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon.

Podpis:

Příloha C – Potvrzení provedení prohlídky nemovitosti



a-Vnitřní Město

www.era-reality.cz, tel. č.: 311 240 124

POTVRZENÍ PROVEDENÍ PROHLÍDKY NEMOVITOSTI

za realitní kancelář ERA-GARANCIA Kutná Hora, Václavské náměstí 275/4, 284 01 Kutná Hora

Jméno a příjmení zájemce o koupi nemovitosti:

Jméno, příjmení:

Tel. č.: E-mail:

Cena navržená (akceptovatelná) zájemcem:

Připomínky a hodnocení nemovitosti:

-
-
-

Věcná specifikace poptávky:

.....
.....

Lokalita: Limitní cena:

Datum a čas prohlídky: Realitní makléř:

INFORMAČNÍ DOLOŽKA dle GDPR

Zájemce potvrzuje, že se před podpisem seznámil se Zásadami ochrany osobních údajů realitní kanceláře GARANCIA, s. r. o. Kolín, které jsou uveřejněny na stránkách <http://era-reality.cz/era-garancia-k-hora/o-kancelari.aspx>. Poskytnutí osobních údajů Zájemce je požadováno z důvodu, že jsou tyto nezbytné pro plnění závazků realitní kanceláře GARANCIA, s. r. o. Kolín, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon.

Podpis zájemce:

Příloha D – Zprostředkovatelská smlouva

GARANCIA, s.r.o. Kolín, Kaprova 42/14, Praha 1 - Staré Město, 110 00, IČ: 45144583, DIČ: CZ45144583
Korespondenční adresa: Karlovo náměstí 89, Kolín I, 28002
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 8242
E-mail:
Tel 321 720 600, Mob

zastoupená
na straně jedné (dále jen „ERA GARANCIA“)

a

Jméno a příjmení / Firma

Adresa (sídl)

Další účastníci smlouvy

Tel/Mob...../E-mail.....
na straně druhé (dále jen „Klient“)
uzavřeli podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto

smlouvu o zprostředkování (dále jen „Smlouva“)

I. Předmět Smlouvy

Předmětem Smlouvy je závazek ERA GARANCIA vyvíjet činnost k obstarání takové osoby (fyzické či právnické), se kterou bude mít Klient příležitost uzavřít kupní smlouvu (dohodu o převodu družstevního podílu/nájemní smlouvu/jinou smlouvu)
(dále jen „Zprostředkovaná smlouva“), týkající se níže uvedených nemovitostí:

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. pro k. ú. obec

Požadovaná cena

(dále jen „Předmětná nemovitost“)

Zprostředkování záležitosti podle Smlouvy bude splněno, obstará-li ERA GARANCIA třetí osobu, která je schopna a ochotna uzavřít Zprostředkovanou smlouvu s Klientem akceptovanou cenou. Datem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) je datum podpisu Zprostředkované smlouvy.

II. Doba trvání Smlouvy

ERA GARANCIA se zavazuje, že bude vyvíjet podle Smlouvy svoji činnost ve prospěch klienta po dobu určitou v délce 8 měsíců od okamžiku podpisu Smlouvy. Tato doba se prodlužuje automaticky vždy o další 3 měsíce, neoznámí-li kterýkoliv účastník Smlouvy druhému nejdéle jeden měsíc před uplynutím sjednané doby, že platnost Smlouvy k dohodnutému termínu končí. Klient zároveň svým podpisem Smlouvy žádá ERA GARANCII o neprodlené zahájení poskytování služeb.

III. Provize

Za splnění zprostředkování záležitosti se zavazuje klient uhradit ERA GARANCII provizi (dále jen „Provize“), která činí 5 % z kupní ceny Předmětné nemovitosti (u nájmu *jednoměsíční nájemné, nejméně však 10 000 Kč/5 % z úplaty za převod družstevního podílu*) + příslušná výše DPH. Provize je splatná do 14 dnů od podpisu Zprostředkované smlouvy.

Nepodaří-li se ERA GARANCII splnit předmět zprostředkování ve smyslu čl. I. Smlouvy, není Klient povinen za tyto služby ERA GARANCII platit. Níže uvedená ustanovení všech článků Smlouvy tím nejsou dotčena.

IV. Ostatní ujednání

Klient se zavazuje poskytovat ERA GARANCII veškeré důležité a nezbytné informace a plnou součinnost při plnění účelu této smlouvy. Ve vlastním zájmu by měl upozornit kupujícího na veškeré, i skryté vady nemovitosti, o nichž ví.

ERA GARANCIA bude po celou dobu trvání Smlouvy nabízet Předmětnou nemovitost ve věcně i finančně náročném standardu (zveřejněním na nejnavštěvovanějších internetových serverech, oslovením poptávajících osob z vlastní databáze,

zveřejněním v realitních novinách, veřejném tisku, ve vývěškách aj.). Veškeré náklady související se zprostředkováním jsou zahrnuty v Provizi.

Klient se zavazuje uskutečnit předmět zprostředkování výhradně prostřednictvím ERA GARANCIA. V případě, že by Předmětnou nemovitost Klient převedl či pronajal vlastními silami či silami třetích osob nebo by uzavřel Zprostředkovanou smlouvu do jednoho roku po ukončení platnosti Smlouvy s osobou, se kterou ERA GARANCIA jednala v době trvání Smlouvy, je Klient povinen uhradit ERA GARANCII Provizi, vypočtenou z požadované ceny, uvedené v čl. I. Smlouvy, a to do 14 dnů od výzvy ERA GARANCIA.

V. Společná a závěrečná ustanovení

V případě doručování písemností platí ustanovení § 573 občanského zákoníku.

Klient prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že mu bylo zřejmé v dostatečném předstihu před uzavřením této Smlouvy, že jednání k tomu účelu vedená směřovala k jejímu uzavření, a dále prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že veškerá sdělení před uzavřením Smlouvy mu ERA GARANCIA učinila jasně a srozumitelně a že měl možnost se seznámit s podmínkami této Smlouvy před jejím uzavřením.

Klient svým podpisem souhlasí s tím, že jeho osobní údaje budou použity v rámci ERA GARANCIA k realizaci této konkrétní transakce a zároveň k uskutečňování nabídek a poskytování informací z realitní oblasti.

Klient zároveň podpisem Smlouvy potvrzuje, že mu bylo předloženo Poučení spotřebitele, se kterým se seznámil a které je uvedeno na webových stránkách ERA GARANCIA: <http://era-reality.cz/era-garancia-kolin>.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a současně je plnou mocí pro ERA GARANCII k obstarání podkladů nezbytných k realizaci předmětu plnění Smlouvy a k jednání s třetími osobami.

Účastníci Smlouvy prohlašují, že si ji přečetli a že ji uzavírají na základě své vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s jejím zněním připojují své podpisy:

V dne

ERA GARANCIA

klient

Další ujednání:

.....
.....
.....

ERA GARANCIA

klient

Přílohy:

- List vlastnictví č.
- Snímek pozemkové mapy
- Nabývací titul

POUČENÍ

v souladu s ustanovením § 1810 a následující občanského zákoníku

Zprostředkovatel tímto v souladu s platnou právní úpravou poskytuje poučení každému svému konkrétnímu klientovi v souvislosti se Zprostředkovatelskou smlouvou, kterou klient hodlá se zprostředkovatelem uzavřít a zájemci o koupi nemovitosti v souvislosti se Smlouvou o rezervaci (dále jen „Poučení“).

- Zprostředkovatelská smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen OZ).
- Předmětem služeb poskytovaných zprostředkovatelem je primárně zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitých věcí nebo i převodu podílu v korporaci či v družstvu třetí osobě.
- Předmět zprostředkování bude nabízen za „požadovanou cenu“, uvedenou ve Zprostředkovatelské smlouvě. Jakákoli změna „požadované ceny“ je možná jen v dohodě zprostředkovatele s klientem.
- Veškeré výdaje zprostředkovatele, spojené s činnostmi dle Zprostředkovatelské smlouvy jsou zahrnuty ve sjednané provizi, pokud toto není v dohodě obou stran ve Zprostředkovatelské smlouvě řešeno jinak.
- Cena služby (tj. provize) je stanovena ve Zprostředkovatelské smlouvě, a to procentem z dosažené skutečné kupní ceny předmětu prodeje nebo absolutní částkou či jiným jednoznačným způsobem. K takto stanovené provizi bude připočtena státem povinně vyžadovaná daň z přidané hodnoty (DPH), přičemž její stávající sazba činí 21% ze základu daně (tj. ze sjednané provize). Klient tedy bude povinen uhradit zprostředkovateli sjednanou provizi plus DPH.
- Zprostředkovatelská smlouva se uzavírá zpravidla na dobu určitou a tato doba se obvykle prodlužuje automaticky vždy o další měsíce uvedené ve smlouvě, případně se prodloužení řeší dodatkem ke smlouvě. V případě, že bude chtít klient či zprostředkovatel smlouvu vypovědět, musí doručit písemnou výpověď druhé smluvní straně nejdéle měsíc před uplynutím sjednané doby s tím, že platnost Zprostředkovatelské smlouvy k dohodnutému termínu končí.
- V případě, že zprostředkovatel zajistí vážného zájemce (kupujícího), navrhne klientovi uzavření Smlouvy o rezervaci nemovitostí s druhou smluvní stranou tak, aby byl zajištěn úmysl obou stran prodat a koupit nemovitost klienta za dohodnutou kupní cenu.

- Nárok na provizi a její splatnost vznikne uzavřením smlouvy, kterou se realizuje předmět zprostředkování. Zprostředkovatel je oprávněn složený rezervační poplatek započíst na svůj nárok na provizi, případně bude provize hrazena až z inkasované kupní ceny.
- Práva klienta z případného vadného plnění služeb poskytovaných na základě Zprostředkovatelské smlouvy, stejně jako podmínky uplatnění těchto práv se řídí ustanovením § 1914 a násl. OZ (zejména viz. § 1921 až 1925). Vady samotné nemovitosti jsou však věci a na odpovědnosti klienta - vlastníka nemovitosti.
- Zprostředkovatelská smlouva, resp. Smlouva o rezervaci se uzavírá standardně v kanceláři zprostředkovatele.
- V případě, že Zprostředkovatelská smlouva je uzavřena výjimečně mimo kancelář zprostředkovatele, může klient od Zprostředkovatelské smlouvy odstoupit bez udání důvodu do 14 dnů od jejího uzavření, resp. od seznámení s tímto „Poučením“ tím, že v této lhůtě dodá osobně či poštou zprostředkovateli písemné prohlášení s textem: „Odstupuji od Zprostředkovatelské smlouvy s realitní kanceláří GARANCIA, s.r.o. Kolín ze dne“ opatřené vlastnoručním(-i) podpisem(-sy) osoby (osob), která(-ré) původní Zprostředkovatelskou smlouvu uzavřela(-ly).
- V případě, že Smlouva o rezervaci je uzavřena výjimečně mimo kancelář zprostředkovatele, může klient či zájemce (kupující) od Smlouvy o rezervaci odstoupit bez udání důvodu do 14 dnů od jejího uzavření, resp. od seznámení s tímto „Poučením“ tím, že v této lhůtě dodá osobně či poštou zprostředkovateli písemné prohlášení s textem: „Odstupuji od Smlouvy o rezervaci s realitní kanceláří GARANCIA, s.r.o. Kolín ze dne“ opatřené vlastnoručním(-i) podpisem(-sy) osoby (osob), která(-ré) původní Smlouvu o rezervaci uzavřela(-ly).
- Začne-li zprostředkovatel na základě výslovné žádosti klienta v průběhu lhůty pro odstoupení s poskytováním služeb, zahrnutých ve sjednaném zprostředkování (např. nafocení nemovitosti, uveřejnění nabídky nemovitosti na realitních internetových stránkách, novinách či prospektech apod.), resp. nemůže klient ve smyslu § 1837 OZ platně od smlouvy odstoupit.
- Začne-li zprostředkovatel na základě výslovné žádosti klienta či zájemce (kupující) v průběhu lhůty pro odstoupení s poskytováním služeb, zahrnutých ve Smlouvě o rezervaci (např. zveřejnění, že je nemovitost rezervována, objednávka zhotovení kupní smlouvy apod.), resp. nemůže klient ve smyslu § 1837 OZ platně od smlouvy odstoupit.

Potvrzuji, že jsem byl zprostředkovatelem podrobně seznámen se všemi skutečnostmi, uvedenými v tomto Poučení.

INFORMAČNÍ DOLOŽKA dle GDPR

do Zprostředkovatelské nebo Rezervační smlouvy

1. ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

- 1.1. Zprostředkovatel zpracovává Vaše Osobní údaje, nutné pro řádný výkon své činnosti (dále také jako „**Osobní údaje**“).
- 1.2. Vaše Osobní údaje Zprostředkovatel zpracovává pouze pro níže uvedené účely a na základě uvedených právních základů:
 - 1.2.1. plnění smlouvy
- 1.3. Osobní údaje budou Zprostředkovatelem poskytnuty těmto třetím osobám:
 - 1.3.1. spolupracujícím realitním makléřům Zprostředkovatele;
 - 1.3.2. externí advokátní kanceláři; Zprostředkovatel má řádně uzavřenou doložku ke smlouvě o právních činnostech s Mgr. Renátou Korábovou, Na Kovárně 160, Vrbová Lhota, PSČ 289 11, IČ 02630087 a Mgr. Terezou Klečkovou, Rubešova 55, Kolín I, PSČ 280 02, IČ 66257514;
 - 1.3.3. osobám poskytujícím Zprostředkovateli serverové, webové, cloudové nebo IT služby, či kteří jsou jeho obchodními partnery; Zprostředkovatel má řádně uzavřenou doložku ke smlouvě o IT službách se společností JON.CZ s. r. o., Radlická 3301/68, Praha 5 - Smíchov, PSČ 150 00, IČ 27918076
 - 1.3.4. spolupracujícím znalcům vyhotovujícím znalecké posudky; Zprostředkovatel má řádně uzavřenou doložku ke smlouvě o vyhotovování znaleckých posudků s Ing. Janem Hájkem, Puškinská 661, Kutná Hora, PSČ 284 01, IČ 72556927
 - 1.3.5. spolupracujícím znalcům vyhotovujícím průkazy energetické náročnosti budov; Zprostředkovatel má řádně uzavřenou doložku ke smlouvě o vyhotovování znaleckých posudků a průkazů energetické náročnosti budov s Ing. Lenkou Váchovou, Kaňk 329, Kutná Hora, PSČ 284 04, IČ 66756324
 - 1.3.6. spolupracujícím finančním poradcům; Zprostředkovatel má řádně uzavřenou doložku ke smlouvě o finančním poradenství se společností Partners centrum Kolín, s. r. o., Kutnohorská 40, 280 02, Kolín IV, IČ 24257320
- 1.4. Osobní údaje nebudou poskytnuty třetím osobám ze zemí mimo EU a EHP.
- 1.5. Osobní údaje budou Zprostředkovatelem zpracovávány po dobu trvání Smlouvy, nebo po dobu nezbytnou k plnění archivačních povinností Zprostředkovatele, podle platných právních předpisů nejdéle však 10 let od jejího ukončení.

1.6. V souladu s předpisy pro ochranu osobních údajů máte tato práva:

1.6.1. **PRÁVO NA PŘÍSTUP** k Osobním údajům u Zprostředkovatele, což znamená, že si můžete kdykoliv požádat o potvrzení Zprostředkovatele, zda Osobní údaje, které se Vás týkají, jsou či nejsou zpracovávány, a pokud jsou, pak za jakými účely, v jakém rozsahu, komu jsou zpřístupněny, jak dlouho budou zpracovávány, zda má právo na opravu, výmaz, omezení zpracování či vznést námitku, odkud Osobní údaje byly získány, a zda dochází na základě zpracování Osobních údajů k automatickému rozhodování, včetně případného profilování. Také máte právo získat kopii Vašich osobních údajů, přičemž první poskytnutí je bezplatné, za další poskytnutí pak může Zprostředkovatel požadovat přiměřenou úhradu administrativních nákladů.

1.6.2. **PRÁVO NA OPRAVU** Osobních údajů, což znamená, že můžete požádat Zprostředkovatele o opravu či doplnění Osobních údajů, pokud by byly nepřesné či neúplné.

1.6.3. **PRÁVO NA VÝMAZ** Osobních údajů, což znamená, že Zprostředkovatel musí vymazat Vaše Osobní údaje pokud (i) již nejsou potřebné pro účely, pro které byly shromážděny nebo jinak zpracovány, (ii) odvoláte souhlas a neexistuje žádný další důvod pro zpracování, (iii) vznesete námitky proti zpracování a neexistují žádné převažující oprávněné důvody pro zpracování, (iv) zpracování je protiprávní nebo (v) to ukládá zákonná povinnost.

1.6.4. **PRÁVO NA OMEZENÍ** zpracování Osobních údajů, což znamená, že dokud se nevyřeší sporné otázky ohledně zpracování Vašich Osobních údajů, konkrétně pokud (i) popíráte přesnost Osobních údajů, (ii) zpracování je protiprávní, ale místo výmazu Osobních údajů chcete jejich zpracování pouze omezit, (iii) Zprostředkovatel již Osobní údaje nepotřebuje pro účely zpracování, ale Vy ano (iv) nebo pokud Vámi byla vznesena námitka proti zpracování dle čl. 1.7.6. Zprostředkovatel může mít Osobní údaje pouze uloženy a další zpracování je podmíněno Vaším souhlasem, případně tím, že tyto údaje jsou potřeba z důvodu určení, výkonu nebo obhajoby právních nároků,

1.6.5. **PRÁVO NA PŘENOSITELNOST** údajů, což znamená, že máte právo získat Vaše Osobní údaje, které jste poskytl Zprostředkovateli se souhlasem ke zpracování nebo pro účely plnění smlouvy, ve strukturovaném, běžně používaném a strojově čitelném formátu, a, je-li to technicky proveditelné, máte právo, aby Zprostředkovatel tyto údaje předal jinému správci.

1.6.6. **PRÁVO VZNÉST NÁMITKU** proti zpracování Osobních údajů, což znamená, že můžete u Zprostředkovatele či DPO podat písemnou či elektronickou námitku proti zpracování svých Osobních údajů, čímž způsobíte, že Zprostředkovatel Osobní údaje dále nezpracovává, pokud neprokáže závažné oprávněné důvody pro zpracování, které převažují nad Vašimi zájmy nebo právy a svobodami.

1.7. Veškerá svá práva, stanovená předchozím odstavcem, můžete uplatnit u Zprostředkovatele buďto písemnou formou doporučeným dopisem, zaslaným na adresu jeho sídla, či elektronickou formou na e-mailové adrese alena.novakova@era-reality.cz.

- 1.8. Dále máte právo podat stížnost proti zpracování Osobních údajů u Úřadu pro ochranu osobních údajů na adrese: www.uoou.cz.
- 1.9. Poskytnutí osobních údajů je požadováno z důvodu, že jsou nezbytné pro plnění závazků ze smlouvy, případně jejich poskytnutí vyžaduje zákon. Důsledkem neposkytnutí údajů může být neuzavření smlouvy.
- 1.10. Na základě zpracovávaných Osobních údajů nedochází k automatizovanému rozhodování, ani k profilování.
- 1.11. V případě, že bude Zprostředkovatel užívat osobní údaje k jinému účelu, než který je stanoven v této informační doložce, neprodleně poskytne Zájemci informaci o tomto jiném účelu a další informace uvedené v této doložce.

V Kolíně dne 1. 3. 2018

.....

GARANCIA, s. r. o. Kolín

Příloha G – Smlouva o rezervaci nemovitostí

Paní, dat. nar., trvale bytem
na straně jedné (dále jen „budoucí prodávající“)

a

Pan....., dat. nar., trvale bytem
na straně druhé (dále jen „budoucí kupující“)

a

GARANCIA, s.r.o. Kolín, Kaprova 42/14, Praha 1-Staré Město, 110 00

zastoupená

IČ: 45144583, DIČ: CZ45144583

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 8242

jako vedlejší účastník (dále jen "ERA GARANCIA")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o rezervaci nemovitostí

I. Úvodní ustanovení

1. Budoucí kupující si vybral z nabídky ERA GARANCIA nemovitosti, tj. bytová jednotka č. (vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.) v budově čp. v části obce, stojící na pozemcích st. p. č., příslušný spoluvlastnický podíl v rozsahu ke společným částem budovy čp. v části obce, stojící na pozemcích st. p. č. a příslušný spoluvlastnický podíl v rozsahu na pozemcích st. p. č., to vše v obci a katastrálním území, část obce, okres (dále jen „nemovitost“).

Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště na listech vlastnictví č. (byt), č. (dům a pozemek), pro k. ú a obec, část obce, okres

2. Budoucí kupující výše uvedenou nemovitost navštívil, prohlédl, seznámil se s jejím stavem i za přítomnosti nezávislých odborníků a dostal možnost zjištění relevantních informací prostřednictvím příslušných úřadů a po důkladné úvaze prohlašuje, že hodlá k nemovitosti nabýt vlastnická práva za předpokladu, že nemovitost nebude zatížena žádnými dluhy, věcnými břemeny ani jinými právními závadami, o kterých nebyl před uzavřením této smlouvy z listu vlastnictví č. a č., pro k. ú a obec, část obce, okres či budoucím prodávajícím informován.

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek budoucího prodávajícího a budoucího kupujícího uzavřít nejpozději do konce rezervační lhůty dle čl. III této rezervační smlouvy kupní smlouvu, příp. předtím i smlouvu o smlouvě budoucí kupní a závazek budoucího kupujícího uhradit smluvní kupní cenu ve výši**Kč**, slovy:

2. Účastníci berou na vědomí, že s ohledem na změnu zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, se poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí stane budoucí kupující, která není součástí výše uvedené smluvní kupní ceny.

3. Na důkaz svého rozhodnutí dostát tomuto závazku převede budoucí kupující na účet ERA GARANCIA č. 4689646001/5500, vedený v Raiffeisenbank, a. s. **rezervační poplatek ve výši** **Kč**, slovy:, nejpozději do tří pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy.

4. V případě, že nebude rezervační poplatek uhrazen ve lhůtě specifikované v odst. 3. tohoto článku, tato smlouva se od samého počátku ruší.

III. Rezervační lhůta

Rezervační lhůta je sjednána dohodou smluvních stran do

IV. Ostatní ustanovení

1. ERA GARANCIA prohlašuje, že po složení rezervačního poplatku bude oznamovat jiným zájemcům, že v rezervační lhůtě není nemovitost ke koupi.

2. ERA GARANCIA nenesse odpovědnost za existenci skutečností a informací, které nejsou zaneseny v listu vlastnictví budoucího prodávajícího nebo za ty, které jí nebyly budoucím prodávajícím výslovně sděleny či předány.

V. Nakládání s rezervačním poplatkem a smluvní pokuta

1. Při splnění závazku dle čl. II, odst. 1 této smlouvy je ERA GARANCIA oprávněna použít rezervační poplatek na úhradu peněžitého závazku (části kupní ceny), jež vznikne budoucímu kupujícímu splněním této smlouvy, k čemuž jí budoucí kupující zmocňuje.

2. V případě, že budoucí kupující včas a řádně nesplní svůj závazek dle čl. II, odst. 1 této smlouvy, zaplacený rezervační poplatek bude použit na úhradu smluvní pokuty dle čl. VI této smlouvy.

3. Pokud dojde k odmítnutí uzavřít kupní smlouvu dle čl. II, odst. 1 této smlouvy o rezervaci nemovitostí ze strany budoucího prodávajícího, vrátí ERA GARANCIA neprodleně rezervační poplatek v plné výši budoucímu kupujícímu a budoucí prodávající je povinen uhradit smluvní pokutu dle čl. VI této smlouvy o rezervaci.

VI. Smluvní pokuty

1. Strany smlouvy si závazně ujednaly, že:

a) v případě, že budoucí prodávající odmítne uzavřít kupní smlouvu dle čl. II, odst. 1 této smlouvy o rezervaci, pak je ERA GARANCIA povinna přijatý rezervační poplatek na požádání vrátit zpět budoucímu kupujícímu, a to nejpozději do pěti pracovních dnů od vyžádání. V takovém případě se budoucí prodávající zavazuje vyplatit budoucímu kupujícímu smluvní

pokutu ve výši Kč s tím, že z této smluvní pokuty má ERA GARANCIA nárok na částku odpovídající podílu $\frac{1}{2}$ (slovy jedna polovina), a to jako paušální náhradu výdajů spojených s danou transakcí.

b) pokud budoucí kupující odmítne uzavřít kupní smlouvu dle čl. II, odst. 1 této smlouvy o rezervaci, je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající rezervačnímu poplatku v částce Kč. V takovém případě může ERA GARANCIA použít budoucím kupujícím uhrazený rezervační poplatek na úhradu smluvní pokuty. Z této smluvní pokuty má ERA GARANCIA nárok na částku odpovídající podílu $\frac{1}{2}$ (slovy jedna polovina), a to jako paušální náhradu výdajů spojených s danou transakcí. Tato smluvní pokuta platí rovněž i pro případy, kdy budoucí kupující nezíská úvěr v potřebném rozsahu na zakoupení nemovitosti.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Účastníci této smlouvy svým podpisem potvrzují, že si text smlouvy přečetli a prohlašují, že smlouva není uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a odpovídá jejich ujednání.

2. Účastníci této smlouvy svým podpisem zároveň stvrzují, že byly osobou jednajícím za ERA GARANCII podrobně seznámeni s tzv. Poučením spotřebitele, které je rovněž uvedeno na webových stránkách: <http://era-reality.cz/era-garancia-kolin>.

3. Tato smlouva o rezervaci nemovitostí se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každá strana této smlouvy obdrží po jednom výtisku. Smlouva je platná ode dne jejího podpisu smluvními stranami a účinná je ode dne uhrazení rezervačního poplatku.

Příloha H – Kupní smlouva

KUPNÍ SMLOUVA č. G-.....

o převodu vlastnictví k jednotce vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími účastníky
(dále jen „**smlouva**“):

(dále též jen jako „**strana prodávající**“)

jako **strana prodávající** na straně jedné

a

(dále též jen jako „**strana kupující**“)

jako **strana kupující** na straně druhé

a

GARANCIA, s.r.o. Kolín

identifikační číslo **451 44 583**

daňové identifikační číslo **CZ45144583**

se sídlem Praha 1 - Staré Město, Kaprova 42/14, PSČ 110 00

zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 8242

(dále též jen jako „**zprostředkovatel**“ nebo "**realitní kancelář**")

jako **vedlejší účastník** na straně třetí

(strana prodávající a strana kupující dále společně označeny také jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“)

1. PROHLÁŠENÍ STRANY PRODÁVAJÍCÍ

1.1. Strana prodávající prohlašuje a dokládá, že je vlastníkem následujících nemovitostí:

- **jednotka č.**, způsob využití: byt, v budově (byt. dům) č.p. v obci, části obce, postavené na pozemku (zastavěná plocha a nádvoří),

nacházející se v ... (.....) patře budovy č.p. v části obce, o dispozici s ..lodžii... o obytné ploše m², na adrese

- **spoluvlastnický podíl o velikosti na společných částech budovy** č.p. v obci, části obce, postavené na pozemku (zastavěná plocha a nádvoří), samostatně nepřevoditelný, neoddělitelně spojený s jednotkou,

- **spoluvlastnický podíl o velikosti na pozemku** parc.č. (zastavěná plocha a nádvoří),

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro kraj, Katastrální pracoviště, na LV č. (jednotka - byt) a LV (budova a pozemek) pro katastrální území, část obce, obec (vše dále též jen jako „**předmět převodu**“).

1.2. Strana prodávající nabyla vlastnictví k předmětu převodu na základě ze dne Zápis práv do katastru nemovitostí dle této smlouvy byl proveden v řízení V-..... s právními účinky vkladu práva ke dni

1.3. Strana prodávající prohlašuje, že od vkladu vlastnického práva k předmětu převodu v její prospěch nedošlo k žádné podstatné změně v charakteru shora uvedené jednotky ve smyslu ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, a že se nejedná o první převod jednotky do vlastnictví.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Strana prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat straně kupující předmět převodu s veškerým příslušenstvím, a umožnit straně kupující nabýt k předmětu převodu vlastnické právo, tj. prodává straně kupující předmět převodu, a strana kupující předmět převodu kupuje a zavazuje se jej převzít a zaplatit straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. 3. odst. 3.1. této smlouvy níže. Strana kupující nabývá předmět převodu s veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví / spoluvlastnictví / společného jmění manželů..... Vlastnické právo k předmětu převodu přechází na stranu kupující vkladem práva do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva.

2.2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

- 2.3. Strana prodávající se nejpozději zároveň s touto smlouvou zavazuje podpisem předložené zástavní smlouvy zřídit zástavní právo (včetně souvisejících zápisů - omezení vlastnického práva) k předmětu převodu ve prospěch níže uvedené úvěrující banky strany kupující k zajištění hypotečního úvěru strany kupující poskytnutého za účelem úhrady (části) kupní ceny předmětu převodu.

3. KUPNÍ CENA A JEJÍ SPLATNOST

- 3.1. Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající za předmět převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím celkovou kupní cenu v dohodnuté výši

.....,- Kč

(slovy:-korun-českých)

- 3.2. Kupní cenu uhradí strana kupující takto:

3.2.1. Strana kupující před podpisem této smlouvy uhradila k rukám realitní kanceláře, bezhotovostně, bankovním převodem částku ve výši,- Kč (slovy:-korun-českých) představující rezervační poplatek dle vzájemně uzavřené Smlouvy o rezervaci nemovitostí ze dne, započítatelný na úhradu první splátky kupní ceny. Tento uhrazený rezervační poplatek je součástí kupní ceny a dle dohody stran se podpisem této smlouvy započítává na první splátku na kupní cenu. Dle dohody stran realitní kancelář do 5 (pěti) pracovních dní od podpisu této smlouvy poukáže tuto prvou splátku kupní ceny po odečtení sjednané provize, tj. částku,- Kč na níže uvedený účet advokátní úschovy. Zbývající část této první části kupní ceny odpovídající sjednané provizi realitní kanceláře (.....,- Kč), bude za stejných podmínek a ve stejné lhůtě jako v bodě 4.1.1. níže realitní kanceláří zaúčtována na úhradu sjednané provize.

3.2.2. Druhou splátku na kupní cenu ve výši,- Kč (slovy:-korun-českých) se strana kupující zavazuje uhradit z vlastních zdrojů do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne uzavření této kupní smlouvy, a to bezhotovostně, bankovním převodem - složením do advokátní úschovy u Mgr. Renaty Korábové, advokátky, IČ: 02630087, se sídlem Na Kovárně 160, Vrbová Lhota, PSČ 289 11, pobočka AK Karlovo náměstí 71, Kolín I, PSČ 280 02 zapsané v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 15495 (dále také jen „advokát“), ve prospěch úschovního bankovního účtu vedeného u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., č.ú./2700 (dále také jen „Účet úschovy“) pod variabilním symbolem

3.2.3. Zbývající třetí splátku na kupní cenu ve výši,- Kč (slovy:-korun-českých) se strana kupující zavazuje uhradit z hypotečního úvěru prostřednictvím, a.s. (dále též jen "úvěrující banka"), a to ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy budou této úvěrující bance předloženy následující dokumenty:

- zástavní smlouva, již je zřizováno zástavní právo k předmětu převodu, s ověřenými podpisy strany zástavce, zajišťující hypoteční úvěr strany kupující, včetně návrhu na vklad této zástavní smlouvy opatřeného podacím razítkem podatelny příslušného katastrálního pracoviště, potvrzujícím jeho přijetí k řízení o vkladu;

- tato kupní smlouva s ověřenými podpisy strany prodávající a strany kupující;

- potvrzení realitní kanceláře jako schovatele první části kupní ceny o složení první splátky na kupní cenu ve prospěch určeného bankovního účtu realitní kanceláře a potvrzení advokáta jako schovatele o složení druhé splátky na kupní cenu ve prospěch účtu úschovy. Platba bude provedena úvěrující bankou z hypotečního úvěru strany kupující následovně:

- část kupní ceny ve výši- Kč (slovy:-korun-českých) odpovídající výši předčasné mimořádné splátky zůstatku závazku strany prodávající vůči , zajištěného zástavním právem prvním v pořadí k předmětu převodu dle čl. 5. odst. 5.1.1. této smlouvy, bude poukázána úvěrující bankou přímo ve prospěch účtu určeného k provedení této mimořádné splátky k vyrovnání úvěrového závazku strany prodávající č.ú. **pod variabilním symbolem** k vypořádání zástavním právem zajištěného úvěru strany prodávající dle smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru; Tato částka bude uhrazena způsobem a v termínu stanoveném v potvrzení zástavního věřitele - společnosti , o výši zůstatku úvěru a informacích k mimořádné splátce úvěru ze dne , které tvoří v kopii **přílohu č. 1** této smlouvy, a to nejpozději do stanoveného data předčasného splacení , resp. jeden pracovní den před tímto datem.

- část kupní ceny ve výši- Kč (slovy:-korun-českých) odpovídající rozdílu mezi výší úvěrové částky, poskytnuté straně kupující její úvěrující bankou k úhradě části kupní ceny, a zůstatku úvěru strany prodávající u , a.s. dle předchozího odstavce, bude vyplacena bezhotovostně, bankovním převodem ve prospěch účtu úschovy advokáta, vedeného u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. č.ú. **/2700 pod variabilním symbolem**

Kupní cena se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na Účet úschovy a úvěrový účet strany prodávající u , a.s.

- 3.3. Smluvní strany prohlašují, že současně s podpisem této kupní smlouvy uzavřely s advokátem jako schovatelem Smlouvu o advokátní úschově č. AÚ , ve které jsou závazně a neodvolatelně stanoveny podmínky vydání části kupní ceny složené na zvláštní účet advokátní úschovy dle čl. 3.2 této smlouvy.
- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že u realitní kanceláře bude do okamžiku složení druhé splátky na kupní cenu do úschovy dle bodu 3.2.2. shora uloženo také 1 vyhotovení zástavní smlouvy s ověřenými podpisy účastníků, na základě níž se zřizuje zástavní právo k předmětu převodu ve prospěch úvěrující banky k zajištění úvěru strany kupující, včetně příslušných podepsaných formulářů návrhů na vklad zástavního práva. Realitní kancelář se zavazuje bez prodlení po doložení složení druhé splátky na kupní cenu do úschovy podat návrh na vklad zástavního práva ve prospěch úvěrující banky na základě této smlouvy příslušnému katastrálnímu pracovišti.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že u realitní kanceláře bude do okamžiku složení odpovídající části třetí splátky na kupní cenu do úschovy dle bodu 3.2.3. shora uloženo také 1 vyhotovení této kupní smlouvy s ověřenými podpisy stran, určené pro příslušný katastrální úřad k řízení o vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí. Realitní kancelář se zavazuje nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů od doložení úhrady, resp. složení této splátky na kupní cenu do advokátní úschovy podat návrh na vklad vlastnického práva strany kupující na základě této smlouvy.

4. VÝPLATA KUPNÍ CENY

4.1. Výplata části kupní ceny složené na Účtu úschovy bude provedena způsobem a po splnění podmínek dle současně s touto kupní smlouvou s advokátem uzavírané smlouvy o advokátní úschově č. AÚ, následovně:

4.1.1. část kupní ceny složená na Účtu úschovy odpovídající výši sjednané kupní ceny po odečtení provize realitní kanceláře, jež byla v rámci úhrady první splátky kupní ceny uhrazena přímo na účet realitní kanceláře, a částky poukázané na úhrady úvěrového závazku strany prodávající u, a.s., tj. částka ve výši, - Kč (slovy:-korun-českých) bude advokátem uvolněna z advokátní úschovy nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů poté, co advokátovi bude, kteroukoliv ze smluvních stran, předložen:

- list vlastnictví prokazující vlastnické právo strany kupující k předmětu převodu, na kterém jako vlastník předmětu převodu bude uvedena strana kupující a na listu vlastnictví nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady či věcná práva třetích osob, tj. části listu vlastnictví C, D i část určená pro "Plomby a upozornění" bude bez zápisu, s výjimkou zástavního práva specifikovaného v čl. 2. odst. 2.3. a v čl. 5 ods. 5.1. bod 5.1.1. Kupní smlouvy a souvisejících zápisů, a dále s výjimkou práv zřízených stranou kupující nebo z důvodů stojících na straně strany kupující a výjimkou vyznačené plomby z důvodu návrhu na zápis do katastru nemovitostí na základě právního jednání, jehož účastníkem je strana kupující;
 - předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami (stranou prodávající a stranou kupující) potvrzující předání předmětu převodu straně kupující
- a to bezhotovostně, bankovním převodem na účet strany prodávající **č.ú.**, **vedený u, a.s.**

5. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

5.1. Strana prodávající dále prohlašuje, že

5.1.1. na předmětu převodu neváznou žádné právní závady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva, a to s výjimkou:

- zástavního práva smluvního k zajištění pohledávky ve výši, - Kč ve prospěch....., a.s. vyplývající ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg.č. Zástavní právo bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne, vklad zástavního práva povolen v řízení vedeném pod sp.zn. V-a proveden s právními účinky vkladu práva ke dni Zbývající část úvěru bude dle dohody smluvních stran doplacena z kupní ceny dle čl. 3. odst. 3.2. bod 3.2.3. této smlouvy, a to v souladu s podmínkami uvedenými v potvrzení - informaci banky, a.s. k mimořádné splátce úvěru ze dne, kterým tento bankovní ústav vyslovil souhlas s předčasným splacením zbývající části úvěru a zároveň se zavázal vydat potvrzení o zániku zástavního práva za účelem jeho výmazu z katastru nemovitostí poté, kdy mu bude pohledávka zajištěná výše uvedeným zástavním právem zcela splacena. Strana prodávající odpovídá straně kupující

za zajištění řádného výmazu shora uvedeného zástavního práva z katastru nemovitostí, resp. za předložení kvitance o zániku zástavního práva, potřebné pro výmaz zástavního práva nejpozději do 1 týdne od jejího obdržení (jen v případě, že bude bankou, a.s. doručována straně prodávající). V případě prodlení s předložením kvitance delším 14 dní je strana kupující oprávněna požadovat po straně prodávající zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každý den prodlení s předáním kvitance.

Strana prodávající a strana kupující tímto, s ohledem na existenci shora uvedeného zástavního práva, za účelem posílení právní jistoty, souhlasně prohlašují, že ve smyslu ustanovení § 1888 odst. 2 občanského zákoníku, nepřechází na stranu kupující dluh strany prodávající vůči zástavnímu věřiteli, který je zajištěn shora uvedeným zástavním právem.

5.1.2. ke dni uzavření této smlouvy není vůči ní vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního či insolvenčního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu předmětu převodu na stranu kupující či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;

5.1.3. nemá žádné daňové nebo jiné nedoplatky, týkající se zejména předmětu převodu;

5.1.4. je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;

5.1.5. není v dispozici s předmětem převodu omezena ve smyslu ustanovení § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů);

5.1.6. není žádným jiným způsobem omezena v dispozici s předmětem převodu;

5.1.7. žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k předmětu převodu jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení dispozic strany prodávající k předmětu převodu a straně prodávající není známo, že by jakákoliv třetí osoba mohla uplatnit nárok, kterým by mohlo dojít k omezení práva strany prodávající nakládat s předmětem převodu;

5.1.8. předmět převodu je ve stavu odpovídajícím jeho stáří a době užívání, resp. výstavbě;

5.1.9. před uzavřením této smlouvy předala straně kupující průkaz energetické náročnosti budovy.

5.2. Strana kupující prohlašuje, že:

5.2.1. jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětu převodu na její osobu;

5.2.2. jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí předmětu převodu.

5.3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění obsažená v odst. 5.1. nebo 5.2. tohoto článku ukážou nebo se stanou nepravdivými, má oprávněná strana nárok požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla, a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními v tomto článku uvedenými, případně od této smlouvy jednostranně odstoupit.

6. POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

6.1. Strana prodávající se zavazuje, že:

6.1.1. ode dne účinnosti této smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k předmětu převodu nezatíží předmět převodu žádným právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu) s výjimkou zástavního práva a souvisejících zápisů dle odst. 2.3. této smlouvy shora, k zajištění hypotečního úvěru čerpaného stranou kupující za účelem úhrady části kupní ceny dle této smlouvy;

- 6.1.2. se zdrží jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty předmětu převodu nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;
- 6.1.3. nejpozději ke dni uzavření této smlouvy předá straně kupující potvrzení osoby odpovědné za správu domu, týkající se dluhů souvisejících se správou domu a pozemku, jež ve smyslu ustanovení § 1186 občanského zákoníku přechází s převodem předmětu převodu na stranu kupující. Strana kupující řádný příjem shora uvedeného potvrzení stvrzuje svým podpisem na této smlouvě;
- 6.1.4. nejpozději do 60 dní od provedení vkladu vlastnického k předmětu převodu dle této kupní smlouvy ve prospěch strany kupující provede změnu svého trvalého pobytu tak, aby nebyla adresa předmětu převodu vedena jako trvalý pobyt či sídlo strany prodávající nebo třetích osob. Pro případ prodlení se splněním tohoto závazku delším 60 dní má strana kupující právo požadovat po straně prodávající zaplacení smluvní pokuty ve výši 200,- Kč za každý den prodlení.
- 6.2. Strana kupující se zavazuje, že oznámí nabytí vlastnického práva k předmětu převodu, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v předmětu převodu společnou domácnost, osobě odpovědné za správu domu, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se dozvěděla nebo mohla dozvědět o tom, že je vlastníkem předmětu převodu.

7. PŘEDÁNÍ A UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

- 7.1. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila a byla jí dána dostatečná možnost se i za přítomnosti nezávislých odborníků důkladně seznámit se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu kupuje a přebírá.
- 7.2. Předmět převodu bude straně kupující předán nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí, nedohodnou-li se následně smluvní strany jinak. O předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu převodu ke dni jeho předání.
- 7.3. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu převodu u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k předmětu převodu ze strany prodávající na stranu kupující.
- 7.4. Strana prodávající je povinna hradit náklady spojené s užíváním předmětu převodu do okamžiku jeho předání straně kupující. Případné nedoplatky na těchto nákladech a veškeré další závazky vůči dodavatelům energií za odběr energií a médií se strana prodávající zavazuje uhradit neprodleně po předložení vyúčtování těchto nákladů.

8. UTVRZENÍ ZÁVAZKŮ

- 8.1. Smluvní strany se zavazují, že budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé smluvní strany a v souladu s účelem této smlouvy a že uskuteční veškeré právní úkony, které se ukážou být nezbytnými pro dodržení závazků upravených touto smlouvou.

8.2. Rozvazovací podmínka

Smluvní strany se dohodly, že v případě nesložení plné výše kupní do úschovy ve lhůtách dle bodu 3.2. této smlouvy shora, resp. ani ve lhůtě 30 pracovních dní od uzavření této kupní smlouvy, se tato smlouva o samého počátku ruší. Tím není dotčeno ustanovení o smluvní sankci dle tohoto odstavce.

Strana kupující je v tomto případě povinna uhradit straně prodávající a realitní kanceláři smluvní pokutu v celkové výši,- Kč (slovy:-korun-českých), každému,- Kč (slovy:-korun-českých), jež je splatná do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne uplatnění smluvní pokuty stranou prodávající a realitní kanceláři a v plném rozsahu započitatelná na uhrazený rezervační poplatek složený na účet realitní kanceláře dle smlouvy o rezervaci ze dne

V případě, že strana prodávající bude disponovat s předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva strany kupující, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany kupující a realitní kanceláře smluvní pokutu v celkové výši,- Kč (slovy:-korun-českých), každému,- Kč (slovy:-korun-českých), jež je splatná do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne uplatnění smluvní pokuty stranou kupující a realitní kanceláři. Strana kupující má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy. Uhrazený rezervační poplatek bude v takovém případě zprostředkovatelem bezodkladně vrácen straně kupující.

8.3. Pro případ, že se některá ze stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši,- Kč (slovy:-korun-českých) za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím.

8.4. Ujednáním dle předchozích odstavců 8.2. a 8.3. tohoto článku této smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran zůstávají ujednání o smluvních pokutách v platnosti.

9. **PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA, ÚHRADA DANÍ A POPLATKŮ**

9.1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá strana kupující vkladem do katastru nemovitostí.

9.2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu zprostředkovatel, a to nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne splnění podmínky dle čl. 3. odst. 3.2. této smlouvy, tj. ode dne doložení složení plné výše kupní ceny skládané na Účet úschovy advokáta.

9.3. Smluvní strany se zavazují učinit veškeré potřebné kroky, aby příslušný katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu, a to v co nejkratším termínu. Za tímto účelem se strany zavazují poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost a podepsat i následně veškeré další nezbytné dokumenty jakéhokoliv charakteru. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy se shodnými podmínkami, zejména shodnou výší kupní ceny, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.

9.4. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném ke dni podpisu této kupní smlouvy a právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy nabyvatel, tj. strana kupující. Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí se strana kupující zavazuje podat

nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci; v této lhůtě je daň z nabytí nemovitých věcí rovněž splatná. Záloha na daň z nabytí nemovitých věcí v sazbě 4% z nabývací hodnoty - sjednané ceny předmětu převodu činí,- Kč.

- 9.5. Náklady na právní služby včetně úschovy a náklady na správní poplatek spojený s vkladem této kupní smlouvy do katastru nemovitostí nese realitní kancelář. Náklady na správní poplatek spojený s vkladem zástavní smlouvy do katastru nemovitostí nese strana kupující.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
- 10.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
- 10.3. Smluvní strany se zavazují okamžitě vyrozumět druhou smluvní stranu o všech okolnostech nebo změnách, majících vliv na tuto smlouvu.
- 10.4. Tato smlouva je uzavřena v vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každý z účastníků na straně kupující, straně prodávající, zprostředkovatel a advokát zajišťující úschovu kupní ceny, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy označené "pro účely banky" bude použito pro účely čerpání úvěru strany kupující a zbylé jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude připojeno k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, přičemž toto vyhotovení bude bezprostředně po jeho podepsání oběma smluvními stranami uloženo společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí u zprostředkovatele, který je na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu podá v souladu s podmínkami sjednanými v této smlouvě.
- 10.5. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 10.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle, není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho ji níže podepisují.

V Kolíně dne

V Kolíně dne

V Kolíně dne

.....
strana prodávající

.....
strana kupující

.....
GARANCIA, s.r.o. Kolín
zprostředkovatel

Příloha I – Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem

KUPNÍ SMLOUVA č. G-.....

o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi následujícími účastníky (dále jen „**smlouva**“):

....., r.č.

bytem

(dále též jen jako „**strana prodávající**“)

jako **strana prodávající** na straně jedné

a

....., r.č.

bytem

(dále též jen jako „**strana kupující**“)

jako **strana kupující** na straně druhé

a

GARANCIA, s.r.o. Kolín

identifikační číslo **451 44 583**

daňové identifikační číslo **CZ45144583**

se sídlem Praha 1 - Staré Město, Kaprova 42/14, PSČ 110 00

zastoupená ing. Hanou Malíkovou, jednatelem

zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 8242

(dále též jen jako „**zprostředkovatel**“ nebo "**realitní kancelář**")

jako **vedlejší účastník** na straně třetí

(strana prodávající a strana kupující dále společně označeny také jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“)

1. PROHLÁŠENÍ STRANY PRODÁVAJÍCÍ

1.1. Strana prodávající prohlašuje a dokládá, že je výlučným vlastníkem celku následujících nemovitých věcí:

- **pozemek parcelní číslo St.** - zastavěná plocha a nádvoří o evidované výměře m², na němž je postavena a jehož součástí je **stavba (.....) č.p. v části obce**
- **pozemek parcelní číslo** - zahrada o evidované výměře m²

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro kraj, Katastrální pracoviště, na LV č. pro katastrální území, část obce, obec (vše dále též jen jako „**předmět převodu**“).

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Strana prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat straně kupující předmět převodu s veškerým příslušenstvím, a umožnit straně kupující nabýt k předmětu převodu vlastnické právo, tj. prodává straně kupující předmět převodu, a strana kupující předmět převodu kupuje a zavazuje se jej převzít a zaplatit straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. 3. odst. 3.1. této smlouvy níže. Strana kupující nabývá předmět převodu s veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví. Vlastnické právo k předmětu převodu přechází na stranu kupující vkladem práva do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva.

2.2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

3. KUPNÍ CENA A JEJÍ SPLATNOST

3.1. Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající za předmět převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím celkovou kupní cenu v dohodnuté výši

.....,- Kč

(slovy:-korun-českých)

3.2. Kupní cenu uhradí strana kupující takto:

3.2.1. Plnou výši kupní ceny v částce,- Kč se strana kupující zavazuje uhradit straně prodávající z vlastních zdrojů, a to nejpozději do2017 s tím, že platba bude stranou prodávající provedena následovně:

- částka ve výši,- Kč (slovy:-korun-českých) odpovídající výši předčasné splátky zůstatku závazku strany prodávající vůči, a.s., zajištěného zástavním právem prvním v pořadí k předmětu převodu dle čl. 5. odst. 5.1.1. této smlouvy, bude poukázána stranou kupující přímo ve prospěch účtu určeného k vyrovnání úvěrového závazku strany prodávající **č.ú. /..... pod variabilním symbolem** k vypořádání zástavním právem zajištěného úvěru strany prodávající dle smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg.č. ze dne; Tato částka bude uhrazena způsobem a v termínu stanoveném ve vyjádření zástavního věřitele - společnosti, a.s., o možnosti předčasného splacení závazku strany prodávající a o jeho výši ze dne, které tvoří v kopii

přílohu č. 1 této smlouvy, a to nejpozději do stanoveného data předčasného splacení,

- částka ve výši, - **Kč** (slovy:korun-českých) odpovídající rozdílu mezi výší sjednané kupní ceny a zůstatku úvěru strany prodávající u, a.s. dle předchozího odstavce, bude vyplacena bezhotovostně, bankovním převodem ve prospěch bankovního účtu realitní kanceláře **č.ú. 4689646001/5500**, vedeného u Raiffeisenbank a.s.

Kupní cena se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na účet zprostředkovatele a úvěrový účet strany prodávající u, a.s.

- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že u realitní kanceláře bude do okamžiku doložení provedení úhrady plné výše kupní ceny dle bodu 3.2.1. shora uloženo také 1 vyhotovení této kupní smlouvy s ověřenými podpisy stran, určené pro příslušný katastrální úřad k řízení o vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí. Realitní kancelář se zavazuje nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů od složení druhé splátky na kupní cenu do úschovy podat návrh na vklad vlastnického práva strany kupující na základě této smlouvy.

4. VÝPLATA KUPNÍ CENY

- 4.1. Příslušná část kupní ceny uhrazená na účet zprostředkovatele v celkové výši, - **Kč** (slovy:-korun-českých) bude z úschovy, resp. z účtu zprostředkovatele dle vzájemné dohody a závazných a jednostranně neodvolatelných pokynů udělených stranou kupující a stranou prodávající uvolněna zprostředkovatelem následovně:

- 4.1.1. část kupní ceny ve výši, - **Kč** (slovy:-korun-českých) bude zaslána bezhotovostně, bankovním převodem na účet strany prodávající **č.ú., vedený u**, do 3 (tří) pracovních dnů poté, co zprostředkovateli bude, kteroukoliv ze smluvních stran, předložen:

- originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví prokazující vlastnické právo strany kupující k předmětu převodu, na kterém jako vlastník předmětu převodu bude uvedena strana kupující a na listu vlastnictví nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady či věcná práva třetích osob, tj. části listu vlastnictví C, D i část určená pro "Plomby a upozornění" bude bez zápisu, s výjimkou zástavního práva specifikovaného v čl. 5. odst. 5.1. bod. 5.1.1., a dále s výjimkou práv zřízených stranou kupující nebo z důvodů stojících na straně strany kupující a výjimkou vyznačené plomby z důvodu návrhu na zápis do katastru nemovitostí na základě právního jednání, jehož účastníkem je strana kupující;

- předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami potvrzující předání předmětu převodu straně kupující

- 4.1.2. část kupní ceny ve výši, - **Kč** (slovy:-korun-českých) představující sjednanou provizi realitní kanceláře, bude za stejných podmínek a ve stejné lhůtě jako v bodě 4.1.1. shora poukázána ve prospěch běžného bankovního účtu zprostředkovatele.

- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li ke splnění výše uvedených podmínek pro výplatu kupní ceny nebo její části nejpozději do pěti (5) měsíců ode dne uzavření této smlouvy, a neobdrží-li do té doby zprostředkovatel od stran nové společné závazné pokyny, jak se svěřenou částkou naložit, odešle zprostředkovatel kupní cenu nebo její část, která je aktuálně v úschově zprostředkovatele, do sedmi (7) pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty na účet/účty, ze kterého/kterých byly peněžní prostředky poukázány. Finanční prostředky z čerpaného úvěru jsou vždy vráceny na účet úvěrující banky.

5. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

5.1. Strana prodávající dále prohlašuje, že

5.1.1. na předmětu převodu nevážnou žádné právní závady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva, a to s výjimkou:

- zástavního práva smluvního ve prospěch, a.s. k zajištění pohledávky vyplývající ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru, ze dne ve výši,- Kč. Zástavní právo bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne, vklad zástavního práva povolen v řízení vedeném pod sp.zn. s právními účinky vkladu práva ke dni..... Zbývající část úvěru bude dle dohody smluvních stran doplacena z kupní ceny dle čl. 3. odst. 3.2. bod 3.2.1. této smlouvy, a to v souladu s podmínkami uvedenými v potvrzení....., a.s., o možnosti předčasného splacení závazku strany prodávající a o jeho výši ze dne, kterým tento bankovní ústav vyslovil souhlas s předčasným splacením zbývající části úvěru a zároveň se zavázal vydat potvrzení o zániku zástavního práva za účelem jeho výmazu z katastru nemovitostí poté, kdy mu bude pohledávka zajištěná výše uvedeným zástavním právem zcela splacena. Strana prodávající odpovídá straně kupující za zajištění řádného výmazu shora uvedeného zástavního práva z katastru nemovitostí.

Strana prodávající a strana kupující tímto, s ohledem na existenci shora uvedeného zástavního práva, za účelem posílení právní jistoty, souhlasně prohlašují, že ve smyslu ustanovení § 1888 odst. 2 občanského zákoníku, nepřechází na stranu kupující dluh strany prodávající vůči zástavnímu věřiteli, který je zajištěn shora uvedeným zástavním právem.

5.1.2. ke dni uzavření této smlouvy není vůči ní vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního či insolvenčního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu předmětu převodu na stranu kupující či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;

5.1.3. nemá žádné daňové nebo jiné nedoplatky, týkající se zejména předmětu převodu;

5.1.4. je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;

5.1.5. není v dispozici s předmětem převodu omezena ve smyslu ustanovení § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů);

5.1.6. není žádným jiným způsobem omezena v dispozici s předmětem převodu;

5.1.7. žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k předmětu převodu jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení dispozic strany prodávající k předmětu převodu a straně prodávající není známo, že by jakákoliv třetí osoba mohla uplatnit nárok, kterým by mohlo dojít k omezení práva strany prodávající nakládat s předmětem převodu;

5.1.8. předmět převodu je ve stavu odpovídajícím jeho stáří a době užívání, resp. výstavbě;

5.1.9. před uzavřením této smlouvy předala straně kupující průkaz energetické náročnosti budovy.

5.2. Strana kupující prohlašuje, že:

5.2.1. jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětu převodu na její osobu;

5.2.2. jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí předmětu převodu.

5.3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění obsažená v odst. 5.1. nebo 5.2. tohoto článku ukážou nebo se stanou nepravdivými, má oprávněná strana nárok požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla, a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními v tomto článku uvedenými, případně od této smlouvy jednostranně odstoupit.

6. POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

6.1. Strana prodávající se zavazuje, že:

6.1.1. ode dne účinnosti této smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k předmětu převodu nezatíží předmět převodu žádným právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu);

6.1.2. se zdrží jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty předmětu převodu, nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující.

7. PŘEDÁNÍ A UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

7.1. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila a byla jí dána dostatečná možnost se i za přítomnosti nezávislých odborníků důkladně seznámit se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu kupuje a přebírá.

7.2. Předmět převodu bude straně kupující předán do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí, nedohodnou-li se následně smluvní strany jinak. O předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu převodu ke dni jeho předání.

7.3. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu převodu u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k předmětu převodu ze strany prodávající na stranu kupující.

7.4. Strana prodávající je povinna hradit náklady spojené s užíváním předmětu převodu do okamžiku jeho předání straně kupující. Případné nedoplatky na těchto nákladech a veškeré další závazky vůči dodavatelům energií za odběr energií a médií se strana prodávající zavazuje uhradit neprodleně po předložení vyúčtování těchto nákladů.

8. UTVRZENÍ ZÁVAZKŮ

8.1. Smluvní strany se zavazují, že budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé smluvní strany a v souladu s účelem této smlouvy a že uskuteční veškeré právní úkony, které se ukážou být nezbytnými pro dodržení závazků upravených touto smlouvou.

8.2. Rozvazovací podmínka

Smluvní strany se dohodly, že v případě neuhrazení plné výše kupní ceny způsobem a ve lhůtě dle čl. 3.2.1. této smlouvy shora a dále ani v náhradní lhůtě do 10 dnů ode dne uplynutí lhůty, se

tato smlouva o samého počátku ruší. Tím není dotčeno ustanovení o smluvní sankci dle tohoto odstavce.

Strana kupující je v tomto případě povinna uhradit straně prodávající a realitní kanceláři smluvní pokutu v celkové výši,- Kč (slovy:-korun-českých), každému,- Kč (slovy:-korun-českých), jež je splatná do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne uplatnění smluvní pokuty stranou prodávající a realitní kanceláři a v rozsahu částky,- Kč započitatelná na rezervační poplatek uhrazený na účet realitní kanceláře dle Smlouvy o rezervaci nemovitostí ze dne

V případě, že strana prodávající bude disponovat s předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva strany kupující, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany kupující a realitní kanceláře smluvní pokutu v celkové výši,- Kč (slovy:-korun-českých), každému,- Kč (slovy:-korun-českých), jež je splatná do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne uplatnění smluvní pokuty stranou kupující a realitní kanceláři. Strana kupující má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy. Uhrazený rezervační poplatek bude v takovém případě zprostředkovatelem bezodkladně vrácen straně kupující.

- 8.3. Pro případ, že se některá ze stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši,- Kč (slovy:-korun-českých) za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím.
- 8.4. Ujednáním dle předchozích odstavců 8.2. a 8.3. tohoto článku této smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran zůstávají ujednání o smluvních pokutách v platnosti.

9. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA, ÚHRADA DANÍ A POPLATKŮ

- 9.1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá strana kupující vkladem do katastru nemovitostí.
- 9.2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu zprostředkovatel, a to nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne splnění podmínky dle čl. 3. odst. 3.2. této smlouvy, tj. ode dne připsání, složení plné výše příslušné části kupní ceny dle bodů 3.2.1. této smlouvy do úschovy zprostředkovatele na určený bankovní účet.
- 9.3. Smluvní strany se zavazují učinit veškeré potřebné kroky, aby příslušný katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu, a to v co nejkratším termínu. Za tímto účelem se strany zavazují poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost a podepsat i následně veškeré další nezbytné dokumenty jakéhokoliv charakteru. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy se shodnými podmínkami, zejména shodnou výší kupní ceny, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.
- 9.4. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném ke dni podpisu této kupní smlouvy a právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy nabyvatel, tj. strana kupující. Strana kupující prohlašuje, že je seznámena se skutečností, že je povinna podat příslušné daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitých věcí či

zálohu na tuto daň zaplatit způsobem a v termínech dle uvedeného zákonného opatření Senátu v pl. znění.

- 9.5. Náklady na právní služby včetně úschovy a náklady na správní poplatek za vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí nese realitní kancelář.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
- 10.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
- 10.3. Smluvní strany se zavazují okamžitě vyrozumět druhou smluvní stranu o všech okolnostech nebo změnách, majících vliv na tuto smlouvu.
- 10.4. Tato smlouva je uzavřena v vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každý z účastníků na straně prodávající i straně kupující a zprostředkovatel a zbylé jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude připojeno k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, přičemž toto vyhotovení bude bezprostředně po jeho podepsání oběma smluvními stranami uloženo společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí u zprostředkovatele, který je na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu podá v souladu s podmínkami sjednanými v této smlouvě.
- 10.5. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 10.6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 - kopie vyjádření, a.s. o možnosti předčasného splacení úvěru
- 10.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle, není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho ji níže podepisují.

V _____ dne _____ V _____ dne _____ V _____ dne _____

.....
strana prodávající

.....
strana kupující

GARANCIA, s.r.o. Kolín
zprostředkovatel

Příloha J – Příloha č. 1 ke směrnici č. 2018/01

PŘÍLOHA Č. 1

KE SMĚRNICI Č. 2018/01, O OCHRANĚ OSOBNÍCH ÚDAJŮ,

SPOLEČNOSTI GARANCIA, S. R. O. KOLÍN

ÚČEL

Účelem Směrnice č. 1 ze dne 1. 3. 2018 je stanovit základní pravidla zpracování osobních údajů ve Společnosti. Směrnice je jedním z organizačních opatření ochrany osobních údajů ve smyslu článku 32 GDPR.

Tato příloha č. 1 upravuje další Pověřené osoby dle čl. 5 Směrnice.

DALŠÍ POVĚŘENÉ OSOBY

Další osoby pověřené Společností některými činnostmi souvisejícími se zpracováním osobních údajů, zejména prevencí incidentů, zabezpečením zpracování osobních údajů, řešením stížností a žádostí, správou systémů a dalšími činnostmi, jsou:

- Dana Šiková, asistentka Kolín
- Eva Svítlová, vedoucí pobočky Kolín
- Lucie Kafková, makléřka
- Alena Šťastná, asistentka Kutná Hora
- Alena Nováková, vedoucí pobočky Kutná Hora
- Lukáš Vejsada, administrativní pracovník

V Kolíně dne 1. 3. 2018

.....

GARANCIA s. r. o., Kolín

DODATEK KE SMLOUVĚ O

Dnešního dne, měsíce a roku smluvní strany:

GARANCIA, s.r.o. Kolín, Kaprova 42/14, Praha 1-Staré Město, 110 00
zastoupená
IČ: 45144583, DIČ: CZ45144583
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 8242

(dále též „**Správce**“)

a

obchodní společnost se sídlem, IČO:, zapsaná v Obchodním rejstříku u
pod sp. zn., kontaktní e-mail

kteřou zastupuje, jednatel

(dále též „**Zpracovatel**“)

(Zpracovatel a Správce dále společně také jako „**Strany**“ nebo jednotlivě jako „**Strana**“)

uzavřely tento dodatek ke smlouvě (dále též „**Dodatek**“):

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Strany uzavřely dne smlouvu o (dále též „**Smlouva**“).
- 1.2. Na základě Smlouvy Zpracovatel poskytuje Správci (dále též „**Služba**“). Součástí Služby je
- 1.3. V rámci plnění smlouvy mohou být poskytována, užívána či dotčena data, obsahující osobní údaje ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (dále též jako „**GDPR**“)

2. PŘEDMĚT DODATKU

- 2.1. Dodatek upravuje práva a povinnosti Stran ve vztahu ke zpracování osobních údajů v rámci Služby.

3. PŘEDMĚT, POVAHA A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ

- 3.1. Účelem zpracování osobních údajů je výlučně (např. vedení účetnictví, poskytování realitních služeb makléřem OSVČ, vyhotovování ZP nebo PENB, zpracování kupních smluv atp.)
- 3.2. Předmětem zpracování podle Smlouvy budou následující osobní údaje:
- a) Identifikační údaje: jméno, příjmení, titul, rodné číslo, datum narození, číslo průkazu totožnosti.
 - b) Kontaktní údaje: adresa trvalého pobytu, kontaktní adresa, číslo telefonu, emailová adresa.
 - c) Další údaje: bankovní spojení, vzdělání, ekonomická situace aj.
- 3.3. Předmětem zpracování mohou být i následující zvláštní kategorie osobních údajů:
- a) (např.: zdravotní stav, členství v odborech atp.)
- 3.4. Kategorie subjektů údajů, jejichž osobní údaje mohou být zpracovávány, jsou následující:
- a) Zákazníci
 - b) Dodavatelé
 - c) Zaměstnanci
 - d) ...
- 3.5. Osobní údaje budou zpracovávány v elektronické/papírové podobě.

4. PRÁVA A POVINNOSTI ZPRACOVATELE

- 4.1. Zpracovatel prohlašuje a zavazuje se, že:
- a) dozví-li se o porušení nebo hrozícím porušení zabezpečení osobních údajů, náhodným nebo protiprávním zničením, ztrátě, změně nebo neoprávněném poskytnutí či zpřístupnění zpracovávaných osobních údajů, neprodleně, nejpozději však do 24 hodin, písemně informuje Správce a co nejlépe popíše vzniklé či hrozící bezpečnostní riziko, přičemž Správci sdělí vhodná opatření pro zabránění nebo minimalizaci porušení zabezpečení Služby a přijme veškerá potřebná opatření pro minimalizaci škody;
 - b) bude osobní údaje zpracovávat pouze v rámci EU či EHP
 - c) osobní údaje budou zabezpečeny v souladu s článkem 5 Dodatku;
 - d) osobní údaje bude zpracovávat pouze v souladu se Smlouvou, Dodatkem, nebo na základě jiných doložených pokynů Správce;
 - e) bude Správci nápomocen při zavádění a udržování vhodných technických a organizačních opatření k zabezpečení osobních údajů a ohlašování porušení tohoto zabezpečení;

- f) zajistí Správci prostřednictvím vhodných technických a organizačních opatření součinnost, nejpozději do 14 dnů od vznesení požadavku Správce, pro splnění Správcovy povinnosti reagovat na žádosti o výkon práv subjektu údajů;
 - g) poskytne Správci na jeho žádost neprodleně, nejpozději však do jednoho týdne, veškerou součinnost nutnou k prokázání, že jsou osobní údaje dostatečně organizačně a technicky zabezpečena;
 - h) bude vést záznamy o všech kategoriích činností zpracování dle čl. 30 odst. 2 GDPR prováděných pro Správce.
- 4.2. Zpracovatel se zavazuje v případě přijetí jakékoliv žádosti třetí osoby týkající se zpracování osobních údajů, zejména žádosti subjektu údajů, týkající se výkonu jeho práv, Správce neprodleně o takové skutečnosti informovat a poskytnout mu nezbytnou součinnost pro její vyřízení v souladu s GDPR.
- 4.3. Zpracovatel se zavazuje nevyužít pro zpracování osobních údajů jakéhokoliv dalšího zpracovatele bez předchozího písemného povolení Správce, které bude uděleno pro konkrétní osobu dalšího zpracovatele.
- 4.4. Zpracovatel je povinen umožnit Správci či jím pověřené osobě kontrolu (včetně auditu či inspekce) dodržování Smlouvy a zpracování osobních údajů, a k těmto kontrolám přispěje dle důvodných pokynů Správce či kontrolující osoby.

5. BEZPEČNOST OSOBNÍCH ÚDAJŮ

- 5.1. Zpracovatel přijal a zavazuje se udržovat tato opatření pro zajištění zabezpečení zpracování osobních údajů po celou dobu zpracování:
- a) Organizační opatření:
 - pracovníci Zpracovatele jsou pravidelně školeni na zásady a principy ochrany osobních údajů a kybernetickou bezpečnost;
 - Zpracovatel přijal vnitropodnikové směrnice pro nakládání s osobními údaji a hodnotnými informacemi jeho partnerů;
 - všichni pracovníci Zpracovatele jsou zavázáni k mlčenlivosti ohledně předaných osobních údajů;
 - b) Technická opatření:

..... (např.: Šifrování, přístup jen pod heslem, pravidelná údržba zařízení, na kterých budou data, zajištění ochrany antivirem, firewallem, prostředky k zabránění neoprávněným osobám přistupovat k osobním údajům a k prostředkům pro jejich zpracování; prostředky k zabránění neoprávněnému čtení, vytváření, kopírování, přenosu, úpravě, vymazání či jinému zpracování osobních údajů atp.)
- 5.2. Zpracovatel zabezpečí Službu před kybernetickými útoky nejnovějším a nejlepším způsobem s přihlédnutím k povaze osobních údajů a stavu techniky. Zpracovatel odpovídá za poškození osobních údajů třetí stranou, pokud se prokáže, že nebyly odpovědně zabezpečeny v souladu s tímto odstavcem.

6. DOBA TRVÁNÍ ZPRACOVÁNÍ

- 6.1. Data budou zpracovávána po dobu trvání Smlouvy a následně po dobu (např. 10 let).
- 6.2. Po skončení Smlouvy bez ohledu na způsob a důvod jejího skončení Zpracovatel předá do 14 (čtrnácti) dnů veškeré osobní údaje zpracováváné na základě Smlouvy a Dodatku na vhodném hmotném nosiči (DVD disk, flash paměťová karta, HDD, podle velikosti datového souboru) či v papírové podobě zpět Správci a osobní údaje na všech ostatních zařízeních a nosičích mimo zařízení a nosičů ve vlastnictví či užívání Správce trvale zničí, s výjimkou případů, kdy je uložení osobních údajů vyžadované právem České republiky nebo Evropské unie. O předání osobních údajů bude sepsán předávací protokol podepsaný oběma Stranami.
- 6.3. Předání podle odstavce 6.2 proběhne v pracovní den, oznámený Zpracovatelem písemně nejméně 4 (čtyři) dny dopředu, a to osobně do rukou jednatele či jím označeného odpovědného zaměstnance Správce v místě sídla Správce a bude o něm uzavřen písemný předávací protokol, podepsaný Stranami. Odmítne-li Správce Data převzít nebo se k převzetí nedostaví, Zpracovatel hmotný nosič s Daty bezpečně uloží po dobu dalších 14 (čtrnácti) dnů od oznámeného dne předání, a pokud si je v této době Správce nevyzvedne v místě sídla Zpracovatele, hmotný nosič trvale zničí a pořídí o tom prokazatelný záznam.

7. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 7.1. Zpracovatel je oprávněn vyúčtovat Správci účelně vynaložené náklady spojené s vyřizováním jakékoliv žádosti, uvedené v článku 4, kontrolou podle odstavce 4.4 a plněním povinností Zpracovatele podle odstavců 6.2 a 6.3. Tyto náklady Zpracovatel vyúčtuje Správci do 30 (třiceti) dnů od jejich vzniku na základě faktury postupem podle Smlouvy.
- 7.2. Strany se dohodly, že veškerá komunikace mezi stranami, zejména při poskytování součinnosti a poskytování informací, bude probíhat prostřednictvím e-mailu uvedeného u Správce a Zpracovatele.
- 7.3. V případě prodlení se splněním jakékoli lhůty dle tohoto Dodatku se Zpracovatel zavazuje Správci uhradit smluvní pokutu ve výši (*pozn.: Lze pevnou částku za každý den prodlení, nebo procentuálně dle hodnoty Služby za každý den prodlení*) za každý započatý den prodlení.
- 7.4. Zpracovatel nahradí Správci veškerou škodu, vzniklou porušením Smlouvy ve znění Dodatku, včetně jakékoliv nemajetkové újmy.

V Kolíně dne ...

.....

Správce

.....

Zpracovatel

ZÁZNAMY O ČINNOSTECH ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Jméno a kontaktní údaje správce:

GARANCIA, s.r.o. Kolín, Kaprova 42/14, Praha 1-Staré Město, 110 00
zastoupená
IČ: 45144583, DIČ: CZ45144583
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 8242
(dále jen "ERA GARANCIA")

Název evidence zpracování osobních údajů:

-

(pozn.: Evidenci se rozumí strukturovaný soubor osobních údajů, pro účely záznamů se stejnou kategorií subjektů, osobních údajů, se stejným účelem a retenční dobou - tedy například šanon kupních smluv / kupní smlouvy atp. Doporučuje se tedy vyhotovit Záznam o činnosti pro každou jednu Evidenci.)

Účel zpracování evidence:

- provozování obchodní činnosti
- plnění povinností zaměstnavatele atp.

Kategorie subjektů údajů:

- zaměstnanci
- spolupracující realitní makléři
- zákazníci (prodávající, kupující, pronajímatelé, nájemci, poptávající)
- dodavatelé atp.

Kategorie osobních údajů:

- identifikační údaje

- kontaktní údaje
- údaje o majetkových poměrech *atp.*

Kategorie příjemců osobních údajů:

- spolupracující realitní makléři
- spolupracující hypoteční poradci
- advokátní kanceláře
- znalci pro vyhotovení ZP nebo PENB
- pojišťovny
- poskytovatelé IT, webových a serverových nebo cloudových služeb *atp.*

Předávání mimo společnost do třetí země a doložení vhodných záruk:

- nepředává se

(pozn.: Pokud se předává do třetích zemí (země mimo EU a EHP), informace o tomto předání do třetí země nebo mezinárodní organizaci, včetně identifikace této třetí země či mezinárodní organizace, a v případě předání podle čl. 49 odst. 1 druhého pododstavce doložení vhodných záruk.)

Plánovaná lhůta pro výmaz:

-

(pozn.: Tedy lhůta, po kterou je evidence uchovávána, než je z fyzického či elektronického úložiště odstraněna či vymazána.)

Technická a organizační bezpečnostní opatření:

- Ochrana před neoprávněným přístupem do prostor Správce je zabezpečena uzamykáním vchodových dveří
- Ochrana analogových dokumentů (evidence) před neoprávněným kopírováním a užitím je zabezpečena uložením v uzamčené skříni
- Ochrana elektronických dokumentů (evidence) a ochrana před neoprávněným přístupem do sítě je zabezpečena přístupovým heslem, data jsou šifrována, společnost má HW firewall

- Společnost vydala Bezpečnostní směrnici, která řeší procesní zabezpečení
- *atp.*

V Kolíně dne ...

.....

Správce

ZÁSADY OCHRANY OSOBNÍCH ÚDAJŮ

GARANCIA, s.r.o. Kolín, Kaprova 42/14, Praha 1-Staré Město, 110 00
zastoupená ing. Hanou Malíkovou, jednatelkou společnosti
IČ: 45144583, DIČ: CZ45144583
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 8242

(dále také „My“), jako správce osobních údajů, Vás jako uživatele webových stránek <http://era-reality.cz/era-garancia-k-hora/o-kancelari.aspx> a <http://era-reality.cz/era-garancia-kolin/o-kancelari.aspx> informuje o níže popsaném shromažďování osobních údajů a zásadách ochrany soukromí.

Dále v textu se dozvíte zejména:

1. Jaké Vaše osobní údaje budeme zpracovávat;
2. Za jakými účely a jakým způsobem budeme Vaše osobní údaje zpracovávat;
3. Komu mohou být Vaše osobní údaje předány;
4. Po jakou dobu budeme Vaše osobní údaje zpracovávat a
5. Jaká máte ve vztahu k ochraně Vašich osobních údajů práva.

V případě, že budete potřebovat kteroukoliv část textu vysvětlit, poradit anebo projednat další zpracování Vašich osobních údajů, můžete se na nás kdykoliv obrátit na e-mailové adrese hana.malikova@era-reality.cz.

Zpracování osobních údajů dětí

Naše webové stránky nejsou určeny pro děti mladší 16 let. Osobní údaje dětí mladších 16 let nezpracováváme.

Rozsah zpracování osobních údajů

Když nás kontaktujete prostřednictvím webových stránek, můžete být požádáni o vyplnění určitých údajů o sobě nebo Vaší společnosti. Těmito údaji mohou být zejména:

- a) Vaše jméno a příjmení,
- b) obchodní firma,
- c) adresa nebo sídlo společnosti,
- d) identifikační číslo a daňové identifikační číslo,
- e) telefonní číslo nebo
- f) e-mailová adresa

Na našich webových stránkách Vás nesledujeme, takže se k nám dostanou jenom ty Vaše osobní údaje, které nám výslovně sdělíte. *(pozn.: Pokud budou na stránkách cookies, které budou sledovat chování uživatelů, je třeba tyto cookies vyjmenovat a uvést, co konkrétně dělají.)*

Účel zpracování

Údaje, které nám poskytnete, používáme k tomu, abychom Vás kontaktovali zpět a poskytli Vám informace, o které jste nás požádali, nebo pro účely plnění smlouvy, tj. zprostředkování koupě či prodeje nemovitosti. Veškeré osobní údaje jsou zpracovány zákonným a transparentním způsobem a jsou vyžadovány pouze přiměřené, relevantní a nezbytné údaje ve vztahu k účelu zpracování.

Vaše jméno, příjmení a e-mailovou adresu můžeme vedle toho využít k tomu, abychom Vám zasílali obchodní sdělení, tj. abychom Vás informovali o událostech, publikacích nebo službách, které poskytujeme a které by Vás, podle našeho názoru, mohly zajímat. Poskytnutí osobních údajů pro účely plnění smlouvy a poskytnutí osobních údajů pro účely odpovědi na Vámi vznesené dotazy nebo Vámi požadované informace jsou naším smluvním požadavkem, a jejich neposkytnutí může být

důsledkem neuzavření smlouvy nebo neposkytnutí odpovědi na Vámi vznesené dotazy.

Vedle toho zpracování Vašich osobních údajů za účelem zasílání obchodních sdělení můžete kdykoliv odmítnout a nebude to mít vliv na naše jiné vzájemné vztahy. Stačí nám zaslat e-mail s příslušnou žádostí na hana.malikova@era-reality.cz nebo jinou adresu, ze které jste od nás obdržel obchodní sdělení.

Kdo má k Vaším osobním údajům přístup

Vaše osobní údaje budeme jako správce zpracovávat My. Vaše osobní údaje můžeme za výše uvedenými účely předat našim subdodavatelům, aby pro nás provedli jejich zpracování. Osobní údaje mohou být předány:

- 1.11.1. spolupracujícím realitním makléřům Zprostředkovatele;
- 1.11.2. externí advokátní kanceláři; Zprostředkovatel má řádně uzavřenou doložku ke smlouvě o právních činnostech s Mgr. Renátou Korábovou, Na Kovárně 160, Vrbová Lhota, PSČ 289 11, IČ 02630087 a Mgr. Terezou Klečkovou, Rubešova 55, Kolín I, PSČ 280 02, IČ 66257514;
- 1.11.3. osobám poskytujícím Zprostředkovateli serverové, webové, cloudové nebo IT služby, či kteří jsou jeho obchodními partnery; Zprostředkovatel má řádně uzavřenou doložku ke smlouvě o IT službách se společností JON.CZ s. r. o., Radlická 3301/68, Praha 5 - Smíchov, PSČ 150 00, IČ 27918076
- 1.11.4. spolupracujícím znalcům vyhotovujícím znalecké posudky; Zprostředkovatel má řádně uzavřenou doložku ke smlouvě o vyhotovování znaleckých posudků s Ing. Janem Hájkem, Puškinská 661, Kutná Hora, PSČ 284 01, IČ 72556927
- 1.11.5. spolupracujícím znalcům vyhotovujícím průkazy energetické náročnosti budov; Zprostředkovatel má řádně uzavřenou doložku ke smlouvě o vyhotovování znaleckých posudků a průkazů energetické náročnosti budov s Ing. Lenkou Váchovou, Kaňk 329, Kutná Hora, PSČ 284 04, IČ 66756324
- 1.11.6. spolupracujícím finančním poradcům; Zprostředkovatel má řádně uzavřenou doložku ke smlouvě o finančním poradenství se společností Partners centrum Kolín, s. r. o., Kutnohorská 40, 280 02, Kolín IV, IČ 24257320

Doba zpracování osobních údajů

Vaše osobní údaje budeme zpracovávat po dobu, po kterou Vám budeme poskytovat naše služby či plnit vzájemnou smlouvu, nebo po dobu nezbytnou k plnění

archivačních povinností podle platných právních předpisů, jako jsou například zákon o účetnictví, zákon o archivnictví a evidenci nebo zákon o dani z přidané hodnoty.

Vaše práva plynoucí ze zpracování osobních údajů

Ve vztahu k námi prováděnému zpracování Vašich osobních údajů máte následující práva:

- a) právo na přístup k osobním údajům;
- b) právo na opravu;
- c) právo na výmaz („právo být zapomenut“);
- d) právo na omezení zpracování údajů;
- e) právo vznést námitku proti zpracování; a
- f) právo podat stížnost na zpracování osobních údajů.

Vaše práva jsou níže vysvětlena, abyste si dokázal/a udělat jasnější představu o jejich obsahu.

Všechna Vaše práva můžete uplatnit tak, že nás kontaktujete na e-mailové adrese hana.malikova@era-reality.cz.

Stížnost můžete podat u dozorového úřadu, kterým je Úřad pro ochranu osobních údajů (www.uoou.cz).

Právo na přístup znamená, že si kdykoliv můžete požádat o naše potvrzení, zda osobní údaje, které se Vás týkají, jsou či nejsou zpracovávány, a pokud jsou, pak za jakými účely, v jakém rozsahu, komu jsou zpřístupněny, jak dlouho je budeme zpracovávat, zda máte právo na opravu, výmaz, omezení zpracování či vznést námitku, odkud jsme osobní údaje získali a zda dochází k na základě zpracování Vašich osobních údajů k automatickému rozhodování, včetně případného profilování. Také máte právo získat kopii Vašich osobních údajů, přičemž první poskytnutí je bezplatné, za další poskytnutí pak může Zprostředkovatel požadovat přiměřenou úhradu administrativních nákladů.

Právo na opravu znamená, že nás kdykoliv můžete požádat o opravu či doplnění Vašich osobních údajů, pokud by byly nepřesné či neúplné.

Právo na výmaz znamená, že musíme vymazat Vaše osobní údaje pokud (i) již nejsou potřebné pro účely, pro které byly shromážděny nebo jinak zpracovány, (ii) zpracování je protiprávní, (iii) vznesete námitky proti zpracování a neexistují žádné převažující oprávněné důvody pro zpracování, nebo (iv) nám to ukládá zákonná povinnost.

Právo na omezení zpracování znamená, že dokud nevyřešíme jakékoliv sporné otázky ohledně zpracování Vašich osobních údajů, musíme omezit zpracování Vašich osobních údajů tak, že tyto můžeme mít pouze uloženy a případně je můžeme použít z důvodu určení, výkonu nebo obhajoby právních nároků.

Právo vznést námitku znamená, že můžete vznést námitku proti zpracování Vašich osobních údajů, které zpracováváme pro účely přímého marketingu nebo z důvodu oprávněného zájmu. Pokud vznesete námitku proti zpracování pro účely přímého marketingu, nebudou již Vaše osobní údaje pro tyto účely zpracovávány.

Tyto Zásady ochrany osobních údajů jsou účinné od (25.5.2018)

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Alena Nováková

Obor: Evropská hospodářskosprávní studia

Forma studia: kombinované studium

Název práce: GDPR A JEJÍ APLIKACE V PRAXI

Rok: 2018

Počet stran textu bez příloh:43

Celkový počet stran příloh: 44

Počet titulů českých použitých zdrojů: 9

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 8

Počet internetových zdrojů: 25

Vedoucí práce: Ing. Michal Vacenovský LL. M.