

Pronájem městských bytů a GDPR

Zdroj: Frank Bold Advokáti, s.r.o.

Adaptace na GDPR v jednom českém městě nás nedávno postavila před otázku, které se nevyhne žádný veřejný pronajímatel bytů: jaké osobní údaje je vhodné o nájemcích shromažďovat, aby pronajímatel ohlídal všechny své zájmy a zároveň příliš nezasahoval do soukromí nájemců?

Město, respektive bytová správa či jakákoliv organizace, která se o správu městských bytů stará, musí z logiky věci znát identifikační údaje nájemce svého bytu, aby s ním mohla uzavřít smlouvu a z této smlouvy plnit. Typicky tedy pracuje s údaji, jako je jméno, adresa trvalého bydliště, pokud se liší od adresy najímaného bytu, a kontaktní údaje. Zná také číslo bankovního účtu kvůli případnému vracení zálohy či přeplatku nájemného. K práci s těmito údaji není podle GDPR nutný souhlas nájemců, neboť účelem zpracování těchto údajů je uskutečnění předmětu smlouvy, kterou nájemci dobrovolně uzavřeli.

Potud je vše jasné. Bytová správa však často také uchovává údaje o spoluobyvatelech bytu. **Existuje nějaký oprávněný zájem tyto údaje uchovávat, nebo jejich uchovávání závisí na dobrovolném souhlasu osob, jichž se týkají?**

Spoluobytelé bytu nemusejí [podle občanského zákoníku](#) být jmenovitě uvedeni ve smlouvě. Městu by tak mělo stačit, že zná jejich počet, avšak ne už jejich identitu. Zároveň však je v zájmu města předvídat situace, k nimž by mohlo dojít a v jejichž důsledku nastane potřeba vědět, kdo další byt obývá. Takovou situací může být **úmrtí nájemce** a následný přechod povinnosti platit nájemné na další obyvatele bytu. Jestliže jsou s nájemcem v zákonem vyjmenovaném příbuzenském vztahu a zároveň nemají jiné obydlí, přechází na ně povinnost platit nájemné automaticky. Jestliže příbuzní nejsou, pak na ně povinnost platit nájemné přechází jen se souhlasem pronajímatele ([§ 2279 NOZ](#)). Aby město mohlo tyto situace efektivně řešit, zejména informovat nájemce o přechodu nájmu a tedy i povinnosti platit nájemné, může si vymínit, že potřebuje znát identitu a kontaktní údaje dalších obyvatel bytu a také jejich poměr k nájemci.

Město coby pronajímatel tímto postupem chrání svůj oprávněný zájem ekonomického provozu bytů ve svém vlastnictví. Z pohledu GDPR je takovýto oprávněný zájem jedním z titulů, které opravňují správce (zde město) k **nakládání s osobními údaji i bez písemného souhlasu osob, jichž se týkají**. Pro úplnost dodáváme, že stále existuje povinnost tyto osoby informovat o tom, že se jejich údaje vůbec zpracovávají, z jakého důvodu a jaká mají ve vztahu k tomuto zpracování práva. Lze proto doporučit, aby byl formulář pro oznámení spolubydlících osob doplněn o odkaz na zásady zpracování osobních údajů a aby obsahoval kolonku pro podpis nového spolubydlícího. Toto opatření zajistí, že nový spolubydlící bude o způsobu zpracování jeho údajů náležitě informován.