

# Rok 2019 přináší zákon o zpracování osobních údajů a zákon pro realitní makléře

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

v dnešním příspěvku si ukážeme dva nové zákony, které výrazně ovlivní osobní i podnikatelský život v roce 2019. Jsou jimi zákon o zpracování osobních údajů a zákon o realitním zprostředkování. Ačkoliv se bude tentokrát jednat o méně praktický výklad, tak věřím, že znalost této teorie a právních předpisů je v této oblasti nyní i do budoucna s ohledem na rozvoj společnosti a informačních technologií velmi podstatná.

Nejprve k osobním údajům a jejich ochraně. Jedná se o téma, které je za poslední rok velmi diskutované. Doposud byla ochrana upravena zejména v zákoně č. 101/2000 Sb. účinném od 1. 6. 2000. Na tento zákon navázalo evropské nařízení na ochranu osobních údajů (tzv. GDPR), které je účinné jednotně v Evropské unii od 25. 5. 2018. Toto nařízení však nezrušilo původní český zákon.

Nyní nastává změna, kdy ke dni 24. 4. 2019 vstupuje v účinnost nový český zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Tento zákon mimo jiné ruší předchozí český zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. Po 19 letech tedy dochází k významné legislativní změně.

Aktuální právní úpravu v pozici soukromých fyzických osob, podnikatelů, právnických osob i veřejnoprávních entit hledejme zejména v těchto předpisech:

- zákon č. 110/2019 Sb.,
- nařízení GDPR,

a dále doporučuji k pozornosti tyto související právní předpisy:

- zákon č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti,
- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích,
- zákon č. 111/2019 Sb. (lze využít jako náhled na to, které zákony jsou novým českým zákonem měněny a jak široké projevy úpravy osobních údajů jsou).

Potenciálně se nás při zaměstnání, podnikání, provozu činnosti elektronicky či na internetu mohou dotýkat další předpisy (jako např. diskutované nařízení ePrivacy).

Právních předpisů není málo a dlouhodobá absence důrazu na ochranu osobních údajů ve společnosti mnohé subjekty vede k dojmu, že „na nás se ta úprava nevztahuje, to platí na ty velké hráče“. Doporučuji však nenechat se tímto tvrzením „uchlácholit“ a klást na tuto oblast velký důraz. Pravidel a nařízení postupně přibývá a včas zachytit jejich nástup, nastavit vnitřní pravidla a započít s řádnou evidencí se může bohatě vyplatit (jak tržně důvěryhodností, tak vůči kontrolnímu orgánu).

Jaký je obsah nového zákona? Český zákon o zpracování osobních údajů mimo jiné potvrzuje, že je „subjektem údajů se rozumí fyzická osoba, k níž se osobní údaje vztahují.“ Jedná se tedy o každou fyzickou osobu a zároveň jsou vyloučeny osoby právnické. Ve velkém rozsahu pak navazuje a pouze doplňuje některé části nařízení GDPR, které tvoří základ. Významnou část zastává úprava fungování Úřadu pro ochranu osobních údajů, který je ústředním správním orgánem pro oblast ochrany osobních údajů. Je zde

utvrzeno velmi silné oprávnění úřadu na přístup, kdy „Úřad je oprávněn seznamovat se se všemi informacemi nezbytnými pro plnění konkrétního úkolu. To platí i pro informace chráněné povinností mlčenlivosti.“ Lze tedy předpokládat, že případná kontrola úřadu bude velmi důsledná.

Nyní ke zprostředkování prodeje nemovitostí a realitním kancelářím.

Ačkoliv český právní úřad reguluje finanční zprostředkování, spotřebitelské úvěry, banky, pojišťovnictví a chrání spotřebitele, tak doposud realitní kanceláře, makléři a zprostředkování nemovitostí není výrazněji upraveno, kontrolováno, regulováno.

Dnes lze splnit pouze obecné předpoklady živnostenského podnikání a realitní činnost jako volná živnost je pak dostupná téměř každému.

Aby se situace změnila, je připraven nový zákon o realitním zprostředkování. Zákon je ve fázi schvalování. Je však již nyní dobré se na jeho účinnost připravovat (jako realitní makléř i vlastník nemovitostí), neboť se očekává:

- Podmínka odborné způsobilosti
- Nutné pojištění
- Činnost jako vázaná živnost
- Zákaz peněžních úschov u realitních kanceláří

Pokud bude zákon schválen, měl by přispět k ochraně spotřebitelů a vyčištění trhu od neodborných subjektů. Doporučuji téma sledovat, neboť zřejmě obsáhne také přestupky a odpovědnostní ujednání.



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774  
Mail: [advokat@aksopuch.cz](mailto:advokat@aksopuch.cz)  
Kontakt: Běhounská 20, Brno

