

Internetová platforma „Kvalitní nájem“

vytvořil: Doc. Ing. Mgr. Martin Lux, Ph.D., Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Cílem vytvoření platformy „Kvalitní nájem“ (pracovní název) je zvýšit úroveň poskytování soukromého nájemního bydlení v České republice. V současnosti je soukromé nájemní bydlení vnímáno jako reziduální a dočasné bydlení, které není rozhodně plnohodnotným substitutem vlastnického bydlení (Lux, Mikeszová 2012). Tato právní forma bydlení, po roce 1990 znovuoobnovená, se i přes razantní nárůst jejího podílu na bytovém fondu v ČR (1 % v roce 1989, 7 % v roce 1991, 11 % v roce 2001, 14 % v roce 2011 a odhadem 16 – 18 % v současnosti) dosud potýká s mnohými nedostatky, zejména pak s nedostatečnou stabilitou a ochranou nájemníků z důvodu krátké průměrné délky nájemního poměru (nájemní smlouvy jsou uzavírány zpravidla pouze na jeden rok) a nevhodným, neetickým (někdy i protizákonným) jednáním soukromých pronajímatelů.

Nevyrovnaný bytový systém, ve kterém má dominantní postavení vlastnické bydlení, nejen omezuje svobodu výběru právní formy dlouhodobého bydlení (o to více v období prudkého poklesu dostupnosti vlastnického bydlení z důvodu rostoucích cen bytů po roce 2012), ale má své výzkumem doložené systémové negativní dopady na sociální (majetkové) nerovnosti (Sunega, Lux 2018) a na fungování trhu bydlení (Lux et al. 2020). Neexistence bezpečného a dlouhodobého soukromého nájemního bydlení vytváří ve společnosti nové a velmi silné dimenze sociálních nerovností (mezi mladými lidmi a starší generací, příjmově silnějšími a příjmově slabšími, centrem a periferií atd.) a způsobuje frustraci u domácností, které si nemohou dovolit vlastní bydlení; resp. které nemají možnost využít mezigeneračních transferů od rodičů, na rozdíl od jiných, pro pořízení takového bydlení (Lux et al. 2020a, Lux et al. 2018). Stejně závažné je, že nevyrovnaný bytový systém, ve kterém soukromé nájemní bydlení není plnohodnotným substitutem vlastnického bydlení, může způsobit větší volatilitu cen bydlení a posilovat nebezpečí vzniku tzv. cenových bublin na českém trhu bydlení (Lux et al. 2020, 2021). Vyrovnanější bytový systém by tak nejen rozšířil svobodu výběru právního důvodu užívání bydlení, ale také snížil výše zmíněná systémová ekonomická i sociální rizika.

Jelikož stát se těmito problémům věnuje i z důvodu jiných priorit nedostatečně, nabízí vytvoření internetové platformy „Kvalitní nájem“ alternativní cestu, jak přispět ke zkvalitnění poskytování soukromého nájemního bydlení v českém prostředí, ke zvýšení jeho významu v bytovém systému naší země a k vyrovnaní stávající (informační) asymetrie mezi pronajímateli a nájemníky. Principem projektu je, že se soukromí pronajímatelé přihlásí k desetibodovému etickému kodexu, který se zavazují dodržovat, a umožní hodnocení (reference) na bydlení v jejich bytě i na jimi poskytované služby ze strany svých současných i minulých nájemníků. Mezi body kodexu patří, například, ochota umožnit zájemci dlouhodobý nájem, má-li o něj nájemník zájem, a vzdání se možnosti výpovědi nájmu z důvodu potřeby bytu pro sebe nebo své příbuzné (tedy vzdání se jednoho z výpovědních důvodů, který umožňuje zákon, ale je v praxi některými pronajímateli zneužíván). Plné znění kodexu je uvedeno v Příloze 1.

Přihlášením se k etickému kodexu pak mohou pronajímatelé inzerovat sebe i své byty na internetové platformě „Kvalitní nájem“, který bude zaštitěn v první rozjezdové fázi Akademií věd (přesněji Sociologickým ústav AV ČR), a po jeho rozšíření a popularizaci pak může být využíván komerčním subjektem. Zájemci o nájemní bydlení prostřednictvím této platformy tak získají nejen možnost vyhledat si bydlení, které by jim mělo poskytnout větší míru ochrany než bydlení inzerované na jiných portálech, ale také hodnotit bydlení v těchto bytech i přístup samotných pronajímatelů, a to podobným způsobem, jakým se dosud hodnotí krátkodobé ubytování (například na platformě Airbnb) nebo

hotelové ubytování (například na platformě Booking.com). Je zřejmé, že o inzerci na této platformě nebudou mít zájem všichni pronajímatelé, ale už skutečnost, že pronajímatel (resp. jeho byty) jsou zalistovány na platformě „Kvalitní bydlení“, by sama o sobě měla být známkou kvality a prestiže, díky které pak mají takoví pronajímatelé větší šanci získat nájemníky i v horších hospodářských časech (resp. získat solidnější a dlouhodobější nájemníky) než ti pronajímatelé, kteří v seznamu chybí.

Aby se zabránilo zneužití platformy a umožnilo její reálné fungování, byly právní kanceláři vytvořeny potřebné dokumenty. **Etický kodex pronajímatele** (Příloha 1) je nejdůležitějším dokumentem, který stanovuje 10 bodů, ke kterým se pronajímatel registrací na platformě přihlásí. Přihlášením pak získává možnost inzerovat své byty (uvolněné i obsazené) na stránkách platformy (včetně fotografií a podrobnějšího popisu) a další práva související s hodnocením bydlení v jeho bytech – všechna práva pronajímatelů jsou shrnuta v dokumentu **Práva pronajímatele** (Příloha 2). Samotná platforma bude koncipována jako vyhledávací aplikace pro vyhledávání recenzí, hodnocení (pronajímatelů, bytů), ale také pro vyhledání volných nájemních bytů, a to dle několika třídících znaků podobně, jako je prováděno vyhledávání například v aplikaci S-reality nebo na podobných realitních serverech.

Současní a bývalí nájemníci pak budou mít možnost hodnotit bydlení v pronajatém bytě i samotného pronajímatele (nejen hvězdičkami na škále od 1 do 5, ale také podrobnějším popisem), stejně jako hodnotit, zdali pronajímatel skutečně plnil či plní 10bodový etický kodex, ke kterému se zavázal. Aby nedošlo ke zneužití, budou muset hodnotící nájemníci souhlasit s **Etickým kodexem nájemce** (Příloha 3), vzdáleně provést **Čestné prohlášení nájemce** (Příloha 4) a poskytnout správci platformy své kontaktní údaje – jeden z nich, telefonní kontakt, bude ověřen zasláním ověřovací SMS před umožněním vyplnění hodnocení. Přestože jsme věnovali velké úsilí tomu, abychom zabránili zneužití platformy, není možné mu zabránit zcela. Z tohoto důvodu budou moci pronajímatelé na hodnocení nájemníků reagovat (viz Práva pronajímatelů v Příloze 2), případně budou moci požádat o výmaz daného hodnocení – pokud však dodatečným kontaktem hodnotícího nájemníka a získáním dalších údajů provozovatel platformy zjistí, že hodnocení bylo provedené dle daných pravidel, nebude takový výmaz hodnocení provozovatelem platformy proveden. Pronajímatel má přirozeně právo se kdykoliv z platformy odregistrovat.

Jak hodnotící nájemníci, tak pronajímatelé, budou provozovateli platformy poskytovat osobní údaje – proto také obě strany budou muset při registraci poskytnout správci platformy souhlas se **Zásadami ochrany osobních údajů** (Příloha 5).

Společnost Anawe, s.r.o., vytvořila již základní strukturu fungování samotné aplikace, rozvrhla její vývoj do jednotlivých etap a provedla odhad nákladů pro základní vývojovou etapu – vše je shrnuto ve **Specifikaci platformy** (Příloha 6). Tuto specifikaci je možné přímo využít již pro samotné programování aplikace.

Lux, M., M. Mikeszová 2012. Property restitution and private rental housing in transition: the case of the Czech Republic. *Housing Studies* 27 (1): 77 – 96.

Sunega, P., M. Lux 2018. Rovní v příjmech, nerovní v majetku? Nerovnosti ve vlastnickém bydlení v ČR. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 54 (5): 749-780.

Lux, M., P. Sunega, J. Jakubek 2020. Impact of weak substitution between owning and renting a dwelling on housing market. *Journal of Housing and the Built Environment* 35 (1): 1-25.

Lux, M., P. Sunega, L. Kážmér 2018. Intergenerational financial transfers and indirect reciprocity: determinants of the reproduction of homeownership in the post-socialist Czech Republic. *Housing Studies*, published online 20 December 2018.<https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1541441>.

Lux, M., P. Sunega, L. Kážmér 2020a. Simulating trends in housing wealth inequality in post-socialist Czech society. *Housing Studies*. Published online 27 Feb 2020.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1729961>

Lux, M., P. Sunega. 2021. Pragmatic socioeconomics: A way towards new findings on sources of (housing) market instability. *Housing, Theory and Society* (v tisku).

Příloha 1

Etický kodex pronajímatele

Pronajímatele využívající služeb stránek se zavazuje dodržovat následující zásady:

1. Chovat se k nájemcům slušně, s respektem a ohleduplně.
2. Uzavírat s nájemci písemné smlouvy o nájmu či pronájmu se všemi zákonnými náležitostmi, včetně všech zákonných práv nájemce, a neomezovat ve smlouvě užívání pronajaté nemovitosti nad rámec omezení uvedených v zákoně.
3. Vyjádří-li nájemce zájem, pak uzavřít nájemní smlouvu na dobu minimálně pěti let nebo v nájemní smlouvě prostřednictvím opce umožnit automatické prodloužení nájemní smlouvy o další období, celkově pak minimálně na dobu pěti let, plnil-li nájemce všechny zákonné povinnosti a povinnosti dle nájemní smlouvy v období předcházejícím.
4. Vyjádří-li nájemce zájem, pak umožnit přepis služeb, u kterých je to možné (elektřina, plyn, vytápění), přímo na nájemce na začátku nájmu, a přepis těchto služeb na pronajímatele nebo jím určenou osobu neprodleně po skončení nájmu.
5. Řádně, přehledně a minimálně jednou ročně poskytovat nájemcům vyúčtování služeb souvisejících s pronájmem nemovitosti, a provést vyúčtování služeb neprodleně po skončení nájmu.
6. Respektovat soukromí nájemců a nevstupovat do pronajaté nemovitosti s výjimkou havárie, odvrácení hrozící škody nebo po vzájemné dohodě s nájemcem.
7. Umožnit nájemcům úpravy pronajaté nemovitosti (vymalování, pověšení obrazů, specifické umístění nábytku), pokud takové úpravy nesníží možnosti opětovného pronájmu v budoucnu nebo užitnou hodnotu pronajaté nemovitosti.
8. Provádět opravy nebo odstranit závady bez zbytečného odkladu po oznámení ze strany nájemce, zejména jedná-li se o opravy, které znemožňují plnohodnotné užívání pronajaté nemovitosti.
9. Předávat nájemcům veškeré potřebné informace týkající se nemovitosti, včetně informací týkajících se manipulace s vybavením bytu, se spotřebiči a dalším příslušenstvím.
10. Je-li s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou, neuplatní výpovědní důvody dle § 2288 odst. 2 OZ.

Provozovatel stránek je oprávněn kdykoliv provádět změny a úpravy tohoto etického kodexu. Etický kodex je platný vždy v aktuálním znění dostupném na těchto internetových stránkách.

Příloha 2

Práva pronajímatele

1. Prezentace pronajímatele a nemovitosti

Pronajímatel má právo prezentovat sebe a svou nemovitost za účelem její pronájmu, ať již dlouhodobého či krátkodobého, nikoliv však za účelem poskytování ubytovacích služeb (hotel, penzion atp.), na webových stránkách [REDACTED].

Pronajímatel má právo zveřejnit na webových stránkách [REDACTED] své údaje, údaje pronajímané nemovitosti vč. max. 5 snímků nemovitostí (interiéru i exteriéru), plán nemovitosti, dále cenu nájmu a výši plateb za služby související s nájmem.

2. Odpověď na hodnocení nájemce

Pronajímatel má právo zveřejnit na webových stránkách [REDACTED] svou odpověď na hodnocení nájemce vztahující se k jeho nemovitosti.

Právo na odpověď je limitovaná časem 30 dnů ode dne, kdy bude hodnocení na webu [REDACTED] zveřejněno. Časový limit na odpověď je určen proto, aby bylo vždy reagováno na aktuální situaci.

Odpověď na hodnocení musí být věcná a musí respektovat tyto zásady:

- Nesmí obsahovat nevhodné, diskriminující, urážlivé a pomlouvačné výrazy.
- Nesmí obsahovat lživé či dehonestující informace o nájemci.
- Nesmí uvádět informace nesouvisející s nájmem či s nájemcem.
- Nesmí uvádět osobní údaje nájemce, ani jeho kontaktní údaje.
- Musí dodržovat zásady ochrany osobních údajů

Pronajímatelovo právo na odpověď zahrnuje i právo reagovat na hodnocení, která nejsou pozitivní, a to zejména tak, aby byl vysvětlen důvod vedoucí k nespokojenosti nájemce, či učiněná opatření (např. prováděná rekonstrukce v lokalitě narušující klid, kterou pronajímatel není schopen ovlivnit, hluk sousedů, který byl řešen výzvou k dodržování pořádku adresovanou hlučným sousedům apod.).

3. Žádost o výmaz hodnocení nájemce

Pronajímatel má právo na [REDACTED] požádat o výmaz hodnocení nájemce, jehož obsah nedodržuje Etický kodex nájemce. V případě takové žádosti pronajímatele má provozovatel stránek v případě pochybností právo nejprve kontaktovat nájemce za účelem ověření osobních údajů nájemce a obsahu jeho hodnocení. Posoudí-li provozovatel stránek, že hodnocení nájemce není v rozporu s Etickým kodexem nájemce, není povinen hodnocení nájemce odstranit. Pronajímatel má v takovém případě právo odstoupit z aplikace.

Pronajímatel bere na vědomí, že k tomu, aby provozovatel stránek mohl ověřit, zda osoba poskytující hodnocení je skutečným nájemcem ve smyslu Etického kodexu nájemce, bude od této osoby vyžadovat mimo jiné sdělení jména a příjmení pronajímatele.

4. Změny

Správce je oprávněn kdykoliv provádět změny a úpravy tohoto přehledu práv pronajímatele. Přehled práv pronajímatele je platný vždy v aktuálním znění dostupném na těchto internetových stránkách.

Příloha 3

Etický kodex nájemce - pravidla hodnocení

Hodnocení představují subjektivní názory stávajících či bývalých nájemců či podnájemců (dále jen jako „nájemci“). Na stránkách mohou nájemci napsat hodnocení na byt/dům, který mají či měli v pronájmu/podnájmu, a hodnocení na pronajímatele, tedy vlastníka/spoluvlastníka tohoto bytu/domu. Hodnocení mohou napsat pouze ti nájemci, kteří mají či měli s pronajímatelem uzavřenu nájemní či podnájemní smlouvu na hodnocený byt/dům. Tuto skutečnost nájemce stvrzuje čestným prohlášením.

Cílem je, aby hodnocení poskytovalo zpětnou vazbu pronajímatelům a bylo užitečným rádcem pro všechny budoucí zájemce o nájem.

Provozovatel stránek si vyhrazuje právo všechna hodnocení předem schválit, aby se zabránilo zobrazování hodnocení s urážlivými nebo nevhodnými výrazy.

Nájemce se zavazuje, že hodnocení nebude:

- obsahovat nevhodné, diskriminující, urážlivé či pomlouvačné výrazy
- obsahovat lživé či dehonestující informace o pronajímateli
- útočit na soukromí a důstojnost pronajímatele a jeho osobní život
- uvádět informace nesouvisející s nájmem
- vyzývat ostatní zájemce o nájem, aby pronajímatele oslovovali přímo, a za tím účelem jim předávat kontaktní údaje
- uvádět osobní údaje pronajímatele, které nejsou přístupné na webu a předávat jeho kontaktní údaje
- odkazovat na konkurenční webové stránky

Nájemce bere na vědomí, že jeho hodnocení se bude týkat zejména:

- nemovitosti - jejího stavu, vybavení, funkčnosti příslušenství a poskytovaných služeb (topení, elektřina, voda, odvoz odpadu, blízkost nádob na tříděný odpad)
- typu zástavby (panelový dům, bytový dům, novostavba, rodinný či řadový domek)
- okolí nemovitosti
- lokality a sousedství
- dodržování práv a povinností pronajímatelem
- komunikace s pronajímatelem
- pohody bydlení - hluk z ulice, z okolí atp.
- občanské vybavenosti v místě nemovitosti

Na každé hodnocení má pronajímatel právo reagovat.

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo požadovat odstranění hodnocení nájemce, které bude v rozporu s tímto etickým kodexem. Provozovatel stránek má za tím účelem právo kontaktovat nájemce a ověřit u něj obsah jeho hodnocení. Nájemce pro účely tohoto ověření poskytne provozovateli stránek tyto své osobní údaje: jméno, příjmení, datum narození, telefonní a e-mailový kontakt a dobu trvání nájmu. Všechny poskytnuté osobní údaje jsou součástí čestného prohlášení nájemníka a budou chráněny dle Zásad ochrany osobních údajů, se kterými se nájemce seznámil a souhlasil s nimi. Jestliže provozovatel stránek dojde k závěru, že hodnocení nájemce je v rozporu s tímto etickým kodexem, hodnocení nájemce odstraní.

Správce je oprávněn kdykoliv provádět změny a úpravy tohoto etického kodexu. Etický kodex je platný vždy v aktuálním znění dostupném na těchto internetových stránkách.

Příloha 4

Čestné prohlášení nájemce

Já, níže podepsaný/a

jméno a příjmení: (vyplní hodnotitel)

narozený: (vyplní hodnotitel)

mobilní telefon: (vyplní hodnotitel)

e-mail: (vyplní hodnotitel)

tímto čestně prohlašuji,

že ode dne (vyplní hodnotitel) jsem

nebo

v období ode dne (vyplní hodnotitel) do dne (vyplní hodnotitel) jsem byl

nájemcem bytové jednotky č. (vyplní se automaticky) nacházející se v(e) (vyplní se automaticky)
nadzemním podlaží bytového domu č.p. (vyplní se automaticky) na adrese (vyplní se automaticky)

nebo

rodinného domu č.p. (vyplní se automaticky) na adrese (vyplní se automaticky),

jež je ve vlastnictví pronajímatele

jméno a příjmení: (vyplní se automaticky) bytem (vyplní se automaticky)

nebo

společnosti (vyplní se automaticky) se sídlem (vyplní se automaticky)

Toto prohlášení slouží k prokázání skutečnosti, že níže podepsaná osoba je či byla skutečným
nájemcem, a že je oprávněna hodnotit pronajímatele na stránkách (vyplní se automaticky)

V (vyplní se automaticky) dne (vyplní se automaticky)

Zásady ochrany osobních údajů

1. Zásady ochrany osobních údajů

- 1.1. Tyto zásady ochrany osobních údajů platí pro služby poskytované společností IČ se sídlem (dále jen „společnost“ nebo „správce“).
- 1.2. Níže v textu tohoto dokumentu jsou obsaženy informace o účelu a rozsahu zpracování osobních údajů společnosti, o době jejich zpracování a o přístupu k nim. Níže v textu tohoto dokumentu jsou rovněž podrobně vymezena práva osob využívajících služeb společnosti ve vztahu ke zpracování osobních údajů.

2. Správce a zpracovatel osobních údajů

- 2.1. Společnost je správcem a zpracovatelem osobních údajů.
- 2.2. Správce shromažďuje, uchovává a využívá osobní údaje pro účely vymezené jím v těchto zásadách ochrany osobních údajů.

3. Právní základ

- 3.1. Základní právní normou upravující ochranu osobních údajů, kterým se řídí tyto Zásady ochrany osobních údajů, je 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 (obecným nařízením o ochraně osobních údajů obecného nařízení o ochraně osobních údajů (dále jen „Nařízení“ nebo také „GDPR“) a zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Správce s osobními údaji nakládá v souladu s vnitrostátními právními předpisy i předpisy Evropské unie platnými v oblasti ochrany osobních údajů.

4. Osobní údaje nájemce, které jsou zpracovávány:

- 4.1. Správcem budou zpracovávány tyto osobní údaje nájemce:
 - 4.1.1. U fyzické osoby: jméno, příjmení, datum narození, telefonní číslo, e-mail, doba trvání nájmu.
 - 4.1.2. U právnické osoby: identifikace fyzické osoby jako statutárního orgánu či osoby jinak zastupující právnickou osobu (prokura, plná moc, pracovní zařazení) - jméno, příjmení, datum narození, telefonní číslo, e-mail, doba trvání nájmu.

5. Osobní údaje pronajímatele, které jsou zpracovávány:

- 5.1. Správcem budou zpracovávány tyto osobní údaje pronajímatele:
 - 5.1.1. U fyzické osoby: jméno, příjmení, datum narození, telefonní číslo, e-mail.

- 5.1.2. U právnické osoby: identifikace fyzické osoby jako statutárního orgánu či osoby jinak zastupující právnickou osobu (prokura, plná moc, pracovní zařazení) - jméno, příjmení, datum narození, telefonní číslo, e-mail.

6. Osobní údaje shromažďované automaticky:

- 6.1. Správcem budou automaticky shromažďovány tyto osobní údaje: IP adresa, datum a čas, kdy byly využity služby.

7. Účel zpracování a doba uchovávání

- 7.1. Správcem budou osobní údaje zpracovány pro následující účely a po dobu uvedenou u jednotlivých účelů zpracování:

- 7.1.1. plnění smluvního vztahu, kterým je myšlen vztah mezi Vámi a správcem vzniklý na základě jakékoliv registrace, objednávky, či smlouvy. Doba uchovávání je po dobu plnění smlouvy a po 5 let po jejím splnění;
- 7.1.2. statistické účely a provádění analýz a měření (v anonymizované podobě můžeme sbírat např. statistická data o počtu zhlédnutí nabídek jednotlivých pronajímatelů, celkové návštěvnosti stránek, času stráveném na stránkách). Doba uchovávání je po dobu max. 6 měsíců;
- 7.1.3. účetní a daňové účely (zpracovatel osobních údajů má zákonnou povinnost archivovat veškeré účetní a další doklady po stanovenou dobu). Doba uchovávání je po dobu 5 let od konce účetního období, ve kterém bylo poskytnuto plnění a pro daňové účely je doba uchovávání po dobu 10 let od konce zdaňovacího období, ve kterém bylo poskytnuto plnění;
- 7.1.4. právní účely (v některých případech mohou být Vaše osobní údaje použity při řešení právních sporů, pro účely dodržování předpisů, nebo ke splnění zákonných požadavků orgánů činných v trestním řízení). Doba uchovávání je po dobu 5 let.
- 7.1.5. ověření, zda osoba poskytující hodnocení, je či byla skutečným nájemcem. Doba uchovávání je po dobu max. 1 roku;

Vaše osobní údaje se uchovávají pouze po dobu, která je nezbytná k dosažení účelu jejich zpracování, včetně archivace údajů.

8. Souhlas

- 8.1. Ke zpracování osobních údajů nad rozsah vyplývající ze zákonů, ze smlouvy, oprávněného zájmu či veřejného zájmu, je nezbytný Váš souhlas. Souhlas musí být poučený, informovaný a konkrétní, nejlépe v písemné podobě. Souhlas se získává pouze pro konkrétní údaje, na konkrétní dobu a pro konkrétní účel.

- 8.2. Souhlas je nutný ke zpracování těchto osobních údajů:

- jméno, příjmení, datum narození, telefonní číslo, e-mail, doba trvání nájmu

9. Zásady

- 9.1. Při nakládání s osobními údaji je správce povinen řídit se těmito zásadami:

- 9.1.1. postupovat v souladu s právními předpisy,
- 9.1.2. zpracovávat osobní údaje ke stanovenému účelu a ve stanoveném rozsahu a dbát na to, aby tyto byly pravdivé a přesné,

- 9.1.3. s osobními údaji nakládat uvážlivě, souhlas se zpracováním osobních údajů nenadužívat,
- 9.1.4. zpracovávat osobní údaje v souladu se zásadou zákonnosti – na základě právních předpisů, při plnění ze smlouvy, při plnění právní povinnosti správce, při ochraně životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby, při ochraně oprávněných zájmů správce při ochraně veřejného zájmu, a zpracování osobních údajů na základě souhlasu
- 9.1.5. respektovat práva člověka, který je subjektem údajů, zejména právo dát a odvolat souhlas se zpracováním, práva na výmaz, namítat rozsah zpracování apod.,
- 9.1.6. poskytovat informace o zpracování osobních údajů,
- 9.1.7. při uzavírání smluv a při právním jednání postupovat se zřetelem na povinnost chránit osobní údaje před jakýmkoliv zneužitím.

10. Práva subjektu údajů

10.1. Právo na přístup k osobním údajům - čl. 15 Nařízení

Máte právo na přístup k osobním údajům, které zahrnuje právo získat od správce potvrzení, zda zpracovává osobní údaje, informace o účelech zpracování, kategoriích dotčených osobních údajů, příjemcích, kterým osobní údaje byly nebo budou zpřístupněny, plánované době zpracování, o existenci práva požadovat od správce opravu nebo výmaz osobních údajů týkajících se subjektu údajů nebo omezení jejich zpracování nebo vznést námitku proti tomuto zpracování, práva podat stížnost u dozorového úřadu, o veškerých dostupných informacích o zdroji osobních údajů, pokud nejsou získány od subjektu údajů, skutečnosti, že dochází k automatizovanému rozhodování, včetně profilování, o vhodných zárukách při předání údajů mimo EU, v případě, že nebudou nepříznivě dotčena práva a svobody jiných osob i kopii osobních údajů.

10.2. Právo na opravu nepřesných údajů - čl. 16 Nařízení

Máte právo na opravu nepřesných osobních údajů, které o Vás bude správce zpracovávat. Zároveň jste povinen poskytnout součinnost, bude-li zjištěno, že osobní údaje, které o vás správce zpracovává, nejsou přesné. Oprava bude provedena bez zbytečného odkladu.

10.3. Právo na výmaz - čl. 17 Nařízení

Máte právo na výmaz osobních údajů, které se Vás týkají, pokud:

- osobní údaje již nejsou potřebné pro účely, pro které byly shromážděny nebo jinak zpracovány,
- odvoláte souhlas a neexistuje žádný další právní důvod pro zpracování,
- vznesete námitky proti zpracování a neexistují žádné převažující oprávněné důvody pro zpracování,
- osobní údaje byly zpracovány protiprávně,
- osobní údaje musí být vymazány ke splnění právní povinnosti.

10.4. Právo na omezení zpracování – čl. 18 Nařízení

Máte do doby vyřešení podnětu právo na omezení zpracování, pokud budete popírat přesnost osobních údajů, důvody jejich zpracování jsou protiprávní a odmítáte jejich výmaz a žádáte o omezení jejich použití, nebo pokud podáte námitku proti jejich zpracování,

správce již osobní údaje nepotřebuje pro účely zpracování, ale Vy je požadujete pro určení, výkon nebo obhajobu právních nároků.

10.5. Právo na oznámení opravy, výmazu nebo omezení zpracování - čl. 19 Nařízení

Máte právo na oznámení ze strany správce v případě opravy, výmazu nebo omezení zpracování osobních údajů. Dojde-li k opravě nebo výmazu osobních údajů, bude správce informovat příjemce s výjimkou případů, kdy se to ukáže jako nemožné nebo to vyžaduje nepřiměřené úsilí. Na základě Vaší žádosti může správce poskytnout informaci o těchto příjemcích.

10.6. Právo na přenositelnost osobních údajů - čl. 20 Nařízení

Máte právo na přenositelnost údajů, které se vás týkají a které jste poskytl/a správci ve strukturovaném, běžně používaném a strojově čitelném formátu.

10.7. Právo vznést námitku proti zpracování osobních údajů - čl. 21 Nařízení

Máte právo vznést námitku proti zpracování Vašich osobních údajů z důvodu oprávněného zájmu správce. V případě, že správce neprokáže, že existuje závažný oprávněný důvod pro zpracování, který převažuje nad Vašimi zájmy nebo právy a svobodami, nebo pro určení, výkon nebo obhajobu právních nároků, správce zpracování na základě námitky ukončí bez zbytečného odkladu. Námitku je možné poslat písemně na adresu sídla správce.

10.8. Právo na odvolání souhlasu se zpracováním osobních údajů - čl. 7 Nařízení

Souhlas se zpracováním osobních údajů je možné kdykoliv odvolat zejména, jedná-li se o souhlas s pořízením fotografií. Odvolání je zapotřebí učinit výslovným, srozumitelným a určitým projevem vůle.

10.9. Automatizované individuální rozhodování včetně profilování - čl. 22 Nařízení

Máte právo nebýt předmětem žádného rozhodnutí založeného výhradně na automatizovaném zpracování, včetně profilování, které by pro vás mělo právní účinky nebo se vás obdobným způsobem významně dotklo.

10.10. Právo obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů

Máte právo obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů (www.uoou.cz).

10.11. Informování

10.11.1. Další informace o právech a povinnostech při ochraně osobních údajů můžete získat prostřednictvím e-mailové adresy

10.11.2. Pokud je pravděpodobné, že určitý případ porušení zabezpečení osobních údajů bude mít za následek vysoké riziko pro vaše práva a svobody jako fyzické osoby, oznámí Vám správce toto porušení bez zbytečného odkladu.

11.2. Změny

Správce je oprávněn kdykoliv provádět změny a úpravy těchto zásad ochrany osobních údajů. Zásady ochrany osobních údajů jsou platné vždy v aktuálním znění dostupném na těchto internetových stránkách:

Specifikace platformy

Účel dokumentu

Podrobně popsat, jak by měla fungovat platforma pro evidenci kvalitních pronajímatelů a jejich hodnocení nájemníky, a to jak minimální rozsah potřebný pro spuštění, tak případný možný rozvoj.

Základní požadavky

Má vzniknout webový portál kde budou:

- prezentování pronajímatelů (ve smyslu souhlasí s kodexem pronajímatele)
 - Včetně jejich kompletní nabídky bytů k pronájmu
- nájemci budou moci hodnotit konkrétní byt a pronajímatele
- je třeba zaručit, aby nedocházelo k podvodným hodnocením

Návrh realizace je rozdělen do etap:

- Etapa 1 (E1) - minimální funkční rozsah, potřebný ke spuštění webu
- Etapa 2 (E2) – požadavky na další předpokládaný rozvoj. Na tyto požadavky je vhodné brát zřetel již při realizaci Etapy 1 (datový model atd) aby se nekomplikovala jejich realizace. Zda a v jakém rozsahu se budou skutečně realizovat, závisí na zkušenostech z provozu po spuštění Etapy 1.
- Etapa 3 (E3) – nápady na další vylepšení - bez bližší specifikace

Součástí návrhu je i samostatná příloha – schéma webu, která popisuje návrh rozložení jednotlivých bloků a ovládacích prvků.

Co je třeba zařídit rozhodnout před realizací

Aby se mohl projekt realizovat, je třeba:

- Najít a registrovat vhodnou doménu (volné domény je možno hledat na www.nic.cz)
- Rozhodnout který z mapových systémů použít pro zobrazení/hledání nemovitostí na mapě
 - Google mapy
 - Jsou placené <https://cloud.google.com/maps-platform/pricing>
 - Subjektivně horší kvalita a orientace v mapě
 - Mapy.cz
 - Zatím zdarma
 - Je třeba konzultovat podmínky viz licence <https://api.mapy.cz/> zejména bod 4.5
- Zaslání ověřovacích kódů pro hodnocení
 - Je třeba najít vhodnou službu pro zaručené a rychlé odesílání SMS (s ohledem na cenu SMS a náročnost implementace)

Evidovaná data a procesy jejich pořízení

1. Evidence pronajímatelů

- a. Předpokládá se, že při spuštění projektů bude databáze pronajímatelů naplněná nejvýznamnějšími pronajímateli.
 - i. Je tedy třeba dodat data ve strojově čitelné podobě v rozsahu viz.b.i a b.ii
- b. U pronajímatele evidujeme pro E1
 - i. Veřejně viditelné - Adresa sídla, IČO, DIČ, WWW, Telefon, E-mail, Logo (pro právnickou osobu); Jméno, Příjmení, Telefon, E-mail (pro fyzickou osobu)
 - ii. Neveřejné pro potřeby komunikace s pronajímatelem
 - 1. Jméno a telefon odpovědné osoby za komunikaci s provozovatelem platformy
 - 2. Tato osoba zároveň slouží jako správce nemovitostí za daného pronajímatele, proto evidujeme:
 - a. E-mail - slouží jako přihlašovací jméno
 - b. Heslo - dostatečně složité (alespoň 6 znaků malé/velké +číslo) a bezpečně šifrované (kombinace soli a ID uživatele)
 - c. Platforma nabízí možnost resetu hesla zaslání odkazu na změnu hesla na e-mail kontaktní osoby
 - iii. Pro každého pronajímatele bude při založení vygenerován i jeden přístup
- c. Pro velké pronajímatele by zřejmě bylo vhodné evidovat pobočky (E2), kde každá pobočka se stará o nemovitosti v konkrétní oblasti
 - i. Každá pobočka má vlastní adresu, email, telefon – v případě absence zobrazujeme údaje od pronajímatele
 - ii. Každá pobočka má jednu osobu, která má přístup pro správu nemovitostí (jméno, email, telefon, heslo)
- d. Všichni pronajímatelé mají možnost se samostatně registrovat vyplněním údajů viz b.i a b.ii
 - i. Při registraci musí souhlasit s třemi dokumenty:
 - 1. Etický kodex pronajímatele
 - 2. Práva pronajímatele
 - 3. Zásady ochrany osobních údajů (shodné s nájemníky)
 - ii. Registraci a přístup ke správě nemovitostí schvaluje provozovatel platformy
 - iii. Nepředpokládá se povolení přístupu pro realitní kanceláře
- e. Provozovatel platformy má možnost spravovat pronajímatele
 - i. Změna všech údajů pronajímatele včetně interní (neveřejné poznámky k pronajímateli)
 - ii. Skrýt/smazat celého pronajímatele včetně jeho nemovitostí
 - iii. Upravit údaje za kontaktní osobu
 - iv. Evidence poboček a kontaktních osob - E2
- f. Odpovědná osoba pronajímatele má možnost
 - i. Zadávat, měnit a mazat nabídku nemovitostí k pronájmu
 - ii. Reagovat na hodnocení nájemci
 - iii. Požádat provozovatele platformy o výmaz hodnocení

2. Evidence nemovitostí

- a. Platforma se zaměřuje na dlouhodobý i krátkodobý pronájem celých bytových jednotek (včetně RD); nejsou povoleny pronájmy pokojů
- b. Při spuštění platformy se předpokládá naplnění databáze nemovitostmi od nejvýznamnějších pronajímatelů – ty musí dodat ve strojově čitelné podobě a musí zahrnovat alespoň povinné údaje
- c. U nemovitosti evidujeme následující povinné údaje:
 - i. Typ nemovitosti - dům / byt
 1. Pro dům navíc podkategorie – chata, chalupa, rodinný, vila, zemědělská usedlost, Jiné
 - ii. Plná adresa včetně č.p./č.o. + podlaží + číslo bytu
 1. Při vložení je adresa dohledána a našeptána oproti databázi adres – bez toho ji není možné vložit
 2. Při importu je třeba provést zpětný geocoding
 - iii. Dispozice
 1. byt: 1+kk,1+1,2+kk, 2+1,3+kk,3+1,4+kk,4+1,5+kk,5+1, 6 a více pokojů, atypický
 2. dům: 1 pokoj, ...5 a více pokojů, atypický
 - iv. Doba nájmu: byt určený ke krátkodobému pronájmu, byt určený k dlouhodobému pronájmu
 - v. Stav nemovitosti: volná, pronajatá
 - vi. Zařízení nemovitosti: plně zařízená, částečně zařízená, nezařízená (ve všech případech se objeví možnost zadat popis nemovitosti ve zvláštním poli, ale nebude povinné)
 - vii. Fotografie: minimální rozlišení 480x360, do velikosti 5 MB, min. počet 3, max. počet 5
 1. Po nahrání možnost změny pořadí a smazání (E2)
 - viii. Měsíční pronájem v Kč, výše kaucí v Kč, výše poplatků za služby v Kč, poznámka k výše uvedeným
 - ix. Materiál budovy: *zděná* [cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou], *betonová* [železobetonový monolit, systém ztraceného bednění], *montovaná* [zejména panelová], *kovová*, *dřevěná* [srub, montovaná na bázi dřeva a lehkých hmot], *jiná*
 - x. Stav bytu: *novostavba* [do 5 let od kolaudace], *výborně udržovaný* [do 5 let od celkové rekonstrukce nebo do 10 let od kolaudace], *dobře udržovaný* [běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, dobrá kvalita], *neudržovaný k částečné rekonstrukci* [mírné snížení bezpečnosti i zhoršení kvality, existence vad/závad nad úroveň běžného opotřebení], *neudržovaný k celkové rekonstrukci* [podstatnější snížení bezpečnosti i kvality, existence poruch a závažných vad/závad]
 - xi. Vlastnictví bytu: osobní, družstevní
 - xii. Datum možného nastěhování
 - xiii. Plochy
 1. Pro byt
 - a. Užitná plocha bytu v m²
 - b. Balkon v m² (0-ne)
 2. Pro dům
 - a. Užitná plocha domu v m²
 - b. Plocha pozemku v m²
 - c. Plocha zahrady v m²
 3. Lodžie v m² (0-ne)
 4. Terasa v m² (0-ne)
 5. Sklep v m² (0-ne)
 6. Parkovací stání – počet
 7. Garáž – počet

- d. Budeme evidovat i další údaje; některé budou rovněž povinné, některé nepovinné (na základě pozdější dohody s pronajímateli):
 - i. Počet nadzemních podlaží budovy
 - ii. Výtah: ano/ne
 - iii. Bezbariérový přístup: ano/ne
 - iv. Okolní zástavba: Obytná, Obchodní a obytná, Obchodní, Komerční, Průmyslová, Venkovská, Rekreační
 - v. Umístění: Úzké centrum, širší centrum, okrajová část, samota
 - vi. Rok výstavby
 - vii. Rok poslední zásadní rekonstrukce (rekonstrukce je definována jako technické zhodnocení bytu, které má bezprostřední vliv na cenu nemovitosti stejně jako na funkci či vlastnosti nemovitosti)
 - viii. Třída energetické náročnosti: A-G
 - 1. + Ukazatel energetické náročnosti kWh/m² za rok
 - 2. + Jpg/pdf průkazu energetické náročnosti
 - 3. Podle vyhlášky 148/2007 sb., 78/2013 sb., 264/2020 sb.
 - ix. Zdroj vody: místní zdroj, dálkový vodovod (možné i obě možnosti)
 - x. Typ vytápění: dálkové/zdroj mimo budovu, ústřední/etážové-plyn (vlastní kotel), ústřední/etážové-elektrina (vlastní kotel, včetně tepelných čerpadel), ústřední/etážové-tuhá paliva (vlastní kotel), lokální-plyn, lokální-elektrina, lokální-tuhá paliva (možno i více)
 - xi. Vaření: plynové, elektrické, jiné (možno i více)
 - xii. Odpady: veřejná kanalizace, Septik, ČOV pro celý objekt, Jímka (možno i více)
 - xiii. Příjezdová komunikace – Betonová, Dlážděná, Asfaltová, Neupravená (možno i více)
 - xiv. Telekomunikace – telefon, satelit, internet, kabelové rozvody, kabelová televize, ostatní (možno i více)
 - xv. Elektrina: 120V, 230V, 400V (možno i více)
 - xvi. Dostupnost MHD do 10 minut pěšky: ano, ne
 - xvii. Odkaz na detail nemovitosti na webu pronajímatele
 - xviii. Hromadná správa nemovitostí
 - 1. V E1 se předpokládá správa nemovitostí po jedné pomocí webového rozhraní
 - 2. Pro E2 zřejmě hromadné importy/exporty pomocí xls/csv
- e. Nemovitosti platforma nabízí k prohlížení a to formou vyhledávání:
 - i. Dům / byt
 - ii. Dispozice (možno více)
 - iii. Krátkodobý nájem / dlouhodobý nájem
 - iv. Zařízené / nezařízené / částečně zařízené (možno více)
 - v. Lokalita
 - 1. Kraj/okres – možno zvolit více (z adresy je třeba odvodit kraj i okres)
 - 2. V okolí adresy – dohledáním adresy + hledat v okolí XX km
 - vi. Nájemné od - do
 - vii. Stav nemovitosti - Volný/Pronajatý/Nezáleží
- f. Pro E2 je možné doplnit podrobnější hledání
 - i. Patro od - do
 - ii. Užitná plocha od - do
 - iii. Něco navíc (Balkon, Terasa, Lodžie, Sklep, Parkování, Garáž, Bezbariérový, Výtah) – možno více
- g. Výsledky hledání
 - i. Zobrazí nemovitosti jako seznam a na mapě (mapa vlevo, seznam napravo)
 - ii. Seznam obsahuje

1. 3x fotografie
 2. Dispozice + Užitná plocha + průměrné hodnocení nemovitosti i pronajímatele (aritmetický průměr i ve hvězdičkách)
 3. Adresa + výše nájemného + výše poplatků za služby v závorce
 4. Klik na detail
 5. Možnost změny kritérií hledání (zpět)
 6. Při nalezení většího počtu stránkování
- iii. Mapa
1. Zobrazuje body na mapě
 - a. v případě většího množství poblíž, tak seskupené (info o počtu)
 - b. V případě detailu jedné nemovitosti kliká ikona rovnou na detail.
- h. Detail nemovitosti
- i. Zobrazení veškerých vyplněných údajů nemovitosti
 - ii. Možnost sdílet na sociální sítě, tisknout (pomocí tiskové css), poslat e-mailem
 - iii. Kontakty na pronajímatele (v rozsahu viz E1 a E2)
 - iv. Všechna dřívější hodnocení nemovitosti i pronajímatele (aritmetický průměr i ve hvězdičkách) nájemců a data provedení hodnocení (strukturovaně: nejdříve hodnocení nemovitosti, poté hodnocení pronajímatele) a případné reakce pronajímatele na daná hodnocení včetně data reakce – hvězdičky budou nahoře, detailní hodnocení dole na stránce
 - v. Možnost vložit nové hodnocení
 - vi. Možnost kontaktovat pronajímatele (E2)
 1. Vyplněním emailů, jména, telefonu a text dotazu
 2. Vhodně doplnit catpcha kontrolou

3. Evidence Adres - RUAIN

- a. Pro možnost dohledání adres, zobrazení nemovitostí a vyhledávání je třeba evidovat databázi adres v rozsahu nezbytném pro dohledání adres a určení prostorových souřadnic na mapě <https://www.cuzk.cz/Uvod/Produkty-a-sluzby/RUIAN/RUIAN.aspx>
- b. Data je vhodné automatizovaně aktualizovat (1 měsíčně)

4. Evidence nájemníků/hodnocení

- a. Nájemníci mají možnost hodnotit konkrétní nemovitost a pronajímatele.
- b. Pro odeslání hodnocení musí souhlasit s:
 - i. Etický kodex nájemce
 - ii. Čestné prohlášení
 - 1. Čestné prohlášení nájemce se generuje dynamicky dle vyplněných údajů (viz Čestné prohlášení.docx) a po odeslání se zarchivuje jako pdf dokument.
 - iii. Zásady ochrany osobních údajů (shodné s pronajímateli)
- c. Pro vložení hodnocení je třeba vyplnit
 - i. Jméno a příjmení
 - ii. Datum narození
 - iii. Období, kdy měl být pronajatý (datum od do nebo jen od)
 - iv. Telefon a email
 - 1. Nejdříve je ověřena existence telefonního čísla zasláním kódu na toto telefonní číslo po vyplnění následuje
 - 2. Ověření existence emailu, které uživatel potvrdí klikem na odkaz, který je na vyplněnou adresu odeslán (textaci je třeba definovat)
 - 3. Hodnocení se zobrazí až po ověření
 - a. Omezíme čas na ověření na 1den
 - v. Celkové hodnocení nemovitosti: 1-5 hvězdiček
 - vi. Textové hodnocení nemovitosti
 - vii. Celkové hodnocení pronajímatele: 1-5 hvězdiček
 - viii. Textové hodnocení pronajímatele
 - ix. Dodržení Etického kodexu pronajímatele: ano – ne; pokud ne, tak se otevře okno s Etickým kodexem pronajímatele a nájemce může vyznačit, který bod z kodexu nebyl splněn (může být více bodů) – následně se pro všechny označené body otevře textové pole k poznámce
 - x. Je třeba doplnit přísnou captcha kontrolu aby nedocházelo ke „spamování“
- d. Kompletní hodnocení se zobrazují vždy v detailu nemovitosti
- e. Souhrnné údaje se ukazují
 - i. v seznamu/detailu pronajímatele
 - ii. V seznamu nemovitostí
- f. Reakce pronajímatele
 - i. Pronajímatel po přihlášení nevidí kontaktní údaje osoby, ale má možnost reagovat na textové hodnocení nájemců + požádat provozovatele platformy o skrytí hodnocení

5. Ukládané údaje

- a. V případě vkládání hodnocení nebo nemovitosti evidujeme automatizovaně IP adresu a UserAgent prohlížeče který vložení provedl.

Schéma portálu

Návod schématu webu a jednotlivých prvků je samostatné příloze schema.xls

Nápady pro další rozvoj v Etapa 3

Pro velké pronajímatele možná bude výhodnější možnost spravovat nemovitosti přímo v jejich existujícím SW a zařídit napojení. V rámci kontaktu by bylo vhodné toto zjistit.

Pro menší pronajímatele by zřejmě naopak bylo zajímavé používat platformu jako primární zdroj dat a doplnit pro ně:

- Možnost exportu volných nemovitostí na realitní portály (sreality, reality atd.)
- Možnost podrobnější info o pronájmu kdo od kdo do kdy za kolik

Doplnění placených funkcí jako je:

- Např. zvýraznění inzerátu případně topování
- Znamená implementaci platební brány a fakturace

Přibližný odhad náročnosti implementace pro Etapu I

Samotná tvorba platformy

- Grafické a kodérské práce 25 000 Kč
 - Logotyp
 - Návrh webové prezentace (vodka + seznam a detail nemo)
 - Implementace grafiky do html šablon
- Programování jádra systému
 - Správa textových strana popisků, přístup administrátora systému
 - Předpoklad již v jádru CMS 0 Kč
 - Evidence pronajímatelů 20 000 Kč
 - Registrace, schvalování, správa přístupů
 - Evidence nemovitostí 60 000 Kč
 - Vložení a úpravy
 - Vyhledávání a zobrazení seznam i detail
 - Zobrazení na mapě + našeptávání adres
 - Evidence hodnocení 20 000 Kč
 - Vkládání + proces ověření
 - Zobrazení
 - Možno reakce a případné skrytí
 - RUIAN 15 000 Kč
 - Jednorázový import dat
 - programování automatické aktualizace
 - **Celkem 140 000 Kč**

Prvotní naplnění daty

Předpoklad, že realizuje sám zadavatel následovně:

- Vložení pronajímatelů – ručně v administraci
- Import nemovitostí z MS Excel v přesně definovaném formátu
- Naprogramování importu a součinnost při plnění 15 000 Kč

Ověřovací a testovací provoz + vedení projektu

25 000 Kč

Předpokládané náklady na hosting
dle návštěvnosti serveru

100-500 Kč / měsíc

Uváděné ceny nezahrnují DPH

Přibližný odhad náročnosti implementace pro Etapu II

V rozsahu, jak je popsáno výše, cca 30.000 – 50.000 Kč

Přibližný odhad náročnosti implementace pro Etapu III

Řádově 100 000 Kč