Příloha 1 — Smlouva o zpracování osobních údajů

Uzavírá se podle čl. 28 nařízení (EU) 2016/679 (GDPR) jako příloha Licenčních podmínek a vzniká spolu s nimi.

1. Strany a role

Správce: Uživatel aplikace Nemo1 (realitní makléř nebo kancelář).

Zpracovatel: Futurestate s.r.o., IČO 24331457, se sídlem Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 438438 (Poskytovatel).

1.1 Zpracovatel zpracovává osobní údaje pro Správce pouze v rozsahu nutném k provozu Aplikace a výhradně podle doložených pokynů Správce. Pokyny jsou dány Licenčními podmínkami, nastavením Aplikace a úkony Správce v ní.

2. Předmět a rozsah zpracování

Položka	Obsah
Účel	Provoz CRM pro realitní činnost: evidence klientů, nemovitostí, obchodů, komunikace a úkolů
Kategorie subjektů	Klienti Správce (prodávající, kupující, nájemci, pronajímatelé), zájemci, protistrany, spolupracovníci Správce
Kategorie údajů	Identifikační (jméno, datum narození, rodné číslo), kontaktní (telefon, e-mail, adresa), údaje o nemovitostech a vlastnictví, obsah komunikace, poznámky, hlasové a textové dotazy AI asistentovi, fotografie nemovitostí, údaje o žadatelích o nájem, e-mailová komunikace z propojených schránek, dokumenty
Zvláštní kategorie	Nepředpokládají se. Správce je do Aplikace nevkládá.
Doba zpracování	Po dobu trvání smlouvy a 30 dní po jejím ukončení, ze záloh nejpozději o dalších 30 dní později
Místo	Databáze a soubory v EU (Irsko), serverové funkce aplikace v EU (Frankfurt); vybraní subdodavatelé v USA dle bodu 4

3. Povinnosti zpracovatele

Zpracovatel se zavazuje:

1. zpracovávat údaje jen podle pokynů Správce a neprodleně ho upozornit, pokud je pokyn podle jeho názoru v rozporu s právem,
2. zajistit mlčenlivost všech osob, které mají k údajům přístup,
3. přijmout technická a organizační opatření dle čl. 32 GDPR (viz bod 5),
4. pomáhat Správci vyřizovat žádosti subjektů údajů (přístup, oprava, výmaz, export) — zejména tím, že Aplikace umožňuje údaje vyhledat, upravit, smazat a exportovat,
5. poskytnout Správci součinnost při posouzení vlivu a při jednání s Úřadem pro ochranu osobních údajů,
6. poskytnout informace nutné k doložení plnění této smlouvy a umožnit audit po předchozím oznámení nejméně 30 dní předem, na náklady Správce.

4. Subdodavatelé (další zpracovatelé)

4.1 Správce uděluje obecný souhlas se zapojením dalších zpracovatelů. Aktuální seznam:

Subdodavatel	Služba v Nemo1	Jaké údaje	Umístění
Supabase Pte. Ltd.	Databáze, přihlašování, úložiště souborů, serverové funkce	všechna data v Aplikaci	EU – Irsko (eu-west-1)
Vercel Inc.	Hosting webové aplikace a serverových funkcí (napojení e-mailových schránek, úprava smluv)	provozní data, IP adresy, obsah zpracovávaných požadavků	EU – Frankfurt (fra1); statické soubory přes globální síť Vercel
Fly.io, Inc.	Monitoring AI funkcí (vlastní instance Arize Phoenix); síťové proxy pro export na RealityMix a dotazy do slovenského registru úpadců	metadata AI volání a pseudonymní ID, text zpětné vazby k odpovědi AI; inzeráty; jména dotazovaných osob	EU – Frankfurt, Amsterdam
Cloudflare, Inc.	Ochrana registrace proti robotům (Turnstile); proxy pro slovenský registr úpadců	IP adresa a údaje prohlížeče; jména dotazovaných osob	EU / USA
Resend (Plus Five Five, Inc.)	Odesílání systémových a notifikačních e-mailů, automatické odpovědi zájemcům	e-maily a jména příjemců, obsah notifikací (úkoly, nemovitosti, adresy)	USA
OpenAI, L.L.C. / OpenAI Ireland Ltd.	AI asistent (hlas i text), texty inzerátů a příspěvků, ocenění, vyhledávání v nápovědě, home staging	dotazy uživatele, hlas (jde z prohlížeče přímo do OpenAI), údaje z CRM předané asistentovi včetně rodného čísla a data narození, údaje o nemovitostech, fotografie	USA
Anthropic Ireland, Limited	Generování a úprava smluv, analýza listu vlastnictví, návrhy e-mailů, shrnutí žadatelů o nájem, weby nemovitostí, texty příspěvků, nápověda	údaje stran smluv a vlastníků z LV včetně rodných čísel, obsah e-mailů, profil žadatele (jméno, domácnost, zaměstnání, rozpočet), údaje o nemovitostech	USA
Google LLC (Gemini API)	Analýza listu vlastnictví, překlady inzerátů a ocenění, úprava poznámek, analýza fotografií pro home staging	údaje z LV včetně rodných čísel, texty inzerátů a poznámek, fotografie	USA
Seznam.cz, a.s. (Mapy.com)	Našeptávání a geokódování adres	adresy nemovitostí, IP adresa prohlížeče	ČR
OpenStreetMap Foundation (Nominatim)	Geokódování adres při exportu na portály, mapové podklady	adresy nemovitostí, IP adresa prohlížeče	Spojené království
Valuo	Cenová data pro ocenění	adresa, GPS a parametry nemovitosti	ČR
CeMAP	Srovnatelné nemovitosti a cenové mapy	údaje o nemovitosti, jména a e-maily makléřů	ČR
Sokordia, s.r.o., IČO 29190088 (iSpis)	Lustrace v evidencích exekucí ČR (CEE) a SR (CRE) v rámci kontroly osoby	jméno, příjmení, datum narození	ČR
Stripe Payments Europe, Limited	Platby předplatného a kreditů	e-mail a fakturační údaje Uživatele (ne údaje klientů)	Irsko / USA

Nemo1 dále na pokyn Správce předává údaje příjemcům, které si Správce sám zvolí nebo zapne. Nejde o subdodavatele Zpracovatele, ale o předání z rozhodnutí Správce:

- inzertní portály (Sreality, iDNES Reality, České reality, RealityMix, UlovDomov) při exportu inzerátu,
- propojené účty Správce u Google (Gmail, Kalendář, Disk, YouTube), Meta a TikTok,
- vlastní e-mailové schránky Správce připojené přes IMAP/SMTP,

- AI asistent Správce (Claude, ChatGPT) připojený přes konektor MCP,
- veřejné rejstříky při kontrole osoby: ARES, insolvenční rejstřík, pátrání Policie ČR; na Slovensku registr právnických osob, register úpadcov a pátranie MV SR,
- katastr nemovitostí (ČÚZK) při dotazech na list vlastnictví,
- webhook nebo e-mailingový nástroj, který Správce nastaví v Aplikaci.

4.2 O zamýšlené změně subdodavatele informuje Zpracovatel Správce e-mailem nejméně 14 dní předem. Správce může z oprávněných důvodů vznést námitku; pokud se strany nedohodnou, může smlouvu vypovědět.

4.3 Subdodavatelům Zpracovatel uloží stejné povinnosti, jaké má sám. Předání mimo EHP proběhne jen se zárukami dle kap. V GDPR (např. standardní smluvní doložky nebo EU–US Data Privacy Framework).

5. Zabezpečení

- šifrování přenosu (TLS) a uložených dat,
- řízení přístupu podle rolí, oddělení dat jednotlivých Správců,
- pravidelné zálohování (denně, uchování nejvýše 30 dní) a test obnovy,
- logování přístupů a administrátorských zásahů,
- přístup pracovníků Zpracovatele k datům Správce jen v nezbytných případech (podpora, oprava chyby).

6. Porušení zabezpečení

Zpracovatel ohlásí Správci porušení zabezpečení osobních údajů bez zbytečného odkladu, nejpozději do 48 hodin od zjištění. Uvede povahu porušení, dotčené kategorie a přibližný počet subjektů, pravděpodobné důsledky a přijatá opatření.

7. Ukončení

Po skončení Licenčních podmínek má Správce 30 dní na export dat. Poté Zpracovatel údaje vymaže včetně kopií; ze záloh zmizí nejpozději do 30 dalších dní. Na žádost Zpracovatel výmaz písemně potvrdí.

8. Odpovědnost a závěr

Odpovědnost stran se řídí čl. 82 GDPR a čl. 6.5 Licenčních podmínek. Při rozporu má tato smlouva přednost před Licenčními podmínkami v otázkách ochrany osobních údajů.