

Tájékoztató társasházi kamerarendszer létesítéséhez és üzemeltetéséhez

PROSEC Kft. jelen tájékoztatóját „a személy- és vagyonvédelmi, valamint magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló 2005. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: **SzVMt.**), a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: **Tht.**), valamint a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban: **Lsztv.**) rendelkezései és a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság (továbbiakban: **NAIH**), vagyonvédelmi célból telepítendő kamerarendszer üzemeltetésének jogszerűségével kapcsolatban megfogalmazott általános tájékoztatásában meghatározottak alapján állította össze.

PROSEC Kft. jelen tájékoztatójának célja, hogy ezzel is elősegítse a társasházak tulajdonosainak, közgyűléseinek, közös képviselőinek és intézőbizottságainak kamerarendszerekkel kapcsolatos döntéseit. Jelen tájékoztató célja továbbá, hogy a lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről szóló közgyűlési, részközgyűlési határozathozatalt segítse.

A fent jelölt törvények (**Tht.** és **Lsztv.**) a társasház, illetve lakásszövetkezet (jelen tájékoztatóban, továbbiakban: **Társasház**) vonatkozásában minimális eltéréssel szabályozzák a kamerarendszer létesítésére és üzemeltetésére vonatkozó rendelkezéseket.

Kamerás megfigyelést elsődlegesen az **élet, testi épség, személyes szabadság védelme**, veszélyes anyagok őrzése; az üzleti-, fizetési-, bank- és értékpapírtitok védelme és **vagyonvédelem** céljából lehet alkalmazni.

Magánterületen és a közforgalom számára megnyitott magánterületen kamerarendszer üzemeltetésére elsősorban a **SzVMt.** rendelkezései az irányadóak. A magánépületekre és azok megfigyelésére telepített kamerák látóterébe **nem kerülhet más tulajdonában álló ingatlan vagy annak részlete, valamint nyilvános közterület.** Tehát a kamera nem láthat rá a szomszéd házára és a ház előtti közterületre sem. Ha e feltételeknek a kamera forgatásával nem lehet megfelelni, akkor maszkolással kell leszűkíteni a kamerák látómezejét.

Fontos kiemelni, hogy nem alkalmazható elektronikus megfigyelőrendszer olyan helyen, ahol a megfigyelés az emberi méltóságot sértheti, így különösen öltözőben, próbafülkében, mosdóban, illemhelyen, kórházi szobában és szociális intézmény lakóhelyiségében.

A **Társasházakban** telepített biztonsági kamerarendszerekre ugyanazok az általános szabályok vonatkoznak, mint minden más megfigyelőrendszerre, de figyelembe kell venni további előírásokat, így a **Lsztv.**-ben és a **Tht.**-ban foglaltaknak is meg kell felelni az adott kamerarendszer létesítése/telepítése és üzemeltetése során.

A **Lsztv.** 14/A. § (1) A lakásszövetkezet tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a **közgyűlés, vagy a kamerarendszer kiépítésével közvetlenül érintett épület (épületek) részközgyűlése a tag és nem tag tulajdonosok legalább kétharmados többségének** igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a lakásszövetkezet alapszabályának vagy más belső

szabályzatának tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokkal összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.

A **Tht. 25. § (1)** bekezdése alapján a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló kamerarendszer létesítéséről és működtetéséről **a közgyűlés dönt az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével** rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával.

A döntésről született határozatot követően ki kell egészíteni a társasház szervezeti-működési szabályzatát, valamint össze kell állítani az ehhez kapcsolódó adatkezelési tájékoztató anyagot is. Ebben az esetben a **szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell** a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokkal összhangban megállapított – **adatkezelési szabályokat**. Ha – megfelelő szótöbbséggel meghozott – közgyűlési határozat születik a kamerarendszer létesítéséről, a kamerarendszer csak a **Tht.**-ban meghatározott feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető.

NAIH álláspontja szerint adatvédelmi szempontból a **Társasház**, mint önálló jogalany a GDPR fogalom-meghatározása szerinti „bármely szervként” **adatkezelőnek minősül**, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke pedig az adatkezelő képviselőjét látja el (adatfeldolgozóként vagy önálló adatkezelőként). Ennek megfelelően, amennyiben egy társasház (a tulajdonostársak közössége), mint a kamerarendszer adatkezelője olyan adatokat kezel, amelyek felhasználásával természetes személyek azonosíthatóvá válnak, azon felismerhetők, akkor a felvételek személyes adatnak minősülnek és a társasház a GDPR hatálya alá tartozó adatkezelést folytat.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság által kötött üzemeltetési szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője csak a **SzVMt.- ben** meghatározott személy lehet. Az üzemeltetési szerződésben rögzített tevékenysége során az **üzemeltetési feladatokat ellátó személy adatfeldolgozónak** minősül. Ennek értelmében a társasház és a kamerarendszer üzemeltetője adatfeldolgozói szerződést kötnék.

Az előzőekben foglaltakon túl a kamerarendszer csak a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

- a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmét szolgálja,
- a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,
- a kamerarendszer alkalmazása a fenti célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és **nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával**.

A kamerarendszer **nem irányulhat** a külön tulajdonban álló **lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára** akkor sem, ha az a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve.

A kamerarendszer **nem helyezhető el** a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés – a helyiség rendeltetéséből fakadóan – **az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely)**.

NAIH vagyonvédelmi célból telepítendő kamerarendszer üzemeltetésének jogszerűségével kapcsolatban megfogalmazott általános tájékoztatásában meghatározottakra figyelemmel, a

Társasháznak, mint adatkezelőnek kell meghatároznia az **érdekmérlegelési teszt elkészítése során** az adatkezelési cél eléréséhez szükséges adatkezelési időt, továbbá azt, hogy e cél megvalósítása érdekében mennyi ideig szükséges tárolni a felvételeket. Minél hosszabb megőrzési időtartamot határoz meg az adatkezelő (így különösen, ha a megőrzési idő meghaladja a 72 órát), annál több érvet kell megfogalmazni a cél törvényességének és a tárolás szükségességének az alátámasztására.

A felvételeket a NAIH tájékoztatására figyelemmel célszerű a rögzítést követően **3 napig tárolni**. Lehetőség van azonban arra, hogy ettől eltérően, a **Megbízó** által készített adatkezelési szabályzatban, – az érdekmérlegelési tesztben meghatározottakra figyelemmel – meghatározott napig kerüljön tárolásra a felvétel abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban – ideértve az érintett személy vagy a társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is – **bizonyítékul**, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek.

Társasház az általa készített/készítetett érdekmérlegelési teszt során, a kockázati adatokat értékelve/figyelembe véve az adatkezelési szabályzatában eltérő, a NAIH tájékoztatásában foglaltaktól hosszabb, illetve rövidebb tárolási időt is meghatározhat, hogy a felvételek mennyi ideig legyenek tárolva.

E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket **haladéktalanul törölni kell** úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatók.

A **Tht. 25. § (5)** bekezdése alapján a kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek (tulajdonosok, lakók, az ingatlan használói, a közös képviselő, vagy más személyek, akár az ingatlanba belépő postás, ételfutár) figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon **fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényéről. Hasonlóan kell eljárni a lakásszövetkezeti kamerarendszer esetében is.**

A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető **személyét és elérhetőségét** is. Az üzemeltető az érintett személyt – kérésére – köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak **céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról**, továbbá arról, hogy **kik ismerhetik meg a felvételeket.**

A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos **jogaira, valamint jogorvoslati lehetőségeire.**

A megfelelő tájékoztatással összefüggésben további követelmény, hogy az adatkezelő köteles **figyelemfelhívó jelzést/táblát/piktogramot** elhelyezni arról a tényről, hogy az adott területen elektronikus megfigyelőrendszert alkalmaz.

ProSec Kft.