

---

*„Társasházi Kisokos” 2023./2. szám*

---

*Bevezető*

A XIII. Kerületi Önkormányzat több száz kerületi társasházban van jelen, mint tulajdonos, ugyanolyan jogok és kötelezettségek birtokában, mint bármelyik másik tulajdonostárs.

Tulajdonosi jogkörünkön túlmutatva évek óta elkötelezetten segítjük a Közös képviselők munkáját, a társasházak törvényes működését. Körlevélben tájékoztatjuk Önöket a rendelkezésünkre álló közérdekű információkról, évente több alkalommal Közös Képviselői Klubot szervezünk. A 2022. évben tovább bővítettük a segítségnyújtásunkat, egy úgynevezett „Társasházi Kisokos” kiadvánnyal, melyben olyan témákat fogunk körül járni, amely számos Közös képviselő számára hasznos információkat tartalmazhat.

A 2023. év második kiadványának témája

**„Közös Képviselői Klub – Kamerarendszerek,  
biztonságtechnika és adatvédelem”**



## Közös Képviselői Klub

Immár 2016 óta szervezünk évi 3 alkalommal Közös Képviselői klubdélutánt, melyre olyan témákkal és előadókkal készülünk, mellyel folyamatosan tudjuk segíteni a kerületi közös képviselők, illetve lakásszövetkezeti elnökök munkáját.

Társaságunk a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat megbízásából 2023. szeptember 27. napján tartotta a XX. Közös Képviselői Klubját, melyek témája ezúttal a

## *„Társasházi kamerarendszerek, biztonságtechnika és adatvédelem”*

volt.

Annak érdekében, hogy a klubdélutánon elhangzottakról azon képviseletek is értesüljenek, akik valamilyen okból nem tudtak jelen lenni, az alábbiakban összefoglaljuk a legfontosabb elhangzott tudnivalókat.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy az idei évben még egy klubdélutánnal készülünk, melyre szeretettel várjuk mind a közös képviselőket, mind a szövetkezeti elnököket, mind a számvizsgáló bizottsági tagokat!

Amennyiben van olyan téma, melyről szívesen hallgatnának előadást, úgy azt legyenek szívesek megküldeni a [kozszoigaltato@kozszoigaltato.bp13.hu](mailto:kozszoigaltato@kozszoigaltato.bp13.hu) központi levelezési címünkre.

**Találkozzunk a soron következő klubdélutánon!**



## Kamerarendszerek, biztonságtechnika és adatvédelem

### 1. Jogszabályi háttér

A kamerarendszer üzemeltetéséről a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezik az alábbiak szerint:

## §

**25. § (1) A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokkal összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.**

(2) A közös képviselő vagy az intézőbizottság által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.

(3) A kamerarendszer által készített felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvétel azonosításához szükséges

adatokat, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

**(4) 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).**

**(5) A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások alapján szükséges információkról, így különösen a kamerarendszer alkalmazásának tényéről, az érintetteket megillető jogokról, az üzemeltető személyéről és elérhetőségeiről.**

## 2. Alapfogalmak

**Adatvédelem:** a személyes adatok jogszerű kezelését, az érintett személyek védelmét biztosító alapelvek, szabályok, eljárások, adatkezelési eszközök és módszerek összessége.

**Személyes adat:** azonosított vagy azonosítható természetes személyre („érintett”) vonatkozó bármely információ; azonosítható az a természetes személy, aki közvetlen vagy közvetett módon, különösen valamely azonosító, például név, szám, helymeghatározó adat, online azonosító vagy a természetes személy testi, fiziológiai, genetikai, szellemi, gazdasági, kulturális vagy szociális azonosságára vonatkozó egy vagy több tényező alapján azonosítható.

**Adatkezelés:** a személyes adatokon vagy adatállományokon automatizált vagy nem automatizált módon végzett bármely művelet vagy műveletek összessége, így a gyűjtés, rögzítés, rendszerezés, tagolás, tárolás, átalakítás vagy megváltoztatás, lekérdezés, betekintés, felhasználás, közlés továbbítás, terjesztés vagy egyéb módon történő hozzáférhetővé tétel útján, összehangolás vagy összekapcsolás, korlátozás, törlés, illetve megsemmisítés.

**Adatkezelő:** az a személy vagy szervezet, aki/amely az adatok kezelésének célját meghatározza, az adatkezelésre (beleértve a felhasznált eszközt) vonatkozó döntéseket meghozza és végrehajtja, vagy az általa megbízott adatfeldolgozóval végrehajttatja.

## 3. Kamerarendszer adatkezelője, adatfeldolgozója

1. Az Érintett, az a személy, aki a Társasház kamerarendszerének látókörébe került. Akkor is érintett, ha akár csak a dzsekijén feltüntetett logó látható, ami alapján a személye beazonosítható.
2. Az Adatkezelő, az a személy, aki meghatározza a személyes adatkezelés célját és annak módját. Az adatkezelő felelős azért, hogy a kamerarendszer által rögzített felvételek kezelése megfeleljen a jogszabályokban foglaltaknak.
3. Az Adatfeldolgozó, az a személy, aki kizárólag az adatkezelő megbízásából kezel személyes adatokat.

Az adatkezelésnek az a célja, hogy védje a Társasházban lévő vagyont.

### Az Érintettek jogai:

Alapvetően minden érintett jogosult a kezelt adatairól visszajelzést kapni.

- Joga van a tiltakozáshoz. Amennyiben véleménye szerint az adatkezelő a személyes adatát nem az adatkezelési tájékoztatóban leírtaknak megfelelően használja fel.
- Joga van a zároláshoz. Kérheti az adatkezelőtől, hogy személyes adatát a Társasház további 30 napig zárolja.

Az Adatkezelő:

- Mivel a társasházi kamerarendszer a létesítő Társasház érdekében üzemel, a létesítés vonatkozásában a Társasház adatkezelőnek minősül.
- Mivel a Társasházi törvény szerint a Társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, a közgyűlésnek kell határozni a kamerarendszer létesítéséről.
- A közös képviselő feladata a kamerarendszer létesítését elrendelő határozat végrehajtása.

#### **4. Közös adatkezelés**

Számos adatkezelésre szakosodott vállalkozás üzemel, akik elvégzik a társasházi kamerarendszerek adatkezelését. Ezek a vállalkozások közös adatkezelőként vesznek részt a Társasház kamerarendszerének üzemeltetésében.

- A közös adatkezeléssel megbízott vállalkozás alakítja ki az adatkezelés
  - o módját
  - o kidolgozza a szükséges dokumentumokat
  - o javaslatot tesz az adatbiztonsági intézkedések meghozataláról
- A közös adatkezeléssel megbízott vállalkozás tartja a kapcsolatot a hatóságokkal, az egyéb szervekkel. Az előbbieknél megfelelően a megbízott vállalkozás is adatkezelőnek minősül.

## **5. Felkészülés a kamerarendszer telepítésére, üzemeltetésére:**



A Közös Képviselők felkészülése a következő tevékenységekből áll össze.

Első lépésben az árajánlatok bekérése történik. Az ajánlatok beérkezését követően elő kell terjeszteni azokat a közgyűlésre. Miután a közgyűlési határozat kétharmados többséggel megszavazta a kamerarendszer telepítését, **érdekmérlegelési tesztet (jogos érdek jogalap)**, továbbá adatkezelési szabályzatot szükséges készíteni. Utóbbit az SZMSZ-be be kell illeszteni. Ezután az üzemeltetővel kell szerződést kötni, amiben egyértelműen szabályozva van az adatkezelők (közös és a lehetséges adatfeldolgozók (pl. társasházi portaszolgálat) jogai és feladatai. A Közös Képviselők tájékoztatási kötelezettsége nem terjed ki a lakóktól érkező olyan jellegű kérdésekre, hogy melyik háziállat piszkított a liftbe, melyik lakó hagyott szemetet a lépcsőn.

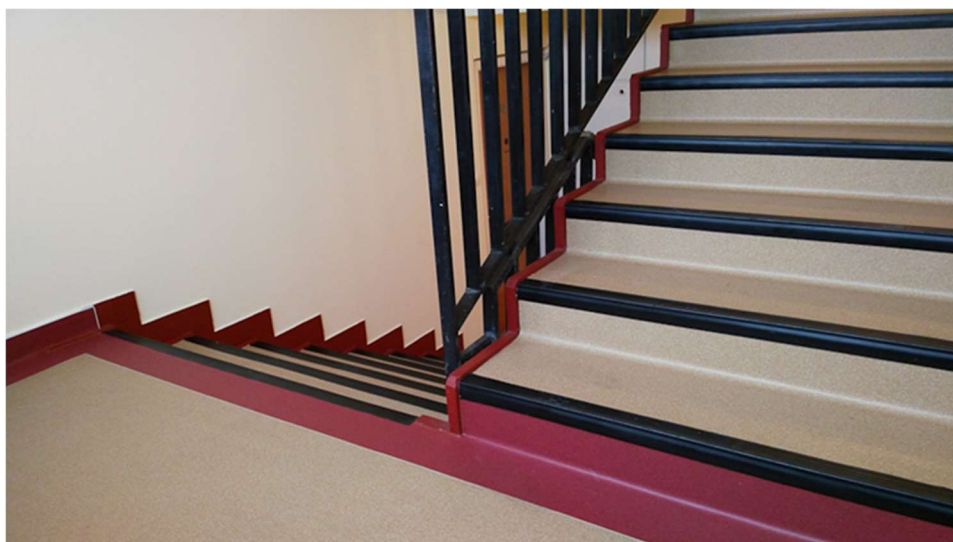
A kamerarendszer üzemeltetésének célját mindig figyelembe kell venni, ami a társasház és a benne lévő vagyon védelme és nem a kíváncsi, elégedetlen lakók kérdéseinek megválaszolása. A rendszer telepítője és üzemeltetője kiválasztásánál többféle szempont vehető figyelembe, mint például: kamerarendszer márká (support, garancia) ár, referenciák, elérhetőség, 24 órás rendelkezésre állás, rendőrhatalósági engedélyek, felelősség biztosítás, közös adatkezelői szerződéses formában üzemelteti-e a rendszert. Érdemes ezek közül minél többet megvizsgálni.

## **6. Hatósági ellenőrzések tapasztalatai, vizsgálati kérdések:**

Hatósági ellenőrzés, eljárás indulhat konfliktusok miatt, jogszerűtlen felvételek kezelése, vagy lakó bejelentése alapján is.

Egy hatósági ellenőrzés során a következő kérdések merülhetnek fel. A kamerarendszer telepítéséről a társasház közgyűlése döntött? Amennyiben igen a válasz, akkor a közgyűlési határozatot és az adatkezelési szabályzatot meg kell küldeni, illetve ezek másolatát. Vizsgálati kérdés továbbá, hogy a kamerarendszer telepítésére mikor került sor és milyen indok alapján? A kamerák hol lettek elhelyezve és az egyes kamerák milyen területeket figyelnek meg? Jelen végzés kézhezvételét követően a megelőző napi felvétel alapján be kell mutatni a kamerák látószögét, illetve a rendelkezésre álló legkorábbi felvételt is be kell mutatni a kamerák látószögéről.





Más céget vagy magánszemélyt bízott meg a kamera üzemeltetésére? Ha ebben az esetben is igen a válasz, akkor a szerződés másolati példányát szintén meg kell küldeni. Ezen kívül a kamera pontos típusát, jellemzőit pl. éjjellátó is meg kell adni, fényképekkel igazolva azt. Valamint két hónapra visszamenőleg bekérik a rendszerbe történő be-, és kilépések naplófájljait.

## 7. Kamerarendszer elhelyezése a társasházban

A kamerarendszer elhelyezését megelőzően érdekmérlegelési tervben, tervrajzzal együtt kell szerepelnie, hogy pontosan hol és milyen szögben lesz elhelyezve a társasházon belül a kamera. A leggyakrabban bejárati kaputelefonba, liftbe, kukatárolókhöz, kerékpártárolókhöz, garázsokba kerül telepítésre a kamerarendszer.

Kiemelt figyelmet kell fordítani arra, ha a kamera látószögébe külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárata vagy más nyílászárója belátszódik (például körfolyosós házak udvari kukatárolói esetén). Ilyen esetben a felvételeken a magánterület érintett részeit ki kell maszkolni, hogy azok ne legyenek beazonosíthatóak.

Tekintettel arra, hogy a kamerák telepítéséről a társasházi közgyűlés hozza a határozatot, azok helytelen kihelyezése esetén a felelősség is a társasházat terheli.

Bízunk abban, hogy jelen  
kiadványunkkal segítségére lehetünk!



Budapest, 2023. október