

REGULAMIN FUNKCJONOWANIA SYSTEMU MONITORINGU WIZYJNEGO WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ PRZY UL. OGRODOWEJ 1 W KNUROWIE

§ 1. Postanowienia ogólne i cel monitoringu

1. Regulamin określa zasady funkcjonowania systemu monitoringu wizyjnego, miejsca instalacji kamer oraz zasady rejestrowania, przechowywania i dostępu do zapisu z kamer na terenie nieruchomości wspólnej przy ul. Ogrodowej 1 w Knurowie (44-190).
2. Monitoring wizyjny jest zainstalowany i użytkowany w celu:
 - a. zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców oraz innych osób przebywających na terenie nieruchomości,
 - b. ochrony mienia Wspólnoty oraz mienia prywatnego właścicieli lokali przed kradzieżą, zniszczeniem lub aktami wandalizmu,
 - c. ustalania sprawców szkód w mieniu wspólnym oraz gromadzenia dowodów w przypadku naruszeń prawa,
 - d. zabezpieczenia materiału dowodowego na potrzeby postępowań prowadzonych przez uprawnione organy,
 - e. ochrony prawnie uzasadnionych interesów Wspólnoty, w tym weryfikacji prawidłowości i rzetelności świadczenia usług na terenie nieruchomości przez podmioty zewnętrzne (np. firmy sprzątające, serwisy techniczne).
3. System monitoringu wykorzystywany jest w sposób nienaruszający godności, prywatności oraz innych dóbr osobistych mieszkańców i osób trzecich przebywających na terenie nieruchomości.

§ 2. Administrator Danych Osobowych

1. Administratorem Danych Osobowych (ADO) pozyskanych z systemu monitoringu jest Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Ogrodowej 1 w Knurowie, reprezentowana przez wybrany uchwałą właścicieli lokali Zarząd Wspólnoty. Kontakt z Administratorem w sprawach dotyczących monitoringu możliwy jest pod adresem e-mail: ogrodowa.zarząd@gmail.com.
2. Przetwarzanie danych odbywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.) – dalej: RODO (prawnie uzasadniony interes administratora).
3. Dane osobowe pozyskane z systemu monitoringu mogą być powierzane do przetwarzania podmiotowi świadczącemu usługi zarządzania nieruchomością (Zarządcy), na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych zawartej zgodnie z art. 28 RODO.

§ 3. Obszar objęty monitoringiem

1. Monitoringiem objęte są wyłącznie części wspólne nieruchomości, w szczególności: wejścia na teren wspólnoty, wejścia do budynków, parkingi zewnętrzne oraz altany śmietnikowe.
2. System monitoringu nie obejmuje swoim zasięgiem wnętrz lokali mieszkalnych oraz przestrzeni prywatnych właścicieli.
3. Obszar objęty monitoringiem jest skonfigurowany w sposób minimalizujący ingerencję w prywatność mieszkańców i osób trzecich.
4. System rejestruje wyłącznie obraz, bez zapisu dźwięku.
5. Obszar objęty monitoringiem jest oznakowany tablicami informacyjnymi zawierającymi piktogram kamery oraz informacje o Administratorze Danych.

§ 4. Zasady dostępu do nagrań i zarządzanie systemem

1. System monitoringu funkcjonuje całodobowo. Dane rejestrowane są na cyfrowym nośniku danych (rejestраторze).
2. Pełne uprawnienia administracyjne do systemu monitoringu (w tym wyłączne prawo dysponowania głównymi hasłami administratora) posiada Zarząd Wspólnoty.
3. Do obowiązków Zarządcy w zakresie obsługi systemu monitoringu należy w szczególności:
 - a. wyszukiwanie i zabezpieczanie nagrań z incydentów zgłoszonych przez właścicieli lokali, Zarząd lub organy ścigania,
 - b. weryfikacja prawidłowości świadczenia usług na terenie nieruchomości przez podmioty zewnętrzne (np. firmy sprzątające, serwisy techniczne),
 - c. niezwłoczne informowanie Zarządu o wszelkich incydentach, awariach lub naruszeniach bezpieczeństwa systemu.
4. Zarządca otrzymuje w tym celu odrębne, ograniczone konto dostępowe (konto operatora), pozwalające na realizację powyższych zadań operacyjnych. Przeglądanie nagrań przez pracowników Zarządcy może odbywać się wyłącznie w ściśle określonych, udokumentowanych celach, zgodnych z § 1 ust. 2 niniejszego Regulaminu - w związku z obsługą konkretnego zgłoszenia lub incydentu albo w celu weryfikacji pracy podwykonawców. Kategorycznie zabrania się swobodnego, przewencyjnego przeglądania nagrań nieuzasadnionego żadnym ze wskazanych celów.
5. Zarząd Wspólnoty sprawuje nadzór nad prawidłowością funkcjonowania systemu monitoringu oraz nad sposobem przetwarzania danych osobowych przez Zarządcę. W ramach tego nadzoru Zarząd uprawniony jest w szczególności do:
 - a. zlecania Zarządcy zabezpieczenia lub udostępnienia konkretnych nagrań,
 - b. przeprowadzania - nie częściej niż raz na kwartał lub w uzasadnionych przypadkach doraźnie - kontroli prawidłowości obsługi systemu,
 - c. wydawania Zarządcy wiążących poleceń co do sposobu korzystania z systemu, w granicach obowiązujących przepisów prawa.
6. Nadanie uprawnień do systemu monitoringu poszczególnym Członkom Zarządu nie jest automatyczne i następuje wyłącznie na ich wyraźny wniosek o nadanie uprawnień, podyktowany gotowością do obsługi systemu w ramach obowiązków Zarządu. Warunkiem uzyskania dostępu jest zapoznanie się z niniejszym

Regulaminem, zobowiązanie się do jego przestrzegania oraz do zachowania poufności nagrań.

7. Z chwilą zakończenia pełnienia funkcji Członka Zarządu - w wyniku odwołania, rezygnacji lub wygaśnięcia mandatu - dana osoba traci prawo dostępu do systemu monitoringu, a jej uprawnienia (konta dostępowe, hasła) podlegają niezwłocznemu usunięciu lub zmianie przez pozostałych Członków Zarządu, nie później niż w ciągu 48 godzin od otrzymania stosownej informacji.
8. Każdorazowe przeglądanie nagrań przez osoby upoważnione musi być uzasadnione celami określonymi w § 1 ust. 2.

§ 5. Czas przechowywania i zabezpieczanie danych

1. Dane z systemu monitoringu przechowywane są przez okres nie dłuższy niż 30 dni. Po tym terminie dane są automatycznie nadpisywane przez system (trwale usuwane).
2. W przypadku, gdy nagranie stanowi dowód w postępowaniu lub Wspólnota powzięła wiadomość, iż może ono stanowić dowód w postępowaniu, termin określony w ust. 1 ulega przedłużeniu do czasu prawomocnego zakończenia postępowania lub przedawnienia roszczeń.
3. Zabezpieczenie danych na zewnętrznym nośniku odbywa się wyłącznie na udokumentowany wniosek uprawnionych organów (np. Policji, Prokuratury, Sądu) lub na podstawie decyzji Zarządu w celu ochrony interesów Wspólnoty.
4. Zabezpieczone nagrania przechowywane są w sposób uniemożliwiający dostęp osób nieuprawnionych. Administrator i Zarządca zapewniają integralność i poufność zabezpieczonych danych przez cały okres ich przechowywania, stosując co najmniej hasłową ochronę dostępu do nośnika lub pliku.
5. Po ustaniu podstawy do dalszego przechowywania zabezpieczonego nagrania (prawomocne zakończenie postępowania, upływ terminu przedawnienia lub cofnięcie wniosku przez uprawniony organ) Zarządca niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, dokonuje trwałego usunięcia nagrania.

§ 6. Udostępnianie nagrań

1. Nagrania z monitoringu nie są udostępniane osobom fizycznym (w tym właścicielom lokali) do samodzielnego przeglądania lub na zewnętrznych nośnikach, z uwagi na konieczność ochrony wizerunku i prywatności osób trzecich utrwalonych na nagraniach.
2. Właściciel lokalu lub inna osoba, która poniosła szkodę na terenie objętym monitoringiem, ma prawo zwrócić się do Zarządu z wnioskiem o zabezpieczenie nagrania z konkretnego zdarzenia przed jego nadpisaniem. Wniosek należy przesłać na adres e-mail: ogrodowa.zarzad@gmail.com, podając datę, przybliżoną godzinę oraz dokładne miejsce, a także krótki opis incydentu uzasadniający wniosek. Zarządca dokonuje zabezpieczenia nagrania niezwłocznie, nie później niż w ciągu 2 dni roboczych od wpłynięcia wniosku.
3. Nagrania mogą być udostępniane podmiotom zewnętrznym wyłącznie na podstawie:
 - a. pisemnego żądania uprawnionych organów (Policji, Prokuratury, Sądu, innych organów działających na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego),

- b. pisemnej decyzji Zarządu, podjętej w celu ochrony uzasadnionych interesów prawnych Wspólnoty (np. w związku z postępowaniem odszkodowawczym lub ubezpieczeniowym).
- 4. Samo zabezpieczenie nagrania nie jest równoznaczne z jego udostępnieniem wnioskodawcy. Udostępnienie nagrania osobie, której dane dotyczą, następuje wyłącznie w trybie realizacji prawa dostępu, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszego Regulaminu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z konieczności ochrony praw i wizerunku osób trzecich utrwalonych na nagraniu.
- 5. Udostępnienie nagrania organom ścigania lub sądowi odbywa się protokolarnie. Zarządca sporządza protokół przekazania nośnika lub pliku, zawierający datę, zakres udostępnionych danych, dane odbiorcy oraz podstawę prawną udostępnienia. Protokół przechowywany jest przez Zarządcę przez okres co najmniej 12 miesięcy.
- 6. Zabrania się udostępniania nagrań oraz zdawania ustnych relacji z ich treści osobom nieuprawnionym. Zabrania się również przesyłania nagrań za pośrednictwem niezabezpieczonych kanałów komunikacji (np. prywatnych komunikatorów społecznościowych). Powyższe ograniczenia nie dotyczą wewnętrznej, roboczej komunikacji pomiędzy Członkami Zarządu oraz Zarządcą, niezbędnej do prawidłowej analizy incydentów i realizacji celów monitoringu.

§ 7. Prawa osób, których dane dotyczą (RODO)

- 1. W związku z przetwarzaniem danych osobowych w systemie monitoringu, każdej zarejestrowanej osobie przysługuje prawo do:
 - a. dostępu do dotyczących jej danych (art. 15 RODO) - z zastrzeżeniem, że ze względu na konieczność ochrony wizerunku i prywatności innych osób utrwalonych na nagraniu, realizacja tego prawa może polegać na potwierdzeniu faktu przetwarzania danych lub udostępnieniu jedynie tej części nagrania, na której wnioskodawca jest widoczny, po uprzednim zanonimizowaniu wizerunków osób trzecich - jeżeli jest to technicznie możliwe,
 - b. usunięcia danych (art. 17 RODO) - prawo to nie przysługuje, jeżeli przetwarzanie jest niezbędne do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń, do wywiązania się z obowiązku prawnego lub do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów Wspólnoty; w pozostałych przypadkach dane i tak ulegają automatycznemu usunięciu po upływie okresu, o którym mowa w § 5 ust. 1,
 - c. żądania ograniczenia przetwarzania (art. 18 RODO),
 - d. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania (art. 21 RODO) - Administrator rozpatrzy sprzeciw i uwzględni go, chyba że wykaze istnienie ważnych prawnie uzasadnionych podstaw do przetwarzania, nadrzędnych wobec interesów, praw i wolności osoby wnoszącej sprzeciw, lub podstaw do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń,
 - e. wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, www.uodo.gov.pl).
- 2. Wszelkie wnioski w sprawie realizacji praw wynikających z RODO należy składać w formie pisemnej lub elektronicznej bezpośrednio do Administratora Danych Osobowych, wysyłając wiadomość na adres e-mail: ogrodowa.zarzad@gmail.com.

3. Administrator udziela odpowiedzi na wniosek bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie miesiąca od jego otrzymania. W przypadku skomplikowanego charakteru żądania lub dużej liczby wniosków termin ten może zostać przedłużony o kolejne dwa miesiące, o czym Administrator poinformuje wnioskodawcę w terminie miesiąca od otrzymania wniosku, podając przyczyny opóźnienia.
4. W przypadku gdy wniosek dotyczy nagrania, które mogło już zostać automatycznie nadpisane, Administrator niezwłocznie informuje wnioskodawcę o braku możliwości jego realizacji wraz z podaniem przyczyny.

§ 8. Postanowienia końcowe

1. Regulamin zostaje przyjęty uchwałą właścicieli lokali i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy RODO oraz Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 232).
3. Wszelkie zmiany niniejszego Regulaminu wymagają podjęcia uchwały właścicieli lokali w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Regulamin jest dostępny dla wszystkich właścicieli lokali - w wersji papierowej u Zarządcy oraz w wersji elektronicznej na żądanie przesłane na adres: ogrodowa.zarzad@gmail.com. Zarządca zobowiązany jest do udostępnienia Regulaminu każdemu nowemu właścicielowi lokalu niezwłocznie po nabyciu przez niego tytułu prawnego do lokalu.
5. Zarząd Wspólnoty zobowiązany jest do zawarcia z Zarządcą umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych zgodnie z art. 28 RODO przed udzieleniem mu dostępu do systemu monitoringu. Umowa przechowywana jest w aktach Wspólnoty i udostępniana właścicielom lokali na żądanie.