

Károli Gáspár Református Egyetem
Állam- és Jogtudományi Kar
Polgári Jogi Tanszék, Magánjogi Tudományok Intézete



KÁROLI GÁSPÁR
REFORMÁTUS
EGYETEM

Szakdolgozat

**A magyarországi társasházakban kialakítható kamerarendszer:
jogi, műszaki és társadalmi szempontok elemzése a GDPR tükrében**

Konzulens:

Dr. Halász Vendel
egyetemi adjunktus

Készítő:

Szamosközi Ibolya
Jogi felsőoktatási szakképzés
Levelező munkarend

Budapest

2025

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	3
2. A TÁRSASHÁZAK KAMERARENDSZERÉNEK JELENTŐSÉGE	4
2.1. A kamerarendszerek céljai és előnyei.....	4
2.2. Magyarországi társasházi környezet jellemzése	4
3. JOGSZABÁLYI KERETEK ÉS GDPR-MEGFONTOLÁSOK	5
3.1. A GDPR által szabályozott adatkezelési elvek.....	5
3.2. A magyar jogrendszer vonatkozó szabályai.....	6
3.3. Jogok és kötelezettségek a társasházak lakói és közös képviselői számára.....	7
4. MŰSZAKI SZEMPONTOK ÉS MEGOLDÁSOK	9
4.1. Kamerarendszer-típusok és műszaki paraméterek.....	9
4.2. Adatbiztonsági megoldások	10
5. KÖZÖSSÉGI ÉS AZ EGYÉNI ÉRDEKEK FIGYELEMBEVÉTELE	13
5.1. A magánszféra védelme.....	13
5.2. Társadalmi és etikai nézőpontok.....	13
6. ESETTANULMÁNYOK ÉS GYAKORLATI PÉLDÁK	14
6.1. Sikeres társasházi kamerarendszer létesítés Budapesten	14
6.2. Jogellenes - sikertelen társasházi kamerarendszer létesítés	15
6.3. Szakképesítés hiányából adódó jogellenesség	16
6.4. XX. kerületi társasház – bűncselekményi felderítés.....	16
7. KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK	17
7.1. A jogi megfelelés biztosítása	17
7.2. Műszaki és biztonsági javaslatok	17
7.3. Társadalmi konszenzus kialakítása	18
Összegzés	18
8. FORRÁSOK JEGYZÉKE.....	20

1. BEVEZETÉS

Az utóbbi években a technológiai fejlődésével a társasházi tulajdonosok is bekapcsolódhatnak a digitális világ által nyújtotta biztonsághoz, vagyis a megjelenő különböző kamerarendszerek segítségével fokozhatják biztonságérzetüket. Ezek a rendszerek nemcsak a vagyonsvédelemben de a személyvédelemben is szerepet kapnak. A társasházak kamerarendszerrel való felszerelése vissza tartó erőt jelent a bűncselekmények elkövetésénél, csökkentik azok kockázatát, valamint hozzájárulnak a lakók biztonságérzetének növeléséhez.

Azonban a kamerarendszerek alkalmazása számos jogi és etikai kérdést vet fel, különösen a személyes adatok védelmét biztosító Európai Általános Adatvédelmi Rendelet (GDPR) életbelépése óta.

„Az Európai Bizottság 2012. január 25-én tette közzé az adatvédelmi reformcsomag keretében rendelettervezetét, mely számos új társadalmi és technikai fejlődésre reagáló megoldást foglalt magában. Az Európai Unió általános adatvédelmi rendelete (GDPR) 2016. május 28-án lépett hatályba két éves felkészülési időszakot biztosítva.”¹

E dolgozat célja a kamerarendszerek jogi, műszaki és társadalmi hatásai² és összefüggései átfogó bemutatása, különös tekintettel a GDPR megfelelésére és a magyar társasházi gyakorlatokra.

- Milyen jogi szabályozások vonatkoznak a kamerarendszerek telepítésére a magyarországi társasházak esetén?
- Milyen technikai megoldások közül választhatnak a társasházak?
- Hogyan hatnak a kamerarendszerek a lakók közérzetére és magánéletére?

Mi is a GDPR?

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 2016. április 27-i (EU) 2016/679 RENDELETE a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról.

¹ Rétfalvi Attila, Révész Balázs, Buzás Péter: Magyarázat a GDPR-ról – Előszó - Dr. Péterfalvi Attila A NAIH elnöke, c. egyetemi tanár (Wolters Kluwer Hungary, 2021)

² Társasházkezelőként fontosnak tartom az adott témával való foglalkozást.

2. A TÁRSASHÁZAK KAMERARENDSZERÉNEK JELENTŐSÉGE

2.1. A kamerarendszerek céljai és előnyei

A társasházakban kialakított kamerarendszerek több célt is szolgálhatnak, amelyek közül a legfontosabbak:

- **Megelőzés és védelem:** A kamerák jelenléte elrettentheti az elkövetőket, csökkentve ezzel a lopások és rongálások számát.
- **Bizonyítások során:** Egyes bűncselekmények elkövetése után akár a rendőrségi nyomozások sikeréhez is hozzájárulhat egy megfelelő minőségű kamerakép, valamint esetlegesen a lakók nem megfelelő magatartásának a bizonyítására is szolgálhat.
- **Biztonságérzet növelése:** A lakók nagyobb biztonságban érzik magukat, lakásukat, értékeiket nagyobb biztonságban tudják, ha tudják, hogy a közös területek megfigyelés alatt állnak.

Ezek az előnyök azonban csak akkor érvényesülnek maradéktalanul, ha a kamerarendszerek telepítése és működtetése megfelel a jogi és etikai követelményeknek.

2.2. Magyarországi társasházi környezet jellemzése

Magyarországon a társasházakban élők száma jelentős, nemcsak a nagyobb városokban, ahol a lakóközösségek biztonságának megteremtése komoly kihívást jelent, hanem most már egyre több kisebb településen is épülnek kisebb 4-6 lakásos társasházak. Kisebb társasházak esetén elsősorban a biztonság megőrzésére helyeződik a hangsúly, míg a nagyobb házaknál már a házon belüli konfliktusok megoldásánál is szerephez juthat a kamerafelvétel. A társasházak Szervezeti és Működési Szabályzata (SZMSZ) keretén belül kerül meghatározásra az adott társasház kamerarendszerek kialakítása.

„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.”³

Azonban a gyakorlati megvalósítás során számos problémával szembesülhetnek a társasház tulajdonosai, mint például:

- az adatvédelmi szabályok ismeretének hiánya,
- a lakók közötti nézeteltérések,
- a pénzügyi források szűkössége.

A kamerarendszer kialakítását az egyedi igények és körülmények figyelembevételével kell megtervezni, megterveztetni. Számos vállalkozás nyújt teljeskörű szolgáltatást a társasházak számára, a tervezéstől az üzemeltetésig bezárólag.

3. JOGSZABÁLYI KERETEK ÉS GDPR-MEGFONTOLÁSOK

3.1. A GDPR által szabályozott adatkezelési elvek

Az Európai Általános Adatvédelmi Rendelet (GDPR) meghatározza azokat az elveket, amelyek alapján a személyes adatok kezelése történhet. A társasházakban telepített kamerarendszerek szempontjából az alapelvek közül a következőknek van jelentősége:

1. A jogszerűség, tisztességesség és átláthatóság elve

Ez az elv már a kamera rendszer telepítésének a megszavazásakor előtérbe kerül, ugyanis a rendszer csak a jogszabályban meghatározott feltételek teljesülése esetén telepíthető. Az adatkezelésnek is jogszerűnek kell lennie. Feltételezi a jogszabályok tiszteletben tartását.

2. A célhoz kötöttség elve

A kamerarendszer működtetése kizárólag vagyonvédelem vagy a bűnmegelőzés érdekében lehetséges. Magáncélú megfigyelés és rögzítés, a társasházi kamerarendszerrel jogszabályba ütközik.

„A célhoz kötöttség elve leegyszerűsítve a cél nélküli adatkezelés, a készletező adatgyűjtés tilalmát jelenti. A célhoz kötöttségből következik, hogy a „meghatározott

³ 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 25. § (1)

cél nélküli, előre nem meghatározott jövőbeni felhasználásra való adatgyűjtés és tárolás alkotmányellenes” [15/1991. (IV. 13.) AB határozat].”⁴

3. Az adattakarékosság elve

Társasházi kamerarendszer esetén nem releváns.

4. A pontosság elve

A kamerák beállításánál biztosítani kell, hogy **csak a megfigyelni kívánt terület** legyen a látótérben. Amennyiben egy kamera magánterületre is rálátna, a rendszer beállításával, maszkolással vagy technikai szűréssel ezt ki kell küszöbölni.

5. A korlátozott tárolhatóság elve

Jogszabályi előírás társasházakra vonatkozóan nincs. Az adattárolás 15 napra (NAIH ajánlás) korlátozódik.

6. Az integritás és bizalmas jelleg elve

A társasházi kamerarendszer üzemeltetése meghatározott képesítéshez kötött. Az adatokat megfelelő technikai és szervezési intézkedésekkel kell védeni. Az általam ismert gyakorlatban a társasházak minden esetben szakosodott cégekkel kötnek szerződést a kamerarendszer teljes körű működtetésére, így a felvételek tárolásra is.

7. Az elszámoltathatóság elve

A GDPR szerint az adatkezelőnek a kötelezettsége annak igazolása, hogy az adatkezelés jogszerűségének feltételei – az adatkezelés megkezdésétől – folyamatosan fennállnak. Társasházak esetén maga a társasház az adatkezelő, aki szerződéses jogviszonyban áll a kamerarendszer üzemeltetőjével. A szerződés létrejöttétől az üzemeltető felelőssége minden erre a tevékenységre vonatkoztatott jogszabály betartása. Az adatkezelő (társasház) felelős az adatkezelési elvek betartásáért, és képesnek kell lennie azoknak a teljesítését igazolni (üzemeltetésre vonatkozó megbízási szerződés).

3.2. A magyar jogrendszer vonatkozó szabályai

A GDPR előírásai mellett a magyar jogszabályok is fontos szerepet játszanak a társasházak kamerarendszereinek kialakításában. A legfontosabb vonatkozó szabályozások a következők:

⁴ Rétfalvi Attila, Révész Balázs, Buzás Péter: Magyarázat a GDPR-ról, 5.2. pont, 6. bekezdés (Wolters Kluwer Hungary, 2021)

- A GDPR előírásai mellett talán a legfontosabb a **2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról (Infotv.)**, mely részletezi az adatkezelés alapvető szabályait.

„A társasházi elektronikus megfigyelőrendszer üzemeltetésének alapvető szabályai

Az Infotv. rendelkezései alapján egy ember arca, képmása, továbbá egy képfelvételen látható vagy rögzített cselekvése személyes adatnak, a képfelvétel készítése, valamint az adatokon elvégzett bármely művelet pedig adatkezelésnek minősül. Az adatkezelés akkor lehet jogszerű, ha megfelel a célhoz kötött adatkezelés és a szükségesség elvének, illetve megfelelő jogalapja van”⁵

- **2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról:** Ez a jogszabály tartalmazza a társasházak működésére vonatkozó előírásokat. A törvény 25. §-a külön kitér a kamerarendszerek telepítésének és üzemeltetésének a szabályaira.
- **A Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény):** A személyiségi jogok védelme és a magánszféra biztosítása szempontjából releváns.
- **Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság (NAIH)** ajánlásai és állásfoglalásai

A GDPR, a NAIH állásfoglalásai és a vonatkozó jogszabályok részletesen szabályozzák a társasházi kamerarendszerek üzemeltetésének feltételeit, ezért érdemes ezeket alaposan tanulmányozni a jogszerű működés biztosítása érdekében.

3.3. Jogok és kötelezettségek a társasházak lakói és közös képviselői számára

A kamerarendszer telepítése során a lakóknak és a közös képviselőknek egyaránt jogai és kötelezettségei is vannak:

- **Lakók jogai:** A lakóknak joguk van a magánszférájuk tiszteletben tartásához, valamint ahhoz, hogy megfelelő tájékoztatást kapjanak a kamerarendszer működéséről, és az adatok kezeléséről. A rendszer telepítése csak hozzájáruló közgyűlési határozattal tehető meg.

A GDPR 4. cikk 11. pontja:

„hozzájárulás” az érintett akaratának önkéntes, konkrét és megfelelő tájékoztatáson alapuló és egyértelmű kinyilvánítása, amellyel az érintett nyilatkozat vagy a

⁵dr. Péterfalvi Attila: A Budakeszi 77. Társasházban üzemelő kamerarendszerrel összefüggő adatkezelés – V.2. (NAIH/2017/3940/H., 2018.05.15.) https://www.naih.hu/files/NAIH-2018-776-H_határozat.pdf

megerősítést egyértelműen kinyilvánító cselekedet útján jelzi, hogy beleegyezését adja az őt érintő személyes adatok kezeléséhez.

A kiépített kamerákról a megfigyelt területre lépést megelőzően táblával, megfelelő piktogrammal kell a belépők figyelmét felhívni a megfigyelésre. Ezen túlmenően azt is meg kell jelölni, hogy az adatkezelési tájékoztató hol érhető el.

„A tájékoztatás elmaradásának objektív következménye tehát a jogellenes adatkezelés lesz [a NAIH ajánlása az előzetes tájékoztatás adatvédelmi követelményeiről (a továbbiakban: NAIH 2015a)].

A GDPR-ban szabályozott egyéb jogalapok jellemzően az adatkezelő, az adatalany vagy harmadik személyek érdekeinek védelmére irányulnak. Ebből következően az érintetti jogok gyakorlása, illetőleg az adatkezelés ellenőrzése érdekében alapkövetelmény az alkalmazott jogalapról nyújtott közérthető és világos tájékoztatás. Annak elmaradása ugyanakkor nem minősül e jogalapok érvényességi kellékének, kizárólag az átláthatóság és a tisztességesség követelményének sérelmét eredményezi (vö. NAIH 2015a).”⁶

Amennyiben a lakó úgy érzi, hogy az adatkezelés sérti a jogait, panaszt nyújthatnak be a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz (NAIH).

„Mindenki maga rendelkezik személyes adatainak feltárásáról és felhasználásáról”⁷

- **Közös képviselő kötelezettségei:** A közös képviselő felelős az adatkezelés szabályosságáért, beleértve a felvételek tárolását, törlését és az érintettek tájékoztatását. A közös képviselő nagy valószínűséggel nem rendelkezik megfelelő képesítéssel a kamerarendszerre vonatkozóan, ezért célszerű és egyben törvényi előírás is egy szakosodott, jogszabályi feltételekkel rendelkező üzemeltetővel szerződést kötni.⁸

„A közös képviselő vagy az intézőbizottság által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a

⁶ Rétfalvi Attila, Révész Balázs, Buzás Péter: Magyarázat a GDPR-ról - 7.1.1.3. rész (Wolters Kluwer Hungary, 2021)

⁷ 32/2013. (XI. 22.) AB határozat, Indokolás [87]

⁸ Gyakorló közös képviselőként én is minden esetben szakosodott vállalkozót veszek igénybe, attól a pillanattól kezdve, hogy a közgyűlés megszavazza a kamerarendszer telepítését. A vállalkozó kötelessége a jogszabályi keretek teljes mértékű betartása a tervezéstől kezdve a mentett felvétel kiadásáig, melyet szerződés aláírásával szavatol. – MNS Védelmi Kft., orszemprogram.hu

magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.”⁹

Amennyiben a társasház közös képviselője önállóan kívánja működtetni a kamera rendszert – vagyis rendelkezik ezirányú szakmai végzettséggel is, úgy a **Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság (NAIH)** ajánlását is minden tekintetben be kell tartania.

„Az adatvédelmi szabályzat a szervezet belső működését, a társasház egyes személyes adatkezeléseinek főbb jellemzőit szabályozhatja, eljárásrendet, követendő alapelveket határozhat meg az adatkezelési műveletekben résztvevők számára, így például az alábbiak vonatkozásában:

- a kamerák üzemeltetésének rendje, a felvételek megőrzési ideje, a figyelmeztető jelzések kihelyezése;
- a kamera felvételeinek érintettek általi kikéréséhez (másolat kiadásához fűződő jog) kötődő maszkolási és informatikai feladatok és felelősségek;
- a társasház GDPR 30. cikke alapján készített, az egyes adatkezelési célokhoz kapcsolódó főbb jellemzőket tartalmazó adatvédelmi nyilvántartás naprakészen tartásának rendje;
- az adatkezelési tájékoztatók frissítésének, közzétételének rendje.”¹⁰

A jogi és adatvédelmi megfelelés érdekében elengedhetetlen a lakóközösség és a közös képviselő közötti folyamatos kommunikáció.

A jogszabályok szigorú kereteket teremtenek a társasházi kamerarendszerek adatkezelésére is, amelyeket minden érintettnek be kell tartania a jogszerű és etikus működés érdekében.

4. MŰSZAKI SZEMPONTOK ÉS MEGOLDÁSOK

4.1. Kamerarendszer-típusok és műszaki paraméterek

A társasházakban alkalmazott kamerarendszerek típusai különböző igényekhez igazodnak. Tervezés folyamán figyelembe kell venni a társasház adottságait, a lakók igényeit. Természetesen nem mindegy, hogy egy kis négy lakásos társasházról, vagy egy több

⁹ 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 25. § (2)

¹⁰ NAIH_2020_5890_FIN_anonimizalt.pdf – 3. oldal

lépcsőházas panel társasházról van szó. Az alábbiakban a leggyakrabban használt rendszereket nézzük meg:

- **Analóg kamerarendszerek:** Ezek a rendszerek egyszerűbb technológiát alkalmaznak, és általában alacsonyabb költséggel telepíthetők. Az analóg rendszerek azonban korlátozott felbontást biztosítanak, ami csökkentheti a felvételek hasznosságát.
- **IP alapú kamerarendszerek:** Az IP kamerák korszerűbb technológiát képviselnek, és nagyobb felbontású képeket kínálnak, valamint már beépített mikrofonnal is rendelkeznek. Ezek a rendszerek hálózati kapcsolaton keresztül működnek, ami lehetővé teszi a távoli elérést és a felvételek online tárolását. IP kamera saját IP címmel rendelkező beágyazott IP szervere biztosítja, hogy a kamera a képeket titkosítva tudja továbbítani egy lokális számítógép hálózat vagy az internet felé.
- **Hibrid rendszerek:** Ezek a megoldások ötvözik az analóg és az IP technológiák előnyeit, lehetőséget adva a meglévő rendszerek modernizálására anélkül, hogy teljes cserére lenne szükség.

A kamerák kiválasztásakor figyelembe kell venni az alábbi paramétereket is:

- **Felbontás:** Minél nagyobb a kamera felbontása, annál részletesebb felvételeket készít.
- **Látószög:** A kamera látószöge meghatározza, hogy mekkora területet tud megfigyelni.
- **Éjjellátó képesség:** A sötétben is működő kamerák fontosak lehetnek a folyamatos megfigyeléshez.
- **Mozgásérzékelés:** Az ilyen funkcióval rendelkező kamerák csak mozgás esetén rögzítenek, csökkentve ezzel a tárolási igényt.
- **Hangrögzítés:** Bizonyos típusok már hangrögzítési technológiával vannak felszerelve. Ezek elsősorban szóbeli atrocitások esetén lehetnek hasznosak, amik inkább a nagyobb társasházak lakók közötti nézeteltérésének rendezésében lehet segítség a hatóságok számára – ha például egy-egy vita feljelentésig fajul.

4.2. Adatbiztonsági megoldások

„A személyes adatok kezelését oly módon kell végezni, hogy megfelelő technikai vagy szervezési intézkedések alkalmazásával biztosítva legyen a személyes adatok megfelelő

biztonsága, az adatok jogosulatlan vagy jogellenes kezelésével, véletlen elvesztésével, megsemmisítésével vagy károsodásával szembeni védelmet is ideértve”¹¹

A kamerarendszerek adatbiztonsága kiemelt fontosságú, mivel a rögzített felvételek személyes adatokat tartalmazhatnak. A legfontosabb adatbiztonsági megoldások a következők:

- **Hozzáférés-szabályozás:** Csak az arra jogosult személyek férhetnek hozzá a felvételekhez. Társasházak esetében megfelelően alátámasztott indokkal a közös képviselő kér egy adatmentést és továbbítást a kamerarendszert üzemeltető vállalkozástól. Illetve bizonyos esetekben rendőrségi megkeresést továbbít a közös képviselő az üzemeltető felé, és ilyen esetben az üzemeltető közvetlen a rendőrségnek továbbítja az adatállományt.
- **Hálózati védelem:** A társasházak esetében szinte kizárólag IP kamerák kerülnek most már felszerelésre. A szerződésben álló üzemeltető felelőssége a megfelelő hálózatvédelem (tűzfalak, antivírus rendszerek és behatolás-észlelők).
- **Rendszeres biztonsági mentések:** A felvételek rendszeres mentése megóvjaa az adatokat a technikai meghibásodásoktól vagy támadásoktól. A társasházak általánosságban egy hónapos mentési előfizetéssel szoktak szerződést kötni, ennyi idő alatt ki kell derülnie, hogy történt-e olyan esemény, ami intézkedést igényel. A mentési idő letelte után törlésre/felülírásra kerülnek a mentett információk.

4.3. A kamerarendszer telepítésének gyakorlati kihívásai

A társasházakban történő kamerarendszer telepítése számos gyakorlati kihívást jelent, amelyek megoldása alapos tervezést és szoros együttműködést igényel a közös képviselők, lakók és a telepítést végző szakemberek között.

A kamerák optimális elhelyezése érdekében pontosan meg kell határozni, hogy mely területeket szükséges megfigyelni (pl. bejáratok, lépcsőházak, lift, garázs, parkolók, esetleg a tárolók – van, ahol a kukatárolók megfigyelését külön is kérik). Ehhez alapos helyszíni felmérés szükséges, amely során figyelembe kell venni a látószöveget, az éjjellátási képességet, és a kamerák által lefedett területek vakfoltjait. Helyszín bejárás alkalmával célszerű a tervezőnek, a közös képviselőnek, valamint, ha van akkor a számvizsgáló bizottsági tagnak, vagy egy két lakónak jelen lenni. Így már előzetesen is pontosabb képet kaphat a tervező a társasház

¹¹ GDPR 5. cikk (1) bekezdés f) pont

elképzeléséről. Az elektronikus megfigyelőrendszerrel kapcsolatos alapvető követelmény, hogy a magántulajdonban lévő kamerák közterületet nem figyelhetnek meg. Az Európai Adatvédelmi Testület 3/2019.¹² iránymutatása alapján ugyanakkor kivétel ez alól, ha a látómező ezen részét kitakarják, vagy a felvételt maszkolják. Bizonyos esetekben ugyanis a megfigyelés nem szűkíthető le a magánterületre. Természetesen társasházak esetében a magánterületet és a magánszférát el kell különíteni egymástól. Vagyis jelen esetben a magánterületet a társasház területe jelenti, a közterületet pedig pl. a bejárat előtt húzódó járda és úttest.

A vezetékes rendszerek esetében a kábelek elvezetése jelentős kihívás lehet, különösen a régebbi építésű társasházaknál, ahol nincs kiépített kábelcsatorna. Alternatív megoldásként vezeték nélküli rendszerek alkalmazása is szóba jöhet, de ezeknél az adatátviteli stabilitásra és az interferenciák minimalizálására kell figyelni.

Külső kamerák esetében biztosítani kell a megfelelő időjárásállóságot. A kameraházaknak ellenállónak kell lenniük az esővel, hóval és erős napsugárzással szemben, a rendszer üzembiztonságát meg kell őrizni.

A társasházak számára jelentős költséget jelenthet a kamerarendszer telepítése, különösen akkor, ha korszerű IP-alapú rendszerek mellett döntenek. Az üzemeltetési költségek, például a rendszeres karbantartás és az adattárolás díjait is már előzetesen is figyelembe kell venni. Az éves költségtervezés során ezeket a tételeket külön soron kell feltüntetni, hogy elkerüljék a későbbi konfliktusokat. A lakók általában ilyen esetekben előtérbe helyezik a biztonságérzetüket, és ezért hajlandóak is a költségekhez megfelelően hozzájárulni.

A telepítést megelőzően részletes adatkezelési szabályzatot kell készíteni, amely tartalmazza az adatgyűjtés, -tárolás és -feldolgozás módját, valamint az adatok megőrzésének időtartamát. A tulajdonosok rendelkezésére kell bocsájtani a kamerarendszer üzemeltetésére vonatkozó szerződést, amiből pontosan tájékozódhat.

A kamerarendszer telepítése gyakran okoz vitákat a lakók között, különösen a magánszféra védelmével kapcsolatos aggályok miatt. A közös képviselőnek megfelelő tájékoztatással és érvekkel kell meggyőznie a lakókat a rendszer előnyeiről.

¹² Az Európai Adatvédelmi Testület (EDPB) 3/2019. számú iránymutatása a személyes adatok videoeszközökkel történő kezeléséről nyújt útmutatást. Ez az iránymutatás részletesen tárgyalja a videofelvételek készítésével és kezelésével kapcsolatos adatvédelmi kérdéseket, különös tekintettel a GDPR rendelkezéseire.

5. KÖZÖSSÉGI ÉS AZ EGYÉNI ÉRDEKEK FIGYELEMBEVÉTELE

5.1. A magánszféra védelme

A kamerarendszerek telepítése során kiemelten fontos, hogy azok ne sértsék a lakók magánszféráját, minden jogszabályt messzemenőig be kell tartani.

A kamerák nem irányulhatnak magántulajdonú lakások, erkélyek, teraszok ablakaira, levélszekrényekre, bejáratok ajtóira. Vagyis a kamerák csak a szükséges és indokolt területeket figyeljék meg.

Kizárólag a **vagyonvédelmi vagy személybiztonsági célok eléréséhez feltétlenül szükséges** közös területek figyelhetők meg.

Az adatkezelésnek arányosnak kell lennie, és nem lehet indokolatlanul túlzott mértékű.¹³

A kamerák beállításánál biztosítani kell, hogy **csak a megfigyelni kívánt terület** legyen a látótérben. Amennyiben egy kamera magánterületre is rálátna, a rendszer beállításával, maszkolással vagy technikai szűréssel ezt ki kell küszöbölni.

Az érintetteket világosan és érthetően tájékoztatni kell az adatkezelésről.¹⁴

A kamerás megfigyelésnek a társasház SZMSZ-ében szerepelnie kell, különben jogsértő lehet.¹⁵

5.2. Társadalmi és etikai nézőpontok

A kamerarendszerek társadalmi és etikai aspektusai **egyensúlyt követelnek a biztonsági igények és a magánszféra tiszteletben tartása között.**

Egy jól működő kamerarendszer:

- fokozza a lakók biztonságérzetét,
- nem sérti az emberek magánélethez való jogát,
- csak a szükséges területeken alkalmazzák,
- közösségi egyetértéssel, átlátható módon működik.

¹³ GDPR 5. cikk

¹⁴ GDPR 12-14. cikk

¹⁵ NAIH 2016/19 állásfoglalás

Ha ezek az elvek sérülnek, akkor a kamerarendszer nemcsak jogilag, hanem erkölcsileg is problémássá válhat.

6. ESETTANULMÁNYOK ÉS GYAKORLATI PÉLDÁK

6.1. Sikeres társasházi kamerarendszer létesítés Budapesten

Egy XVIII. kerületi társasházban a lakók egyre gyakoribbá váló rongálások és lopások, illetve a környéken előforduló bűncselekmények miatt döntöttek egy digitális IP-alapú kamerarendszer telepítése mellett, mivel az nemcsak képet, de hangot is rögzít. A projekt főbb lépései a következők voltak:

- **Közyűlés összehívása:**

A közös képviselő közgyűlést hívott össze, ahol a különböző technológiai megoldásokat, költségeket és a rendszer üzemeltetésének szabályait ismertette. A közgyűlés a törvényi előírások szerint határozatot hozott a kamerarendszer telepítésére vonatkozóan. Illetve megbízták a közös képviselőt, hogy szerezzen be konkrét árajánlatokat telepítésre és üzemeltetésre is. A beérkezett ajánlatok megvitatása után a konkrét árajánlat kiválasztását és elfogadását szintén közgyűlési határozatba foglalták, valamint határoztak a kamerarendszer telepítés tényének SZMSZ-ben való rögzítéséről.

- **Szerződés:**

A telepítés előtt egy komplett mindenre kiterjedő 13 oldalas vállalkozó szerződést kötött a társasház a KFT.-vel.

Tekintettel arra, hogy a felek között létrejött szerződés a GDPR 26. cikke szerinti közös adatkezelői megállapodásnak minősül, a GDPR-nak való megfelelés érdekében szükséges, hogy a szerződésben pontosan meghatározásra kerüljenek a felelőségek és a hatáskörök. A szerződés értelmében:

1. **Nyilvántartás vezetése:** A GDPR 30. cikke alapján mindkét fél köteles írásbeli nyilvántartást vezetni a szerződés alapján végzett adatkezelési műveletekről.
2. **Az adatkezelés jogalapja:** a GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározott **jogos érdek**.

3. **Technikai és szervezési intézkedések:** „A szerződésből eredő feladataik tekintetében a felek kötelesek megtenni azokat a technikai és szervezési intézkedéseket és kialakítani azokat az eljárási szabályokat, amelyek az adat- és titokvédelmi szabályok érvényre juttatásához szükségesek.”¹⁶
4. **Irányadó jogszabályok:** társasházi törvény, GDPR és az Infotv. rendelkezései és a NAIH iránymutatásai az irányadók.
5. **Az érintett jogait** a GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kell kezelni.
6. **A szerződés elengedhetetlen részét képezi az „Adatkezelési Tájékoztató”,** melyet a lakók rendelkezésére kell bocsájtani, illetve a társasházi faliújságra is ki kell függeszteni.

- **Telepítés és üzembe helyezés:**

A telepítés, az üzembe helyezés, az üzemeltetés, a karbantartás és az adatmentést is a KFT. végzi, a szerződésben meghatározott feladatok és feltételek szerint.

- **Eredmények:**

A rendszer bevezetését a lakók pozitívan értékelték, a biztonság érzetük növekedett. A szemétdobóba telepített kamera hatására a jogtalan személtelhelyezés szinte teljesen megszűnt, a liftet bekamerázva pedig a graffitizés szűnt meg, amik eddig nem kevés fejtörést és plusz kiadást okoztak a társasháznak. Az adatvédelemmel kapcsolatban sem érkezett panasz.

6.2. Jogellenes - sikertelen társasházi kamerarendszer létesítés

A Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság (NAIH) a NAIH/2018/776/H számú határozatában megállapította, hogy a Budakeszi 77 Társasház által üzemeltetett elektronikus megfigyelőrendszer adatkezelése több ponton jogsértő volt¹⁷. A főbb megállapítások a következők:

1. **Előzetes tájékoztatás hiánya:** A Társasház nem biztosított megfelelő előzetes tájékoztatást az érintettek számára az adatkezelésről, így az érintettek hozzájárulása nem volt megfelelő jogalap.

¹⁶ Vállalkozói szerződés 8.1 pont (titoktartásra vonatkozó szabályok)

¹⁷ NAIH/2018/776/H számú határozat

2. **Adatbiztonsági hiányosságok:** A Társasház nem tett eleget az adatbiztonsági követelményeknek, és nem alakította ki azokat a technikai és szervezési intézkedéseket, amelyek szükségesek lettek volna az adatvédelmi szabályok érvényre juttatásához.
3. **Adatfeldolgozó mulasztása:** A He-Ba Biztonsági Szolgáltató Kft., mint adatfeldolgozó, szintén nem tett eleget az adatbiztonsági követelményeknek.

A Hatóság a jogsértések miatt 500.000 forint adatvédelmi bírságot szabott ki a Társasházra, és figyelmeztetésben részesítette a He-Ba Kft.-t. Emellett elrendelte, hogy mindkét fél a jövőben tegyen eleget az adatbiztonsági követelményeknek, és nyújtson megfelelő előzetes tájékoztatást az érintettek számára az adatkezelésről.

A határozat rávilágít arra, hogy a kamerarendszerek üzemeltetése során elengedhetetlen a megfelelő tájékoztatás és az adatbiztonsági intézkedések betartása a jogszerű adatkezelés érdekében.

6.3. Szakképesítés hiányából adódó jogellenesség

NAIH-3463-1/2023. számú határozatából (anonim határozat) kiderül, hogy a hatóság megállapította, hogy a társasház kamerarendszerének üzemeltetése során nem tartották be az adatvédelmi előírásokat, mivel az üzemeltető nem rendelkezett a szükséges szakképesítéssel. A határozat hangsúlyozza, hogy a kamerarendszer üzemeltetőjének rendelkeznie kell biztonsági őrri, testőri, vagyonőri vagy biztonságszervezői szakképesítéssel. Valamint számos egyéb ponton is megsértették az adatvédelmi irányelveket¹⁸.

A Hatóság a jogsértések miatt 200.000 forint adatvédelmi bírságot szabott ki a Társasházra.

6.4. XX. kerületi társasház – bűncselekményi felderítés

A társasház bejáratí kapuját szándékosan megrongálták. Az egyik ott lakó tulajdonost életveszélyesen megfenyegették.

A rendőrség a beérkezett feljelentés után pár órán belül elfogta az elkövetőt. Ezt követően a hatóság hivatalosan kérte ki a társasháztól a kamerafelvételt, amely jelentős szerepet játszott a bizonyítási eljárás során. A felvételen rögzített fenyegető kijelentések bizonyító erejűek voltak a büntetés kiszabása során, így nem csak garázdaság vétsége volt az elkövető ellen a vád. Ebben az esetben a hatóság segítségére volt az is, hogy olyan nagyfelbontású kamerával rendelkezett

¹⁸ NAIH-3463-1/2023. számú határozat

a társasház, ami nem csak képet, hanem hangot is rögzített, valamint tökéletes minőségű pillanatképeket is ki lehet nyerni a felvételtől. Így az elkövető tagadása, hamar megdőlt.¹⁹

7. KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK

A társasházak kamerarendszereinek telepítése összetett folyamat, amely számos jogi, műszaki és társadalmi tényezőt érint. Az alábbiakban a dolgozat főbb megállapításai és javaslatai kerülnek összefoglalásra:

7.1. A jogi megfelelés biztosítása

Társasházi törvény betartása az egyik legfontosabb lépés a kamerarendszer kiépítésének a felvetődésénél. Fontos a törvény közgyűlési határozatra vonatkozó előírása, mely kötelező részvételi arányt ír elő, ennek hiányában nem hozható érvényes határozat.

A lakók igényeit figyelembe kell venni, de ezek az igények csak akkor érvényesülhetnek, ha a többség ezzel egyet ért. Meg kell indokolni azt is, hogy hova és miért kellene kamerát elhelyezni, így elkerülhetőek a későbbi elégedetlenkedések, illetve viták.

A **GDPR** és a magyar jogszabályok alapján minden társasház számára kötelező egy részletes adatkezelési szabályzat megalkotása. Ez biztosítja, hogy a lakók pontosan tisztában legyenek a rendszer működésével és az adatok felhasználásával, hogy biztosítva lássak a magánszférájuk megtartását.

Minden esetben javasolt, hogy a kamerarendszer telepítését megelőzően annak részletes megtervezésére kerüljön sor, szakember bevonásával. Az üzemeltetéshez szükséges szerződést kizárólag szakképesítéssel rendelkező vállalkozóval vagy vállalkozással érdemes megkötni, annak érdekében, hogy minden a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően működjön. Elkerülve ezzel a jogi bonyodalmakat, bírságokat. Az adatkezelési gyakorlatok és a műszaki megoldások rendszeres felülvizsgálata szükséges a jogszabályi megfelelés fenntartásához.

7.2. Műszaki és biztonsági javaslatok

Technológiai megoldásoknál célszerű a legkorszerűbb technikai megoldásokat igénybe venni. Lehet, hogy a kivitelezéskor többlet költséggel jár, de hosszú távon ez a befektetés megtérül. Egy komplettebb, bővíthető, korszerű szoftverrel rendelkező rendszert sokkal tovább lehet

¹⁹ Saját kezelésű társasház, a részletek ezért ismertek ennyire.

fejleszteni. Fontos, hogy a rendszer karbantartása, üzemeltetése és szükség esetén bővítése költséghatékony és fenntartható legyen. Egy kevésbé korszerű, kevésbé fejleszthető rendszert hamarabb le kell esetleg teljes egészében cserélni.

Az IP-alapú rendszerekkel érdemes tervezni, hisz jelenleg azok a leghatékonyabbak, mind képminőség, mind a különböző beállítási (maszkolási) lehetőségek, valamint a hangrögzítés miatt.

GDPR figyelembevétele alapján az adattitkosítás, a hozzáférés-szabályozás és a rendszeres frissítések alkalmazása elengedhetetlen az illetéktelen hozzáférések elkerüléséhez. Ehhez elengedhetetlen a szakképzettség megléte.

„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.”²⁰

„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.”²¹

7.3. Társadalmi konszenzus kialakítása

A kamerarendszerek telepítésekor kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy ne sértsék a lakók privát szféráját. Csak a közös területek megfigyelése engedélyezett, és a kamerák pozícióját ennek megfelelően kell meghatározni, amennyiben ez nem lehetséges, akkor a maszkolást kell alkalmazni. Fontos, hogy a lakók tisztába legyenek azzal, hogy a kamerák nem ellenük, hanem ő értük kerülnek felhelyezésre. Ehhez elengedhetetlen a megfelelő tájékoztatás. A közös képviselő szerepe, hozzáértése, emberismerete és konfliktus kezelése meghatározza a kamerarendszer telepítésének sikerességét.

Összegzés

A társasházak kamerarendszereinek bevezetése jelentősen hozzájárulhat a közösség biztonságának növeléséhez, de csak akkor, ha a jogi, műszaki és társadalmi szempontokat megfelelően kezelik. A dolgozatban bemutatott ajánlások és gyakorlati példák irányt

²⁰ 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 25. § (2)

²¹ 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 25. § (3)

mutathatnak a sikeres telepítés és működtetés érdekében. A lakók érdekeinek tiszteletben tartása, a jogszabályoknak való megfelelés és a korszerű technológiai megoldások alkalmazása együttesen teremthet fenntartható és mindenki számára elfogadható rendszert. Ugyanakkor fontos hangsúlyozni, hogy a jogi és adatvédelmi szabályok betartásának hiánya komoly következményekkel járhat. Az esettanulmányok rávilágítanak arra, hogy a kamerarendszerek megfelelő tervezésével és működtetésével jelentős mértékben növelhető a társasházak biztonsága, a sikeres rendszer üzemeltetés kulcsa a lakók tájékoztatása, az adatkezelési szabályok pontos kidolgozása és a megfelelő műszaki megoldások alkalmazása.

Biatorbágy, 2025.03.31.

Szamosközi Ibolya
Szamosközi Ibolya

8. FORRÁSOK JEGYZÉKE

Az alábbiakban a dolgozat elkészítéséhez felhasznált szakirodalom, jogszabályok és egyéb források kerülnek felsorolásra:

1. Jogszabályok:

- Európai Parlament és Tanács (EU) **2016/679 rendelete** (2016. április 27.) – Az általános adatvédelmi rendelet (**GDPR**).
- **2011. évi CXII. törvény** az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról (**Infotv.**)
- **2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról**
- **Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság (NAIH)** ajánlásai és állásfoglalásai

2. Szakirodalom:

- Péterfalvi Attila, Révész Balázs, Buzás Péter (szerk.): Magyarázat a GDPR-ról. Wolters Kluwer Hungary, Budapest, 2021.
- Szabó Endre Győző (szerk.): Az Infotörvénytől a GDPR-ig, Ludovika Kiadó, Budapest, 2021

3. Online források:

- [GDPR információs portál](#)
- [NAIH hivatalos weboldala](#)
- dr. Péterfalvi Attila: A Budakeszi 77. Társasházban üzemelő kamerarendszerrel összefüggő adatkezelés (NAIH/2017/3940/H., 2018.05.15.)
https://www.naih.hu/files/NAIH-2018-776-H_hatarozat.pdf
- dr. Péterfalvi Attila: Társasházi kamerarendszer jogszerű üzemeltetésének általános adatvédelmi feltételei (NAIH/2020/5890, 2020.08.12.)
(<https://www.naih.hu/dontesek-adatvedelem-tajekoztatok-koezlemenyek/file/97-tarsashazi-kamerarendszer-jogszeru-uzemeltetesenek-altalanos-adatvedelmi-feltetelei>)
- Dr. Nagy Enikő LL.M. ingatlanforgalmi szakjogász: Csak óvatosan a kamerákkal! A NAIH a társasházakat is ellenőrizheti (2019)
<https://tarsashazakesmegoldasok.hu/2019/12/03/csak-ovatosan-a-kamerakkal-a-naih-a-tarsashazakat-is-ellenorizheti>

- MNS Védelmi Kft.: Miért fontos a Társasházi kamerarendszer? (<https://orszempogram.hu/tarsashazi-kamerarendszerek/>)
- Jogászvilág: Kamerás megfigyelés a társasházban (2020) (<https://jogaszvilag.hu/szakma/kameras-megfigyeles-a-tarsashazban/>)
- dr. Németh Botond: Térfigyelő kamera társasházakban (LegitiMo, 2024) (<https://www.legitimo.hu/jogi-hirek/terfigyelo-kamera-tarsashazakban/>)
- Jogi Forum / Balogh Boglárka: A társasházi adatkezelés legfőbb buktatói (2024) (<https://www.jogiforum.hu/cikk/2024/01/11/a-tarsashazi-adatkezeles-legfobb-buktatoi/>)
- Jogi Forum / budlegal Ügyvédi Társulás: Megfigyel a szomszédom? – Amit a társasházi kamerahasználatról tudni érdemes! (2023) (<https://www.jogiforum.hu/cikk/2023/04/28/megfigyel-a-szomszedom-amit-a-tarsashazi-kamerahasznalatrol-tudni-erdemes/>)

4. Egyéb forrás:

Vállalkozói szerződés – KFT. és XVIII. ker. Társasház között

A források hiteles és ellenőrzött adatokat tartalmaznak, amelyek a dolgozat témáját átfogóan alátámasztják.