

ADATKEZELÉSI TÁJÉKOZTATÓ

Júlia u. 13. Társasház (7632 Pécs Júlia u. 13.)

A tulajdonjoggal rendelkező személyek személyes adatainak kezeléséről

1. Az adatkezelési tájékoztató célja és hatálya

A jelen adatkezelési tájékoztató célja, hogy a Társasház tulajdonosai (a továbbiakban: Érintettek) számára átlátható, közérthető és részletes tájékoztatást nyújtson személyes adataik kezeléséről, az adatkezelések céljáról, jogalapjáról, időtartamáról, valamint az Érintetteket megillető jogokról és jogorvoslati lehetőségekről.

Jelen tájékoztató az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban: GDPR), az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.), valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi tv.) rendelkezései alapján készült.

2. Az Adatkezelő adatai és elérhetőségei

- **Cégnév / Megnevezés:** Júlia u. 13. Társasház
- **Székhely:** 7632 Pécs Júlia u. 13.
- **nyilvántartási szám:** 20993
- **Adószám:** 20098678-1-02
- **E-mail cím:** titkarsag@klszpecs.hu
- **Képviselő:** KERTVÁROS Lakásfenntartó Szövetkezet, (7632 Pécs, Nagy Imre út 63-65., **Képviseli:** Balatoni Árpád elnök)
- **Adatvédelmi tisztviselő:** Az Adatkezelő a GDPR 37. cikke alapján nem köteles adatvédelmi tisztviselő kijelölésére.

3. A kezelt adatok köre, az adatkezelés célja, jogalapja és időtartama

Az Adatkezelő az alábbi tevékenységek szerint, elkülönítetten kezeli az Érintettek személyes adatait:

I. Társasház ingatlan tulajdonosai és lakói tekintetében

Az adatkezelés célja	Az adatkezelés jogalapja	A kezelt adatok köre	Az adatkezelés időtartama
Tulajdonosok nyilvántartása	Jogi kötelezettség teljesítése [GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pont]; a Társasházi tv. 22. § (1) bek., b.pont	Név, , születési év, anyja neve, tulajdoni arány, lakcím, levelezési cím, tulajdonosváltás időpontja	A tulajdonosi jogállás megszűnését követő 5 év (általános elévülési idő)
Kintlévőség-kezelés, elmaradt díjak behajtása, jogi igényérvényesítés	Az Adatkezelő és a lakóközösség jogos érdeke [GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pont]; 2009. évi L. törvény (Fmhtv.), 22/2010. (V. 7.) IRM rendelet; <i>Érdekmérlegelési teszt 1.</i>	Név, születési név, születési hely és idő, lakcím, anyja neve, tartozás összege és jogcíme	A polgári jogi követelés elévüléséig, peres vagy végrehajtási eljárás esetén annak jogerős befejezéséig
Kamerarendszer üzemeltetése (CCTV) a kijelölt közös területeken	Az Adatkezelő és a lakóközösség vagyonvédelmi jogos érdeke [GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pont]; <i>Érdekmérlegelési teszt 2.</i>	Az érintett képmása, cselekvése (mozgása) a megfigyelt területen, a felvétel helye és ideje	Főszabály szerint a rögzítéstől számított 3 nap (72 óra) (kivéve hatósági eljárás indulása esetén)

Kapcsolattartás a munkaszervezettel (elektronikus / telefonos értesítések)	Az Érintett önkéntes hozzájárulása [GDPR 6. cikk (1) bekezdés a) pont]	Telefonszám, e-mail cím	A hozzájárulás visszavonásáig, de legkésőbb a tulajdonosi vagy használati jogviszony megszűnéséig
Kapcsolattartás felújítási, karbantartási munkák esetén (vállalkozónak történő átadás)	Az Érintett önkéntes hozzájárulása [GDPR 6. cikk (1) bekezdés a) pont]	Telefonszám, lakás azonosító	A hozzájárulás visszavonásáig, de legkésőbb a kivitelezési munka lezárásáig
Közös költség befizetések intézése (postai csekk, banki átutalás)	Jogi kötelezettség teljesítése [GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pont]; Számviteli tv. 168–169. § alapján	Befizető neve, címe, lakás/garázs azonosítója, bankszámlaszám, átutalt összeg, közlemény	A számviteli bizonylatok megőrzési kötelezettsége alapján 8 év
Közös költség fizetések lebonyolítása csoportos beszédési megbízás útján	Szerződés teljesítése [GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pont]	Fizető neve, bankszámlaszáma, lakás/garázs adatai, megbízás azonosítója	A csoportos beszédési szerződés fennállása alatt
A sikeres pénzügyi tranzakciók bizonylatainak számviteli nyilvántartása	Jogi kötelezettség teljesítése [GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pont] a Számviteli tv. 168–169. § alapján	Befizető neve, bankszámlaszáma, levont összeg, azonosító	A pénzügyi bizonylatok tekintetében 8 év
Panaszkezelés és lakossági bejelentések kivizsgálása	Jogos érdek [GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pont] vagy önkéntes hozzájárulás [GDPR 6. cikk (1) a) pont]	Bejelentő neve, értesítési címe / e-mail címe, panasz tárgya és tartalma	A panaszügy kivizsgálásának és jogerős lezárásának időpontjáig, vitás ügy esetén az elévülési időig (5 év)
Közgyűlés megtartása, levezetése, jelenléti ív és jegyzőkönyv vezetése	Jogi kötelezettség teljesítése [GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pont]; a Társasházi tv. 39. § (1) bek., b.pont	Tulajdonos neve, aláírása, tulajdoni hányada, képviselt albetét címe / helyrajzi száma	A társasház fennállásáig (a határozatok és jegyzőkönyvek a szövetkezet működésének alapidokumentumai)
Hulladékszállítási díj ügyintézés és adatszolgáltatás (Dél-kom Nonprofit Kft. közszolgáltató felé)	Jogi kötelezettség teljesítése [GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pont]; a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a Ptk. 6:256. §	Tulajdonos/használó neve, születési helye és ideje, anyja neve, lakás címe, levelezési címe hulladékszállítási felosztási arányszám	A közszolgáltatási jogviszony megszűnésétől számított 5 év, számviteli bizonylat esetén 8 év

II. Harmadik személyek (bérlők, meghatalmazottak, vállalkozók) tekintetében

Az adatkezelés célja	Az adatkezelés jogalapja	A kezelt adatok köre	Az adatkezelés időtartama
Közzététel, részt vevő meghatalmazott személy nyilvántartása	Jogi kötelezettség teljesítése [GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pont]; a Társasházi tv. 39. § (1) bek., b.pont	Meghatalmazott neve, lakcíme, meghatalmazó neve, aláírása	A közzételési jegyzőkönyv részeként a társasház fennállásáig
Általános meghatalmazások nyilvántartása	Az Érintett önkéntes hozzájárulása [GDPR 6. cikk (1) bekezdés a) pont] Ptk.6:16.§	Meghatalmazott neve, lakcíme, meghatalmazó neve, aláírása	A hozzájárulás visszavonásáig, de legkésőbb 5 év
Bérlői igénybejelentés bérleti szerződés megkötésére	Az Érintett önkéntes hozzájárulása [GDPR 6. cikk (1) bekezdés a) pont]	Név, telefonszám, e-mail cím	Szerződéskötés elmaradása esetén rögtön törlésre kerül
Bérlők nyilvántartása (társasházi tulajdonú helyiség bérbeadása esetén)	Szerződés teljesítése [GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pont]	Név, lakcím/székhely, születési hely és idő, anyja neve, adóazonosító	A bérleti jogviszony megszűnését követő 5 év (elévülés)
Bérlők közös költség és bérleti díj befizetésének nyilvántartása	Jogi kötelezettség teljesítése [GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pont]; 2000. évi C. törvény 168–169. § (Számvetési tv.)	Bérlő neve, címe, fizetett összeg, bankszámlaszám, számlázási adatok	A Számvetési törvény alapján 8 év
Bérlők közüzemi fogyasztói átjelentések ügyintézésére meghatalmazással adattovábbítás	Az Érintett önkéntes hozzájárulása [GDPR 6. cikk (1) bekezdés a) pont]	Név, lakcím/székhely, születési hely és idő, anyja neve, Telefonszám, e-mail cím	A hozzájárulás visszavonásáig, de legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnéséig
Bérlők bérleti szerződésében a fizetési kötelezettségért kezességet vállaló személy nyilvántartása	Szerződés teljesítése [GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pont]	Név, lakcím, születési hely és idő, anyja neve,	A bérleti jogviszony megszűnését követő 5 év (elévülés)
Bérlővel történő elektronikus / telefonos kapcsolattartás	Az Érintett önkéntes hozzájárulása [GDPR 6. cikk (1) bekezdés a) pont]	Telefonszám, e-mail cím	A hozzájárulás visszavonásáig, de legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnéséig
Természetes személy vállalkozókkal kötött szerződések nyilvántartása és teljesítése	Szerződés teljesítése [GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pont]	Vállalkozó neve, székhelye, adószáma, nyilvántartási száma, bankszámlaszáma	A szerződés megszűnésétől számított 5 év, számviteli bizonylatok esetén 8 év
Vállalkozó elérhetőségi adatainak továbbítása lakók felé hibaelhárítás céljából	Az Érintett (vállalkozó) hozzájárulása [GDPR 6. cikk (1) a) pont] vagy szerződés teljesítése [6. cikk (1) b) pont]	Vállalkozó neve, szakmája, kapcsolattartási telefonszáma, e-mail címe	A vállalkozási szerződés érvényességi ideje alatt

4. A személyes adatok címzettjei, adatfeldolgozók

A Társasház külső adatfeldolgozókat és önálló adatkezelő partnereket vesz igénybe, akik az alábbiak szerint járnak el:

a) Közös képviseleti tevékenység komplett ellátása:

KERTVÁROS Lakásfenntartó Szövetkezet, (7632 Pécs, Nagy Imre út 63-65., Képviseli: Balatoni Árpád

E-mail cím: titkarsag@klszpecs.hu, Telefon: 72/ 200-685, 438-238, 438-171

b) Ügykezelés és könyvelés:

- OPEN Szoftverház Számítástechnikai Szolgáltató Kft. (1043 Budapest, Berda József utca 12.; adószám: 12509104-2-41) Alkalmazott szoftver: TÁRHÁZ rendszer.

c) Követelésérvényesítés és jogi képviselet:

Fizetési elmaradás esetén, mivel a 2009. évi L. törvény és a fizetési meghagyásos eljárásban és a fizetési meghagyás végrehajtásának elrendelése iránti eljárásban alkalmazandó papír alapú és elektronikus űrlapokról szóló 22/2010. (V. 7.) IRM rendelet pontos személyes adatok megadását írja elő, az adatok tisztázása céljából, jogos érdek alapján fordulunk a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatala (7621 Pécs, Kossuth tér 1-3.) felé, ahonnan határozati formában megkapjuk az alábbi adatokat: neve, lakcíme; születési év, hónap, nap; anyja neve.

A követelések jogi úton történő behajtásához minden esetben megbízott ügyvédet vesz igénybe:

- Ügyvédi iroda: Dr. Komlódi Ügyvédi Iroda (7621 Pécs, Felsőmalom u. 18.; KASZ: 36063459; Dr. Komlódi András ügyvéd).

A fizetési meghagyásos eljárás a Magyar Országos Közjegyzői Kamara (MOKK) informatikai rendszerén keresztül (fmh.mokk.hu) történik. Végrehajtási szakaszban az adatok a jogerős végrehajtható okirat alapján a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező önálló bírósági végrehajtóhoz kerülnek továbbításra.

d) Pénzügyi szolgáltatók:

OTP Bank Nyrt. (székhely: 1051 Budapest, Nádor utca 16.).

Unicredit Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), K and H Bank (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.)

e) Közüzeti szolgáltatók, adattovábbítás:

Bérleményekhez kapcsolódóan a közös képviselő a közüzeti szolgáltatók fogyasztói változás átjelentésének ügyintézését is vállalja meghatalmazás alapján, mely esetben a közműszolgáltatók fogyasztóváltozáshoz szükséges nyomtatványokat kitöltve továbbítja a közműszolgáltatók felé:

PÉTÁV Kft. (székhely: 7623 Pécs, Tüzér u. 18-20., **Tettye Forrásház Zrt.** (székhely: 7634 Pécs, Nyugati ipari út 8.), **MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.** (székhely: 1439 Budapest, Pf. 700.), **Dél-Kom Kft.**, (székhely: 7632 Pécs, Siklósi út 52.).

f) Adattovábbítás tulajdonosok között:

A közös képviselő a tulajdonosok kapcsolattartási adatait más tulajdonos részére kifejezett, előzetes hozzájárulás hiányában nem adja ki. Indokolt esetben (pl. beázás, káresemény) a közös képviselő vállalja a megkereső fél üzenetének továbbítását az érintett felé, hogy a kapcsolatfelvétel lehetőségéről az érintett saját maga dönthessen.

5. Az adatszolgáltatás elmaradásának lehetséges következményei

A jogszabályon (jogi kötelezettség) alapuló személyes adatok megadásának elmaradása esetén a közös képviselő a hiányzó adatokat hatósági megkeresés (adategyeztetés) útján szerezhetheti be. Szerződésen alapuló adatkezelésnél az adatok hiánya a szerződéskötés vagy a szolgáltatás (pl. bérbeadás) megtagadásával járhat. Azon adatkezelések esetében, amelyek önkéntes hozzájáruláson alapulnak (pl. e-mail, telefonszám), az adat megadásának megtagadása nem járhat az Érintettre nézve semmilyen hátránnyal, mindössze a kényelmi szolgáltatások (pl. elektronikus értesítések, gyors hibaelhárítás-szervezés) elvesztését jelenti.

6. Az adattárolás módja

Az adattárolás papíralapú és elektronikus formában történik, az átláthatóság és az adatbiztonság elveinek teljeskörű betartása mellett.

Az adatkezelés formája:

- papíralapú, fizikai tárolás valósul meg a közgyűlési jegyzőkönyvek, jelenléti ívek, régi papíralapú szerződések, bérleményekhez kapcsolódó igénylő lapok, közüzemi átjelentő nyomtatványok, közüzemi szolgáltatói szerződések, tulajdonosi adatbejelentők, bérleti adatbejelentők, fizetési felszólítások vonatkozásában,
- digitális tárolás valósul meg az e-mailes kapcsolattartás, lakónyilvántartó szoftver adatbázisa vonatkozásában.

Adatbiztonsági garanciák:

Az adatok fizikai támadások elleni védekezését közös képviselő székhelyén távfelügyelettel biztosított, riasztóval védett irodahelyiség biztosítja. Az iroda bejáratainál elhelyezett kezelőpanelek segítségével lehet a rendszert élesíteni, illetve deaktiválni. A védelmi rendszer az iroda helyiségekben és folyosókon elhelyezett mozgásérzékelők, továbbá az ügyfélfogadásra céljára használt helyiségek üvegfelületeinek rezgését is detektáló érzékelők segítségével valósul meg.

A távfelügyeleti rendszert a Multi Alarm Zrt. (7630 Pécs, Basamalom út 33., +36 (20) 996 6013) üzemelteti.

Papíralapú adatoknál a fizikai védelmet zárható lemezszekrény is biztosítja.

A digitálisan tárolt számítógépes állományok tárolása, kezelése a közös képviselő Pécs, Nagy Imre út 63-65. sz. alatti irodájában, helyben működtetett szerver számítógépen történik.

A szerver számítógép a közös képviselő kijelölt alkalmazottján és a rendszergazdai szolgáltatást végző cégen kívül más személy részéről nem hozzáférhető. A szerver az iroda zárt részében felszerelt, kulccsal zárható, rack szekrényben van elhelyezve. Az adatok elemi károkból (villámcsapás, tűz, stb..) illetve közüzemi szolgáltatásban bekövetkezett hiba (feszültség kimaradás, ingadozás) történő megsemmisülésének, sérülésének megakadályozása érdekében a szerver számítógép szünetmentes áramforrással van ellátva, illetve az adatokról biztonsági mentés készül, a mentett adatokat tartalmaz külső adathordozó egység (merevlemez), szintén a közös képviselő iroda területén található páncélszekrényben kerül elhelyezésre. Az adatokról külső, idegen távoli szerverre (felhőszolgáltatás) nem történik mentés.

Az internet felől érkező esetleges külső támadások (vírus, hacker) elleni védelmet egyrészt a kliens gépeken futó antivírus szoftver, másrészt szervervédelmi szoftver megoldás látja el.

Az informatikai szerver karbantartását és távfelügyeletét a rendszergazdai szolgáltatásokkal megbízott InfoComplex Bt. (7632 Pécs, Béke u. 1., telefon: 72/555-777, email: support@infocomplex.hu) munkatársai végzik.

A rendszer rendszergazdai jogosultságaival csak a rendszergazda rendelkezik. A közös képviselő munkatársai által használt kliens gépek az illetéktelen hozzáférések megakadályozása érdekében felhasználónév és jelszó párossal védettek.

Hozzáférési jogosultságok:

Az egyes számítógépes munkaállomásokhoz csak az odarendelt munkavállaló fér hozzá.

A szerverre és a kliens gépekre történő bejelentkezések, a bejelentkező felhasználó adataival és a bejelentkezés időpontjával együtt logolva vannak, így a gépekre történő bejelentkezések utólagosan visszakéreshetők.

Az irattárhoz kizárólag a közös képviselő elnöke és a kijelölt munkavállalók férnek hozzá.

7. Az Érintetteket megillető jogok

A GDPR rendelkezései alapján az Érintett jogosult:

- (i) kérelmezni az Önre vonatkozó személyes adatokhoz való **hozzáférést**, tájékoztatást kérve az Adatkezelőnél kezelt adatokról. A tájékoztatás, illetve a kezelt adatok másolatának megadása ingyenes.
- (ii) kérelmezni az Önre vonatkozó személyes adatok **helyesbítését, törlését vagy kezelésük korlátozását** (ha annak jogszabályi akadálya nincs),
- (iii) kérni, hogy az Adatkezelő ismertesse, milyen címzettek tájékoztatott az adatok helyesbítéséről, törléséről vagy az adatkezelés korlátozásáról,
- (iv) amennyiben az adatkezelés jogalapja az Ön hozzájárulása, úgy az adatkezeléshez adott **hozzájárulását bármikor visszavonhatja**. A hozzájárulás visszavonása nem érinti a hozzájáruláson alapuló, visszavonás előtti adatkezelés jogszerűségét.
- (v) ha az adatkezelés jogalapja az Ön hozzájárulása vagy a szerződés teljesítése, akkor élhet az **adathordozhatósághoz való jogával**: kérheti, hogy az Ön által rendelkezésre bocsátott adatokat tagolt, géppel olvasható formátumban megkapja, vagy egy másik adatkezelőnek továbbítsa.
- (vi) amennyiben az adatkezelés jogalapja jogos érdek, úgy Ön jogosult **tiltakozni az adatkezelés ellen**. Ebben az esetben a személyes adatokat az Adatkezelő nem kezeli tovább, kivéve, ha bizonyítja, hogy az adatkezelést olyan kényszerítő erejű jogos okok indokolják, amelyek elsőbbséget élveznek az érintett érdekeivel, jogaival és szabadságaival szemben, vagy amelyek jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez kapcsolódnak.

8. Nemzetközi adattovábbítás (Harmadik ország)

Az Adatkezelő a személyes adatokat harmadik országba nem továbbítja.

9. Adattisztítás

A közös képviselő a GDPR alapelveivel (különösen az adattakarékosság és a korlátozott tárolhatóság elvével) összhangban naptári évente legalább egy alkalommal (az üzleti év lezárásakor) átfogó adattisztítást és iratszelejtezést végez. Ennek során a Szövetkezet felülvizsgálja a papíralapú és elektronikus nyilvántartásaiban szereplő személyes adatok kezelésének célját és jogalapját. Azokat a személyes adatokat, amelyek esetében az adatkezelés célja megszűnt, a megőrzési idő (pl. elévülési idő 5 év, számviteli kötelezettség 8 év) lejárt, vagy az Érintett a hozzájárulását visszavonta, a közös képviselő véglegesen és visszaállíthatatlanul törli a szoftvekből, a papíralapú iratokat pedig biztonságosan megsemmisíti (iratmegsemmisítővel ledarálja).

10. Automatizált döntéshozatal és profilalkotás

Az Adatkezelő nem alkalmaz semmilyen kizárólag automatizált döntéshozatali rendszert, és nem végez profilalkotást.

11. Jogorvoslati lehetőségek és hatósági panasz

Amennyiben az Érintett megítélése szerint a személyes adatainak kezelése sérti a jogszabályokat, panaszával elsőként a közös képviselőhöz (titkarsag@klszepecs.hu) fordulhat, továbbá bejelentést tehet a NAIH-nál (1055 Budapest, Falk Miksa utca 9-11., ugyfelszolgalat@naih.hu) vagy bírósághoz fordulhat.

Kelt: Pécs, 2026. október 15.

Júlia u. 13. Társasház

KERTVÁROS LAKÁSFENNTARTÓ
SZÖVETKEZET
7632-Pécs, Kertvárosi út 63.
Adószám: 10992092-02
1.

KERTVÁROS Lakásfenntartó Szövetkezet
képviselésében: Balatoni Árpád elnök

ÉRDEKMÉRLEGELÉSI TESZT (1. sz.)

A társasházi kintlévőségek kezelése, fizetési meghagyásos és bírósági végrehajtási eljárások lefolytatása céljából

1. Az Adatkezelő és az adatkezelés adatai

- Adatkezelő: Júlia u. 13. Társasház, közös képviselő: KERTVÁROS Lakásfenntartó Szövetkezet (7632 Pécs, Nagy Imre út 63-65.; adószám: 10097559-2-02; képviseli: Balatoni Árpád elnök).

2. A kezelt személyes adatok köre

- Természetes személyazonosító adatok: Név, születési hely és idő, anyja neve, lakcím.
- Pénzügyi adatok: Felhalmozott tartozás pontos összege.

3. Első lépés: A jogos érdek azonosítása (Megfelelőségi vizsgálat)

A Társasháznak, valamint az érintett lakóközösség jogkövető többségének kifejezett és alapvető gazdasági jogos érdeke fűződik ahhoz, hogy a felhalmozódott követeléseket hatékonyan és eredményesen behajtsa, megelőzve a pénzügyi stabilitás megbomlását, fizetéseképtelenséget.

4. Második lépés: A szükségesség vizsgálata (Szükségességi teszt)

A vonatkozó törvények (Pp., Fmhtv.) egyértelműen meghatározzák a jogi eljárások megindításához kötelező azonosítókat. Ezen adatok nélkül a MOKK online rendszere dokumentumot kiállítani nem képes és a tartozás behajtása lehetetlen lenne.

5. Harmadik lépés: Az Érintettek jogainak és érdekeinek vizsgálata (Mérlegelési és Arányossági teszt)

Az Érintettek alapvető jogai és érdekei: A tartozást felhalmozó tulajdonosok/bérlők (Érintettek) alapvető joga a személyes adataik védelme, a magánéletük tiszteletben tartása, valamint az, hogy pénzügyi nehézségeik, tartozásaik ténye ne váljon nyilvánossá, vagy illetéktelen harmadik személyek számára megismerhetővé.

Észszerű elvárások: A társasházi együttélés szabályait és a jogszabályi kötelezettségeket ismerő Érintett észszerűen számíthat arra, hogy huzamosabb díjnemfizetés esetén az Adatkezelő megteszi a szükséges jogi lépéseket a közösség pénzügyi stabilitása érdekében. Nem elvárható és nem életszerű, hogy egy adós az adatvédelmi jogaira hivatkozva mentesüljön a jogszabályi kötelezettségei alól és elvárja, hogy helyette a tulajdonközösség álljon helyt.

A beavatkozás súlya és a garanciák: A beavatkozás súlya alacsony, mivel az adatkezelés szigorúan csak a hatósági eljárások (fizetési meghagyás, peres eljárás, végrehajtás) lefolytatásához elengedhetetlenül szükséges adminisztratív adatokra korlátozódik. A Társasház a "pellengérre állítást" (pl. adósok nevének kifüggesztése a lépcsőházban) mint jogsértő gyakorlatot szigorúan mellőzi, az adatokat kizárólag titoktartásra kötelezett jogi képviselőnek és hatóságoknak (MOKK, közjegyző, bíróság) továbbítja. A mérlegelés alapján a közösségi jogos érdek arányosan felülmúlja az adós adatvédelmi érdekeit. Az adatkezelés korlátozott és célhoz kötött.

6. Végző megállapítás

Az Adatkezelő megállapítja, hogy a közösségi jogos érdek elsőbbséget élvez az adós érdekével szemben. Az adatkezelés a GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja alapján jogszerű.

ÉRDEKMÉRLEGELÉSI TESZT (2. sz.)

Kamerarendszer (CCTV) üzemeltetése élet-, testi épség- és vagyonvédelmi célból

1. Az Adatkezelő és az adatkezelés adatai

- Adatkezelő: Júlia u. 13. Társasház, közös képviselő: KERTVÁROS Lakásfenntartó Szövetkezet (7632 Pécs, Nagy Imre út 63-65.; adószám: 10097559-2-02; képviseli: Balatoni Árpád elnök).

2. A kezelt személyes adatok köre

- Az Érintett képmása (videófelvétel), mozgása a felvételen, a felvétel készítésének helye és pontos ideje. Hangrögzítés nem történik.

3. Első lépés: A jogos érdek azonosítása (Megfelelőségi vizsgálat)

A társasháznak és az épületben lakó tulajdonosoknak közvetlen, valós jogos érdeke fűződik a közös tulajdonban lévő vagyontárgyak (lift, lépcsőház, bejárat kapu) védelméhez, a rongálások, betörések és lopások megelőzéséhez, valamint az esetlegesen bekövetkező jogsértések esetén a tettesek azonosításához.

4. Második lépés: A szükségesség vizsgálat (Szükségességi teszt)

A kamerarendszer alkalmazása szükséges, mivel a rongálások, a besurranásos lopások jelentős anyagi kárt okoznak a lakóközösségnek. Enyhébb eszköz (pl. 24 órás fizikai portaszolgálat, élőerős őrzés) alkalmazása aránytalanul magas és vállalhatatlan költséget jelentene a lakóknak. A kamerák pusztán jelenléte is jelentős visszatartó erővel bír. A cél a rongálások, a besurranásos lopások megelőzése, élet-, testi épség védelme, ezek bekövetkezése esetén viszont az elkövető sikeres azonosítása. Az elérni kívánt célhoz a személyes adatokhoz (képmás) való jogot kevésbé korlátozó eszköz nincsen, a cél más ésszerű eszközzel nem elérhető.

5. Harmadik lépés: Az Érintettek jogainak és érdekeinek vizsgálata (Mérlegelési és Arányossági teszt)

Az Érintettek alapvető jogai és érdekei: A lakóépület közös területeit használó tulajdonosok, bérlők és látogatók (Érintettek) jogos érdeke a magánszférájuk, személyes adatainak (képmásuk, mozgási profiljuk) háborítatlansága. Egy lakókörnyezetben a kamerás megfigyelés pszichológiai nyomást gyakorolhat, és alkalmas lehet az érintettek napi rutinjának, szokásainak, kapcsolati hálójának (ki, mikor, kivel érkezik haza) feltérképezésére.

Ésszerű elvárások: A lakók és a látogatók ésszerűen elvárhatják, hogy a saját otthonukhoz vezető úton ne legyenek folyamatos megfigyelés és "profilalkotás" alanyai, ugyanakkor azzal a ténnyel is tisztában vannak, hogy a modern társasházi/szövetkezeti környezetben az élet-, és vagyonbiztonság (pl. időssek, anyagi javak, postaládák, liftek védelme) közös érdek.

A beavatkozás súlya: A beavatkozás intenzitása közepesen magas, mivel a kamerák a nap 24 órájában rögzítik a mozgást. A beavatkozás súlyát azonban jelentősen csökkenti, hogy a kamerák nem rögzítenek hangot, és szigorúan tilos a magánlakások, nem lakáscélú helyiségek bejáratára vagy ablakaira irányítani őket. A megfigyelés a magánszférába történő beavatkozással jár, azonban az Érintettek (lakók, látogatók) a kihelyezett piktogramok alapján előzetesen tájékozódhatnak róla.

6. Negyedik lépés: Kiegyenlítő garanciák (Az arányosság biztosítása)

Az Adatkezelő az Érintettek alapvető jogainak védelme érdekében az alábbi garanciákat léptette életbe, amelyek a mérleget az Adatkezelő jogos érdeke felé billentik:

Szigorú adattakarékosság (Időbeli korlát): A felvételek nem kerülnek archiválásra, azokat a rendszer 3 nap (72 óra) elteltével automatikusan felülírja.

A betekintés kizárása (Célhoz kötöttség): A kamerák képeit nem figyeli portaszolgálat. A felvételek visszanézésére és kimentésére kizárólag célhoz kötötten, bizonyítható incidens (rongálás, betörés) bekövetkezése esetén, jegyzőkönyvezés mellett kerülhet sor. A felvételeket kizárólag a közös képviselő elnöke és a kijelölt hatóságok (Rendőrség) tekinthetik meg incidens esetén.

Átláthatóság: A megfigyelt terület határán kihelyezett piktogramok (figyelemfelhívó táblák) és az elérhető Részletes Adatkezelési Tájékoztató biztosítják, hogy az Érintettek még a területre lépés előtt tisztában legyenek a megfigyelés tényével. A kamerák látószöge kizárólag a közös területekre irányul, magánlakások bejáratára, belsejébe nem látnak be, így a magánszféra sérelme minimális.

7. Végző megállapítás

A Társasház megállapítja, hogy a vagyonbiztonsághoz fűződő jogos érdek arányban áll a magánszféra korlátozásával, így a kamerarendszer üzemeltetése a GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja alapján jogszerű.

Pécs, 2026. október 15.

Júlia u. 13. Társasház

KERTVÁROS LAKÁSFENNTARTÓ
SZÖVETKEZET
7632 Pécs, Nagy I. út 63-65.
Adószám: 10975559-2-02

KERTVÁROS Lakásfenntartó Szövetkezet
képviselőtében: Balatoni Árpád elnök

