



Załącznik  
do Zarządzenia 58/2022  
Prezesa Zarządu TBS Lokum sp. z o.o.  
z dnia 20 lipca 2022 r.

**REGULAMIN FUNKCJONOWANIA  
MONITORINGU WIZYJNEGO  
W NIERUCHOMOŚCIACH  
ADMINISTROWANYCH PRZEZ  
TBS LOKUM SP. Z O.O.  
Z SIEDZIBĄ W ŚWINOUJŚCIU**

## § 1 Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin określa zasady funkcjonowania i eksploatacji monitoringu wizyjnego, zlokalizowanego w nieruchomościach stanowiących własność oraz zarządzanych przez TBS Lokum sp. z o.o., cele monitoringu, a także reguły rejestracji i zapisu informacji wraz ze sposobem ich zabezpieczenia oraz możliwość udostępnienia danych o zarejestrowanych zdarzeniach osobom trzecim.
2. Wykaz nieruchomości objętych systemem monitoringu oraz znajdujących się w strefie monitoringu zawiera **Załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.
3. Administratorem Danych Osobowych (ADO) rejestrowanych w nieruchomościach, o których mowa w ust 1 i 2, jest TBS Lokum sp. z o.o.

## § 2 Podstawa prawna

Podstawę prawną niniejszego regulaminu są następujące akty prawne:

- a) Rozporządzenie 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 osobowych) zwane dalej „**RODO**”.
- b) Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781.).

## § 3

Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- a. **Spółce** - należy przez to rozumieć spółkę TBS Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu;
- b. **Zarządzie** – należy przez to rozumieć Zarząd Spółki,
- c. **mieszkańcach** – należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące w lokalach mieszkalnych stanowiących własność lub/i zarządzanych przez Spółkę, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, a także osoby zajmujące ww. lokale bez tytułu prawnego,
- d. **Systemie monitoringu** – należy przez to rozumieć zespół kamer, urządzeń przesyłowych, elektronicznych nośników danych, urządzeń rejestracji danych, urządzeń odtwarzających zarejestrowane dane oraz oprogramowania wykorzystywanego w celu osiągnięcia określonej funkcjonalności w zakresie uzyskania zapisu,
- e. **nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość budynkową lub gruntową będącą w posiadaniu Spółki, co do których Spółce przysługuje tytuł prawny;
- f. **Inspektorze ochrony danych osobowych (IDO)** – należy przez to rozumieć osobę powołaną przez administratora danych osobowych w celu nadzorowania zasad ochrony danych osobowych;
- g. **nośniku danych** – należy przez to rozumieć wszelkie nośniki, na których informacje zapisane są w postaci elektronicznej, w szczególności dyski, karty magnetyczne lub inny rejestrator pamięci przenośnej.
- h. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć „Regulamin funkcjonowania monitoringu wizyjnego w nieruchomościach administrowanych przez TBS Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu”.

## **§ 4**

### **Cel wykorzystania systemu monitoringu**

Celem stosowania systemu monitoringu wizyjnego w nieruchomościach jest:

- a) zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców oraz osób przebywających na terenie obiektu,
- b) ograniczenie zachowań i zdarzeń niepożądanych, destrukcyjnych, zagrażających zdrowiu i życiu mieszkańców oraz osób przebywających na terenie obiektu,
- c) zapobieganie kradzieży i dewastacji elementów infrastruktury nieruchomości,
- d) wyjaśnianie sytuacji konfliktowych,
- e) pomoc w ustaleniu sprawców czynów niezgodnych z obowiązującym prawem,
- f) ograniczenie dostępu do nieruchomości osobom nieuprawnionym i niepożądanym,
- g) ochrona przeciwpożarowa,
- h) dochodzenie roszczeń oraz ochrona przed roszczeniami.

## **§ 5**

### **Funkcjonowanie i obsługa systemu monitoringu**

1. System monitoringu wizyjnego w nieruchomościach składa się z kamer rejestrujących zdarzenia i urządzeń rejestrujących oraz zapisujących obraz na nośniku danych.
2. Monitoring funkcjonuje w sposób ciągły, całodobowo.
3. Rejestracji i zapisowi na nośniku danych podlega wyłącznie obraz (wizja) z kamer systemu monitoringu. Nie rejestruje się dźwięku (fonii).
4. Zarząd decyduje o liczbie kamer, parametrach technicznych monitoringu wizyjnego oraz jego umiejscowieniu biorąc pod uwagę w szczególności ocenę bezpieczeństwa na terenie poszczególnych nieruchomości.
5. Nadzór nad przestrzeganiem przepisów zawartych w Regulaminie sprawuje IDO.

## **§ 6**

1. Urządzenia rejestrujące dane z systemu monitoringu usytuowane są:
  - a) w budynkach mieszkalnych:
    - 1) przy ul. Steyera 11-13 w Świnoujściu – w pomieszczeniu technicznym, zlokalizowanym w piwnicy budynku;
    - 2) przy ul. Steyera 51 w Świnoujściu – w dyżurce ochrony na parterze budynku;
    - 3) przy ul. Modrzejewskiej 20 w Świnoujściu – w dyżurce ochrony na parterze klatki A;
    - 4) przy ul. Steyera 15 w Świnoujściu - w pomieszczeniu technicznym, zlokalizowanym w piwnicy budynku;
  - b) w budynku użyteczności publicznej przy ul. Dąbrowskiego 4 – w rozdzielni głównej na parterze budynku;
  - c) w lokalu biurowym Spółki przy ul. Holenderskiej 2a/1a – w siedzibie Spółki przy ul. Wyspiańskiego 35c, w pomieszczeniu serwerowni na I piętrze budynku.
2. Nieruchomości, wymienione w § 6 ust. 1 lit. a i b, posiadają system monitoringu:
  - a) wewnętrznego – obejmujący swoim zasięgiem części wspólne budynków (z wyłączeniem pomieszczeń takich jak toalety, łazienki, kuchnie, wózkarnie, suszarnie i pralnie)
  - b) zewnętrznego – obejmujący swoim zasięgiem przestrzeń publiczną wokół budynków.

3. Lokal biurowy, wymieniony w § 6 ust. 1 lit. c, posiada system monitoringu wewnętrznego, obejmujący swoim zasięgiem wejście do pomieszczenia lokalu biurowego.
4. Przestrzeń objęta monitoringiem, o której mowa w § 6 ust. 1-3, oznaczona jest tablicami informacyjnymi umieszczonymi przy wejściach na teren monitorowanych nieruchomości oraz wewnątrz budynków (wzór tablicy informacyjnej stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszego Regulaminu).

## § 7

1. Nagrania z systemu monitoringu przechowywane są na nośnikach danych przez okres od 6 dni do 2 miesięcy w zależności od nieruchomości i ilości zarejestrowanych danych. Najstarsze dane nadpisywane/zastępowane są automatycznie przez nowe.
2. Okres przechowywania nagrań z systemu monitoringu jest następujący:
  - a) W budynkach mieszkalnych:
    - 1) przy ul. Steyera 11-13 w Świnoujściu – nie dłuższy niż 2 miesiące;
    - 2) przy ul. Steyera 51 w Świnoujściu – nie dłuższy niż 6 dni;
    - 3) przy ul. Modrzejewskiej 20 w Świnoujściu – nie dłuższy niż 4 tygodnie;
    - 4) przy ul. Steyera 15 w Świnoujściu - nie dłuższy niż 2 miesiące;
  - b) w budynku użyteczności publicznej przy ul. Dąbrowskiego 4 – nie dłuższy niż 2 tygodnie;
  - c) w lokalu biurowego Spółki przy ul. Holenderskiej 2a/1a – nie dłuższy niż 2 tygodnie.
3. Obsługę informatyczną systemu monitoringu sprawuje wyznaczony przez Administratora Danych Osobowych informatyk, który na podstawie upoważnienia, Zarządu ma dostęp do:
  - a) bezpośredniego podglądu obrazów z kamer i rejestratorów,
  - b) urzędzeń rejestrujących,
  - c) zapisów z kamer.
4. Spółka może zlecić podmiotom zewnętrznym obsługę monitoringu, badanie poprawności jego działania, dokonywanie napraw, rozbudowę sieci monitoringu. Szczegółowe zasady administrowania danych i obsługi określone są w odrębnych umowach z podmiotami, o których mowa w zd.1.
5. Wzór upoważnienia, o którym mowa w ust. 3, stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszego Regulaminu.

## § 8

1. Spółka zabezpiecza zdarzenia zarejestrowane przez system monitoringu wizyjnego, które:
  - a) mają za przedmiot naruszenie przepisów obowiązującego prawa na szkodę Spółki lub reprezentowanych przez Spółkę podmiotów, jak również zmierzające do zabezpieczenia praw Spółki,
  - b) mają za przedmiot zagrożenie praw i naruszenie przepisów obowiązującego prawa na szkodę mieszkańców, użytkowników nieruchomości oraz osób trzecich, jak również zmierzające do zabezpieczenia praw tych podmiotów.
2. Spółka zabezpieczenia zdarzenia, o których mowa w ust. 2:
  - a) na pisemny wniosek osób trzecich,
  - b) na pisemny wniosek organów prowadzących postępowania na podstawie przepisów obowiązującego prawa np. policji, prokuratury, sądów, straży miejskiej,

- c) na wniosek Zarządu.
3. Zabezpieczenie danych z systemu monitoringu polega na ich zarejestrowaniu na nośniku danych, umożliwiającym ich powielanie.
  4. Nośnik danych zawierający zarejestrowany zapis z systemu monitoringu powinien być zabezpieczony i przechowywany w specjalnie wyznaczonym do tego miejscu.
  5. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 2, stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszego Regulaminu.
  6. Udostępnienie danych na wniosek, którym mowa w ust. 2, wymaga uzyskania uprzedniej opinii ze strony Inspektora ochrony danych osobowych (IDO).

## § 9

1. Zabezpieczone dane z systemu monitoringu Spółka może udostępnić wyłącznie osobie, której wizerunek został utrwalony na zabezpieczonym nagraniu, pod warunkiem, że nie naruszy to praw i wolności osób trzecich.
2. Z zastrzeżeniem ust. 1 zabezpieczone dane Spółka udostępni na pisemny wniosek uprawnionym organom prowadzącym postępowanie w sprawie zarejestrowanego zdarzenia np. policji, prokuraturze, sądom, po wskazaniu przez te organy podstawy prawnej.
3. Udostępnienie zapisów z systemu monitoringu ewidencjonowane jest w „Rejestrze udostępnionych zapisów z systemu monitoringu wizyjnego, prowadzonego w nieruchomościach administrowanych przez TBS Lokum sp. z o.o.”, prowadzonym przez Sekretariat Spółki.
4. Wzór Rejestru, o którym mowa w ust. 3, stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszego Regulaminu.
5. Wzór protokołu przekazania kopii nagrania z systemu monitoringu stanowi **Załącznik nr 6** do niniejszego Regulaminu.

## § 10

Integralną część Regulaminu stanowią:

- 1) Załącznik nr 1 - wykaz nieruchomości, objętych systemem monitoringu wizyjnego;
- 2) Załącznik nr 2 - wzór tablicy informacyjnej;
- 3) Załącznik nr 3 - wzór upoważnienia;
- 4) Załącznik nr 4 - wzór wniosku o zabezpieczenie i udostępnienie danych z monitoringu wizyjnego;
- 5) Załącznik nr 5 - rejestr udostępnionych zapisów z systemu monitoringu wizyjnego prowadzonego w nieruchomościach administratora;
- 6) Załącznik nr 6 - wzór protokołu przekazania kopii nagrania z systemu monitoringu.