

Czy monitoring wizyjny ma swoje granice? Co deweloper powinien wiedzieć przed uruchomieniem kamer?

Monitoring wizyjny stał się standardem w nowych inwestycjach, nie tylko mieszkaniowych. Jest jednym z najpopularniejszych sposobów zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców i mienia. Pomaga zapobiegać takim zdarzeniom jak kradzieże, włamania, wandalizm, a także ułatwia ich późniejsze wyjaśnianie. W skrócie: znacznie zwiększa nasze poczucie bezpieczeństwa. Nie oznacza to jednak, że deweloper może zamontować kamery w dowolnych miejscach, kierując je w dowolną stronę. Nawet jeżeli cel jest szczytny (bezpieczeństwo mieszkańców), nie każda forma monitoringu będzie zgodna z RODO.

W dzisiejszym artykule nie będziemy omawiać wszystkich RODOwskich formalności związanych z uruchomieniem monitoringu. O części z nich pisaliśmy już na naszym blogu: <https://www.isecure.pl/blog/monitoring-na-osiedlu-a-rododlaczego-oznaczenia-sa-kluczowe/>.

Skupimy się natomiast na jednej z najbardziej podstawowych kwestii... **co właściwie może znaleźć się w zasięgu kamer?**

1. Czy monitoring może obejmować drogę publiczną?

Nie.

Kamery zamontowane na terenie inwestycji mieszkaniowej, które obejmują swoim zasięgiem również drogę publiczną, chodnik lub inną przestrzeń publiczną, mogą w nieproporcjonalny sposób naruszać prywatność osób tam się znajdujących. Osoby znajdujące się na monitorowanym obszarze mogą być w ten sposób poddawane stałemu nadzorowi, obejmującemu ich wizerunek.

Jak wskazuje Prezes UODO w jednej z decyzji (DS.523.6546.2024), prowadzenie takiego stałego monitorowania w celu zapewnienia porządku publicznego jest zadaniem właściwych organów państwowych. Niewątpliwie nie mieści się to w celach dewelopera, a po zakończeniu inwestycji, wspólnoty mieszkaniowej.

2. Czy monitoring może obejmować sąsiednią nieruchomość?

Również nie.

Granica nieruchomości powinna być przede wszystkim granicą monitoringu. Kamery chroniące teren inwestycji nie powinny jednocześnie monitorować przyległych działek. Nie powinny być skierowane na okna sąsiedniego budynku, ogród czy wjazd do garażu, który nie należy do dewelopera (a ostatecznie - wspólnoty mieszkaniowej).

Brak jest podstawy prawnej do tak szerokiego zakresu monitoringu. Naruszałibyśmy wówczas zasadę minimalizacji danych, a przede wszystkim nadmiernie ingerowalibyśmy w prywatność osób postronnych.

Podobnie jak w pierwszym przykładzie (obecny był przedmiotem tej samej decyzji PUODO), ciągłe rejestrowanie osób podczas ich codziennego życia nie ma żadnego związku z podstawowym celem monitoringu - ochroną osób i mienia własnej nieruchomości. Stała obserwacja poza granicami naszego terenu jest zbyt inwazyjna.

3. A czy można monitorować mieszkańców, gdy wyrzucają śmieci?

Pierwsze dwa przykłady skupiały się na monitoringu przestrzeni, która nie należy do administratora danych. Czy zatem można legalnie monitorować każdą inną przestrzeń należącą do nas, znajdującą się na naszym terenie?

To zależy (jaką).

Ostatni przykład będzie naszym skromnym zdaniem najciekawszy. Tym razem chodzi o monitoring pomieszczeń, w których znajdują się pojemniki na odpady.

Sprawa została rozstrzygnięta przez Naczelny Sąd Administracyjny (wyrok z 14 stycznia 2026 r., III OSK 147/23). Dotyczyła spółdzielni mieszkaniowej, która wykorzystywała monitoring wizyjny do egzekwowania prawidłowej segregacji odpadów.

Wskazany cel nie miał charakteru nadrzędnego wobec interesów lub podstawowych praw i wolności osób objętych monitoringiem. Co za tym idzie, w ocenie NSA spółdzielnia mieszkaniowa wybrała zbyt inwazyjną metodę: istniały inne, mniej ingerujące w prywatność rozwiązania, które pozwalałyby rozwiązać problem z segregacją odpadów. Rejestracja wizerunku mieszkańców w altanach śmietnikowych nie była zatem niezbędna ani zgodna z przepisami o ochronie danych osobowych.

Jeżeli możemy osiągnąć ten sam cel za pomocą rozwiązania mniej ingerującego w prywatność mieszkańców, gości czy osób postronnych (w tym dzieci!!), powinniśmy rozważyć właśnie takie rozwiązanie.

Podsumowanie

Montaż monitoringu nie powinien ograniczać się jedynie do zawieszenia i podłączenia kamer. Na deweloperach ciąży również obowiązek wynikający z RODO. Mowa tu m.in. o dwóch podstawowych zasadach: uwzględnianiu ochrony danych w fazie projektowania oraz domyślnej ochronie danych.

Zatem już na etapie projektowania (czyli jeszcze przed rozpoczęciem rejestrowania obrazu) warto zastanowić się nad zgodnością monitoringu z RODO.

PS. Jeżeli Wasze kamery rejestrują również dźwięk, bardzo ciężko obronić legalność takiego działania. Zdecydowanie radzimy wyłączyć tę funkcję lub wybrać urządzenia, które fizycznie nie posiadają mikrofonów. Inaczej naruszenie prywatności osób wkracza na wyższy level.

Marcin Stryzko – specjalista ds. ochrony danych osobowych w iSecure Sp. z o.o.