



 **OCULUX**



Kameravalvonnan
hankintaopas



ISÄNNÖITSIJÖIDEN JA TALOYHTIÖIDEN HANKINTAOPAS – KAMERAVALVONTA

Taloyhtiöiden kameravalvonta on viime vuosina lisääntynyt selvästi. Kun omaan taloyhtiöön aletaan harkitsemaan kameravalvontaa, se herättää paljon tunteita ja vielä enemmän kysymyksiä.

Tämä opas on tehty helpottamaan kameravalvonnan hankintapäätöksentekoa ja kertomaan käytännönläheisesti miten kameravalvontaa voidaan käyttää asunto-osakeyhtiössä ja mitä tulee ottaa huomioon. Haluamme kertoa miten hankintaprosessi on mahdollisimman selkeä toteuttaa ja toivomme oppaan vastaavan useimpiin kysymyksiin mitä isännöitsijälle/hallitukselle yleensä esitetään.

Mitä tulee ottaa huomioon?

- ✓ Kameravalvonnan hankinta, Kuka saa päättää? Hallitus? Yhtiökokous? Isännöitsijä?
- ✓ Missä saa kuvata? Mihin tarvitaan asukkaan lupa?
- ✓ Mitä saa kuvata? Mitä ei saa kuvata?
- ✓ Kuka tallenteita saa katsoa? Voiko käyttäjiä olla useampia? Kuka päättää?
- ✓ Miten pitkään tallenteita saa säilyttää ja kenelle ne voi luovuttaa?
- ✓ Mitä velvollisuuksia taloyhtiöllä on kameravalvonnan pitämisestä?
- ✓ Onko isännöitsijällä mahdollisuus selvittää tallenteita?
- ✓ Saako vain poliisi katsoa tallenteita?

MILLOIN KAMERAVALVONTA TALOYHTIÖÖN?

Useimmiten valvontaan päädytään sen jälkeen kun kiinteistössä ilmenee toistuvia selvittämättömiä ilkeävaltatapauksia tai esimerkiksi kellarikomero murtoja. Taloyhtiöön asennettava kameravalvonnalle pitää aina olla asiallinen syy.

Tietosuojalainsäädäntö edellyttää, että kameravalvonta on asiallisesti perusteltua taloyhtiön toiminnan kannalta ja sen tarkoitus on suunniteltu ennen kameravalvonnan aloittamista. Asiallisia perusteita ovat esimerkiksi turvallisuuden ja omaisuuden suojaaminen sekä rikollisuuden ehkäiseminen.

KAMERAVALVONNALLA ON TALOYHTIÖSSÄ MONIA MUITAKIN HYÖTYJÄ

- ✓ Ennaltaehkäisee murtoja ja asiatonta liikumista taloyhtiön alueella ja pihapiirissä.
- ✓ Rauhoittaa taloyhtiön alueella tapahtuvaa muuta häiritsevää toimintaa ennaltaehkäisevästi.
- ✓ Tallentaa todellisen tilanteen esimerkiksi vahingon, varkauden, murron tai muun kiinteistöön tai omaisuuteen kohdistuneen selvitettävän tapahtuman.
- ✓ Todentaa vahingon tapahtumisen tarvittaessa esimerkiksi vakuutus tapahtumassa = myrsky, muut luonnonilmiöt tai esimerkiksi huoltotoissa sattunut vahinko.
- ✓ Lisäksi kameravalvonta tallentaa myös kaiken muun kiinteistön alueella tapahtuvan toiminnan, mm. Kiinteistöhuollon, jätehuollon yms.





Asianajaja Samu Leivo

KAMERAVALVONTA TALOYHTIÖSSÄ

Kirjottaja on rakennus- ja kiinteistöoikeuteen erikoistunut asianajaja, jonka asiakkaina ovat mm. taloyhtiöt, isännöitsijätoimistot, rakennuttajat ja rakennusliikkeet.

Taloyhtiöissä nousee usein esiin halu suojata omaisuutta ja asukkaiden turvallisuutta kameravalvonnalla. Epätietoisuutta on usein siitä, miten kameravalvonnasta päätetään, mitä tiloja saa kuvata ja mitä velvollisuuksia kameravalvontaa järjestävällä taloyhtiöllä on.

Kameravalvonnasta ja sen hankkimisesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Kotirauhan suojaamien tilojen valvonta edellyttää tämän lisäksi asukkaiden suostumusta.

Porraskäytävää valvottaessa tulee olla suostumus kyseisen portaan asukkailta. Tallentavan kameravalvonnan osalta tulee huomioida tietosuojalainsäädäntö. Jos tallennuksista on tunnistettavissa niissä esiintyvä henkilö, on kysymys henkilötietojen käsittelystä ja tallenne muodostaa henkilörekisterin.

Kameravalvontatallenteita saa säilyttää niin pitkään kuin niiden käyttötarkoitus edellyttää. Tämä jälkeen ne pitää hävittää. Taloyhtiön tulee arvioida säilytysaika, esimerkiksi sillä perusteella, miten pitkään nauhat ovat tarpeellisia ilkvallan

selvittämiseksi sekä asukkaiden turvallisuuden ja omaisuuden suojaamiseksi. Ellei ole olemassa nimenomaista syytä säilyttää henkilötietoja pidempään, henkilötiedot tulee kuitenkin poistaa viimeistään viiden vuoden kuluttua niiden keräämisestä.

Kameravalvonnasta pitää ilmoittaa selkeästi erottuvin kyltein tai tarroin. Tietosuojalainsäädäntö edellyttää, että rekisterinpitäjä laatii kameravalvonnasta tietosuojaselosteen, josta tulee ilmetä mm. rekisterinpitäjän nimi, yhteystiedot, henkilötietojen käsittelyn tarkoitus ja se, mihin tietoja säännönmukaisesti käytetään. Ilmoitus kameravalvonnasta ja kameravalvontaa koskeva tietosuojaseloste tulisi olla saatavilla niissä taloyhtiön tiloissa joihin kameravalvontaa kohdistetaan, esimerkiksi ulko- ovella tai porraskäytävässä.

Valvontakameramateriaalia saa käsitellä vain tietosuojaselosteen mukaiseen tarkoitukseen ja siinä määritellyt henkilöt. Jos esimerkiksi isännöitsijä on merkitty tietosuojaselosteeseen henkilötietojen käsittelijäksi, on hänellä oikeus niitä käsi-

tellä selosteen mukaisessa käyttötarkoituksessa.

Milloin valvontakameroita käyttää vartiointiliike, tulee taloyhtiön ja vartiointiliikkeen välille laatia kirjallinen toimeksiantosopimus, jossa on otettava huomioon yksityisistä turvallisuuspalveluista annetun asetuksen 17 §:n sisältö. Vaikka kameravalvonta olisi ulkoistettu turva-alan yritykselle, on taloyhtiö silti kameravalvonnan järjestäjänä henkilötietorekisterinpitäjä.

Taloyhtiön ei tarvitse tehdä tietojenkäsittelysopimusta kameravalvontalaitteiston toimittajan ja huoltajan kanssa, silloin kun tämä tehtävä ei edellytä näiltä henkilötietojen käsittelyä.

Seuraavassa kootusti taulukkoon mitä tiloja voidaan valvoa yhtiökokouspäätöksellä ja mitkä edellyttävät asukkaan suostumusta.

	Yhtiökokouspäätöksellä	Asukkaan suostumuksella
Muu kuin osakashallinnassa oleva piha-alue	x	
Paikotusalue	x	
Autokatos	x	
Autotallit ja niiden ovet	x	
Ulko-ovien ulkopuoli	x	
Porraskäytävät		x
Osakashallinnassa oleva piha-alue ja niihin välittömästi liittyvä rakennus		x
Pyörävarasto	x	
Jätealue	x	
Varastokomero ja varastokäytävät	x	
Taloyhtiön saunatilat		x
Asukkaiden parvekkeet		x
Asunnot		x



Toimitusjohtaja Otto Marttila **VINKKEJÄ JÄRJESTELMÄN HANKINTAAN**

Vinkkejä ja huomioita järjestelmän hankintaan antaa Oculux Oy toimitusjohtaja Otto Marttila, joka omaa pitkän kokemuksen turva-alalta.

Kameravalvonnan tilaajan on hyvä huomioida nykyisen lainsäädännön aikaan, että turvalaitteiden toimittaja on poliisihallituksen hyväksymä virallinen turvasuojausliike. Näin sama toimittaja voi asentaa kaikkia turvalaitteita kiinteistöön.

Toimittavan yrityksen turvalaitteiden asentajat ovat aina poliisin valtuuttamia turvasuojaajia. Näin voidaan varmistua asennushenkilöstön taustoista.

Ammattitaitoinen turvasuojausliike pystyy auttamaan taloyhtiön isännöitsijää tai hallitusta kameroiden oikeassa sijoittelussa ja järjestelmän suunnittelussa. Huolehtikaa yhdessä asennusliikkeen kanssa, että kameroita ei koskaan asenneta kohteisiin, joissa valvonta ei olisi laillista.

Kameravalvontaa suunnittelevan taloyhtiön on otettava huomioon rikoslain ja tietosuojalainsäädännön asettamat edellytykset kameravalvonnan järjestämiseksi. Tähän löydät apua oppaan yhteistyö Asianajajan asiantuntijatekstistä.

Joskus kameravalvonnan hankinta aiheuttaa erimielisyyksiä taloyhtiön sisällä.

Monesti aiheena on tallenteiden selaaminen ja pelko siitä, että tallenteita selataan turhaan tai väriin syiden takia. Tähän voidaan hakea ratkaisua esimerkiksi pitämällä käyttäjien lokikirjaa.

Ammattitason tallentimet tallentavat aina kaikkien käyttäjien tekemät toimenpiteet ja kirjautumiset, eikä niitä voida manipuloida. Lisäksi voidaan pitää omaa lokikirjaa, josta selviää käyttäjä, käytön ajankohta ja syy. Lokikirja voidaan sopia luovutettavan kaikkien nähtäväksi yhtiökokouksissa.

Kameravalvonnan hankinta voi joskus kuulostaa hankalalta tai jopa pelottavalta monimutkaisilta kuulostavien lakipykälien takia. Kuitenkin kameravalvonnan toteutus on helpompaa kuin kuvitellaan ja sovellettava laki on selkeämpi kuin miltä se kuulostaa. Ammattitaitoiset asennusliikkeet auttavat ja neuvovat järjestelmän toteutuksessa niin ettei hankinta tai laitteiden käyttö muodostu lainkaan hankalaksi prosessiksi.



HUOMIOITAVAA

Pitkä tallenteiden säilytysaika: Tallenteille pitää määritellä riittävän pitkä tallennusaika, koska usein kellari- ja vinttikomeroihin kohdistuneet murrot selviävät asianomistajalle vasta viikkojen tai kuukausien kuluttua teosta. Tallennusaika on kasvatettavissa tallentimen kiintolevyyn koon valinnalla tai lisäyksellä.

Kameravalvontaa hankkiessa vain riittävän laadukkaista laitteista on todellista hyötyä. Heikko kuvanlaatu tai epävarma toimivuus tekevät järjestelmästä helposti hyödyttömän. Ota huomioon toimittajan laitteiden laatu ja ammattiosaaminen.

Langattomat järjestelmät ovat helposti häiritävissä tai lamautettavissa. Kamera-valvonnan osalta on syytä käyttää kaape-loituja kameroita.

Kameravalvonnan tallennus on paras toteuttaa paikallisesti omalla tallentimella. Pilvipalvelut ovat jo hyvin arkipäiväinen käsite, mutta taloyhtiön kameravalvonnan tallennusta ei ole hyvä rakentaa riippuvaiseksi internetyhteyden toiminnasta. Vaikka järjestelmä toteutetaan toimintavarmasti paikallisella tallennuksella, on

laitteisiin silti saatavilla etäkatselu esimerkiksi tietokoneella tai puhelimella.

Nykyaikaiset automaattisella kuvatarkennuksella toimivat kamerat ovat huoltovapain ratkaisu taloyhtiöille ja näillä voidaan säästää vuositasolla tarkastus-/huoltokäynneistä koituvia maksuja.

Monet kameravalvontaan liittyvät tapah- tumat sattuvat yöaikaan, joten kannattaa panostaa nykyaikaisiin kameroihin joissa on otettu huomioon erityisesti hyvä kuvanlaatu pimeään aikaan laadukkailla kuvakenoilla.

Panosta helppokäyttöiseen järjestelmään. Näin laitteiston käyttö on miellyttävää ja nopeaa, eikä siitä koidu käyttäjille vaivaa.

Kameravalvonnasta tehdään aina rekisteriseloste, joka ripustetaan nähtäville taloyhtiön ilmoitustaululle ja sitä päivitetään jos vastuuhenkilöt vaihtuvat. Varmista että laitetoimittaja auttaa rekisteriselosteen tekemisessä ja että se kuuluu hankintaurakkaan.

Kameravalvonnasta ilmoitetaan aina ulko-ovilla ja piha-alueella kylteillä ”Alueella tallentava kameravalvonta”. Asennusliike hoitaa laadukkaiden kylttien/tarrojen asentamisen, jotka kestävät vaihtelevia sääolosuhteita vuodesta toiseen.

Määritellään ja koulutetaan järjestelmän pääkäyttäjä ja käyttäjät. Usein taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä koulutetaan järjestelmän pääkäyttäjäksi. ja esimerkiksi kaksi muuta taloyhtiön hallituksen jäsentä koulutetaan järjestelmän käyttäjiksi.

Pääkäyttäjä ja käyttäjät vastaavat tallenteiden käsittelystä ja niiden toimittamisesta tarvittaessa viranomaisille.

Pääkäyttäjä on vastuussa muiden käyttäjien tunnuksista. Jos joku luopuu tehtävästä, on pääkäyttäjän poistettava hänen käyttöoikeus järjestelmästä.

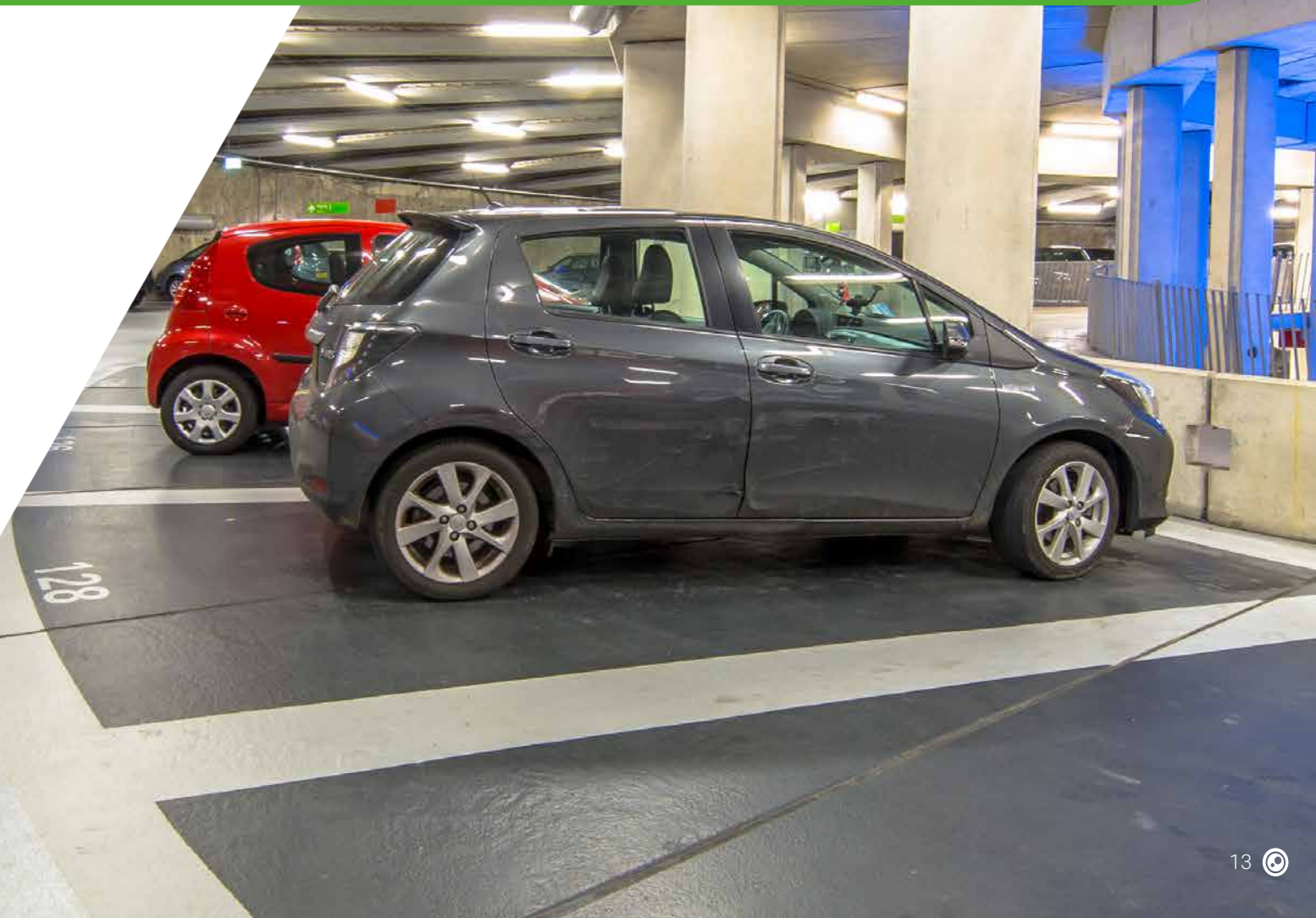
Taloyhtiön on mahdollista solmia järjestelmän toimittaneen yrityksen kanssa ylläpitosopimus, johon kuuluvat järjestelmän ennakoivat huolto- ja vuositarkastukset.

Jos kukaan ei halua ottaa vastuuta tallenteiden selaamisesta, tarjoavat useat vartiointiliikkeet tätä palvelua korvautta vastaan. Asennusliike osaa suositella mahdollisia vartiointiyhteistyökumppaneita järjestelmän käytön ulkoistamiseksi.



KAMERAVALVONNAN HANKINNAN TARKISTUSLISTA TALOYHTIÖN HALLITUKSELLE

1. Tarvekartoitus ja tarjouspyyntö toimittajalta
2. Esitys hankinnasta yhtiökokoukseen ja yhtiökokouksen päätös
3. Hankintapäätöksen jälkeen laitteisto- ja asennussuunnitelman vahvistus valitun toimittajan kanssa
4. Suunnitelman lainmukaisuuden tarkastus kuvausalueiden ja hankintapäätöksen mukaan.
5. Järjestelmän asennuksen aikataulutusta ja asennus
6. Tallennuslaitteen sijoittaminen lukittuun tilaan tai lukittuun laitekaappiin.
7. Etähallinnan mahdollinen käyttöönotto = taloyhtiö järjestää internetyhteyden järjestelmää varten ennen asennusajankohtaa.
8. Päätös pääkäyttäjistä ja muista käyttäjistä. Listaus asennusliikkeelle käyttäjätunnuksien luomiseksi asennushetkellä
9. Dokumenttien laadinta (rekisteriseloste)
10. Käyttökoulutus pääkäyttäjälle ja käyttäjille





OTA YHTEYTTÄ

Myynti: 010 3400 700
Huolto & käyttötuki: 010 3400 777
Email: info@oculux.fi
Y-tunnus: 1635782-1

Vastaamme nopeasti ja asiantuntevasti!