

## TEST PROPORCIONALITY

Spoločnosť **INVEST 21 – Westend Plazza a. s.**, so sídlom: Karloveská 34, 841 04 Bratislava – mestská časť Karlova Ves, IČO: 47 928 905, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 6775/B (ďalej len „**Prevádzkovateľ**“),

ako výlučný vlastník nehnuteľností evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1195 pre katastrálne územie: Karlova Ves, obec: Bratislava – Karlova Ves, okres: Bratislava IV, a to konkrétne:

- (i) stavby so súpisným číslom 6346, postavené na pozemkoch parcely registra „C“ č. 2627/41, 2627/39, 2627/37, 2627/36 a 2627/1, popis stavby: Spodná stavba, blok T, Z, Lamačská cesta (ďalej len „**Budova 1**“);
- (ii) stavby so súpisným číslom 6352, postavené na pozemkoch parcely registra „C“ č. 2627/40, popis stavby: Horná stavba, blok T, Lamačská cesta 3/B (ďalej len „**Budova 2**“);
- (iii) stavby so súpisným číslom 6353, postavené na pozemkoch parcely registra „C“ č. 2627/38, popis stavby: Horná stavba, blok Z, Lamačská cesta 3/C (ďalej len „**Budova 3**“ a spolu s Budovou 1 a Budovou 2 ďalej spolu len „**Budova**“).

Budova slúži na administratívne a komerčné účely a zároveň ako prenajímateľ administratívnych a komerčných priestorov v Budove (ďalej spoločne len „**Priestory**“).

Týmto v súlade s článkom 6 ods. 1 písm. f) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov) v konsolidovanom znení (ďalej len „**Nariadenie**“) a ustanovením § 13 ods. 1 písm. f) zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“) Spoločnosť

**vypracovala nasledovný test proporcionality (ďalej len „Test proporcionality“) na posúdenie oprávnených záujmov Prevádzkovateľa v súvislosti s prevádzkou bezpečnostného kamerového systému nainštalovaného na Budove a vo vybraných priestoroch Budovy (ďalej len „Kamerový systém“):**

## 1. ÚČEL SPRACÚVANIA OSOBNÝCH ÚDAJOV

Prostredníctvom Kamerového systému má Prevádzkovateľ záujem vyhotovovať obrazové záznamy osôb vstupujúcich a pohybujúcich sa po vybraných priestoroch Budovy (vrátane Priestorov) v nepretržitom režime (24/7), čím zároveň dochádza k spracúvaniu osobných údajov týchto osôb.

Využívanie Kamerového systému zo strany Prevádzkovateľa a s tým súvisiace spracúvanie osobných údajov slúži predovšetkým na nižšie uvedené účely:

- (i) ochrana života a zdravia osôb vstupujúcich a pohybujúcich sa po priestoroch Budovy;
- (ii) ochrana majetku Prevádzkovateľa, nájomcov Priestorov a iných osôb vstupujúcich a pohybujúcich sa po priestoroch Budovy;
- (iii) prevencia a odhaľovanie kriminality a iného spoločensky nežiadúceho správania;
- (iv) uplatňovanie a obrana právnych nárokov;
- (v) ochrana pred požiarmi.

Takýto spôsob plnenia uvedených účelov je z finančného, technologického a funkčného hľadiska najpriateľnejší. Preto považujeme náš záujem za *oprávnený*.

## 2. PRÁVNY ZÁKLAD SPRACÚVANIA OSOBNÝCH ÚDAJOV

Prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na účely uvedené v článku 1. výlučne na právnom základe, ktorým je oprávnený záujem Prevádzkovateľa na ochrane svojho majetku (čl. 6 ods. 1 písm. f) Nariadenia, § 13 ods. 1 písm. f) Zákona).

## 3. LEGITÍMNOSŤ OPRÁVNENÉHO ZÁUJMU

Prevádzkovateľ ako prenajímateľ Priestorov, ktorého významným zdrojom príjmu je práve príjem z prenájmu Priestorov, má záujem na zabezpečení bezpečného prostredia pre nájomcov Priestorov, ich zamestnancov, klientov, zákazníkov, návštevníkov, ako aj ďalšie osoby vstupujúce a pohybujúce sa po vybraných priestoroch Budovy. Takéto prostredie nie je len štandardom vyplývajúcim, okrem iného, zo záväzkov Prevádzkovateľa voči nájomcom Priestorov, ale súčasne aj konkurenčnou výhodou Prenajímateľa na trhu prenájmu administratívnych a komerčných priestorov. Prevádzkovateľ tak pri využívaní Kamerového systému na účely zaistenia bezpečnosti v Budove v širšom kontexte chráni aj vlastný majetok, resp. budúci majetok plynúci z príjmov z prenájmu Priestorov. Okrem toho, Kamerovým systémom Prevádzkovateľ priamo chráni aj vlastný majetok, ktorým je okrem samotnej Budovy aj Prevádzkovateľov hnutelný majetok nachádzajúci sa v nej.

Oprávnený záujem Prevádzkovateľa je tak nepochybne skutočným a existujúcim, je dostatočne konkrétny, jasne a jednoducho formulovaný a ľahko pochopiteľný.

Prevádzkovateľom sledovaný oprávnený záujem je zároveň právom Európskej únie, ako aj právnym poriadkom Slovenskej republiky predpokladaný a povolený (akceptovateľný):

- podľa čl. 16 Charty základných práv Európskej únie má každý právo na slobodu podnikania, pod čím sa rozumie slobodu pre každého vykonávať cieľavedomú činnosť za účelom uspokojovania vlastných potrieb podnikateľa prostredníctvom uspokojovania potrieb iných;
- podľa čl. 35 ods. 1 Ústavného zákona č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky (ďalej len „**Ústava SR**“) má každý právo na slobodnú voľbu povolania a prípravu naň, ako aj právo podnikat' a uskutočňovať inú zárobkovú činnosť;
- podľa § 56 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“) sú obchodné spoločnosti právnické osoby založené za účelom podnikania;
- podľa čl. 17 Charty základných práv Európskej únie má každý právo vlastniť svoj oprávnene nadobudnutý majetok, užívať ho, nakladať s ním a odkázať ho;
- podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR má každý právo vlastniť majetok;
- podľa § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) je vlastník v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním;
- v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov je prenajímateľ povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené ;
- v zmysle § 415 Občianskeho zákonníka platí všeobecná povinnosť predchádzať vzniku škôd, pričom nesplnenie si tejto prevenčnej povinnosti môže zároveň založiť všeobecnú zodpovednosť za škodu;
- v zmysle § 382 Obchodného zákonníka poškodená strana nemá nárok na náhradu tej časti škody, ktorá bola spôsobená nesplnením jej povinnosti ustanovenej právnymi predpismi za účelom predchádzania vzniku škody alebo obmedzenia jej rozsahu.

#### 4. NEVYHNUTNOSŤ A VHODNOSŤ OPRÁVNENÉHO ZÁUJMU

Kamerovým systémom sú monitorované len vybrané priestory Budovy a bezprostredné okolie Budovy, a to v rozsahu, ktorý Prevádzkovateľ po dôkladnom posúdení vyhodnotil ako nevyhnutný za účelom dosiahnutia Prevádzkovateľom sledovaného oprávneného záujmu. Osobitný zreteľ je pritom kladený na vylúčenie priestorov a priestranstiev, v ktorých prevažuje právo na súkromie dotknutých osôb (napr. hygienické zariadenia, šatne a pod.). Prevádzkovateľ tak v rámci spracúvania osobných údajov spracúva iba osobné údaje dotknutých osôb vstupujúcich a pohybujúcich sa po vybraných priestoroch Budovy,

a teda výlučne v rozsahu nevyhnutne potrebnom na dosiahnutie Prevádzkovateľom sledovaného záujmu.

Prevádzkovateľ zamýšľa spracúvať osobné údaje prostredníctvom vyhotovenia záznamov z Kamerového systému len po nevyhnutne potrebnej dobe. Berúc do úvahy usmernenia Európskeho výboru pre ochranu údajov č. 3/2019 k spracúvaniu osobných údajov prostredníctvom kamerových zariadení stanovil Prevádzkovateľ dobu uchovávanía záznamov z Kamerového systému na maximálne 14 dní od okamihu ich vyhotovenia. Po uplynutí stanovenej doby Prevádzkovateľ zabezpečí automatickú likvidáciu získaných záznamov, ibaže je získaný záznam nevyhnutne potrebný na uplatnenie alebo obranu príslušného právneho nároku v súlade s účelmi uvedenými v článku 1. vyššie. Dĺžku doby uchovávanía záznamov z Kamerového systému Prevádzkovateľ odôvodňuje okrem celkovej plochy Budovy a počtu priestorov v Budove aj skutočnosťou, že zisťovanie prípadnej ujmy na živote, zdraví, majetku alebo zisťovanie prípadných incidentov alebo iného spoločensky nežiadúceho správania v prevažnej miere nezávisí od ich zistenia Prevádzkovateľom, resp. ním poverenými osobami, ale priamo od nájomcov Priestorov a/alebo od osôb vstupujúcich, resp. nachádzajúcich sa v priestoroch Budovy, ktorých sa takáto ujma, incidenty alebo iné spoločensky nežiadúce správania týkajú a ktorí spravidla neoznámia ich výskyt Prevádzkovateľovi, resp. ním povereným osobám ihneď po ich výskyte, ale s určitým časovým odstupom. To znamená, že ich odhaľovanie, resp. zisťovanie nie je výlučne pod kontrolou Prevádzkovateľa, ktorý o nich spravidla nemusí vôbec vedieť, pokiaľ mu ich neoznámia nájomcovia Priestorov, príp. iné osoby vstupujúce, resp. nachádzajúce sa v priestoroch Budovy. Prevádzkovateľ pritom pri stanovení optimálnej doby uchovávanía záznamov z Kamerového systému bral ohľad aj na predchádzajúce skúsenosti z incidentov a iných nežiadúcich udalostí, ku ktorým došlo v priestoroch Budovy, resp. jej príslahlom okolí, na pozemkoch vo vlastníctve Prevádzkovateľa ako aj v priestoroch iných subjektov majetkovo alebo inak prepojených s Prevádzkovateľom].

S ohľadom na rozsah monitorovanej plochy je podľa Prevádzkovateľa vylúčená fyzická kontrola týchto priestorov / tohto okolia Budovy v reálnom čase. Ako alternatíva by sa v tejto súvislosti mohla javiť možnosť sledovania živého prenosu z Kamerového systému, bez vyhotovenia akýchkoľvek záznamov. Takáto možnosť je však vzhľadom na rozsah monitorovanej plochy len veľmi ťažko realizovateľná v praxi. S ohľadom na ľudský faktor a prítomnosť rizika chybovosti pracovníkov strážnej služby pritom nie je celkom zrejmé, či by jej zavedením bolo možné dosiahnuť aspoň porovnateľné výsledky ako v prípade vyhotovenia záznamov z Kamerového systému. Navyše, aj s ohľadom na vyššie spomínanú skutočnosť, že identifikácia incidentov a iných nežiadúcich udalostí nie je plne pod kontrolou Prevádzkovateľa, vo väčšine prípadov by ich ani nebolo možné identifikovať inak ako práve zo záznamu z Kamerového systému, a teda až po určitom časovom odstupe. Prevádzkovateľ má preto za to, že na dosiahnutie sledovaného oprávneného záujmu nemožno použiť menej invazívne prostriedky s menším negatívnym dopadom na dotknuté osoby.

V dôsledku toho, zamýšľané spracúvanie osobných údajov prostredníctvom vyhotovovania záznamov z Kamerového systému nepochybne prispeje k dosiahnutiu Prevádzkovateľom sledovaného oprávneného záujmu.

## 5. PRIMERANOSŤ OPRÁVNENÉHO ZÁUJMU

### *Povaha oprávneného záujmu*

Spracúvanie osobných údajov v rámci sledovaného oprávneného záujmu je súčasťou aktivít, ktorými Prevádzkovateľ vykonáva svoje právo na podnikanie a v širšom kontexte právo vlastníť majetok garantované Chartou základných práv EÚ, ako aj Ústavou SR. Povaha oprávneného záujmu Prevádzkovateľa teda spočíva v realizácii uvedených základných práv a napĺňaní ich cieľov (napr. dosahovanie zisku, posilnenie pozície na trhu, zvyšovanie konkurencieschopnosti a rast spoločnosti prostredníctvom starostlivosti o bezpečnosť a ochranu života, zdravia a majetku nájomcov Priestorov, ich zamestnancov a klientov). Okrem toho prostredníctvom posudzovanej spracovateľskej operácie Prevádzkovateľ chráni aj vlastný majetok v podobe Budovy a hnutelných vecí nachádzajúcich sa v nej.

### *Potencionálna ujma pri absencii spracúvania osobných údajov*

Keďže sledovaný oprávnený záujem je spojený so zabezpečením ochrany života, zdravia, majetku a celkovým zvýšením bezpečnosti v Priestoroch a v samotnej Budove a s ohľadom na povahu Priestorov a osobitné druhy činností nájomcov Priestorov možno vyvodiť, že Prevádzkovateľom sledovaný záujem je záujmom, ktorý je prospešný nielen pre samotného Prevádzkovateľa, pre nájomcov Priestorov, ale aj pre samotné dotknuté osoby, ktoré vstupujú a pohybujú sa po priestoroch Budovy. Ak by Prevádzkovateľ nezískaval predmetné osobné údaje na dané účely, vystavil by riziku vzniku ujmy samého seba, nájomcov Priestorov, ako aj samotné dotknuté osoby.

### *Povaha spracúvaných osobných údajov*

V posudzovanom prípade spracúva Prevádzkovateľ len bežné osobné údaje dotknutých osôb (t. j. obrazové, na ktorých sú zachytené podobizne dotknutých osôb). Osobitný zreteľ je pritom kladený na vylúčenie monitorovania priestorov a priestranstiev, v ktorých prevažuje právo na súkromie dotknutých osôb (napr. hygienické zariadenia, šatne a pod.). Spracúvanie osobných údajov tak nenaruša vážnosť, dôstojnosť ani bezpečnosť dotknutých osôb.

### *Vzťah Prevádzkovateľa a dotknutých osôb*

Prevádzkovateľ prenajíma Priestory nájomcom na administratívne a komerčné účely, pričom dotknutými osobami sú výlučne osoby vstupujúce a následne sa pohybujúce po priestoroch Budovy (vrátane Priestorov). Dotknuté osoby preto možno označiť za osoby vstupujúce, resp. pohybujúce sa po priestoroch Budovy, resp. v jej okolí, ktoré sú vo vlastníctve Prevádzkovateľa, a to so súhlasom alebo na žiadosť nájomcov Priestorov.

Prevádzkovateľ so zreteľom na záujmy, základné práva a slobody, najmä práva na súkromie, má za to, že záujmy a základné práva a slobody dotknutých osôb neprevyšujú nad oprávnenými záujmami Prevádzkovateľa. V danom prípade síce ide o monitorovanie prostredníctvom kamier na dennej báze, ale u konkrétnej dotknutej osoby v krátkom čase (len počas jej pohybu v monitorovanom priestore), nejde teda o veľký zásah do záujmov dotknutých osôb.

### *Spôsob spracúvania osobných údajov*

Osobné údaje osôb vstupujúcich a pohybujúcich sa po priestoroch Budovy, resp. v jej okolí sú spracúvané prostredníctvom vyhotovenia obrazových záznamov z Kameraného systému v nepretržitom režime (24/7). V danom prípade nedochádza k profilovaniu, ani automatizovanému individuálnemu rozhodovaniu, ako ani k zverejňovaniu takýchto záznamov.

### *Dotknuté práva a záujmy*

Spracúvaním osobných údajov na sledovaný účel by mohlo byť dotknuté právo na súkromie dotknutých osôb, vrátane práva na ochranu pred neoprávneným zhromažďovaním osobných údajov. Nevykonávaním spracúvania osobných údajov by naopak mohlo byť na strane Prevádzkovateľa obmedzené právo na podnikanie, ako aj právo vlastníť majetok.

Vzhľadom na prínosy, ktoré sa spájajú so spracúvaním osobných údajov na sledovaný účel, a v porovnaní s rizikami pre dotknuté osoby, ktoré by existovali, ak by sa predmetné spracúvanie osobných údajov nerealizovalo, je možné konštatovať, že spracúvanie osobných údajov podstatne nezvyšuje riziko eventuálneho zásahu do práv a záujmov dotknutých osôb (napr. odcudzenie alebo zneužitie údajov).

Vyššie uvedenému záveru neodporuje ani skutočnosť, že v niektorých prípadoch môžu byť spracúvané osobné údaje použité aj v neprospech dotknutých osôb (napr. pokiaľ by sa dopustili protiprávneho konania alebo spôsobili inému ujmu). Uvedený rozmer spracúvania nemožno hodnotiť ako zásah do práv dotknutých osôb, ktorý by vylučoval spracúvanie osobných údajov na sledovaný účel, keďže bez vyvodzovania zodpovednosti nemožno dosiahnuť adekvátnu úroveň bezpečnosti. Nehovoriac o tom, že celkové prínosy pre dotknuté osoby, ktoré sa spájajú so sledovaným účelom vysoko prevyšujú prípadné

negatívne dopady spojené s porušením pravidiel alebo spôsobením škody v individuálnych prípadoch.

### *Primerané očakávania*

S ohľadom na osobitnú povahu činnosti Prevádzkovateľa spočívajúcu v prenájme Priestorov využívaných na administratívne a komerčné účely môžu dotknuté osoby, ktoré vstupujú do priestorov Budovy (vrátane Priestorov), resp. sa zdržujú v jej bezprostrednom okolí, primerane očakávať, že sú monitorované Kamerovým systémom a že dochádza k spracúvaniu ich osobných údajov. Uvedené je napokon umocnené aj skutočnosťou, že priestory a priestranstvá monitorované Kamerovým systémom sú riadne a zreteľne označené.

### *Vplyv spracúvania osobných údajov na dotknuté osoby*

S výnimkou prípadného ohrozenia súkromia dotknutých osôb, vrátane práva na ochranu pred neoprávneným zhromažďovaním osobných údajov, neidentifikoval Prevádzkovateľ žiadny iný potenciálny negatívny vplyv spracúvania na dotknuté osoby. Na druhej strane, spracúvanie osobných údajov prináša nepochybne prínosy aj pre samotné dotknuté osoby, keďže je vykonávané (okrem iného) aj za účelom zaistenia bezpečnosti a ochrany života, zdravia a majetku dotknutých osôb.

### *Prínosy pre Prevádzkovateľa*

Spracúvanie osobných údajov v rámci sledovaného účelu v prvom rade prispieva k zaisteniu adekvátnej úrovne bezpečnosti v Budove, ako aj v samotných Priestoroch, najmä z pohľadu vytvorenia bezpečného prostredia pre prácu, podnikanie ale aj trávenie voľného času. Uvedené má za následok splnenie záväzkov Prevádzkovateľa voči svojim nájomcom vyplývajúcim z nájomných vzťahov, ale aj zvýšenie úrovne konkurencieschopnosti Budovy na trhu prenájmu administratívnych a komerčných priestorov. Súčasne ide o jeden z nástrojov, prostredníctvom ktorých Prevádzkovateľ minimalizuje bezpečnostné riziká a nepriaznivé dopady na prevádzku Budovy, ktoré by mohli nastať v dôsledku prítomnosti nežiadúcich udalostí. V neposlednom rade sú spracúvané osobné údaje využívané zo strany Prevádzkovateľa v rámci vyšetrovania a dokumentovania zistených incidentov a iných nežiadúcich udalostí, čo vedie aj k tvorbe a zavádzaní opatrení, ktorými sa má zlepšiť existujúca úroveň bezpečnosti v Budove (vrátane Priestorov), ako aj ďalších realitných projektov Prenajímateľa.

### *Záruky na ochranu osobných údajov*

Prípadné negatívne dopady na práva dotknutých osôb sú minimalizované v prvom rade dôsledným limitovaním počtu osôb, ktoré majú prístup k osobným údajom. Prístup k

záznamom z Kamerového systému majú len osoby poverené Prevádzkovateľom, sprostredkovatelia Prevádzkovateľa (poverený pracovník strážnej služby, príp. správca Budovy) alebo orgány činné v trestnom konaní, príp. iné orgány, ktorým je Prevádzkovateľ zo zákona takéto záznamy povinný poskytnúť a/alebo pred ktorými si Prevádzkovateľ uplatňuje alebo bráni svoje nároky. Záznamy z Kamerového systému sa nezverejňujú.

V súlade so zásadou minimalizácie osobných údajov spracúva Prevádzkovateľ vždy len limitovaný rozsah osobných údajov nevyhnutných na dosiahnutie sledovaného účelu. To znamená, že Kamerovým systémom sú monitorované len vybrané priestory a priestranstvá, pričom osobitný zreteľ je kladený na vylúčenie priestorov a priestranstiev, v ktorých prevažuje právo na súkromie dotknutých osôb (napr. hygienické zariadenia, šatne a pod.).

V súlade so zásadou minimalizácie uchovávaní osobných údajov Prevádzkovateľ uchováva záznamy z Kamerového systému len počas doby primerane dlhej a nevyhnutne potrebnej na odhalenie, resp. zistenie prípadnej ujmy na živote, zdraví, majetku alebo iných incidentov a spoločensky nežiadúceho správania.

Dotknutým osobám sú ďalej vopred a transparentne poskytnuté príslušné informácie o spracúvaní ich osobných údajov, ako aj o ich právach, ktoré im v tejto súvislosti vznikajú. Na úseku ochrany osobných údajov Prevádzkovateľ prijal viaceré technické a organizačné opatrenia (splnenie informačnej povinnosti v zmysle článkov 13 a 14 Nariadenia a ustanovení § 19 a § 20 Zákona, označenie priestorov a priestranstiev monitorovaných Kamerovým systémom a pod.).

Ak sa osobné údaje spracúvajú prostredníctvom poverených sprostredkovateľov, pri ich výbere sú vždy náležitým spôsobom zohľadnené požiadavky v zmysle Nariadenia a Zákona a s každým sprostredkovateľom má Prevádzkovateľ uzatvorenú zodpovedajúcu zmluvu o spracúvaní osobných údajov

## 6. VYHODNOTENIE TESTU PROPORCIONALITY

**V súlade s Nariadením a Zákonom a s poukazom na jednotlivé zásady spracúvania osobných údajov v nich obsiahnuté je Prevádzkovateľ toho názoru, že vyššie uvedené spracúvanie osobných údajov dotknutých osôb prostredníctvom vyhotovovania záznamov z Kamerového systému za daného technického a organizačného nastavenia prevažuje nad záujmami a/alebo základnými právami a slobodami dotknutých osôb, predovšetkým právom na súkromie.**

Tento Test proporcionality bol vyhotovený dňa 8.1.2024 a nahrádza akékoľvek predchádzajúce vyhotovenia alebo znenia testov proporcionality vyhotovených Prevádzkovateľom vo vzťahu k danej spracovateľskej operácii.

Ing. Juraj Bielik  
predseda predstavenstva  
**INVEST 21 – Westend Plazza a. s.**

Bc. Radko Kašiar  
člen predstavenstva  
**INVEST 21 – Westend Plazza a. s.**