

OBVESTILO O OBDELAVI OSEBNIH PODATKOV

Na podlagi določb Uredbe (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (v nadaljevanju »GDPR«) ter Zakona o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 163/22, v nadaljevanju »ZVOP-2«) izdajamo naslednje obvestilo o obdelavi osebnih podatkov:

Upravljevec: **Corwin Home, upravljanje nepremičnin, d.o.o.**,
s sedežem na: Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, Slovenija, mat. št. podjetja: 9480382000
(v nadaljevanju »upravljevec« ali »Corwin Home«)

Družba Corwin Home se ukvarja z upravljanjem večstanovanjskih stavb in kot upravljevec obdeluje osebne etažnih lastnikov, najemnikov in uporabnikov (torej oseb, ki niso etažni lastniki ali najemniki in bivajo v posamezni enoti) večstanovanjskih stavb (v nadaljnjem besedilu tudi »posamezniki, na katere se nanašajo osebni podatki«) v obsegu in pod pogoji, določenimi v tem obvestilu, ter je odgovoren za njihovo varstvo in obdelavo. Če zakon ne določa drugače, je upravljevec odgovoren tudi za obdelavo osebnih podatkov s strani obdelovalcev, ki podatke obdelujejo na podlagi pogodbe o obdelavi.

I. Identifikacija upravljavca in kontaktni podatki

Upravljevec je družba **Corwin Home, upravljanje nepremičnin, d.o.o.**, Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, Slovenija, mat. št. 9480382000, e-pošta: info@corwinhome.si.

II. Osebni podatki

Osebni podatki, ki jih obdelujemo, so:

- a) ime, priimek;
- b) naslov prebivališča;
- c) EMŠO ali druga identifikacijska oznaka, če je zadevna oseba tujec ali davčna številka;
- d) datum rojstva;
- e) oznaka stanovanja;
- f) oznaka parkirnega mesta;
- g) oznaka shrambe;
- h) številke dostopnih kartic/čipov
- i) kontaktni podatki (npr. telefonska številka in/ali elektronska pošta) za namen obveščanja; ter
- j) drugi podatki, ki jih potrebuje za namen upravljanja večstanovanjske stavbe (podatki o porabi vode ipd.)

(skupaj imenovani tudi »osebni podatki«).

III. Opredelitev namenov obdelave in določitev pravne podlage

Vaše osebne podatke obdelujemo, če smo s pogodbo o upravljanju določeni za upravnika vaše večstanovanjske stavbe. V teh primerih obdelujemo osebne podatke za namene in v obsegu, kot ga določa Stvarnopravni

zakonik (»SPZ«), Stanovanjski zakon (»SZ-1«) in druga relevantna zakonodaja, ki določa naloge in pristojnosti upravnika.

Vaše osebne podatke obdelujemo za namene izvajanja nalog, ki so nam kot upravniku večstanovanjske stavbe naložene z zakonom. Skladno z določbami vsakokrat veljavnega zakona (npr. SPZ in SZ-1) je upravnik pooblaščenec etažnih lastnikov, kar pomeni, da jih zastopa v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov s tretjimi osebami. Zakonska obveznost upravljavca je na primer, da dobaviteljem posreduje seznam etažnih lastnikov, ki vsebuje ime in priimek oz. naziv etažnega lastnika, številko stanovanja, delilnik stroškov med etažnimi lastniki in druge podatke, ki so potrebni za opravljanje storitve dobavitelja. Upravljevec zbira osebne podatke etažnih lastnikov tudi za namen vodenja in izpeljave izvršilnega postopka, vložitve izključitvene tožbe in tožbe za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika.

Pravna podlaga v navedenih primerih za obdelavo osebnih podatkov je izpolnitev zakonske obveznosti, ki velja za upravljavca po določbi (c) točke prvega odstavka 6. člena GDPR.

Obdelava osebnih podatkov je potrebna tudi za izvedbo različnih strokovnih storitev, ki jih ponujamo etažnim lastnikom oziroma najemnikom. V tem primeru se obdelujejo tisti osebni podatki, ki so potrebni za sklenitev dogovora in izvedbo naročila. V okviru postopka za sklenitev pogodbe in za izvajanje sklenjenih pogodb, pridobljene podatke obdelujemo tudi za namene komuniciranja z vami, obveščanjem o pomembnih dejstvih pred sklenitvijo pogodb ali v času izvajanja pogodb ter za reševanje morebitnih zahtevkov, reklamacij in pritožb.

Pravna podlaga v navedenih primerih za obdelavo osebnih podatkov je izvajanje pogodbe po določbi (b) točke prvega odstavka 6. člena GDPR.

Pri opravljanju dejavnosti upravljanja večstanovanjske stavbe ustrezno varujemo tudi svoje zakonite interese, ki so pomembni za pravilno opravljanje naše dejavnosti. Osebne podatke tako obdelujemo tudi za namene razreševanja pravnih sporov oziroma pravnih postopkov, za namene identificiranja kaznivih dejanj in preprečevanja ter uveljavljanja povrnitve nastale škode, zaradi zaščite ekonomskega interesa ter ugleda družbe ipd. Pravna podlaga za obdelavo osebnih podatkov so v tem primeru zakoniti interesi po določbi (f) točke prvega odstavka 6. člena GDPR.

Videonadzor

Upravljevec v večstanovanjskih stavbah, ki jih upravlja, lahko izvaja videonadzor. Več informacij o izvajanju videonadzora je na voljo na spletni strani www.corwinhome.si, kjer najdete podatke o izvajanju videonadzora v posamezni večstanovanjski stavbi in na obvestilu, ki ga upravljevec vidno in razločno objavi na način, ki omogoča posamezniku, da se seznanj z izvajanjem videonadzora in da se lahko vstopu v nadzorovano območje odpove.

IV. Izvor osebnih podatkov

Podatke pridobivamo bodisi neposredno od posameznikov, na katere se nanašajo osebni podatki, bodisi od etažnih lastnikov. Nekatere podatke pridobivamo od javnih organov in iz javnih evidenc, zlasti kadar podatke potrebujemo za izterjavo obveznosti. Podatke lahko pridobivamo tudi od tretjih oseb, kadar za to obstoji podlaga.

V. Kategorije posameznikov, na katere se nanašajo osebni podatki

Osebne podatke obdelujemo za namene iz člena III v zvezi s posamezniki, na katere se nanašajo osebni podatki, to so etažni lastniki, najemniki oz. uporabniki večstanovanjskih stavb, ki jih upravljamo.

VI. Prejemniki ali kategorije prejemnikov osebnih podatkov

Predpostavlja se, da bodo osebni podatki, ki jih upravljavec obdeluje za namene iz člena III razkriti tudi naslednjim prejemnikom:

- a) dobaviteljem oziroma izvajalcem storitev,
- b) obdelovalcem, ki jih je upravljavec pisno pooblastil za obdelavo osebnih podatkov. To so zlasti podjetja skupine CORWIN, dostavna podjetja, kurirska podjetja, svetovalna podjetja in agencije, ponudniki storitev IT, računovodski servisi in druge osebe, katerih storitve upravljavec podatkov uporablja pri opravljanju svojih dejavnosti. Upravljavec podatkov izbere obdelovalce tako, da so zagotovljene vse zahteve glede varstva podatkov,
- c) po potrebi institucijam, kot so upravni organi, zavarovalnice, sodišča, organi pregona idr.

(v nadaljnjem besedilu tudi »upravičenci«).

Upravljavec nima vpliva na obdelavo vaših osebnih podatkov s strani tretjih oseb, ki sami določajo namen obdelave vaših osebnih podatkov in zanjo ne odgovarja.

VII. Obdobje hrambe osebnih podatkov

Vaše osebne podatke obdelujemo toliko časa, kolikor je potrebno za izpolnitev namena, za katerega so bili zbrani.

Trajanje obdelave osebnih podatkov je določeno s trajanjem pogodbenega razmerja med upravljavcem in etažnimi lastniki (pogodba o upravljanju večstanovanjske stavbe). Po prenehanju pogodbenega razmerja se lahko nekateri osebni podatki nadalje obdelujejo, če obstaja druga pravna podlaga (npr. zakoniti interes za uveljavljanje ali zavarovanje pravnih zahtevkov ali zakonska obveznost), in sicer za čas trajanja zakonsko določenih zastaralnih rokov oziroma največ 10 let po prenehanju pogodbenega razmerja, če tako določa zakon.

Osebni podatki, zbrani na podlagi privolitve, se obdelujejo v času trajanja privolitve, ki jo je dal posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, tj. dokler posameznik, na katerega se nanašajo osebni

podatki, ne prekliče privolitve, v vsakem primeru pa se prenehajo obdelovati s prenehanjem pogodbenega razmerja med upravljavcem in etažnimi lastniki (pogodba o upravljanju večstanovanjske stavbe).

VIII. Informacije v zvezi z avtomatiziranim odločanjem posameznika

Pri obdelavi osebnih podatkov ne uporabljamo postopkov avtomatiziranega odločanja ali profiliranja.

IX. Informacije o drugih pravicah posameznikov, na katere se nanašajo osebni podatki

Skladno z zakonodajo, ki ureja varstvo osebnih podatkov, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, naslednje pravice:

- pravico dostopa:

Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico dobiti potrditev, ali se v zvezi z njim obdelujejo osebni podatki, in kadar je temu tako, dostop do osebnih podatkov in naslednje informacije:

- namen obdelave,
- vrste osebnih podatkov,
- uporabnike ali vrste uporabnikov, ki so jim bili ali jim bodo razkriti osebni podatki,
- obdobje hrambe osebnih podatkov,
- obstoj pravice, da zahteva popravek ali izbris osebnih podatkov ali omejitev obdelave osebnih podatkov ali obstoj pravice do ugovora obdelavi,
- pravico do vložitve pritožbe pri nadzornem organu,
- kadar osebni podatki niso zbrani pri posamezniku, na katerega se ti nanašajo, vse razpoložljive informacije v zvezi z njihovim virom,
- obstoj avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov iz člena 22(1) in (4) GDPR, ter vsaj v takih primerih smiselne informacije o razlogih zanj, kot tudi pomen in predvidene posledice take obdelave za posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki.

Upravljavec zagotovi kopijo osebnih podatkov, ki se obdelujejo. Za dodatne kopije, ki jih zahteva posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, lahko upravljavec zaračuna razumno pristojbino ob upoštevanju upravnih stroškov. Pravica do pridobitve kopije ne vpliva negativno na pravice in svoboščine drugih.

- pravica do popravka:

Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico doseči, da upravljavec brez nepotrebnega odlašanja popravi netočne osebne podatke v zvezi z njim. Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima ob upoštevanju namenov obdelave, pravico do dopolnitve nepopolnih osebnih podatkov, vključno s predložitvijo dopolnilne izjave.

- pravica do izbrisa (»pravica do pozabe«)

Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico doseči, da upravljavec brez nepotrebnega odlašanja izbrise osebne podatke v zvezi z njim,

upravljaec pa ima obveznost osebne podatke brez nepotrebne odlašanja izbrisati v naslednjih primerih:

- osebni podatki niso več potrebni za namene, za katere so bili zbrani ali kako drugače obdelani;
- posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, priključuje privolitve, na podlagi katere poteka obdelava in kadar za obdelavo ne obstaja nobena druga pravna podlaga;
- posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, obdelavi ugovarja (glej pravico do ugovora);
- osebni podatki so bili obdelani nezakonito;
- osebne podatke je treba izbrisati za izpolnitev pravne obveznosti v skladu s pravom EU in Republike Slovenije.

Kadar upravljaec objavi osebne podatke in je v skladu s prejšnjim odstavkom osebne podatke obvezan izbrisati, ob upoštevanju razpoložljive tehnologije in stroškov izvajanja sprejme razumne ukrepe, vključno s tehničnimi, da upravljaec, ki obdeluje osebne podatke, obvesti, da posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, od njih zahteva, naj izbrisejo morebitne povezave do teh osebnih podatkov ali njihove kopije.

Izbris se ne izvede, če je obdelava osebnih podatkov potrebna:

- za uresničevanje pravice do svobode izražanja in obveščanja;
- za izpolnjevanje pravne obveznosti obdelave na podlagi prava EU ali prava države članice, ki velja za upravljaec, ali za izvajanje naloge v javnem interesu ali pri izvajanju javne oblasti, ki je bila dodeljena upravljaecu;
- iz razlogov javnega interesa na področju javnega zdravja;
- za namene arhiviranja v javnem interesu, za znanstveno ali zgodovinsko raziskovalne namene ali statistične namene;
- za uveljavljanje, izvajanje ali obrambo pravnih zahtevkov.

- pravica do omejitve obdelave:

Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico doseči, da upravljaec omeji obdelavo v primeru, če:

- posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, oporeka točnosti podatkov, in sicer za obdobje, ki upravljaecu omogoča preveriti točnost osebnih podatkov,
- je obdelava nezakonita in posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, nasprotuje izbrisu osebnih podatkov ter namesto tega zahteva omejitev njihove uporabe,
- upravljaec osebnih podatkov ne potrebuje več za namene obdelave, temveč jih posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, potrebuje za uveljavljanje, izvajanje ali obrambo pravnih zahtevkov,
- je posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, vložil ugovor v zvezi z obdelavo, dokler ni ugotovljeno ali zakoniti razlogi upravljaec prevladajo nad razlogi posameznika.

Če je posameznik zahteval omejitev iz navedenih razlogov, potem se lahko podatki le še shranjujejo, vse druge vrste obdelav pa se lahko izvajajo le:

- s privolitvijo posameznika, na katerega se ti nanašajo,
- za uveljavljanje, izvajanje ali obrambo pravnih zahtevkov,
- zaradi varstva pravic druge fizične ali pravne osebe ali
- zaradi pomembnega javnega interesa EU ali Republike Slovenije.

- pravica do prenosljivosti podatkov:

Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico, da prejme osebne podatke v zvezi z njim, ki jih je posredoval upravljaecu v strukturirani, splošno uporabni, strojno berljivi in interoperabilni obliki in pravico, da te podatke posreduje drugemu upravljaecu brez oviranja kadar:

- obdelava temelji na privolitvi ali pogodbi in
- se obdelava izvaja z avtomatiziranimi sredstvi.

Pravica do prenosljivosti podatkov je dopustna samo, kadar je to tehnično izvedljivo. Uresničevanje te pravice ne posega v pravico do izbrisa.

Pravica do prenosljivosti podatkov se ne uporablja za obdelavo potrebno:

- za opravljanje naloge, ki se izvaja v javnem interesu;
- pri izvajanju javne oblasti, dodeljene upravljaecu.

- pravico do ugovora:

Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima na podlagi razlogov, povezanih z njegovim posebnim položajem, pravico, da kadar koli ugovarja obdelavi osebnih podatkov v zvezi z njim, ki temelji na točki (f) prvega odstavka 6. člena GDPR, vključno z oblikovanjem profilov na podlagi teh določb. Upravljaec preneha obdelovati osebne podatke, razen če dokaže nujne legitimne razloge za obdelavo, ki prevladajo nad interesi, pravicami in svoboščinami posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki, ali za uveljavljanje, izvajanje ali obrambo pravnih zahtevkov.

Kadar se osebni podatki obdelujejo za namene neposrednega trženja, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico, da kadar koli ugovarja obdelavi osebnih podatkov v zvezi z njim za namene takega trženja, vključno z oblikovanjem profilov, če je to povezano s takim neposrednim trženjem. Če posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ugovarja obdelavi za namene neposrednega trženja, se osebni podatki ne smejo več obdelovati za takšne namene.

- pravico do pritožbe pri nadzornem organu:

Brez poseganja v katerokoli drugo upravno ali pravno sredstvo ima vsak posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico, da vložijo pritožbo pri nadzornem organu, zlasti v državi članici, v kateri ima običajno prebivališče, v kateri je njegov kraj dela ali v kateri je domnevno prišlo do kršitve, če meni, da obdelava osebnih podatkov v zvezi z njim krši GDPR.

Nadzorni organ, pri katerem je vložena pritožba, obvesti pritožnika o stanju zadeve in odločitvi o pritožbi, vključno z možnostjo pravnega sredstva na podlagi 78. člena GDPR.

Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico, da vloži pritožbo pri Informacijskem pooblaščenca RS, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana.

- pravica do preklica privolitve v obdelavo:

Kadar je pravna podlaga za obdelavo osebnih podatkov privolitev posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico, da kadar koli prekliče svojo privolitev brez poseganja v zakonitost obdelave na podlagi privolitve, dane pred njenim preklicem.

Pravico do preklica privolitve lahko posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, uveljavlja kadarkoli, tudi pred iztekom obdobja, za katerega je bila privolitev dana, zlasti na naslednje načine:

- a) po pošti na naslov registriranega sedeža upravljavca
- b) kadarkoli in brezplačno s klikom na ustrezno povezavo v vsakem prejetem glasilu
- c) prek e-pošte upravljavca
- d) po telefonu.

Poleg informacij, sporočil, odgovorov in ukrepanj upravljavca iz 15. do 22. člena GDPR, ki se zagotavljajo brezplačno, se brezplačno zagotavljajo tudi informacije, sporočila, odgovori in ukrepanja upravljavca glede uveljavljanja pravic in zahtevkov s področja varstva osebnih podatkov, dostopa do osebnih podatkov, njihovega pridobivanja in obdelave po ZVOP-2 ali drugem zakonu.

Kadar so zahtevki posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki, očitno neutemeljeni ali pretirani, zlasti ker se ponavljajo, lahko upravljavec kljub temu zahtevi ugotovi, če je po vsebini utemeljena, in posamezniku zaračuna razumne stroške. Razumni stroški vključujejo samo materialne stroške posredovanja informacij, sporočil, odgovorov oziroma izvajanja zahtevanega ukrepanja.

Upravljavec informacije o ukrepih, sprejetih na zahtevo v skladu s členi 15 do 22 GDPR, posamezniku, na katerega se nanašajo osebni podatki, zagotovi brez nepotrebnega odlašanja in v vsakem primeru v enem mesecu po prejemu zahteve. Ta rok se lahko po potrebi podaljša za največ dva dodatna meseca ob upoštevanju kompleksnosti in števila zahtev. Upravljavec obvesti posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki, o vsakem takem podaljšanju v enem mesecu po prejemu zahteve skupaj z razlogi za zamudo. Kadar posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, zahtevo predloži z elektronskimi sredstvi, se informacije, kadar je mogoče, zagotovijo z elektronskimi sredstvi, razen če posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ne zahteva drugače.

X. Spremembe in stik

Za vprašanja o zaupnosti vaših podatkov, načinu zbiranja in obdelave podatkov ali za uveljavljanje vaših pravic se prosimo obrnite na upravljavca, Corwin Home,

Dunajska cesta 155, 1000 Ljubljana, mat. št. 9480382000, e-pošta: info@corwinhome.si.

Vaša vprašanja bomo obdelali brez nepotrebne odlašanja in neodplačno, v skladu z zakonskimi zahtevami ter vam sporočili, katere ukrepe smo sprejeli.

Če se vaši osebni podatki spremenijo (npr. identifikacijski podatki, kontaktni podatki, ...), vas prosimo, da nas o spremembah obvestite.

Predmetne informacije lahko po potrebi občasno prilagodimo dejanskim razmeram in zakonodaji s področja varstva osebnih podatkov.

Posodobljeno: december 2023