

Hakija- ja asukastietojen tietosuojaseloste

1) Rekisterinpitäjä

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (jäljempänä Hoas)
Y-tunnus 0116514-9
Pohjoinen Rautatiekatu 29, 00100 Helsinki
PL 799, 00101 Helsinki
Puh. (09) 5499 01

Yhteyshenkilö
Maija Sura, maija.sura@hoas.fi

2) Henkilötietojen käyttötarkoitus ja käsittelyn peruste

Sopimussuhteen syntymisen ja vuokrasuhteen ylläpitämisen edellytyksenä on, että saamme asunonhakijoilta ja asukkailtamme tarvittavat henkilötiedot. Henkilötietojen toimittamatta jättäminen johtaa siihen, ettemme vuokranantajana voi huolehtia velvollisuuksistamme ja sitoumuksistamme, minkä seurauksena vuokrasopimusta ei voida solmia tai jo solmittua vuokrasopimusta ei voida jatkaa.

Henkilötietojen käsittelyn tarkoituksena ovat asuntojen ja autopaikkojen vuokraaminen, asumisneuvonta ja asukastoiminta sekä niihin liittyvän toiminnan hallinnointi ja kehittäminen, asiakassuhteiden hoitaminen ja kehittäminen, vuokrasopimusten hallinta sekä vuokranantajan oikeuksista ja velvollisuuksista huolehtiminen. Henkilötietoja tarvitsemme myös vuokrien, vakuuksien ja muun laskutuksen sekä perinnän hoitamisessa ja maksutietojen ylläpitämisessä sekä opiskelumerkintöjen ja asukaskontaktoinnin ylläpitämisessä, asuntojen ja kiinteistöjen kunnossapidon hoitamisessa, vikailmoitus-, korjaus-, tarkastus- ja vaihtotilanteiden hoitamisessa, sauna- ja pesutupavarauksissa, porraslistauksissa ja näitä vastaavissa tarkoituksissa.

Käytämme hakijoiden ja asukkaiden henkilötietoja myös tiedotteiden ja sähköisten infokirjeiden lähettämiseen.

Käytämme hakijoiden ja asukkaiden henkilötietoja vain poikkeustapauksissa järjestelmätestauksessa, jos järjestelmän kehittäminen ja toimivuuden takaaminen vaatii sitä.

Soittaessasi asiakaspalveluumme, tai käyttäessäsi muita asiakaspalvelukanaviamme kuten sähköposti, chat, MyHoas viestit, Facebook Messenger viestit tai WhatsApp viestit, tai ollessamme muutoin sinuun yhteydessä, saatamme nauhoittaa tai muutoin tallentaa keskustelumme tapahtumien varmentamiseksi. Tallenteita voidaan käyttää asiakastapahtumien varmentamiseen, asiakaspalvelun laadunvarmistukseen, palveluiden kehitykseen sekä koulutustarkoituksiin. Koulutustarkoituksiin emme käytä tallenteita, jotka sisältävät terveystietoja tai muita arkaluonteisia henkilötietoja.

Voimme kerätä kameravalvontatietoja turvallisuuden ja oikeusturvan varmistamiseksi Hoasin toimistossa ja kiinteistöissä sekä niiden pihapiirissä kuten sisäänkäyntien läheisyydessä, jätehuolto-

pisteissä ja parkkipaikoilla. Käytämme tietoja rikos- ja vahinkotapahtumien selvittelyyn. Ilmoitamme kameravalvonnasta kylteillä niissä tiloissa ja alueilla, joihin kamerat on sijoitettu.

Henkilötietojen käsittely perustuu sopimussuhteeseen, lainsäädännön vaatimuksiin tai Hoasin tai asiakkaan oikeutettuun etuun. Silloin, kuin käsittely perustuu oikeutettuun etuun, on oikeutettu etu jokin seuraavista:

- Yleisen turvallisuuden varmistaminen
- Asukkaiden oikeusturvan varmistaminen
- Hoasin omaisuuden suojaaminen
- Hoasin toiminnan kehittäminen
- Hoasin tietojärjestelmien toiminnallisuuden varmistaminen.

3) Käsiteltävät henkilötiedot

Käsittelemme hakijan/asukkaan, hänen mahdollisen huoltajansa, kanssahakijansa/asujiensa henkilötietoja sekä mahdollisten muun vakuusmaksun maksajan, muun vuokranmaksajan ja edunvalvojan henkilötietoja, jotka ovat välttämättömiä ilmoittamiemme käsittelyn tarkoitusten toteuttamiseksi.

Rekisterissä käsitellään seuraavia hakijoiden henkilötietoja:

Hakijan etunimet ja sukunimi, henkilötunnus tai syntymäaika, passin numero ja/tai EU-henkilökortin numero, osoite, sähköpostiosoite, puhelinnumero, sukupuoli, asiointikieli, kuukausitulot, varallisuus ja opintolainat, maininta luottotiedoista, opiskelua koskevat tiedot, asiakasnumero.

Mikäli hakija on alle 18 v., hakijan huoltajan etunimi ja sukunimi, henkilötunnus tai syntymäaika, yhteystiedot, maininta luottotiedoista.

Mikäli hakija on perheellinen tai hän asuu kaverin kanssa, hakijan kanssahakija (= 2. hakija) ja lasten etunimet ja sukunimet, henkilötunnukset tai syntymäajat, kanssahakijan passinumerot ja/tai EU-henkilökortin numero, sukupuoli, asiointikieli, kuukausitulot, varallisuus ja opintolainat, maininta luottotiedoista, opiskelua koskevat tiedot, asiakasnumero.

Mikäli hakijalla on edunvalvoja, hakijan edunvalvojan etunimi ja sukunimi, henkilötunnus tai syntymäaika, yhteystiedot.

Lisäksi sähköiseltä asuntohakemuslomakkeelta tallentuvat nykyasumista koskevat tiedot, haettavaa asuntoa koskevat toiveet ja asunnon hakemisen syy.

Rekisterissä käsitellään seuraavia asukkaiden henkilötietoja:

Asukkaan asiakasnumero, etunimet ja sukunimi, henkilötunnus tai syntymäaika, passin numero ja/tai EU-henkilökortin numero, osoite ja uusi osoite asukkaan muuttaessa pois Hoasilta, sähköpostiosoite, puhelinnumero, sukupuoli, asiointikieli, oleskelulupa, kuukausitulot, varallisuus ja opintolainat, maininta luottotiedoista, opiskelua koskevat tiedot, pankkitilin numero, vakuutta, vakuuden maksua koskevat tiedot ja vuokraa, vuokralaskutusta ja vuokran maksua koskevat tiedot, muiden vuokrasuhteeseen liittyvien laskutusten ja maksujen tiedot, perintää koskevat tiedot, tietojen luovutuskiekkot.

Mikäli asukas on alle 18 v., asukkaan huoltajan etunimi ja sukunimi, henkilötunnus tai syntymäaika, yhteystiedot, maininta luottotiedoista.

Mikäli asukas on perheellinen tai asuu kaverin kanssa, kanssa-asukkaan ja lasten etunimet ja sukunimet, henkilötunnukset tai syntymäajat sekä kanssahakijan asiakasnumero, passinnumero ja/tai EU-henkilökortin numero, sukupuoli, asiointikieli, oleskelulupa, kuukausitulot, varallisuus ja opintolainat, maininta luottotiedoista, opiskelua koskevat tiedot, pankkitilin numero, vakuutta sekä vakuuden laskutusta ja maksua koskevat tiedot ja vuokraa sekä vuokralaskutusta ja vuokran maksua koskevat tiedot, muiden vuokrasuhteeseen liittyvien laskutusten ja maksujen tiedot, perintää koskevat tiedot, tietojen luovutuskiellot.

Mikäli vakuuden tai vuokran maksaja on muu kuin asukas, poikkeava maksajan etunimet ja sukunimi/yritystieto, yhteystiedot.

Mikäli asukkaalla on edunvalvoja, asukkaan edunvalvojan etunimi ja sukunimi, henkilötunnus tai syntymäaika, yhteystiedot.

Jälleenvuokraajan etunimet ja sukunimi, henkilötunnus tai syntymäaika, osoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite, sukupuoli.

Asukkaiden osalta käsittelemme em. tietojen lisäksi seuraavia tietoja: vuokrasopimustiedot, laskutusosoite, vuokrattua asuntoa koskevat tiedot, asumisajan yhteydenotot mukaan lukien reklamaatiot ja palautteet sekä muu asiakkuuteen ja asialliseen yhteyteen liittyvä yhteydenpito sekä tiedot osallistumisesta asukastoimikuntien järjestämään toimintaan, avaintiedot sekä kulkutiedot, mikäli asunnossa on sähköinen lukitusjärjestelmä.

Arkaluonteisia tietoja käsittelemme vain, kun tiedot on saatu hakijalta tai asukkaalta itseltään esimerkiksi asumisoikeuden tarkistamista tai vastaavaa tarkoitusta varten, tai rajatusti muista sallituista lähteistä, kuten viranomaisilta.

Kameravalvontatiedot sisältävät tiedot kameroiden valvonta-alueella liikkuvista henkilöistä. Videokuvan lisäksi rekisteriin tallentuu tapahtumien päivämäärä ja kellonaika.

3.1) Evästeiden avulla kerätyt metatiedot

Hoasin verkkosivuilla osoitteessa Hoas.fi käytetään evästeitä. Hoas ja sen käyttämät palveluntarjoajat keräävät Hoas.fi-sivuston käytöstä metatietoja, eli havainnoituja ja johdettuja tietoja, kuten käyttäjään liittyvä IP-osoite, verkkosivu, josta henkilö on siirtynyt Hoas.fi-sivustolle, käyttäjän päätelaitteen malli ja käyttöjärjestelmä, tieto käyttäjän laitteelle tallennetuista Hoasin evästeistä, Hoas.fi-sivuston käyttöistunnon ajankohta ja kesto, sekä tieto siitä, millä Hoas.fi-sivuston sivuilla käyttäjä on käynyt.

Hoas kerää tietoja, jotka tallentuvat Hoasin verkkosivuston lokitietoihin verkkosivuston normaalin ylläpidon yhteydessä, sekä Hoas.fi-sivuston käyttöä koskevia analytiikkatietoja omien evästeidensä sekä palveluntarjoajien evästeiden avulla. Hoas käyttää Google Analytics-analytiikkapalvelua. Kerätyt tiedot eivät milloinkaan sisällä henkilön nimeä, henkilötunnusta tai muuta vastaavaa yksilöivää tietoa, eikä Hoas milloinkaan pyri tunnistamaan yksittäistä Hoas.fi-sivustolla kävijää näiden metatietojen avulla.

4) Säännönmukaiset tietolähteet



Hakijan, hänen mahdollisen huoltajansa, kanssahakijansa ja lastensa tiedot saamme hakijalta itseltään hänen Hoasin nettisivuilla täyttämästään ja lähettämästään asunnonhakulomakkeesta ja sen liitteistä. Hakemuksen tarkistamisen yhteydessä lisäämme maininnan luottotiedoista, jotka haemme Suomen Asiakastiedo Oy:n rekisteristä.

Helsingin yliopiston vaihto-opiskelijoiden henkilötietoja saamme yliopistoilta.

Asukkaiden tiedot saamme asunnonhakulomakkeesta ja sen liitteistä sekä vuokrasopimuksesta. Opiskelutiedot saamme asukkaan lähettämästä opintorekisteriotteesta ja tiedot kontaktoinnista asukkaan asumisajan yhteydenotoista kasvokkain, puhelimitse ja sähköpostilla. Asunnon korjaus- ja huoltotarpeita koskevat ilmoitukset saamme asukkaalta itseltään. Vuokrasuhteen irtisanomisen yhteydessä asukas antaa uuden osoitteensa.

Jälleenvuokralaisen tiedot saamme päävuokralaiselta.

Kameravalvontatiedot tallentuvat automaattisesti henkilön saapuessa valvontaa-alueelle kameran ollessa toiminnassa.

5) Henkilötietojen suojaaminen ja tietoturva

Henkilötietoja säilytetään valvotuissa ja vartioituissa tiloissa. Tietoliikenneyhteydet henkilötietoja sisältäviin tietokantoihin suojataan yhteyden salauksella ja asianmukaisella autentikoinnilla. Tietokannat ja niitä käyttävät järjestelmät on suojattu teknisin ja hallinnollisin keinoin.

Henkilörekisterin käyttö edellyttää aina käyttäjätunnusta ja salasanaa. Käyttöoikeudet määritellään roolikohtaisesti sen mukaan, mikä kulloinkin on kyseisen työntekijän tehtävähoidon kannalta välttämätöntä. Henkilöstö on koulutettu tietojen tietoturvalliseen käsittelyyn ja he toimivat salassapitovelvollisuuden alaisina. Henkilötietojen käsittelijän roolissa olevia kolmannen osapuolen organisaatioita sitovat kahden väliset salassapitosopimukset.

6) Rekisteritietojen säännönmukainen luovutus

Vuokrasopimuksen henkilötietoja luovutamme säännönmukaisesti Kelan käyttöön vuokralaisista sekä heidän vuokran suuruuteen ja vuokran kohteeseen liittyvät tiedot.

Kelalle ja sosiaalitoimistolle luovutamme säännönmukaisesti selvitykset niiden maksamista vuoksumaksuista, jotka Hoas on vuokrasuhteen päätyttyessä realisoinut joko osittain tai kokonaan.

Oppilaitoksille luovutamme säännönmukaisesti tiedot niiden kirjoilla olevien vaihto-opiskelijoiden sopimussuhteesta ja siihen liittyvistä keskeisistä tiedoista mukaan lukien maksamattomista vuokrista.

Svea Perintä Oy:lle luovutamme säännönmukaisesti tietoja niistä vuokralaisista, joiden velkojen perintä annetaan toimeksiantona heille (velallisen henkilötiedot ja tältä perittävät velat).

Securitas Oy:lle luovutamme säännönmukaisesti tiedot vuokralaisista (henkilötiedot) ovenavauspalvelua varten.

Pysäköintihalleja ylläpitäville yhtiöille luovutamme säännönmukaisesti tiedot pysäköintihallien autopaikkojen vuokralaisista (nimet, yhteystiedot, autojen rekisterinumerot) hallien nosto-ovien avausta tai kulkukortteja ja PIN-koodeja tai lämmitystolppien etäohjausta ja sähköautojen latauspalvelua varten.

Aimo Park Finland Oy:lle luovutamme säännönmukaisesti tiedot vuokralaisista (nimi-, osoite- ja yhteystiedot, pysäköintipaikan numerot, roolin = autopaikan haltija, vuokrasopimuksen alkamis- ja päättymisaika), jotka käyttävät Hoasin pysäköintikohteissa Aimo Park Finland Oy:n parkkisovellusta ja joilla on oikeus pysäköidä ja/tai käyttää sähköautojen latauspisteitä erikseen määritellyissä Hoasin omistamissa kiinteistöissä.

Teleoperaattoreille luovutamme säännönmukaisesti tietoja vuokralaisista (henkilötiedot) internet-yhteyden avaamista ja sulkemista sekä ylläpitoa varten.

Kulloinkin voimassa olevien kiinteistönhuolto- ja kiinteistönylläpitosopimusten mukaisille yhteistyökumppaneille luovutamme tiedot vuokralaisista (nimi-, osoite- ja yhteystiedot) huoneistojen korjaustarpeiden selvittämistä ja huoneistoissa suoritettavia korjaustoimenpiteitä varten.

Kiinteistöjen sähköisellä ilmoitustaululla julkaisemme päivittäin ja ei-sähköisellä ilmoitustauluilla kolme kertaa vuodessa päivitetyt porraslistat, joissa ilmoitetaan huoneiston numero sekä asukkaan sukunimi.

Kunnille luovutamme säännönmukaisesti tiedot asukasvalinnoista aravarajoituslain 4a – 4d §:n, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11a – 11d §:n sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen nojalla.

Kameravalvonnan tietoja emme luovuta muulloin kuin silloin, kun poliisi tai muu toimivaltainen viranomais erikseen laissa säädettyssä tarkoituksessa kirjallisesti vaatii kameravalvonnan yksilöityä tietoa haltuunsa.

Muita henkilötietoja emme luovuta eteenpäin.

7) Henkilötietojen säilytysajat

Hakijan tiedot säilytämme rekisterissä hakemuksen voimassaoloajan. Mikäli hakemus ei ole johtanut asunnon saantiin säilytämme tietoja kolme vuotta. Mikäli hakemus johtaa asunnon saantiin, säilytämme tietoja yhtä kauan kuin asukastietojakin.

Asukkaan tiedot säilytämme rekisterissä vuokrasopimuksen voimassaoloajan. Asukkaiden tiedot säilytämme rekisterissä kymmenen vuotta siitä, kun vuokrasopimus on päättynyt ja vuokrasuhteen liittyvät velvoitteet on puolin ja toisin suoritettu.

Säilytysaikojen jälkeen asiakirjat tuhoetaan asianmukaisesti.

Kameravalvonnan tietoja säilytetään enintään vuoden ajan, ellei mahdollisen oikeudellisen vaateen laatiminen, esittäminen tai puolustaminen edellytä pidempää säilytysaikaa.

8) Henkilötietojen siirto EU:n tai ETA:n ulkopuolelle

HOAS

Mikäli henkilötietoja siirretään EU:n tai ETA:n ulkopuolelle, tietoja vastaanottavilta henkilötietojen käsittelijöiltä edellytetään EU:n yleisen tietosuojalain mukaisesta henkilötietojen käsittelystä ja tietosuojan riittävä taso varmistetaan asianmukaisin suojatoimin. Rekisteröidyllä on oikeus saada lisätietoja henkilötietojen siirroista kolmansiiin valtioihin sekä käytössä olevista asianmukaisista suojatoimista ottamalla yhteyttä tämän selosteen alussa mainittuun Hoasin yhteyshenkilöön.

9) Rekisteröidyn oikeudet

Rekisteröity voi käyttää alla mainittuja oikeuksiaan esittämällä oikeuksien toteuttamista varten pyynnön henkilökohtaisesti tai kirjallisesti Hoasille. Kirjalliset oikeuksien toteuttamista koskevat pyynnot pyydämme toimittamaan asiakaspalveluumme sähköpostitse: privacy@hoas.fi tai postitse osoitteeseen Hoas, Tietosuojaja, PL 799, 00101 Helsinki. Oikeuksien toteuttaminen vaatii henkilöllisyyden todentamista, ja rekisteröityä voidaan pyytää tarkentamaan pyyntöjään.

9.1) Rekisteröidyn oikeus tarkastaa itseään koskevat henkilötiedot

Hakijalla ja asukkaalla on oikeus saada Hoasilta vahvistus siitä, että häntä koskevia henkilötietoja käsitellään tai että niitä ei käsitellä.

Kameravalvontatietoja ja lokitietoja järjestelmien käytöstä emme toimita, koska aineisto sisältäisi myös muiden ihmisten henkilötietoja tai vaatisi kohtuutonta vaivaa.

Tarkastusoikeuden toteutamme noin kuukauden kuluessa ja viimeistään kolmen kuukauden kuluessa pyynnön esittämisestä.

Toimitamme tiedot pyytäjälle yhtenä jäljennöksenä henkilökohtaisesti henkilöllisyyden todistamista vastaan tai muulla tavalla suojatusti luotettavaa tunnistamista käyttäen. Sähköiseen pyyntöön vastamme sähköisesti, jos tämä on tietoturvan näkökulmasta mahdollista.

Jos pyynnot ovat ilmeisen perusteettomia tai kohtuuttomia, erityisesti jos niitä esitetään toistuvasti tai jos pyydetään useampia jäljennöksiä, voimme rekisterinpitäjänä periä pyynnön toteuttamisesta hallinnollisiin kustannuksiin perustuvan kohtuullisen maksun tai kieltäytyä toteuttamasta pyyntöä.

9.2) Henkilötietojen oikaiseminen tai poistaminen sekä oikeus saada rekisterinpitäjä rajoittamaan henkilötietojen käsittelyä

Hakija ja asukas voi pyytää virheellisen tiedon korjaamista, jolloin päätämme tiedon korjaamisesta. Havaitun virheellisen tiedon voimme korjata saatuaamme oikean tiedon henkilöltä itseltään tai muusta luotettavasta lähteestä.

Hakijalla ja asukkaalla on oikeus saada itseään koskevat henkilötiedot poistetuksi rekisteristä (oikeus tulla unohdetuksi) säilytysajan päätyttyä, jos henkilötietoja ei enää tarvita niihin tarkoituksiin, joita varten henkilötiedot on kerätty, hakija tai asukas vastustaa käsittelyä, jolle ei ole perusteltua syytä tai henkilötietoja on käsitelty lainvastaisesti tai Hoas on lain mukaan velvollinen poistamaan tiedot. Rekisterinpitäjänä Hoas päättää kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä noudattaen tietojen poistamisesta ilman aiheutonta viivytystä.

Hakijalla ja asukkaalla on oikeus saada Hoasia rajoittamaan henkilötietojesi käsittelyä, kun

- Hoas ei enää tarvitse kyseisiä henkilötietoja käsittelyn tarkoituksiin, mutta hakija tai asukas tarvitsee niitä oikeudellisen vaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi,

HOAS

- hakija tai asukas on vastustanut henkilötietojen käsittelyä odottaessa sen todentamista, syrjäyttävätkö rekisterinpitäjän oikeutetut perusteet hänen perusteensa
- hakija tai asukas odottaa vastaustamme tietojensa oikaisemista tai poistamista koskevaan pyyntöön,
- käsittely on lainvastaista ja hakija tai asukas vastustaa henkilötietojensa poistamista ja vaatii sen sijaan niiden käytön rajoittamista.

Jos käsittelyä on rajoitettu edellä mainituilla perusteilla, näitä henkilötietoja saa, säilyttämistä lukuun ottamatta, käsitellä ainoastaan hakijan tai asukkaan suostumuksella tai oikeudellisen vaateen laatimiseksi, esittämiseksi tai puolustamiseksi tai toisen luonnollisen henkilön tai oikeushenkilön oikeuksien suojaamiseksi tai tärkeää yleistä etua koskevista syistä.

9.3) Oikeus vastustaa käsittelyä erityiseen henkilökohtaiseen syyhyn liittyen

Hakijalla ja asukkaalla on oikeus henkilökohtaiseen erityiseen syyhyn perustuen vastustaa käsitteilytoimia, joita kohdistamme henkilötietoihin rekisterinpitäjän oikeutetun edun nojalla.

Vastustamista koskevassa vaatimuksessa tulee eritellä ne perusteet, joiden nojalla käsittelyä vastustetaan, tämän rekisteriselosteen rekisterinpitäjän yhteyshenkilöille (kohta 1). Hoas voi kieltäytyä toteuttamasta vastustamista koskevaa pyyntöä laissa säädetyin perustein.

9.4) Henkilön oikeus siirtää tiedot järjestelmästä toiseen

Hakijalla ja asukkaalla on oikeus saada omat, Hoasille toimittamansa henkilötiedot, joita käsittelemme sopimussuhteen nojalla, koneellisesti luettavassa muodossa siirrettyä suoraan toiselle rekisterinpitäjälle, jos se on teknisesti mahdollista ja turvallista.

Jos siirto ei ole teknisesti mahdollista tai turvallista, hakija tai asukas voi itse toimittaa tarkastusoikeuden nojalla vastaanottamansa omat henkilötietonsa toiselle rekisterinpitäjälle niin halutessaan.

10) Oikeus tehdä valitus valvontaviranomaiselle

Hakijalla tai asukkaalla on oikeus tehdä valitus toimivaltaiselle valvontaviranomaiselle (Tietosuojavaltuutettu, Ratapihantie 9, PL 800, 00521 Helsinki tai tietosuoja@om.fi) tai sen EU:n jäsenvaltion valvontaviranomaiselle, jossa rekisteröidyn asuinpaikka tai työpaikka sijaitsee, mikäli hän katsoo, että hänen henkilötietojensa ei ole käsitelty soveltuvan tietosuojalainsäädännön mukaisesti.

11) Muutokset tähän tietosuojaselosteeseen

Tätä tietosuojaselostetta voidaan päivittää aika ajoin esimerkiksi lainsäädännön muuttuessa. Tämä tietosuojaseloste on viimeksi päivitetty 10.1.2025.