

# OBCHODNÉ PODMIENKY SPROSTREDKOVATEĽSKEJ ZMLUVY A POUŽÍVANIA SERVERU JAREALITKA.SK

Ahoj.

Tešíme sa, že si sa rozhodol využiť služby serveru jarealitka.sk a pevne veríme, že budeš spokojný. S heslom „**Bez maklérov a provízií**“ ti želáme úspešný a rýchly predaj tvojej nehnuteľnosti.

Aj ty môžeš byť superhrdinom.

jaRealitka

## I. Úvodné ustanovenia a základné pojmy

1. Obchodná spoločnosť jaRealitka, s.r.o., so sídlom Dolné Rudiny 1, 010 91 Žilina, IČO: 46 349 103, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 55460/L (ďalej len „**Prevádzkovateľ**“) je oprávneným Prevádzkovateľom a správcom internetového Serveru jarealitka.sk dostupného na internetovej adrese [www.jarealitka.sk](http://www.jarealitka.sk), [www.japredam.sk](http://www.japredam.sk), [www.jakupim.sk](http://www.jakupim.sk), [www.bezmaklerov.sk](http://www.bezmaklerov.sk), [www.bezprovizii.sk](http://www.bezprovizii.sk), [ludiapreludi.sk](http://ludiapreludi.sk) (ďalej len „**Server**“), využívajúceho celosvetovú počítačovú sieť Internet. V rámci prevádzky tohto Serveru Prevádzkovateľ poskytuje Služby a využíva prostriedky, ktoré umožňujú predávajúcemu vkladať na Server textové a obrazové informácie a súbory o Nehnuteľnostiach Predávajúceho. Služby Serveru umožňujú tieto textové a obrazové informácie a súbory zobrazovať, vyhľadávať či zasielať.
2. Server poskytuje činnosť spočívajúcu v sprostredkovaní Služieb, predovšetkým vzťahov ponuky a dopytu pomocou Inzercie, a to najmä v oblasti kúpy a predaja nehnuteľností, prostredníctvom celosvetovej počítačovej siete Internet.
3. Tieto obchodné podmienky Sprostredkovateľskej zmluvy a používania Serveru jarealitka.sk (ďalej len „**OP**“) upravujú právne vzťahy medzi Prevádzkovateľom a ďalšími nižšie uvedenými osobami vznikajúce pri využívaní Služieb prostredníctvom Servera.
4. **Nehnutelnosťou** sa pre účely týchto OP rozumie pozemok/pozemky a stavba/stavby spojená/é so zemou pevným základom (najmä dom a byt), s ktorými je možné v rámci občianskoprávných vzťahov nakladať, a ktoré nie sú predmetom exekučného, trestného, konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na území Slovenskej republiky alebo iného štátu. Predávajúci vyhlasuje, že v čase uzavretia Sprostredkovateľskej zmluvy s Prevádzkovateľom na Nehnuteľnosti neviaznu akékoľvek dlhy, záložné práva, vecné bremená alebo iné práva tretích osôb ani iné právne povinnosti, o ktorých Prevádzkovateľa neinformoval a ku dňu súhlasu s týmito OP nevyplývajú z listu vlastníctva k predmetnej Nehnuteľnosti, a že je ako jej vlastník oprávnený s ňou podľa svojej vôle disponovať, teda predovšetkým previesť vlastnícke právo k tejto Nehnuteľnosti na Záujemcu (ďalej len „**Nehnutelnosť**“).
5. **Predávajúcim** – súkromným inzerentom sa pre účely týchto OP rozumie akákoľvek fyzická osoba, ktorá je vlastníkom jednej alebo viacerých Nehnuteľností, ktoré ponúka na predaj a ktorá úspešne vykonala proces Registrácie (ďalej len „**Predávajúci**“). Predávajúcim nesmie byť

Realitný maklér, realitná kancelária ani žiaden iný sprostredkovateľ, pokiaľ nie je vlastníkom Nehnutelnosti. Pokiaľ sa na účely Inzercie Nehnutelnosti na Serveri zaregistruje ako Predávajúci osoba odlišná od vlastníka Nehnutelnosti zapísaného v katastri nehnuteľností, táto osoba bude e-mailom vyzvaná aby potvrdila, že inzeruje v mene vlastníka Nehnutelnosti a vlastníka Nehnutelnosti o tom má vedomosť a súhlasí s tým; v prípade, že táto osoba bez zbytočného odkladu Prevádzkovateľovi nepotvrdí svoje oprávnenie inzerovať v mene vlastníka Nehnutelnosti, Prevádzkovateľ si vyhradzuje právo takúto Inzerciu zmazať. Osobou podľa predchádzajúcej vety nesmie byť Realitný maklér v zmysle odseku 13 tohto článku.

6. **Registráciou** (ďalej len „**Registrácia**“) sa pre účely týchto OP rozumie proces zadávania požadovaných údajov a vykonávania ďalších nevyhnutných úkonov za účelom získania prístupu k Servisným stránkam Servera. Úspešným dokončením procesu Registrácie vzniká zmluvný vzťah medzi Prevádzkovateľom a Predávajúcim, a to na dobu podľa týchto OP. Registrácia je bezplatná. Prístupnosť niektorých funkcionalít Servera je vyhradená len Predávajúcemu. Za správnosť údajov uvedených v Registrácii zodpovedá Predávajúci. Za správnosť sa považuje úplnosť, aktuálnosť, pravdivosť údajov a súlad s právnym poriadkom Slovenskej republiky. Vyznačením možnosti „*Súhlasím s Obchodnými podmienkami Sprostredkovateľskej zmluvy a používania Serveru jarealitka.sk*“ pri Registrácii zo strany Predávajúceho tento výslovne prehlasuje a potvrdzuje, že sa pred dokončením procesu Registrácie s OP oboznámil a bez výhrad s nimi súhlasí, nemá k ich zneniu žiadne pripomienky ani žiadne návrhy na ich doplnenie.
7. **Servisnými stránkami** sa rozumie tá časť Servera, ktorá je prístupná Predávajúcemu a Záujemcovi, pomocou ktorej dochádza k správe a pridávaniu Inzerátov, získavaniu kontaktov, k nahlasovaniu sa na Obhliadky a využívaniu Služieb a funkcionalít Servera (ďalej len „**Servisné stránky**“).
8. **Záujemcom** sa pre účely týchto OP rozumie fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá prejaví záujem o ponúkanú Nehnutelnosť Predávajúceho, teda má záujem o prístup ku kontaktným údajom a absolvovanie Obhliadky Nehnutelnosti a prípadne aj o uzavretie rezervačnej alebo kúpnopredajnej zmluvy k Nehnutelnosti ponúkanej Predávajúcim (ďalej len „**Záujemca**“).
9. **Obhliadkou** (ďalej len „**Obhliadka**“) Nehnutelnosti sa pre účely týchto OP rozumie samostatný úsek dňa, v ktorom sa Záujemca bezprostredným pozorovaním oboznamuje s Predávajúcim ponúkanou Nehnutelnosťou. Počas Obhliadky Predávajúci poskytuje Záujemcovi všetky nevyhnutné informácie o faktickom a právnom stave ponúkanej Nehnutelnosti.
10. **Obhliadka sa** pre účely týchto OP **považuje za sprostredkovanú**, ak Prevádzkovateľ vykoná všetky kroky a úkony, ktorých vykonanie možno od neho za účelom dosiahnutia predmetu a účelu Sprostredkovateľskej zmluvy, uzatváranaj medzi Prevádzkovateľom a Predávajúcim za podmienok stanovených v týchto OP, spravodlivo požadovať, a to predovšetkým tým, že umožní vykonanie Obhliadky Nehnutelnosti poskytnutím kontaktných údajov na Záujemcu Predávajúcemu, a to prostredníctvom e-mailu, formou SMS alebo iným obdobne preukázateľným spôsobom. Z dôvodu vylúčenia akýchkoľvek pochybností sa Obhliadka pre účely týchto OP považuje za sprostredkovanú aj v prípade, keď sa Predávajúci, po odoslaní notifikačného e-mailu zo strany Prevádzkovateľa o návrhu Záujemcu absolvovať vo zvolenom čase a termíne Obhliadku Nehnutelnosti, do 3 dní nevyjadří, t. j. navrhovaný termín Obhliadky nepotvrdí ani neodmietne.

11. **Ocenením** (ďalej len „**Ocenenie**“) Nehnutelnosti sa pre účely týchto OP rozumie určenie odhadovanej cenovej relácie Nehnutelnosti, na základe ponukových cien nehnuteľností, ktorých parametre sú obdobné ako parametre Nehnutelnosti a ktoré sú k dnešnému dňu v danej lokalite v ponuke na predaj.
12. **Úschovou kúpnej ceny** (ďalej len „**Úschova**“) sa pre účely týchto OP rozumie systém zabezpečenia korektného a bezproblémového prevodu kúpnej ceny na účet Predávajúceho v prípade uzatvorenia kúpnopredajnej zmluvy medzi Záujemcom a Predávajúcim. Záujemca pri využití Služby Úschovy kúpnej ceny na určitú dobu zloží peňažné prostriedky do Úschovy Prevádzkovateľa. Účelom Úschovy kúpnej ceny je zabezpečenie nároku Predávajúceho na vyplatenie kúpnej ceny po povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Záujemcu.
13. **Cookies** (ďalej len „**Cookies**“) sú malé súbory, ktoré sa sťahujú do zariadenia (počítač, tablet, mobilný telefón atď.) užívateľa počas používania Servera. Prevádzkovateľ pomocou Cookies skúma účinnosť Servera. Cookies sa vo všeobecnosti používajú na identifikáciu prehliadača na konkrétnom zariadení. Cookies môžu byť dočasné alebo trvalé, ktoré zostanú v zariadení užívateľa aj po zatvorení prehliadača po dobu uvedenú v Cookie. Tieto trvalé Cookies môžu byť kontrolované pri každej návšteve Servera. Informácie, ktoré sa zhromažďujú prostredníctvom Servera, zahŕňajú: typ prehliadača, internetovú adresu, z ktorej sa užívateľ pripojil na Server, operačný systém zariadenia, IP adresa zariadenia. Počítač je možné nastaviť tak, aby Cookies odmietal, aj keď v takom prípade je možné, že niektoré funkcie Servera nebudú funkčné.
14. **Realitným maklérom** sa pre účely týchto OP rozumie fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá vykonáva realitnú činnosť v zmysle platných právnych predpisov a za účelom zisku (ďalej len „**Realitný maklér**“). Realitnou činnosťou sa pre účely týchto OP považuje najmä akákoľvek činnosť, spočívajúca v sprostredkovaní predaja, prenájmu alebo kúpy Nehnutelností, vykonávaná za účelom dosiahnutia priameho alebo nepriameho zisku, predovšetkým podnikanie vo vlastnom mene, účasť v právnickej osobe s predmetom podnikania - sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností, výkon funkcie štatutárneho orgánu alebo iného orgánu v právnickej osobe s predmetom podnikania - sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností alebo člena takéhoto orgánu, výkon závislej práce v pracovnom pomere alebo na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru pre takúto osobu, činnosť na základe iného zmluvného vzťahu, vrátane zmluvného vzťahu neformálneho, účasť na podnikaní inej osoby či konanie v zhode s inou osobou, spočívajúce predovšetkým v nákupe nehnuteľností za účelom ich ďalšieho predaja, predaj nehnuteľností, sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností. Za Realitného makléra sa tiež považujú všetky osoby, ktorých elektronická prevádzka odosielaná na Server pochádza, aj iba z časti, z domény, serveru alebo IP adresy subjektu, ktorý spĺňa definíciu Realitného makléra podľa tohto odseku alebo ktorý túto definíciu spĺňal kedykoľvek počas obdobia až 12 mesiacov pred okamihom požiadavky odosielanej na Server ako Predávajúci. Za Realitného makléra sa ďalej tiež považujú všetky osoby, ktoré vystupujú ako osoby spolupracujúce (bez ohľadu na povahu právneho vzťahu) s Realitným maklérom a osoby uvedené na internetových stránkach príslušných Realitných maklérov s tým, že v prípade pochybností je na Predávajúcom, aby preukázal, že Realitným maklérom nie je. Za Realitného makléra sa tiež považujú všetky osoby, ktoré prevedú, hodľajú alebo prisľúbili previesť úhradu akejkoľvek služby za subjekty, ktoré splňujú ktorúkoľvek definíciu Realitného makléra v zmysle predchádzajúcich ustanovení tohto odseku.

15. **Orgán dozoru** - Slovenská obchodná inšpekcia (SOI), Inšpektorát SOI pre Žilinský kraj, Predmestská 71, P. O. BOX B-89, 011 79 Žilina 1, Odbor výkonu dozoru, Tel. č. 041/763 21 30.

## II. Registrácia a využívanie Servisných stránok Servera

1. Predávajúci je oprávnený zadávať Inzeráty Nehnutelností na stránkach Servera na základe Registrácie. Predávajúci nie je oprávnený zadať na stránkach Servera viac Inzerátov týkajúcich sa tej istej Nehnutelnosti; v prípade, ak Predávajúci zadá na stránkach Servera viac Inzerátov týkajúcich sa tej istej Nehnutelnosti, neskôr pridané Inzeráty budú Prevádzkovateľom zmazané.
2. Záujemca je oprávnený získavať kontaktné informácie na Predávajúceho a nahlasovať sa na Obhliadky inzerovaných Nehnutelností prostredníctvom Prevádzkovateľa využívaním Servisných stránok Servera, ktoré sú Záujemcovi sprístupnené na základe vyplnenia kontaktného formulára.
3. Fyzická osoba uvedie pri Registrácii nasledovné osobné údaje: meno, priezvisko, telefónne číslo a e-mailovú adresu. Tieto informácie poskytované v procese Registrácie slúžia najmä na identifikáciu Predávajúceho a Nehnutelnosti, a kontakt Prevádzkovateľa s Predávajúcim. Predávajúci týmto dáva zároveň súhlas Prevádzkovateľovi s doplnením verejne dostupných informácií z listu vlastníctva Nehnutelnosti do profilu Predávajúceho na Serveri, a to najmä adresu trvalého pobytu a prípadnú korešpondenčnú adresu a dátum narodenia.
4. Po odoslaní elektronického formulára Predávajúcim na spracovanie Prevádzkovateľovi Prevádzkovateľ posúdi pravdivosť údajov uvedených v elektronickom formulári a doplní informácie nevyhnutné pre presnú identifikáciu Nehnutelnosti a údaje voľne dostupné na internetovej stránke [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk). O spracovaní elektronického formulára bude Predávajúcemu odoslaný konfirmačný e-mail na jeho e-mailovú adresu uvedenú v elektronickom formulári.
5. Po ukončení Registrácie a udelení výslovného súhlasu so znením týchto OP a súhlasu so spracovaním osobných údajov, zašle Prevádzkovateľ Predávajúcemu prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu uvedenú pri Registrácii potvrdenie, že prijal poskytnuté údaje v procese Registrácie, čím je proces Registrácie ukončený.
6. Na základe Registrácie je Predávajúci oprávnený pomocou Servisných stránok Serveru vkladať Nehnutelnosti do Inzercie. Identifikácia Nehnutelnosti je už súčasťou Registrácie Predávajúceho.
7. Záujemca je oprávnený vyhľadávať Nehnutelnosti, pričom v prípade záujmu o kontaktné údaje Predávajúceho a Obhliadku Nehnutelnosti mu po vyplnení kontaktného formulára a súhlasu Predávajúceho s Obhliadkou budú kontaktné údaje poskytnuté.

## III. Pravidlá Inzercie Nehnutelností na Serveri

1. Predávajúci je oprávnený vkladať Inzerciu Nehnutelností (ďalej aj len „**Inzercia**“ alebo „**Inzerát**“) na Server výlučne v súlade s pravidlami určenými Prevádzkovateľom pre jej bezproblémové nahratie a správne zobrazenie, a to prostredníctvom elektronického formulára.
2. Predávajúci sa zaväzuje v rámci Inzercie Nehnutelností zverejňovať len pravdivé údaje. Rovnako sa Predávajúci zaväzuje aktualizovať svoje Inzeráty v prípade, že dôjde k zmene ich stavu a/alebo údajov, ktoré sú v nich uvedené. Za obsah a pravdivosť údajov uvedených v

- Inzerátach zodpovedá výlučne Predávajúci, ktorý nie je oprávnený označovať Prevádzkovateľa v akejkoľvek súvislosti ako zodpovedný subjekt za právne nároky tretích strán, ktoré vzniknú na základe zverejnených údajov zadaných Predávajúcim prostredníctvom Servisných stránok.
3. Prevádzkovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť zverejniť Inzerciu Nehnutelností alebo Inzerciu zmazať (aj bez udania dôvodu), a to najmä v prípadoch, ak je obsah Inzercie Nehnutelnosti
    - a. v rozpore s právnym poriadkom Slovenskej republiky,
    - b. v rozpore s dobrými mravmi, prípadne ohrozuje verejný poriadok, alebo
    - c. svojím obsahom odporuje oprávneným záujmom Prevádzkovateľa.
  4. Prevádzkovateľ si taktiež vyhradzuje právo odmietnuť zverejniť Inzerciu Nehnutelností alebo Inzerciu zmazať, ak zistí, že ide o ponuky Realitných maklérov či iných realitných sprostredkovateľov alebo má dôvodné podozrenie, že ide o ponuky týchto subjektov.
  5. Všetky údaje o Nehnutelnosti zadáva Predávajúci na Server vo formáte elektronického formulára na vlastné náklady a vo vlastnom mene, a to v súlade s pravidlami Inzercie Nehnutelností na Serveri.
  6. Predávajúci sa zaväzuje, že sa nebude akýmkoľvek spôsobom pokúšať o neoprávnený prístup a manipuláciu dát na Serveri. Používanie funkcie *redirect* (presmerovanie) nie je povolené – URL adresa/y Predávajúceho v Inzercii nesmie najmä smerovať na (komerčné) realitné servery, teda servery s rovnakým alebo obdobným tematickým obsahom ako je Server Prevádzkovateľa.
  7. Predávajúci v elektronickom formulári uvedie opis Nehnutelnosti, určenie druhu Nehnutelnosti podľa poskytnutých kategórií, ulicu na ktorej sa Nehnutelnosť nachádza, prípadne jej bližšie určenie číslom bytu alebo nebytového priestoru.
  8. Okamihom vloženia Inzercie Nehnutelnosti na Server Predávajúci uzatvára s Prevádzkovateľom Sprostredkovateľskú zmluvu, ktorou Prevádzkovateľa poveruje, aby sprostredkoval požadovanú transakciu s Nehnutelnosťou, t.j. jej predaj a vykonával za týmto účelom všetky vhodné kroky, teda najmä aby ponuku Nehnutelnosti inzeroval na Serveri a ďalších inzertných portáloch, poskytoval informácie o Nehnutelnosti Záujemcom, organizoval Obhliadky Nehnutelnosti a zabezpečil poradenskú a asistenčnú činnosť vedúcu k vykonaniu požadovanej transakcie, za čo v prípade uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti patrí Prevádzkovateľovi odmena vo výške stanovenej v platnom a účinnom Cenníku Prevádzkovateľa, zverejnenom na stránkach Servera ku dňu uzatvorenia Sprostredkovateľskej zmluvy. (ďalej len „**Sprostredkovateľská zmluva**“).
  9. Predávajúci výslovne súhlasí s tým, aby bol k uzatvoreniu tejto Sprostredkovateľskej zmluvy a týchto OP použitý prostriedok komunikácie na diaľku, ktorý umožňuje uzavrieť Sprostredkovateľskú zmluvu a tieto OP bez súčasnej fyzickej prítomnosti zmluvných strán. Prostriedkom komunikácie na diaľku sa rozumie internetová webová stránka Prevádzkovateľa, teda jeho Server.
  10. Za počiatočný deň zverejnenia Inzerátu sa považuje kalendárny deň, v ktorom došlo k zverejneniu Inzerátu na Serveri.
  11. Po uplynutí jedného roka od okamihu, kedy dôjde k deaktivácii a ukončeniu zverejnenia Inzerátu na Serveri, má Prevádzkovateľ právo navždy zmazať Inzerciu bez možnosti jej obnovenia. Prvým dňom lehoty podľa predchádzajúcej vety sa rozumie deň nasledujúci po dni, kedy bolo ukončené zverejnenie Inzerátu na Serveri.

## IV. Rozsah poskytovaných služieb

1. Prevádzkovateľ poskytuje Predávajúcemu a Zaujemcovi rozsah Služieb dohodnutých v týchto OP. Služby vedú k zaisteniu možnosti predaja alebo kúpy Nehnutelnosti, a teda k dosiahnutiu účelu Sprostredkovateľskej zmluvy uzatvorenej medzi Prevádzkovateľom a Predávajúcim podľa predchádzajúceho článku.
2. Ponúkanými Službami (ďalej len „**Služby**“) sú najmä:
  - a. Možnosť využívania Servera a Servisných stránok
  - b. Prístup k užívateľskému prostrediu pre administráciu ponuky Nehnutelnosti
  - c. Online kalendár pre správu Obhliadok
  - d. Export ponuky Nehnutelnosti na podporované inzertné portály
  - e. Online správa a kontrola Inzercie
  - f. Štatistiky a prehľady Inzercie
  - g. Súvisiace dokumenty a návody
  - h. Realitné poradenstvo
  - i. Služby call centra
  - j. Spracovanie rezervačnej zmluvy a kúpnopredajnej zmluvy
  - k. Ocenenie
  - l. Úschova
3. Rezervačná zmluva a kúpnopredajná zmluva podľa písm. j) predchádzajúceho odseku predstavuje text, ktorý obsahuje povinné náležitosti predmetného právneho úkonu. Prevádzkovateľ sa zaväzuje, že zmluvu vypracuje podľa najlepšieho vedomia a informácií dodaných zo strany Predávajúceho a Zaujemcu. Prevádzkovateľ nezodpovedá za znenie konečnej verzie rezervačnej zmluvy a kúpnopredajnej zmluvy, najmä nezodpovedá za zásahy do jej znenia zo strany Predávajúceho a Zaujemcu, za ktoré v každom prípade zodpovedá výlučne Predávajúci alebo Zaujemca.
4. Služba podľa ods. 2 písm. e) tohto článku môže byť Prevádzkovateľom po uplynutí 180 dní od zverejnenia Inzerátu Predávajúceho na inzertných portáloch deaktivovaná, a to z dôvodu vzniku neprimeraných nákladov s poskytovaním tejto Služby. Zverejnenie Inzerátu Predávajúceho na Serveri za zvýšných podmienok podľa článku III. týchto OP nie je dotknuté.

## V. Práva a povinnosti Predávajúceho

1. Predávajúci nie je oprávnený sprístupniť svoje užívateľské meno a heslo pre prístup do Servisných stránok tretím osobám. V prípade, že tretej strane takýto prístup umožní, a to aj z nedbanlivosti, nesie zodpovednosť za prípadne zneužitie Servisných stránok a/alebo zneužitie svojho hesla a/alebo užívateľského mena tak, ako keby išlo o vlastné konanie Predávajúceho a rovnako znáša celé riziko uplatnenia zmluvných sankcií zo strany Prevádzkovateľa za takéto konanie.
2. Predávajúci nesmie zasielať akékoľvek správy, ktoré majú povahu nevyžiadanej reklamy alebo ponuky tovarov či služieb, ktoré predstavujú priamu konkurenciu pre Prevádzkovateľa, najmä ponúkať služby Realitného makléra.
3. Okrem povinností v zmysle ods. 1 až 2 tohto článku je Predávajúci najmä povinný:
  - a. Zaplatiť Prevádzkovateľovi včas a riadne dohodnutú odmenu za sprostredkovanie podľa týchto OP,

- b. dodržiavať pravidlá Inzercie Nehnutelností na Serveri podľa týchto OP,
  - c. poskytnúť Prevádzkovateľovi potrebnú súčinnosť na plnenie a dosiahnutie účelu Sprostredkovateľskej zmluvy, a to najmä poskytnúť Prevádzkovateľovi všetky informácie týkajúce sa Nehnutelnosti, oznámiť Prevádzkovateľovi písomne alebo elektronicky zmenu svojich údajov uvedených pri Registrácii, oznámiť Prevádzkovateľovi písomne alebo elektronicky na ja@jarealitka.sk, že došlo k predaju Nehnutelnosti a oznámiť Prevádzkovateľovi písomne alebo elektronicky zmenu okolností, za ktorých vykonal Registráciu.
4. Predávajúci nie je oprávnený používať softvér, skripty alebo obdobné mechanizmy, ktoré by mohli narušiť funkčnosť Serveru alebo by mohli neprimerane zaťažovať Server a infraštruktúru Prevádzkovateľa. Predávajúci ďalej nesmie akýmkoľvek spôsobom zasahovať do Servera, meniť či blokovať jeho obsah a akýmkoľvek spôsobom narušovať činnosť a bezpečnosť Servera.
  5. Predávajúci nie je oprávnený využívať Server k akýmkoľvek účelom odporujúcim zákonom, oprávneným záujmom Prevádzkovateľa alebo týmto OP.
  6. Predávajúci nesmie podnikáť akékoľvek kroky v snahe získať informácie týkajúce sa Servera, ktoré neboli verejne sprístupnené na Serveri.

## **VI. Práva a povinnosti Prevádzkovateľa**

1. Prevádzkovateľ ma právo na úhradu dohodnutej odmeny za sprostredkovanie podľa týchto OP.
2. Prevádzkovateľ, jeho splnomocnení zástupcovia a/alebo zmluvní partneri, majú právo spracúvať osobné údaje Predávajúceho poskytnuté v súvislosti s týmto OP. Registrovaný používateľ udelil Prevádzkovateľovi súhlas so spracúvaním osobných údajov v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Prevádzkovateľ sa nemôže dostať do omeškania s poskytnutím Služieb podľa týchto OP, ak Predávajúci porušil svoju povinnosť poskytnúť súčinnosť podľa týchto OP.
4. Prevádzkovateľ si vyhradzuje právo zrušiť Registráciu Predávajúceho, ktorý ohrozuje integritu Serveru alebo vkladá na Server obsah, ktorý je v rozpore s týmto OP. Prevádzkovateľ je oprávnený účet Predávajúceho zrušiť a prístup na Server mu znemožniť aj bez predchádzajúceho upozornenia a bez náhrady.
5. V prípade porušenia OP zo strany Predávajúceho je Prevádzkovateľ oprávnený zrušiť jeho Registráciu a jeho kompletnú Inzerciu bez náhrady.
6. Prevádzkovateľ je oprávnený v prípade vzniku pohľadávky voči Predávajúcemu, spočívajúcej v neuhradenej cene za poskytnuté Služby podľa týchto OP, v súlade s ustanoveniami § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov postúpiť na tretiu osobu.
7. Prevádzkovateľ si vyhradzuje autorské práva k obsahu stránok zverejnených na Serveri, ich designu, grafike. Akékoľvek použitie celku alebo častí autorských diel uverejnených na Serveri Predávajúcim bez predošlého súhlasu Prevádzkovateľa je až na výnimky stanovené zákonom zakázané.

## VII. Odmena za sprostredkovanie a exkluzivita, zmluvné pokuty

1. Uzavretím Sprostredkovateľskej zmluvy sa Prevádzkovateľ zaväzuje obstarat' v súlade a spôsobom podľa týchto OP Predávajúcemu za dohodnutú odmenu uzavretie požadovaného typu zmluvy a Predávajúci sa zaväzuje Prevádzkovateľovi uhradiť dohodnutú odmenu, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením Prevádzkovateľa.
2. Predávajúci sa zaväzuje, že v prípade, ak by si po sprostredkovaní aspoň jednej Obhliadky našiel záujemcu o predmetnú Nehnuteľnosť iného, ako je Záujemca sprostredkovaný Prevádzkovateľom, obráti sa s touto informáciou na Prevádzkovateľa a oznámi mu potrebné identifikačné údaje tohto záujemcu za účelom poskytnutia potrebnej súčinnosti spočívajúcej v takom prípade najmä v zabezpečení poradenskej činnosti a zabezpečení prípravy a spracovania rezervačnej zmluvy a kúpnopredajnej zmluvy Prevádzkovateľom. Povinnosť oznámiť potrebné údaje záujemcu v zmysle tohto článku má Predávajúci najneskôr do okamihu uzavretia zmluvy, ktorou na takého záujemcu prevádza vlastnícke právo k Nehnuteľnosti.
3. Odmenu za činnosť Prevádzkovateľa podľa týchto OP a za sprostredkovanie uzavretia kúpnopredajnej zmluvy si zmluvné strany dohodli vo výške stanovenej v platnom a účinnom Ceníku Prevádzkovateľa, zverejnenom na stránkach Servera ku dňu uzatvorenia Sprostredkovateľskej zmluvy.
4. Zmluva, ktorou sa prevedie vlastnícke právo k Nehnuteľnosti sa považuje za uzatvorenú pričinením Prevádzkovateľa a nárok Prevádzkovateľa na odmenu tak vzniká v prípade, ak bola taká zmluva uzatvorená za týchto podmienok:
  - a. bola uzatvorená medzi Predávajúcim a Záujemcom, alebo
  - b. bola uzatvorená medzi Predávajúcim a záujemcom za podmienok uvedených v odseku 2 tohto článku, alebo
  - c. bola Predávajúcemu prostredníctvom Servera sprostredkovaná aspoň jedna Obhliadka k predmetnej Nehnuteľnosti a zmluva, ktorou sa prevedie vlastnícke právo k Nehnuteľnosti bola uzatvorená najneskôr do 6 mesiacov po skončení tejto Sprostredkovateľskej zmluvy, a to aj v prípade, ak nebola uzatvorená so Záujemcom, ale s treťou osobou alebo osobou blízkou Záujemcovi.
5. V prípade, ak Predávajúci poruší povinnosť podľa ods. 2 tohto článku (oznámiť potrebné identifikačné údaje záujemcu za účelom poskytnutia potrebnej súčinnosti Prevádzkovateľom), je Predávajúci povinný uhradiť Prevádzkovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 189 EUR.
6. Ustanoveniami tohto článku nie je obmedzené právo Predávajúceho uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti s inou osobou ako Záujemcom.
7. V prípade, že Predávajúci alebo jeho splnomocnený zástupca (disponent) je Realitný maklér v zmysle týchto OP a vykoná Registráciu a/alebo zadá ponuku Nehnuteľnosti (bez ohľadu na jej zverejnenie), vznikne Prevádzkovateľovi voči takémuto Predávajúcemu nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 5000 € (slovom: päťtisíc eur), za každé jednotlivé porušenie. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní odo dňa doručenia výzvy Predávajúcemu, v ktorej Prevádzkovateľ identifikuje konkrétne porušenie Predávajúceho zakladajúce nárok Prevádzkovateľa na úhradu zmluvnej pokuty a primerane ho vyzve na jej úhradu. Nárok Prevádzkovateľa na náhradu škody týmto nie je dotknutý. Prevádzkovateľ je ďalej oprávnený



kompletnú Inzerciu Predávajúceho zmazať a zrušiť Registráciu Predávajúceho bez náhrady.

## **VIII. Platobné podmienky**

1. Nárok na dohodnutú odmenu Prevádzkovateľa vzniká dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností na podklade uzavretej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti s Predávajúcim za splnenia vyššie uvedených podmienok a je splatný na základe Prevádzkovateľom riadne vystavenej faktúry podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a za podmienok uvedených vo faktúre. Za deň dodania služby sa považuje deň vzniku nároku na dohodnutú odmenu Prevádzkovateľa.
2. V prípade uzavretia kúpnopredajnej alebo inej zmluvy Predávajúcim, ktorou dôjde k prevodu vlastníckeho práva k ponúkanej Nehnuteľnosti, Predávajúci obdrží e-mailom od Prevádzkovateľa výzvu na úhradu odmeny a platobné podmienky pre jej úhradu.
3. Predávajúci je povinný zaplatiť odmenu na účet Prevádzkovateľa v príslušnom peňažnom ústave, pričom za deň zaplatenia v tomto prípade sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov v prospech účtu Prevádzkovateľa.

## **IX. Obmedzenie zodpovednosti Prevádzkovateľa**

1. Prevádzkovateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, ktoré by Predávajúcemu vznikli v dôsledku nemožnosti využívania služieb Servera alebo straty dát.
2. Prevádzkovateľ nezodpovedá za správnosť a úplnosť údajov zverejnených na Serveri a za obsah jednotlivých Inzerátov zverejnených na Serveri.
3. Prevádzkovateľ si vyhradzuje právo výmazu údajov a dokumentov vložených Predávajúcim na Server, a to aj bez predchádzajúceho alebo následného upozornenia, bez povinnosti uvedenia dôvodu výmazu a bez náhrady.
4. Prevádzkovateľ negarantuje Predávajúcemu dostupnosť služieb Serveru a vyhradzuje si právo prerušiť prevádzku Servera a poskytovania služieb súvisiacich so Serverom, najmä ale nie výhradne pre účely aktualizácie a úprav Serveru. Prevádzkovateľ nezodpovedá za škody spôsobené nefunkčnosťou Serveru.
5. Prevádzkovateľ nie je povinný archivovať Inzerciu ani inú komunikáciu uskutočňovanú používateľmi na Serveri.

## **X. Ochrana osobných údajov**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci, oznámi Prevádzkovateľovi svoje meno, priezvisko, rodné meno a priezvisko, adresu trvalého bydliska vrátane PSČ, dátum narodenia, rodné číslo, číslo účtu vedeného v bankovom ústave, národnosť, číslo telefónu a mailovú adresu. V prípade ak Prevádzkovateľ spracúva aj iné osobné údaje Predávajúceho, spracúva ich v rozsahu potrebnom na splnenie povinností vyplývajúcich z týchto OP a Sprostredkovateľskej zmluvy. Predávajúci poskytuje osobné údaje Prevádzkovateľovi dobrovoľne za účelom splnenia jeho povinností vyplývajúcich z OP a ďalšej komunikácie s ním. Účelom spracúvania týchto osobných údajov je vystavenie daňového dokladu, predzmluvné vzťahy, identifikácia Predávajúceho, spracovanie zmluvy a to telefonicky alebo prostredníctvom

elektronickej pošty.

2. Predávajúci súhlasom s týmito OP Prevádzkovateľovi dáva súhlas v zmysle ust. § 11 ods. 1 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov aby Prevádzkovateľ spracoval a uschovával jeho osobné údaje, najmä tie, ktoré sú uvedené v elektronickom formulári a/alebo ktoré sú potrebné pri činnosti Prevádzkovateľa a spracovával ich vo všetkých svojich informačných systémoch. Tieto osobné údaje Prevádzkovateľ spracúva po dobu 24 mesiacov, pokiaľ zákon neustanovuje inak. Prevádzkovateľ je oprávnený poskytnúť osobné údaje spracúvané so súhlasom Predávajúceho na vyššie uvedené účely v záujme zvýšenia kvality poskytovaných služieb a zvýšenia spokojnosti zákazníkov. Prevádzkovateľ sa zaväzuje, že bude s osobnými údajmi Predávajúceho zaobchádzať a nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi SR. Prevádzkovateľ spracúva osobné údaje Predávajúceho len po dobu nevyhnutnú na splnenie si svojich povinností vyplývajúcich z OP. Prevádzkovateľ po splnení účelu spracúvania zabezpečí bezodkladne likvidáciu osobných údajov Predávajúceho v súlade s ust. § 17 ods. 1. Súhlas so spracovaním osobných údajov môže Predávajúci odvolať kedykoľvek písomnou formou. Súhlas zanikne v lehote 1 mesiaca od doručenia odvolania súhlasu Predávajúceho Prevádzkovateľovi a údaje budú následne vymazané. Prevádzkovateľ nespístupňuje osobné údaje žiadnej tretej osobe okrem zmluvných partnerov a prípadov, keď je to nevyhnutné na splnenie povinností vyplývajúcich zo zmluvy o poskytovaní služieb. Predávajúci berie na vedomie, že jeho osobné údaje budú sprístupnené alebo poskytnuté tretej osobe (predovšetkým partnerom) za účelom splnenia jeho povinností vyplývajúcich z OP.
3. Prevádzkovateľ vyhlasuje, že bude zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch Predávajúceho, s ktorými príde do styku. Povinnosť mlčanlivosti naplatí, ak je to nevyhnutné na plnenie úloh orgánov činných v trestnom konaní a vo vzťahu k Úradu pre ochranu osobných údajov, pri plnení jeho úloh.
4. Prevádzkovateľ na doplnenie a konkretizáciu ustanovení tohto článku OP vydá osobitný dokument stanovujúci zásady ochrany a spracúvania osobných údajov, ktorý bude zverejnený na stránkach Servera (ďalej len „**Zásady ochrany a spracúvania osobných údajov**“). V prípade, ak by vznikol akýkoľvek logický rozpor či nezrovnalosť medzi úpravou ochrany osobných údajov v tomto článku OP a v Zásadách ochrany a spracúvania osobných údajov zverejnených na stránkach servera, platí aktuálne znenie Zásad ochrany a spracúvania osobných údajov zverejnené na stránkach Servera.

## **XI. Ukončenie zmluvného vzťahu**

1. Zmluvný vzťah medzi Predávajúcim a Prevádzkovateľom založený Sprostredkovateľskou zmluvou možno ukončiť:
  - a. dohodou,
  - b. splnením účelu tejto zmluvy,
  - c. odstúpením od zmluvy podľa odseku 2. tohto článku týchto OP,
  - d. písomnou výpoveďou pri splnení podmienok podľa odseku 7. tohto článku týchto OP.
2. Prevádzkovateľ má právo odstúpiť od Sprostredkovateľskej zmluvy v prípade ak:
  - a. sa dodatočne preukáže, že Nehnutelnosť je predmetom exekučného, trestného, konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na území Slovenskej republiky alebo iného štátu alebo na Nehnutelnosti budú po uzavretí Sprostredkovateľskej zmluvy

viaznuť dlhy, vady, záložné práva o ktorých Prevádzkovateľa neinformoval, vecné bremená, práva tretích osôb ani iné právne povinnosti, o ktorých Prevádzkovateľa neinformoval, ak Predávajúci ako vlastník Nehnuteľnosti v čase po uzatvorení zmluvy nebude oprávnený s Nehnuteľnosťou podľa svojej vôle disponovať,

- b. Predávajúci hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z týchto OP.
3. V prípade, ak Prevádzkovateľ odstúpi od zmluvy o sprostredkovaní podľa ust. ods. 2 tohto článku, má právo žiadať od Predávajúceho okrem úhrady zmluvnej pokuty a odmeny aj náhradu účelne vynaložených nákladov na vyvíjanie činnosti vyplývajúcich zo Sprostredkovateľskej zmluvy, ako napr. nákladov na uverejnenie ponúk, poštovné, úhradu telefonických hovorov, a iné.
4. Predávajúci je oprávnený aj bez uvedenia dôvodu odstúpiť od Sprostredkovateľskej zmluvy do 14 dní odo dňa uzavretia zmluvy alebo zmeny alebo doplnenia týchto OP postupom podľa článku XII. ods. 2 týchto OP. Predávajúci môže uplatniť právo na odstúpenie od zmluvy u Prevádzkovateľa v listinnej podobe, e-mailom na adrese ja@jarealitka.sk alebo vyplnením [formulára na odstúpenie od zmluvy](#).
5. Predávajúci nemôže odstúpiť od Sprostredkovateľskej zmluvy, ak došlo k úplnému/čiastočnému poskytnutiu Služieb alebo dosiahnutiu účelu tejto zmluvy.
6. Platným odstúpením Prevádzkovateľa alebo Predávajúceho od Sprostredkovateľskej zmluvy sa Sprostredkovateľská zmluva od začiatku zrušuje.
7. Prevádzkovateľ aj Predávajúci majú po uplynutí 6 mesiacov od uzatvorenia tejto zmluvy právo vypovedať Sprostredkovateľskú zmluvu s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená druhej strane, a to i bez udania dôvodu.
8. Táto zmluva sa zrušuje automaticky po uplynutí jedného roka od jej uzatvorenia.

## **XII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné vzťahy založené medzi Prevádzkovateľom a Predávajúcim a Záujemcom sa riadia týmito OP. Vzťahy týmito OP výslovne neupravené sa riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov a zákona č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov Prevádzkovateľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ďalšími príslušnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Prevádzkovateľ si vyhradzuje právo jednostranne meniť alebo dopĺňať tieto OP v rozsahu, za podmienok a v súlade s účelom týchto OP. Akékoľvek zmeny týchto OP nadobúdajú účinnosť dňom ich zverejnenia na stránke Servera. Právne vzťahy vzniknuté medzi Prevádzkovateľom a Predávajúcim pri používaní Servera a vyplývajúce zo Sprostredkovateľskej zmluvy sa spravujú týmito OP odo dňa ich zverejnenia na stránke Servera.
3. Neoddeliteľnou súčasťou OP je aj Cenník Prevádzkovateľa a Zásady ochrany a spracúvania osobných údajov zverejnené na stránkach Servera. Akékoľvek zmeny Cenníka Prevádzkovateľa alebo Zásad ochrany a spracúvania osobných údajov nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom ich riadneho zverejnenia na stránkach Servera.
4. Tieto OP nadobúdajú platnosť a účinnosť dňa 22.01.2018.