



Poistovňa

OSOBITNÉ DOJEDNANIA PRE POISTENIE PROFESIJNEJ ZODPOVEDNOSTI ZA ŠKODU SPÔSOBENÚ PRI VÝKONE REALITNEJ ČINNOSTI ODZ-PRČ/2605

platné od 01.05.2026

Článok 1

Úvodné ustanovenie

Pre zmluvné poistenie profesijnej zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone realitnej činnosti, ktoré uzaviera Union poistovňa, a. s. (ďalej len „poistovateľ“), platia ustanovenia Občianskeho zákonníka, príslušné právne predpisy, Všeobecné poistné podmienky poistenia majetku a zodpovednosti za škodu pre podnikateľské subjekty VPPMZ/0922 (ďalej len „VPPMZ“) a tieto Osobitné dojednania ODZ-PRČ/2605 (ďalej len „ODZ-PRČ“) a poistná zmluva.

Článok 2

Výklad pojmov

Pre účely poistenia podľa týchto ODZ-PRČ platí okrem pojmov uvedených vo VPPMZ aj nižšie uvedený výklad pojmov. V prípade, že v týchto ODZ-PRČ je definícia pojmu iná ako vo VPPMZ, má na účely tohto poistenia prednosť definícia uvedená v týchto ODZ-PRČ.

1. **Ceniny** – druh hospodárskych prostriedkov znejúcich na určitú nominálnu hodnotu napríklad šekové knižky, cenné papiere, poštové známky, kolky, losy, stravné lístky, cestovné lístky, poukážky na odber pohonných hmôt a olejov, dobíjacie kupóny pre mobilné telefóny, diaľničné známky a iné obdobné predmety.
2. **Čistá finančná škoda** – iná preukázateľná škoda poškodeného, vyjadriteľná v peniazoch, ktorej nepredchádzala škoda na zdraví a/alebo na veci, vrátane uloženia pokuty a akýchkoľvek iných sankcií a platieb alebo penále, ktoré majú charakter sankcie.
3. **Doklady** – akékoľvek písomnosti v tlačenej alebo elektronickej podobe, okrem peňazí, cenín a/alebo akýchkoľvek finančných nástrojov, a okrem dokumentov historickej alebo umeleckej hodnoty.
4. **Hrubá nedbanlivosť** – konanie, nekonanie alebo opomenutie konania, kedy poistený alebo iné osoby, ktoré poistený použil na výkon svojej činnosti, vedeli alebo museli vedieť, že môžu škodu spôsobiť, ale bez primeraných dôvodov sa spoliehali, že škodu nespôsobia. Hrubou nedbanlivosťou sa pre účely týchto ODZ-PRČ rozumie aj konanie pod vplyvom alkoholu, návykovej látky alebo lieku označeného varovným symbolom, ktorý má vplyv na kognitívne, sensorické, motorické funkcie.
5. **Náklady právneho zastúpenia** – sú:
 - a) trovy právneho zastúpenia poisteného a/alebo poškodeného v občianskoprávnom, priestupkovom alebo trestnom konaní vedenom proti poistenému a v konaní o náhradu škody ako aj trovy tohto konania a trovy znaleckého dokazovania, ak konanie bolo potrebné na zistenie zodpovednosti poisteného alebo na zistenie výšky škody a pokiaľ je poistený povinný ich uhradiť na základe súdneho rozhodnutia,
 - b) náklady vo výške kaucie, prípadne inej finančnej zábezpeky, spojené s priestupkovým alebo trestným konaním vedeným proti poistenému pre priestupok alebo trestný čin z nedbanlivosti, ktorého sa dopustil počas doby trvania poistenia, pokiaľ toto konanie proti nemu bude spojené s predbežným zadržaním alebo väzbou,
 - c) náklady poisteného a/alebo poškodeného spojené s mimosúdnym prerokovaním nároku na náhradu škody, pokiaľ je poistený povinný ich uhradiť.
6. **Následná majetková škoda** – iná preukázateľná finančná škoda poškodeného, ako škoda na zdraví a na veci, vyjadriteľná v peniazoch, ktorá by nevznikla, keby nedošlo ku škodovej udalosti.
7. **Odcudzenie** – krádež, lúpež.
8. **Oznámenie nároku** – úkon voči poistenému, ktorým sa požaduje náhrada škody. Akýkoľvek počet nárokov uplatnených voči poistenému, ktoré vyplývajú alebo sú spojené s jedným konaním, opomenutím, zanedbaním bude považovaný za jeden nárok.
9. **Poistená profesia** – vykonávanie realitnej činnosti, ktorú je poistený oprávnený vykonávať na základe príslušného oprávnenia.
10. **Porušenie mlčanlivosti** – znamená porušenie povinnosti zachovávať mlčanlivosť a/alebo porušenia pravidiel ochrany osobných údajov uvedených v zmluve, predmetom ktorej je poskytovanie služieb realitnej činnosti (ďalej len „zmluva o sprostredkovaní“), pokiaľ k tomuto porušeniu došlo v súvislosti

s činnosťou alebo zmluvným vzťahom poisteného, na ktorého sa dojednané poistenie vzťahuje a toto porušenie bolo preukázané právoplatným rozhodnutím súdu.

11. **Porušenie právnej povinnosti** – konanie v rozpore s právom alebo opomenutie konania toho, čo malo byť v súlade s právom vykonané. Právna povinnosť môže vyplývať zo všeobecne záväzných právnych predpisov (zákony, nariadenia vlády a vyhlášky), zo súkromnoprávných úkonov (napr. zmluvy), alebo iných normatívnych aktov (stanovy právnických osôb, interné bezpečnostné predpisy a pod.).
12. **Prevzaté doklady** – stav, keď poistený za účelom výkonu činnosti, ktorá je ako činnosť poisteného uvedená v poistnej zmluve prevzal doklady do úschovy.
13. **Realitná činnosť** – sprostredkovanie predaja, kúpy a prenájmu nehnuteľnosti v rozsahu príslušného oprávnenia a na základe uzatvorenej zmluvy o sprostredkovaní.
14. **Retroaktívny dátum** – dátum uvedený v poistnej zmluve, ktorý predchádza začiatku doby trvania poistenia a od ktorého je možné aj spätne uplatniť si nárok na poistné plnenie.
15. **Rozšírená doba možnosti oznámenia nároku** – dodatočné obdobie nasledujúce po skončení doby trvania poistenia, počas ktorého môže poistený a/alebo poistník zistiť okolnosti vedúce k nároku na náhradu škody a oznámiť ich poisťovateľovi.
16. **Sublimit** – časť poistnej sumy dohodnutá v poistnej zmluve ako maximálny limit plnenia pre jednu a všetky poistné udalosti, ktoré nastanú v jednom poistnom období alebo za dobu trvania poistenia, na ktoré sa sublimit v poistnej zmluve dohodol. Sublimit nezvyšuje poistnú sumu dojednanú v poistnej zmluve.
17. **Škoda na veci** – fyzické poškodenie hnuťelnej alebo nehnuteľnej veci vyplývajúce zo straty funkčnosti alebo možnosti používať poškodenú vec. Za škodu na veci sa považuje aj odcudzenie. Za škodu na veci sa nepovažuje jej strata, s výnimkou straty prevzatých dokladov.
18. **Škoda na zdraví** – akékoľvek poškodenie telesnej integrity osôb, vrátane choroby, alebo usmrtenia.
19. **Škoda spôsobená úmyselne** – škoda spôsobená úmyselným konaním, úmyselným nekonaním alebo úmyselným opomenutím konania poisteného alebo iných osôb, ktoré poistený použil na výkon svojej činnosti; ak ide o dodanie vecí alebo prác, považuje sa škoda za spôsobenú úmyselne aj vtedy, keď poistený v čase keď veci dodal, alebo keď práce odovzdal o vadách týchto vecí alebo prác vedel.
20. **Ušlý zisk** – preukázaná škoda vyjadrená v peniazoch, spočívajúca v tom, že poškodený v dôsledku škodovej udalosti nedosiahne rozmnoženie majetkových hodnôt, ktoré sa dalo očakávať, keby nebolo došlo k vzniku škody.
21. **Zamestnanec** – fyzická osoba, ktorá je v pracovnoprávnom vzťahu s poisteným na základe pracovnej zmluvy alebo dohody o práci vykonávanej mimo pracovného pomeru.

Článok 3

Predmet poistenia

1. Predmetom poistenia je profesijná zodpovednosť poisteného za škodu spôsobenú poškodenému porušením povinnosti poisteného v priamej súvislosti s výkonom poistenej profesie poisteného, ktorú vykonáva podľa zápisu v príslušnom registri alebo na základe príslušného právoplatného oprávnenia, ak za takú škodu poistený zodpovedá na základe uzatvorenej zmluvy o sprostredkovaní a všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Poistenie sa vzťahuje aj na vykonávanie poistenej profesie inými osobami (realitnými maklérmi), ktorí pre poisteného vykonávajú poistenú profesiu na základe zmluvy/dohody/objednávky, ak poistený za takúto škodu zodpovedá podľa platných právnych predpisov.

Článok 4

Rozsah poistenia

1. Poistený má právo, aby poisťovateľ za neho uhradil:
 - a) čistú finančnú škodu,
 - b) náklady na obnovu dokladov, prevzatých poisteným do úschovy, v dôsledku ich straty, odcudzenia, poškodenia alebo zničenia,
 - c) škodu spôsobenú v dôsledku porušenia mlčanlivosti,
 - d) náklady právneho zastúpenia, ak sa k ich úhrade poisťovateľ vopred písomne zaviazal.

Článok 5

Vylúčenia z poistenia

1. Poistenie sa nevzťahuje na zodpovednosť za škodu:

- a) vzniknutú poistenému alebo za ktorú poistený nezodpovedá,
 - b) spôsobenú porušením právnej povinnosti poisteným pred začiatkom poistenia, resp. pred retroaktívnym dátumom, alebo spôsobenú porušením právnej povinnosti poisteným po uplynutí poistnej doby,
 - c) spôsobenú porušením povinností poisteným v čase, keď poistený nemal právoplatné oprávnenie na vykonávanie poistenej profesie alebo vykonávaním činností nad rámec poistenej profesie, alebo vykonávaním činností v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - d) spôsobenú pri prevádzke kancelárie, alebo prevádzky poisteného (všeobecná zodpovednosť),
 - e) spôsobenú úmyselne alebo hrubou neobstaranosťou,
 - f) prevzatú nad rámec stanovený právnymi predpismi,
 - g) ak poistený nevznesie námietku premlčania, zaviazne sa bez súhlasu poisťovateľa uhradiť premlčanú pohľadávku, bez súhlasu poisťovateľa uzavrie súdny zmier alebo ak nepodá včas opravný prostriedok proti rozhodnutiu príslušných orgánov o náhrade škody, pokiaľ v j lehote na jeho podanie nedostal od poisťovateľa iný pokyn,
 - h) spôsobenú v dôsledku závažných nedostatkov v činnosti poisteného, na ktoré poistený už bol poisťovateľom písomne upozornený a odstránenie ktorých mohol poisťovateľ spravodlivo požadovať, avšak poistený nedostatky v poisťovateľom stanovenej primeranej lehote neodstránil,
 - i) spôsobenú pri výkone verejnej moci podľa všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - j) spôsobenú porušením povinnosti zo záväzkového vzťahu (§ 373 Obchodného zákonníka),
 - k) spôsobenú nesplnením povinnosti odvrátiť bezprostredne hroziacu škodu a zabrániť zväčšovaniu už vzniknutej škody,
 - l) spôsobenú organizačnou zložkou poisteného, ktorá má sídlo registrované mimo územia Slovenskej republiky,
 - m) priznanú ako náhradu škody vrátane nákladov právneho zastúpenia a trov konania na základe rozhodnutia súdu v štátoch s právnym systémom common law alebo priznanú na základe práva common law; v prípade akejkoľvek náhrady škody na základe rozhodnutia orgánu miestne príslušného v Spojených štátoch amerických, Kanade,
 - n) spôsobenú v príčinnej súvislosti s vojnou alebo vojenskou operáciou (bez ohľadu na to, či bola vojna vyhlásená, alebo nie), inváziou, občianskou vojnou, vzburou, revolúciou, povstaním, štrajkami, stanným právom, konfiškáciou, rekviziáciou, detenciou, embargom, karanténou, zhabaním, blokáciou, piráctvom, alebo akýmkoľvek zásahom orgánov štátnej moci a správy alebo na základe ich nariadení, terorizmom, sabotážou a inými nepokojmi a násilnými akciami, ku ktorým došlo v súvislosti s politickými, hospodárskymi alebo celospoločenskými problémami,
 - o) spôsobenú kybernetickým bezpečnostným incidentom, chybou pri tvorbe, predaji, inštalácii softvéru, neautorizovaným prístupom, automatickým spracovaním dát, činnosťami v súvislosti so správou počítačových sietí, ako i pri tvorbe a správe webových stránok, vrátane škody vzniknutej na dátach alebo spôsobenú stratou dát, s výnimkou fyzického prepojenia zariadení (počítače, monitory, tlačiarne, servery) pomocou ethernetových káblov alebo Wi-Fi,
 - p) spôsobenú zamestnancovi poistného vyplývajúcu z pracovnoprávných predpisov alebo spôsobenú pracovným úrazom alebo chorobou z povolania.
2. Poistenie sa nevzťahuje ani na zodpovednosť za škodu:
- a) vzniknutú v dôsledku platobnej neschopnosti finančných inštitúcií, bánk, poisťovateľov, zaisťovateľov alebo iných spoločností,
 - b) vzniknutú v súvislosti s uplatnením práva na ochranu osobnosti, vrátane nemajetkovej ujmy, alebo spôsobenú porušením práv duševného vlastníctva, práv z licenčných zmlúv a práv z priemyselných vzorov, alebo porušením pravidiel hospodárskej súťaže,
 - c) spôsobenú na ceninách, listinách a spisoch, alebo spôsobenú platobnými kartami, či chybou pri platobnom styku, s výnimkou čl. 4 ods. 1 písm. b) týchto ODZ-PRČ,
 - d) spôsobenú schodkom na zverených hodnotách a rozdieloch zistených pri inventarizácii alebo kontrole,
 - e) spôsobenú nesplnením povinnosti vyúčtovať prevzaté peniaze, odmenu alebo vyplatiť prípadne zinkasovať poistné, provízie, dane alebo iné peňažné prostriedky,
 - f) spôsobenú stratou vecí, s výnimkou čl. 4 ods. 1 písm. b) týchto ODZ-PRČ,
 - g) spôsobenú na listinách a zmluvách, ktoré majú cenu historickú, alebo cenu odvodenú z ich výnimočnosti a nenahraditeľnosti a boli poisteným alebo jeho zamestnancom prevzaté k vykonaniu poistenej profesie,
 - h) spôsobenú porušením obchodného tajomstva,
 - i) vzniknutú ako následnú majetkovú škodu vrátane ušlého zisku,

- j) spôsobenú neschopnosťou poisteného plniť svoje záväzky alebo jeho úpadkom,
 - k) spôsobenú odporúčaním alebo sprostredkovaním peňažných alebo iných obchodných transakcií, kalkuláciami a finančnými odhadmi,
3. Poistenie sa nevzťahuje na zodpovednosť poisteného za škodu, za ktorú poistený zodpovedá:
- a) svojmu manželovi/manželke, príbuzným v priamom rade, súrodencom, osobám ktoré žijú v spoločnej domácnosti s poisteným (pre účely tohto článku ďalej len „blízka osoba“);
 - b) osobám, ktoré majú v poistenom priamu alebo nepriamu účasť, ktorá predstavuje najmenej 10% na základnom imaní alebo na hlasovacích právach;
 - c) právnickej osobe, v ktorej má priamu alebo nepriamu účasť, ktorá predstavuje najmenej 10% na základnom imaní alebo na hlasovacích právach, alebo v ktorej má osobnú účasť niektorá z nasledujúcich osôb:
 - i. poistený alebo jeho blízka osoba,
 - ii. člen riadiaceho, dozorného alebo kontrolného orgánu poisteného alebo jeho blízka osoba,
 - iii. osoba podľa písmena b) tohto odseku alebo blízka osoba takejto osoby.
 Poisťovateľ však poskytne poistné plnenie takejto právnickej osobe, pokiaľ účasť poisteného na takejto právnickej osobe je nižšia ako 10%, a to pomerne znížené o podiel účasti poisteného v takejto právnickej osobe;
 - d) osobe poistenej tou istou poistnou zmluvou ako poistený.
 - e) v súvislosti s výkonom funkcie štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu alebo kontrolného orgánu právnickej osoby, akcionára, alebo riaditeľa, manažéra, alebo iného vedúceho zamestnanca, alebo ktorá vznikla následkom konania spoločníka, akcionára alebo člena orgánov spoločnosti poisteného.

Článok 6 Poistná suma

1. V poistnej zmluve sa dohodne suma, ktorá bude hornou hranicou poistného plnenia za jednu a všetky poistné udalosti, ktoré nastanú v jednom poistnom období alebo za dobu trvania poistenia.
2. Pre vybrané riziká je možné v poistnej zmluve dohodnúť sublimit.

Článok 7 Územná platnosť poistenia

1. Poistenie sa vzťahuje na poistné udalosti, ku ktorým došlo na území Slovenskej republiky.

Článok 8 Poistná udalosť (claims made)

1. Odchýlne od čl. 7 VPPMZ poisťovateľovi vznikne povinnosť nahradiť za poisteného škodu len vtedy ak:
 - a) porušenie právnej povinnosti poisteného nastalo v čase trvania poistnej doby alebo v čase určenom retroaktívnym dátumom, ak je v poistnej zmluve dojednaný a zároveň
 - b) nárok na náhradu škody voči poistenému bol poškodeným prvýkrát uplatnený v čase trvania poistnej doby alebo rozšírenej doby možnosti oznámenia nároku a zároveň
 - c) uplatnenie nároku na náhradu škody voči poistenému bolo poisťovateľovi písomne oznámené v čase trvania poistnej doby alebo rozšírenej doby možnosti oznámenia nároku.

Článok 9 Retroaktivita (retroaktívny dátum)

1. Ak sa v poistnej zmluve dojedná, poistenie sa vzťahuje aj na uplatnené nároky na náhradu škody vyplývajúce z porušenia povinností poistenej profesie, ku ktorým došlo v období retroaktivity, t. j. od retroaktívneho dátumu do dátumu začiatku poistenia.
2. Na uplatnené nároky podľa ods. 1 tohto článku sa vzťahujú podmienky rozsahu poistného krytia, poistná suma a spoluúčasť dojednané v poistnej zmluve v čase začiatku poistenia.
3. Poistné plnenie za škodu podľa ods. 1 a 2 poskytne poisťovateľ len ak:
 - a) poistený o tejto škode nevedel alebo nemohol vedieť pred začiatkom poistenia a
 - b) poškodený si u poisteného prvýkrát písomne uplatnil nárok na náhradu škody v čase trvania poistenia.

Článok 10 **Rozšírená doba** **možnosti oznámenia nároku**

1. Automatické rozšírenie doby možnosti oznámenia nároku v dĺžke 60 dní od skončenia doby trvania poistenia, bez zaplatenia dodatočného poistného, platí v prípade, že nedošlo k zániku poistenia z dôvodu neplatenia poistného, alebo uzatvorenia poistenia u iného poisťovateľa.
2. Poistník má zároveň právo pred skončením doby trvania poistenia dojednať si za dodatočné poistné stanovené poisťovateľom v poistnej zmluve rozšírenú dobu možnosti oznámenia nároku voči poistenému dlhšiu ako 60 dní.
3. Podmienkami automatického rozšírenia doby možnosti oznámenia nároku podľa bodu 1. tohto článku a dojednania rozšírenej doby možnosti oznámenia nároku podľa bodu 2 tohto článku sú:
 - a) rozšírená doba možnosti oznámenia nároku sa bude vzťahovať len na porušenia povinností, ku ktorým došlo pred skončením doby trvania poistenia podľa poistnej zmluvy; a
 - b) poistený už nemá oprávnenie na výkon poistenej profesie, prípadne má pozastavený výkon poistenej činnosti.
4. Rozšírenie doby možnosti oznámenia nároku nerozširuje dobu trvania poistenia, nemení rozsah poistného krytia ani dojednanú poistnú sumu. Vzťahuje sa iba na porušenie povinností, ku ktorým došlo počas doby trvania poistenia, najskôr od retroaktívneho dátumu, pričom nárok na náhradu škody alebo okolnosti, ktoré môžu viesť k vzniku nároku boli prvýkrát písomne oznámené poistenému počas doby trvania poistenia alebo počas rozšírenej doby možnosti oznámenia nároku.

Článok 11 **Poistné plnenie**

1. Poistné plnenie za škodu podľa čl. 4 ods. 1 písm. b) týchto ODZ-PRČ je obmedzené sublimitom 10.000,00 € za jednu a všetky poistné udalosti za jedno poistné obdobie (náklady na obnovu dokladov). V prípade odcudzenia, vzniká právo na poistné plnenie za podmienky, že doklady boli v čase škodovej udalosti uložené v uzamknutej miestnosti, zabezpečené aspoň jedným zámkom. Páchatel musí vždy preukázateľne prekonať uzamknuté dvere alebo riadne zavreté okno a škodová udalosť musí byť vždy hlásená a vyšetrená orgánmi činnými v trestnom konaní. Poisťovateľ poskytne poistné plnenie v prípade straty alebo odcudzenia prevzatých dokladov po dopravnej nehode poisteného, ak bol na ceste v súvislosti s výkonom poistenej profesie a v dôsledku dopravnej nehody bol zbavený možnosti prevzaté doklady opatrovať. Škodová udalosť musí byť vždy hlásená a vyšetrená orgánmi činnými v trestnom konaní.
2. Poistné plnenie za škodu podľa čl. 4 ods. 1 písm. c) týchto ODZ-PRČ je obmedzené sublimitom 10.000,00 € za jednu a všetky poistné udalosti za jedno poistné obdobie (škoda spôsobená v dôsledku porušenia mlčanlivosti).
3. Poisťovateľ má právo odmietnuť úhradu nákladov podľa čl. 4 ods. 1 písm. d) týchto ODZ-PRČ, pokiaľ poistený poruší povinnosti vyplývajúce mu z čl. 10 ods. 3 písm. b), h), i) a j) VPPMZ.
4. Poisťovateľ nahradí za poisteného poškodeným uplatnený a preukázaný nárok na náhradu škody z jednej poistnej udalosti maximálne do výšky limitu (poistnej sumy) alebo sublimitu dojednaného v týchto ODZ-PRČ alebo v poistnej zmluve pre obdobie, v ktorom nastalo porušenie povinností poisteného nezávisle na počte poistených, poškodených, uplatnených nárokov alebo súdnych konaní. Ustanovenie čl. 9 ods. 2 týchto ODZ-PRČ tým nie je dotknuté.
5. Maximálny limit plnenia za všetky poistné udalosti počas jedného poistného obdobia, prípadne počas rozšírenej doby možnosti oznámenia nároku a obdobia retroaktivity, nesmie prekročiť poistnú sumu alebo sublimit dojednaný v poistnej zmluve.
6. Ak poistený zomrie alebo ak zanikne ako právnická osoba, má poškodený priamo voči poisťovateľovi právo, aby mu nahradil škodu v tom istom rozsahu, v akom by mu ju bol povinný nahradiť za poisteného, keby zostal nažive alebo keby ako právnická osoba nezanikol.

Článok 12 **Záverečné ustanovenia**

1. Od ustanovení čl. 2 až 11 týchto ODZ-PRČ sa možno v poistnej zmluve odchyliť.
2. Tieto ODZ-PRČ sú účinné od 01.05.2026 a sú súčasťou poistnej zmluvy.