

31994L0047

29.10.1994

ÚRADNÝ VESTNÍK EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTIEV

L 280/83

SMERNICA 94/47/ES EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY**z 26. októbra 1994,****týkajúca sa ochrany kupujúcich v súvislosti s niektorými prvkami zmlúv o kúpe práva na časovo vymedzené užívanie nehnuteľností**

EURÓPSKY PARLAMENT A RADA EURÓPSKEJ UNIE,

so zreteľom na Zmluvu o založení Európskeho hospodárskeho spoločenstva, a najmä na jej článok 100a,

so zreteľom na návrh Komisie ⁽¹⁾,so zreteľom na názor Hospodárskeho a sociálneho výboru ⁽²⁾,v súlade s postupom ustanoveným v článku 189b Zmluvy ⁽³⁾,

1. keďže odlišnosti medzi vnútroštátnymi právnymi predpismi o zmluvách o kúpe práva na časovo vymedzené užívanie jednej alebo viacerých nehnuteľností môžu vytvoriť prekážku riadneho fungovania vnútorného trhu a poruchy v konkurencii a môžu viesť k segmentácii národných trhov;
2. keďže cieľom tejto smernice je stanoviť minimálny základ spoločných pravidiel pre uvedené záležitosti, čo umožní zabezpečiť, aby vnútorný trh fungoval riadne, čím budú chránení kupujúci; keďže je dostatočné, aby tieto pravidlá pokrývali zmluvné podmienky iba v súvislosti s informáciami o zmluvných stranách uzatvárajúcich zmluvu, so spôsobom oznamovania týchto informácií a s postupmi a spôsobmi ukončenia a odstúpenia od takýchto zmlúv; keďže na dosiahnutie takéhoto cieľa je vhodným nástrojom smernica; keďže táto smernica preto zodpovedá zásade subsidiarity;
3. keďže povaha právnych vzťahov, ktoré sú predmetom zmlúv upravených touto smernicou, sa značne mení od jedného členského štátu k druhému a v súhrne sa preto musí uviesť odkaz na takúto odlišnosť uvádzajúci dostatočne širokú definíciu takýchto zmlúv bez toho, aby sa tam uviedla harmonizácia povahy daných právnych vzťahov v rámci spoločenstva;
4. keďže táto smernica nie je určená pre účely úpravy rozsahu, do ktorého sa môžu v členských štátoch uzatvárať zmluvy na časovo vymedzené užívanie jednej alebo viacerých nehnuteľností alebo právneho základu pre takúto zmluvu;
5. keďže v praxi sa zmluvy o kúpe práva na časovo vymedzené užívanie jednej alebo viacerých nehnuteľností líšia od nájomných zmlúv; pričom rozdiel možno vidieť okrem iného v spôsobe platenia.

6. keďže z povahy trhu je zjavné, že hotely, ubytovacie zariadenia a iné podobné turistické ubytovacie zariadenia sú zainteresované na zmluvných vzťahoch podobných tým, z dôvodu ktorých bola potrebná táto smernica;
7. keďže je potrebné vyhnúť sa akýmkoľvek zavádzajúcim alebo neúplným podrobnostiam v informáciách týkajúcich sa konkrétne predaja práv na časovo vymedzené užívanie jednej alebo viacerých nehnuteľností; vzhľadom na to, že takéto informácie by mali byť doplnené dokumentom, ktorý musí byť k dispozícii každému, kto o to požiada; keďže v ňom uvedené informácie musia tvoriť súčasť zmluvy o kúpe práva na časovo vymedzené užívanie jednej alebo viacerých nehnuteľností;
8. keďže s cieľom poskytnúť kupujúcim vysoký stupeň ochrany a vzhľadom na špecifické charakteristiky systému časovo vymedzeného užívania nehnuteľností, zmluvy o kúpe práva na časovo vymedzené užívanie jednej alebo viacerých nehnuteľností musia obsahovať niektoré minimálne náležitosti;
9. keďže, s ohľadom na vytvorenie účinnej ochrany kupujúcich v tejto oblasti, je potrebné stanoviť minimálne povinnosti, ktoré musia predávajúci dodržať voči kupujúcim;
10. keďže zmluva o kúpe práva na časovo vymedzené užívanie jednej alebo viacerých nehnuteľností musí byť vyhotovená v úradnom jazyku alebo v jednom z úradných jazykov členského štátu, v ktorom má kupujúci bydlisko, alebo v úradnom jazyku alebo v jednom z úradných jazykov členského štátu, ktorého je kupujúci príslušníkom, ktorý musí byť jedným z úradných jazykov spoločenstva; keďže členský štát, kde má kupujúci bydlisko, môže požadovať, aby bola zmluva spísaná v jeho jazyku alebo jeho jazykoch, ktoré musia byť úradným jazykom spoločenstva; keďže by malo existovať ustanovenie o úradnom preklade každej zmluvy pre účely formálnych náležitostí, ktoré musia byť splnené v tom členskom štáte, v ktorom sa nachádza predmetná nehnuteľnosť;

⁽¹⁾ Ú. v. ES C 299, 5.11.1993, s. 8.⁽²⁾ Ú. v. ES C 108, 19.4.1993, s. 1.⁽³⁾ Stanovisko Európskeho parlamentu z 26. mája 1993 (Ú. v. ES C 176, 28.6.1993, s. 95, a Ú. v. ES C 225, 20.9.1993, s. 70), potvrdený 2. decembra 1993 (Ú. v. ES C 342, 20.12.1993, s. 3); Spoločná pozícia výboru zo 4. marca 1994 (Ú. v. ES C 137, 19.5.1994, s. 42) a rozhodnutie Európskeho parlamentu zo 4. mája 1994 (Ú. v. ES C 205, 25.7.1994). Spoločný text zmierovacieho výboru z 22.9.1994.

11. keďže by sa v záujme lepšej realizácie jeho práv a povinností mala kupujúcemu poskytnúť lehota, počas ktorej môže odstúpiť od zmluvy bez uvedenia dôvodu, pretože daná nehnuteľnosť sa často nachádza v takom štáte a podlieha takým právnym predpisom, ktoré sa líšia od jeho vlastnej;
12. keďže požiadavka predávajúceho, aby sa predávky uhrádzali pred koncom obdobia, počas ktorého môže kupujúci odstúpiť od zmluvy bez uvedenia dôvodu, môže znížiť ochranu kupujúceho, malo by sa platenie predávku pred skončením takéhoto obdobia zakázať;
13. keďže v prípade zrušenia alebo odstúpenia od zmluvy o kúpe práva na časovo vymedzené užívanie jednej alebo viacerých nehnuteľností, v ktorom je cena celkom alebo čiastočne pokrytá úverom poskytnutým kupujúcemu predávajúcim alebo treťou stranou na základe zmluvy uzavretej medzi touto treťou stranou a predávajúcim, by sa malo stanoviť, že úverová zmluva sa zruší bez penalizácie;
14. keďže v niektorých prípadoch existuje riziko, že zákazník môže byť zbavený ochrany poskytnutej touto smernicou, ak je pre danú zmluvu určené ako rozhodné právo nečlenského štátu; by mala táto smernica zahŕňať ustanovenia, ktoré by mali predísť tomuto riziku;
15. keďže je na členských štátoch, aby prijali opatrenia na zabezpečenie toho, aby si predávajúci plnili svoje záväzky,

PRIJALI TÚTO SMERNICU:

Článok 1

Účelom tejto smernice je aproximácia zákonov, iných právnych predpisov a správnych opatrení členských štátov o ochrane kupujúcich v súvislosti s niektorými prvkami zmlúv týkajúcich sa priamo alebo nepriamo kúpy práva na časovo vymedzené užívanie jednej alebo viacerých nehnuteľností.

Táto smernica pokrýva iba tie aspekty horeuvedených ustanovení, ktoré sa budú týkať uzatvárania zmlúv v súvislosti s:

- informáciami o zmluvných stranách a s postupmi platnými pre oznamovanie týchto informácií,
- s postupmi a ujednaniami pri zrušení a odstúpení od zmluvy.

S ohľadom na všeobecné pravidlá zmluvy, členské štáty ostávajú príslušné pre iné záležitosti, okrem iného pre určenie povahy práv, ktoré sú predmetom zmlúv pokrytých touto smernicou.

Článok 2

Na účely tejto smernice:

- „zmluvou týkajúcou sa priamo alebo nepriamo kúpy práva na časovo vymedzené užívanie jednej alebo viacerých nehnuteľností“, ďalej len „zmluva“, je akákoľvek zmluva alebo skupina zmlúv uzavretých najmenej na tri roky, podľa ktorej sa na základe úhrady určitej celkovej ceny zriadi alebo sa stane predmetom prevodu alebo záväzkom na prevod, priamo alebo nepriamo, právo k nehnuteľnosti alebo akékoľvek iné právo týkajúce sa využitia jednej alebo viacerých nehnuteľností na určené alebo určiteľné obdobie v roku, ktoré nesmie byť kratšie ako týždeň,
- „nehnuteľnosťou“ je akákoľvek budova alebo časť budovy využívaná na ubytovanie, právo na ktorú je predmetom danej zmluvy,
- „predávajúcim“ je každá fyzická alebo právnická osoba, ktorá pri úkonoch upravených touto smernicou a v postavení podnikateľa zriadi, prevedie alebo sa zaviazne previesť právo, ktoré je predmetom zmluvy,
- „kupujúcim“ je každá fyzická osoba, na ktorú bude pri úkonoch upravených touto smernicou, na účely ktorých sa nepovažuje za podnikateľa, prevedené právo, ktoré je predmetom zmluvy, alebo pre ktorú sa právo, ktoré je predmetom zmluvy, zriaďuje.

Článok 3

1. Členské štáty prijímajú vo svojich právnych predpisoch opatrenia na zabezpečenie toho, aby predávajúci poskytol každej osobe požadujúcej informácie o nehnuteľnosti alebo nehnuteľnostiach taký dokument, ktorý bude okrem všeobecného popisu nehnuteľnosti alebo nehnuteľností uvádzať prinajmenšom stručné a presné údaje o podrobnostiach uvedených v písmenách a) až g), bode i) a (l) prílohy a vyrozumienie o tom, ako možno obdržať ďalšie informácie.

2. Členské štáty prijímajú vo svojich právnych predpisoch opatrenia na zabezpečenie toho, aby všetky údaje uvedené v odseku 1, ktoré musia byť uvedené v dokumente uvedenom v odseku 1, tvorili neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

Pokiaľ sa zmluvné strany výslovne nedohodnú inak, v údajoch poskytnutých v dokumente uvedenom v odseku 1 sa môžu urobiť iba také zmeny, ktoré vyplývajú z okolností, ktoré nemôže predávajúci ovplyvniť.

Všetky zmeny takýchto údajov musia byť oznámene kupujúcemu pred uzavretím zmluvy. Zmluva bude takéto zmeny výslovne uvádzať.

3. Akákoľvek reklama týkajúca sa daných nehnuteľností bude uvádzať možnosť obdržania dokumentu uvedeného v odseku 1 a miesto, kde ho možno obdržať.

Článok 4

Členské štáty prijímú vo svojich právnych predpisoch opatrenia na zabezpečenie toho, aby:

- zmluva, ktorá bude vyhotovená v písomnej forme, zahŕňala prinajmenšom tie položky, ktoré sú uvedené v prílohe,
- zmluva a dokument uvedené v článku 3 ods. 1 boli spísané v jazyku alebo v jednom z jazykov členského štátu, v ktorom má kupujúci bydlisko alebo v jazyku alebo v jednom z jazykov členského štátu, ktorého je príslušníkom, ktorý je úradným jazykom alebo ktoré sú úradnými jazykmi spoločenstva, podľa výberu kupujúceho. Členský štát, v ktorom má kupujúci bydlisko, môže však požadovať, aby bola zmluva spísaná vo všetkých prípadoch prinajmenšom v jeho jazyku alebo jazykoch, ktorý musí byť úradným jazykom alebo ktoré musia byť úradnými jazykmi spoločenstva a predávajúci musí poskytnúť kupujúcemu úradný preklad zmluvy v jazyku alebo v jednom z jazykov členského štátu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, ktorý je úradným jazykom alebo ktoré sú úradnými jazykmi spoločenstva.

Článok 5

Členské štáty prijímú vo svojich právnych predpisoch ustanovenia na zabezpečenie toho, aby:

1. mal kupujúci okrem možností, ktoré má na odstúpenie od zmluvy k dispozícii podľa vnútroštátnych právnych predpisov, právo:
 - odstúpiť od zmluvy bez uvedenia dôvodu v lehote 10 kalendárnych dní od podpísania zmluvy oboma stranami alebo od podpísania záväznej predbežnej zmluvy oboma stranami. Ak je 10. deň dňom pracovného pokoja, uvedená lehota sa predĺži do prvého pracovného dňa po tomto termíne,
 - v lehote troch mesiacov odstúpiť od zmluvy alebo záväznej predbežnej zmluvy podpísanej oboma stranami, ak táto v čase podpísania neobsahuje informácie uvedené v písmenách a), b), c), d) bod 1, písm. d) bod 2, písm. h), i), k), l) a m) prílohy. Ak sú spomínané informácie v uvedenom termíne troch mesiacov doplnené, začne kupujúcemu plynúť lehota na odstúpenie od zmluvy uvedená v predchádzajúcej záťažke,
 - ak ku koncu trojmesačného obdobia uvedeného v predchádzajúcej odrážke kupujúci nevyužije svoje právo odstúpiť od zmluvy a zmluva neobsahuje informácie uvedené v písmenách a), b), c), d) bod 1, písm. d) bod 2, písm. h), j), k), l) a m) prílohy, lehota na odstúpenie od zmluvy uvedená v prvej odrážke začne plynúť odo dňa po skončení uvedeného trojmesačného obdobia;
2. ak má kupujúci v úmysle využiť práva uvedené v odstavci 1 pred uplynutím príslušnej lehoty, musí oboznámiť osobu, ktorej meno a adresa sú uvedené na zmluve pre tento účel,

spôsobom, ktorý môže byť preukazný v súlade s vnútroštátnymi právnymi predpismi a v súlade s postupom určeným v zmluve podľa bodu (l) prílohy. Príslušná lehota je dodržaná, ak je oznámenie, pokiaľ je vyhotovené v písomnej forme, zaslané pred jej uplynutím;

3. ak kupujúci využije právo uvedené v prvej odrážke odseku 1, môže sa od neho v odôvodnených prípadoch požadovať, aby uhradil tie výdavky, ktoré sú v súlade s vnútroštátnymi právnymi predpismi, a ktoré boli vynaložené v dôsledku ukončenia alebo odstúpenia od zmluvy, a ktoré zodpovedajú formálnym úkonom, ktoré sa musia urobiť pred skončením lehoty uvedenej v prvej odrážke odseku 1. Tieto výdavky budú v zmluve výslovne uvedené;
4. ak kupujúci využije právo na zrušenie zmluvy uvedené v druhej odrážke odseku 1, nemusí uhradiť žiadne výdavky.

Článok 6

Členské štáty prijímú vo svojich právnych predpisoch ustanovenia zakazujúce akékoľvek preddavky od kupujúceho pred skončením lehoty, počas ktorej môže uplatniť právo na odstúpenie.

Článok 7

Členské štáty prijímú vo svojich právnych predpisoch ustanovenia na zabezpečenie nasledovného:

- ak je cena úplne alebo čiastočne pokrytá úverom, ktorý poskytne predávajúci, alebo
- ak je cena úplne alebo čiastočne pokrytá úverom, ktorý poskytne kupujúcemu tretia strana na základe zmluvy medzi treťou stranou a predávajúcim,

úverová zmluva bude zrušená bez akéhokoľvek penále, ak kupujúci využije právo na zrušenie alebo odstúpenie od zmluvy uvedené v článku 5.

Členské štáty stanovujú podrobné opatrenia, ktorými sa bude riadiť zrušenie úverových zmlúv.

Článok 8

Členské štáty prijímú vo svojich právnych predpisoch ustanovenia na zabezpečenie toho, aby akákoľvek dohoda, ktorou sa kupujúci vzdá uplatnenia práv podľa tejto smernice alebo ktorou sa predávajúci zbaví zodpovednosti vyplývajúcej z tejto smernice, nebola pre kupujúceho záväzná, podľa podmienok stanovených vnútroštátnymi právnymi predpismi.

Článok 9

Členské štáty prijímú opatrenia potrebné na zabezpečenie toho, aby bez ohľadu na rozhodné právo nebol kupujúci zbavený ochrany poskytovanej touto smernicou, ak sa daná nehnuteľnosť nachádza na území členského štátu.

Článok 10

Členské štáty prijímú svojich právnych predpisoch ustanovenia o následkoch nedodržania tejto smernice.

Článok 11

Táto smernica nebráni členským štátom prijať alebo udržiavať ustanovenia, ktoré budú priaznivejšie pre ochranu kupujúcich v danej oblasti, bez ohľadu na ich záväzky podľa zmluvy.

Článok 12

1. Členské štáty prijímú zákony, iné právne predpisy a správne opatrenia, ktoré budú pre nich potrebné na dodržanie tejto smernice najneskôr v lehote 30 mesiacov po jej zverejnení v *Úradnom vestníku Európskych spoločenstiev*. Bezodkladne o tom budú informovať Komisiu.

Keď členské štáty prijmu tieto opatrenia, uvedú v nich odkazy na túto smernicu alebo príslušné odkazy uvedú v úradnom

uverejnení. Členské štáty stanovia spôsob uvádzania týchto odkazov.

2. Členské štáty oznámia Komisii texty ustanovení vnútroštátnych právnych predpisov, ktoré prijmu v oblasti upravenej touto smernicou.

Článok 13

Táto smernica je určená členským štátom.

V Štrasburgu 26. októbra 1994

Za Európsky parlament

predseda

K. HAENSCH

Za Radu

predseda

J. EEKHOF

PRÍLOHA

Zoznam bodov, ktoré musia byť zahrnuté do zmluvy uvedenej v článku 4:

- a) Osobné údaje a bydlisko/sídlo zmluvných strán vrátane konkrétnych informácií o právnom statuse predávajúceho v čase uzavretia zmluvy a osobné údaje a bydlisko/sídlo vlastníka nehnuteľnosti.
 - b) Presný obsah práva, ktoré je predmetom zmluvy a stanovenie podmienok, ktorými sa bude riadiť uplatnenie tohto práva na území členského(ých) štátu(ov), v ktorom(ých) sa nachádza(jú) daná(é) nehnuteľnosť(ti) a to, či boli tieto podmienky splnené a ak neboli, aké podmienky treba ešte splniť.
 - c) Ak bola nehnuteľnosť určená, presný popis tejto nehnuteľnosti a jej poloha.
 - d) Ak je nehnuteľnosť vo výstavbe:
 - 1) stav dokončenia;
 - 2) primeraný odhad úplného dokončenia nehnuteľnosti;
 - 3) ak ide o konkrétnu nehnuteľnosť, číslo stavebného povolenia a názovy) a adresay) príslušného orgánu alebo orgánov;
 - 4) stav dokončenia verejných sietí, s ktorými je nehnuteľnosť plne prevádzkyschopná (plyn, elektrina, voda a telefónne linky);
 - 5) záruka na dokončenie nehnuteľnosti alebo záruka na náhradu všetkých uhradených platieb, ak nebude nehnuteľnosť dokončená a tam, kde to bude možné, podmienky výkonu týchto záruk.
 - e) Verejné služby (osvetlenie, voda, údržba, odvoz odpadkov), ku ktorým kupujúci má alebo bude mať prístup a za akých podmienok.
 - f) Spoločné zariadenia, ako je bazén, sauna atď., ku ktorým kupujúci má alebo môže mať prístup a za akých podmienok.
 - g) Zásady, na základe ktorých sa bude realizovať údržba a opravy nehnuteľnosti a jej správa a kontrola.
 - h) Presné obdobie, počas ktorého možno uplatniť právo, ktoré je predmetom zmluvy a ak je to potrebné, aj jeho trvanie; deň, v ktorý môže kupujúci začať uplatňovať svoje zmluvné právo.
 - i) Cena, ktorú má kupujúci zaplatiť za výkon zmluvného práva; odhad sumy, ktorú bude musieť kupujúci zaplatiť za užívanie spoločných zariadení a služieb; základ pre výpočet sumy poplatkov súvisiacich s užívaním nehnuteľnosti, povinné zákonné poplatky (napr. dane a dávky) a režijné náklady (napr. správa, údržba a opravy).
 - j) Ustanovenie uvádzajúce, že nadobudnutie nebude mať za následok úhradu iných nákladov, poplatkov alebo záväzkov, než sú tie, ktoré sú uvedené v zmluve.
 - k) Či je alebo nie je možné uskutočniť výmenu alebo opätovný predaj zmluvných práv a akékoľvek náklady, ktoré treba vynaložiť v prípade, ak by výmenu a/alebo opätovný predaj organizoval predajca alebo tretia strana ním určená v zmluve.
 - l) Informácie o práve zrušiť alebo odstúpiť od zmluvy a označenie osoby, ktorej sa má zaslať list s oznámením o zrušení alebo odstúpení, pričom treba udať aj podmienky, za akých sa takéto listy môžu zasielať; presné označenie druhu a výšky nákladov, ktoré bude musieť kupujúci uhradiť podľa článku 5 ods. 3, ak využije svoje právo na odstúpenie; tam, kde to bude potrebné, aj informácie o podmienkach na zrušenie úverovej zmluvy súvisiacej so zmluvou v prípade zrušenia zmluvy alebo odstúpenia od nej.
 - m) Dátum a miesto podpísania zmluvy každou zmluvnou stranou.
-