

31994L0047

29.10.1994

ÚŘEDNÍ VĚSTNÍK EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ

L 280/83

SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 94/47/ES

ze dne 26. října 1994

o ochraně nabyvatelů ve vztahu k některým aspektům smluv o nabytí práva k dočasnému užívání nemovitostí

EVROPSKÝ PARLAMENT A RADA EVROPSKÉ UNIE,

s ohledem na Smlouvu o založení Evropského společenství, a zejména na článek 100a této smlouvy,

s ohledem na návrh Komise ⁽¹⁾,s ohledem na stanovisko Hospodářského a sociálního výboru ⁽²⁾,v souladu s postupem stanoveným v článku 189b Smlouvy ⁽³⁾,

(1) vzhledem k tomu, že odlišnosti mezi vnitrostátními právními předpisy vztahujícími se na smlouvy o nabytí práva k užívání jedné nebo více nemovitostí na časový úsek jsou takové povahy, že by se mohly stát překážkou správného fungování vnitřního trhu, vést k narušování hospodářské soutěže a k rozdělení vnitrostátních trhů;

(2) vzhledem k tomu, že cílem této směrnice je vytvoření minimální základny společných pravidel pro uvedenou oblast, která umožní zajistit správné fungování vnitřního trhu, a tím i ochranu nabyvatelů; že je dostačující, aby se tato pravidla vztahovala na smluvní převody pouze, pokud jde o jejich aspekty týkající se informací o podstatných náležitostech smluv a způsobů poskytování těchto informací, jakož i postupů a způsobů vypovězení smluv a odstoupení od smluv; že nástrojem vhodným pro dosažení stanoveného cíle je směrnice; že tato směrnice je tudíž v souladu s principem subsidiarity;

(3) vzhledem k tomu, že právní povaha práv, která jsou předmětem smluv, na něž se vztahuje tato směrnice, je v členských státech značně odlišná; že je tudíž nutno se jednotně odvolávat na tyto různé právní úpravy a uvést dostatečně širokou definici zmíněných smluv, aniž by to mělo za důsledek harmonizaci právní povahy těchto práv na úrovni Společenství;

(4) vzhledem k tomu, že předmětem této směrnice není upravení rozsahu smluv o užívání jedné nebo více nemovitostí na časový úsek uzavíraných v členských státech, ani právního základu těchto smluv;

(5) vzhledem k tomu, že se v praxi smlouvy o nabytí práva k užívání jedné nebo více nemovitostí na časový úsek liší od nájemních smluv; že se tento rozdíl mimo jiné projevuje ve způsobu úhrady;

(6) vzhledem k tomu, že je na trhu patrné, že hotelů, hotelových zařízení a jiných podobných turistických pobytových zařízení se týkají smluvní transakce podobné těm, které si vynutily vznik této směrnice;

(7) vzhledem k tomu, že je nutno zabránit poskytování zavádějících nebo neúplných údajů v rámci informací týkajících se zvláště prodeje práv k užívání jedné nebo více nemovitostí na časový úsek; že je nutno připojit k těmto informacím doplňující dokument, který musí být na požádání komukoliv dostupný; že údaje obsažené v tomto doplňujícím dokumentu musí být součástí smlouvy o nabytí práv k užívání jedné nebo více nemovitostí na časový úsek;

(8) vzhledem k tomu, že z důvodu poskytnutí zvýšené ochrany nabyvateli a s ohledem na to, že ve vztahu ke zvláštním aspektům systému užívání nemovitostí na časový úsek musejí smlouvy o nabytí práva k užívání jedné nebo více nemovitostí na časový úsek obsahovat určité minimální obsahové náležitosti;

(9) vzhledem k tomu, že pro zajištění účinné ochrany nabyvatelů v této oblasti je nutno stanovit minimální povinnosti, které musí prodávající vůči nabyvatelům splnit;

(10) vzhledem k tomu, že smlouva o nabytí práva k užívání jedné nebo více nemovitostí na časový úsek musí být sepsána v jazyce nebo v jednom z jazyků členského státu, v němž má nabyvatel trvalý pobyt, anebo v jazyce nebo v jednom z jazyků členského státu, jehož je státním příslušníkem, vždy však musí jít o úřední jazyky Společenství; že však členský stát, v němž má nabyvatel trvalý pobyt, může uložit, aby smlouva byla sepsána v tom jeho jazyce nebo jazycích, které jsou úředními jazyky Společenství; že je důležité v zájmu splnění formalit členského státu, v němž se daná nemovitost nachází, zajistit úředně ověřený překlad každé smlouvy;

⁽¹⁾ Úř. věst. C 299, 5.11.1993, s. 8.

⁽²⁾ Úř. věst. C 108, 19.4.1993, s. 1.

⁽³⁾ Stanovisko Evropského parlamentu (Úř. věst. C 176, 28.6.1993, s. 95 a Úř. věst. C 255, 20.9.1993, s. 70) schválené dne 2. prosince 1993 (Úř. věst. C 342, 20.12.1993, s. 3); společný postoj Rady ze dne 4. března 1994 (Úř. věst. C 137, 19.5.1994, s. 42) a rozhodnutí Evropského parlamentu ze dne 4. května 1994 (Úř. věst. C 205, 25.7.1994). Společný návrh dohodovacího výboru ze dne 22. září 1994.

- (11) vzhledem k tomu, že za účelem toho, aby měl nabyvatel možnost lépe posoudit povinnosti a práva vyplývající z uzavřené smlouvy a s ohledem na skutečnost, že dotyčná nemovitost se často nachází ve státě, který není státem nabyvatele a vztahuje se na ni právní úprava odlišná od právní úpravy ve státě nabyvatele, je nutno mu poskytnout lhůtu, v jejímž průběhu může odstoupit od smlouvy bez udání důvodu;
- (12) vzhledem k tomu, že požadavek prodávajícího na zaplacení zálohy před uplynutím lhůty, v jejímž průběhu může nabyvatel od smlouvy odstoupit bez udání důvodů, může snížit ochranu nabyvatele; že je tudíž nutno zakázat platby záloh před uplynutím uvedené lhůty;
- (13) vzhledem k tomu, že v případě vypovězení smlouvy nebo odstoupení od smlouvy o nabytí práva k užívání jedné nebo více nemovitostí na časový úsek, jejichž cena je plně nebo částečně hrazena úvěrem poskytnutým nabyvateli prodávajícím nebo třetí osobou na základě dohody uzavřené mezi třetí osobou a prodávajícím, je nutno stanovit, že vypovězení úvěrové smlouvy nesmí být nijak sankcionováno;
- (14) vzhledem k tomu, že v určitých případech existuje nebezpečí, že spotřebitel nebude požívat ochrany podle této směrnice, pokud si za smluvní právo zvolí právo třetí země; že tato směrnice by tedy měla obsahovat ustanovení, která by tomuto nebezpečí předcházela;
- (15) vzhledem k tomu, že členské státy mají povinnost přijmout opatření, která poskytují záruku, že prodávající splní své povinnosti,

PŘIJALY TUTO SMĚRNICI:

Článek 1

Předmětem této směrnice je sblížení právních a správních předpisů členských států, které se týkají ochrany nabyvatelů ve vztahu k některým aspektům smluv týkajících se přímo nebo nepřímo nabytí práva k užívání jedné nebo více nemovitostí na časový úsek.

Tato směrnice se vztahuje pouze na ustanovení upravující aspekty smluvních převodů, které se týkají:

- informací o podstatných náležitostech smluv a způsobech předávání těchto informací,
- postupů a způsobů vypovězení smluv a odstoupení od smluv.

Při dodržení obecných pravidel Smlouvy jsou členské státy příslušné v oblasti všech dalších aspektů, mimo jiné k určení právní povahy práv, která jsou předmětem smluv, na něž se vztahuje tato směrnice.

Článek 2

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- „smlouvou týkající se přímo či nepřímo nabytí práva k užívání jedné nebo více nemovitostí na časový úsek“ (dále jen „smlouva“) jakákoliv smlouva nebo soubor smluv uzavřený alespoň na dobu tří let, podle které přímo nebo nepřímo a za určitou celkovou cenu buď vzniká, nebo je předmětem převodu či závazku k převodu věcné právo nebo jakékoliv jiné právo k užívání jedné nebo více nemovitostí po časový úsek, který je nebo může být určen, avšak nemůže být kratší než jeden týden,
- „nemovitostí“ jakákoliv budova nebo část budovy sloužící k bydlení, k níž se vztahuje právo, které je předmětem smlouvy,
- „prodávajícím“ jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, která při provádění převodů podle této směrnice a v rámci své profesní činnosti vytvoří, převede anebo se zaváže převést právo, které je předmětem smlouvy,
- „nabyvatelem“ jakákoliv fyzická osoba, která vystupuje při provádění převodů podle této směrnice s cílem, o němž lze předpokládat, že není součástí její profesní činnosti, a na kterou je převedeno právo, jež je předmětem smlouvy nebo v jejíž prospěch toto právo vzniklo.

Článek 3

1. Členské státy přijmou ve svém právním řádu opatření ukládající prodávajícímu povinnost předat komukoliv, kdo požaduje informace o nemovitosti nebo nemovitostech, dokument, který poskytne kromě obecného popisu nemovitosti nebo nemovitostí alespoň stručné a přesné údaje uvedené v písmenech a) až g), i) a l) přílohy a údaje o tom, jak je možné získat další informace.

2. Členské státy stanoví ve svém právním řádu, že veškeré informace podle odstavce 1, které musí být zároveň uvedeny v dokumentu uvedeném v odstavci 1, jsou nedílnou součástí smlouvy.

Pokud se strany výslovně nedohodnou jinak, mohou změny v informacích uvedených v dokumentu podle odstavce 1 vyplývat pouze z okolností nezávislých na vůli prodávajícího.

Změny těchto informací musí být sděleny nabyvateli před uzavřením smlouvy. Ve smlouvě musí být tyto změny výslovně uvedeny.

3. Jakákoliv reklama týkající se dotyčné nemovitosti musí uvádět možnost získat dokument uvedený v odstavci 1 jakož i místo, na které se lze za tímto účelem obrátit.

Článek 4

Členské státy ve svém právním řádu stanoví:

- že smlouva, která musí mít písemnou formu, obsahuje minimální obsahové náležitosti uvedené v příloze,
- že smlouva i dokument podle čl. 3 odst. 1 musí být sepsány v jazyce či v jednom z jazyků členského státu, v němž má nabyvatel trvalý pobyt, anebo v jazyce či v jednom z jazyků členského státu, jehož je nabyvatel státním příslušníkem, podle volby nabyvatele, vždy však musí jít o úřední jazyk Společenství. Členský stát, v němž má nabyvatel trvalý pobyt, však může uložit, aby smlouva byla vždy vypracována alespoň v tom jeho jazyce nebo jazycích, které jsou úředními jazyky Společenství, a
- že prodávající musí předat nabyvateli úředně ověřený překlad smlouvy do úředního jazyka nebo jazyků Společenství, který je jazykem nebo které jsou jazyky členského státu, ve kterém se nemovitost nachází.

Článek 5

Členské státy přijmou ve svém právním řádu ustanovení, aby zajistily, že:

1. nabyvatel má kromě možností poskytovaných vnitrostátními právními předpisy upravujícími neplatnost smluv právo:
 - odstoupit od smlouvy bez udání důvodu ve lhůtě deseti kalendářních dnů počínaje dnem podpisu smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí oběma stranami. Pokud je desátý den dnem státního svátku, uplyne tato lhůta prvního následujícího pracovního dne,
 - vypovědět smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí v tříměsíční lhůtě, která počíná běžet dnem podpisu, pokud smlouva anebo smlouva o smlouvě budoucí neobsahuje při podpisu oběma stranami náležitosti uvedené v příloze písm. a), b), c), d) bodu 1, písm. d) bodu 2 a v písmenech h), i), k), l) a m). Pokud však jsou v průběhu této tříměsíční lhůty chybějící informace předány, počíná od okamžiku předání nabyvateli běžet lhůta k odstoupení podle první odrážky,
 - pokud po uplynutí tříměsíční lhůty stanovené ve druhé odrážce nevyužil právo vypovědět smlouvu a pokud smlouva neobsahuje náležitosti uvedené v příloze písm. a), b), c), d) bodu 1, písm. d) bodu 2 a v písmenech h), i), k), l) a m), odstoupit od smlouvy uplynutím lhůty podle první odrážky, která počne běžet následujícího dne po uplynutí zmíněné tříměsíční lhůty;
2. nabyvatel oznámí před uplynutím dané lhůty, že zamýšlí využít práv uvedených v odstavci 1, a to prokazatelným způsobem podle požadavků vnitrostátních právních před-

pisů osobě, jejíž jméno a adresa jsou za tímto účelem uvedeny ve smlouvě a za použití postupů uvedených ve smlouvě podle písmena l) přílohy. Má se za to, že lhůta byla dodržena, pokud oznámení, je-li provedeno písemnou formou, bylo odesláno před jejím uplynutím;

3. nabyvatel, pokud využije práva stanoveného v první odrážce odstavce 1, je povinen uhradit pouze výdaje, které byly v souladu s vnitrostátními právními předpisy vynaloženy v souvislosti s uzavřením smlouvy a odstoupením od smlouvy a které odpovídají právním úkonům, jež musí být provedeny před uplynutím lhůty uvedené v bodu 1 první odrážce. Tyto výdaje musí být výslovně uvedeny ve smlouvě;
4. pokud nabyvatel využije právo vypovědět smlouvu podle bodu 1 druhé odrážky, aby nebyl povinen k žádné úhradě.

Článek 6

Členské státy zavedou ve svém právním řádu ustanovení zakazující jakoukoliv platbu záloh nabyvatelem před uplynutím lhůty, ve které může využít svého práva odstoupit.

Článek 7

Členské státy stanoví ve svém právním řádu, že

- pokud je cena plně nebo částečně kryta úvěrem poskytnutým prodávajícím nebo
- pokud je cena plně nebo částečně kryta úvěrem poskytnutým nabyvateli třetí osobou na základě dohody uzavřené mezi touto třetí osobou a prodávajícím,

vypovězení úvěrové smlouvy bude bez jakékoliv sankce, pokud nabyvatel využije svého práva na vypovězení smlouvy nebo práva na odstoupení od smlouvy stanoveného v článku 5.

Členské státy stanoví způsoby vypovězení úvěrové smlouvy.

Článek 8

Členské státy stanoví ve svém právním řádu, že jakékoliv ustanovení, kterým se nabyvatel vzdává práv plynoucích z této směrnice nebo kterým se prodávající zprošťuje povinností vyplývajících z této směrnice, není za podmínek stanovených vnitrostátními právními předpisy pro nabyvatele závazné.

Článek 9

Členské státy přijmou nezbytná opatření, aby v případě, že se dotýčná nemovitost nachází na území členského státu, nezabývala volba smluvního práva nabyvatele možnosti požívat ochrany podle této směrnice.

Článek 10

Členské státy ve svém právním řádu upraví důsledky nedodržování této směrnice.

Článek 11

Tato směrnice však nebrání členským státům, aby přijaly anebo zachovaly ustanovení s vyšším stupněm právní ochrany obyvatelů v dotyčné oblasti, aniž jsou dotčeny jejich povinnosti vyplývající ze Smlouvy.

Článek 12

1. Členské státy uvedou v účinnost právní a správní předpisy nezbytné pro dosažení souladu s touto směrnicí nejpozději do třiceti měsíců po vyhlášení této směrnice v *Úředním věstníku Evropských společenství*. Neprodleně o tom uvědomí Komisi.

Tyto předpisy přijaté členskými státy musí obsahovat odkaz na tuto směrnici nebo musí být takový odkaz učiněn při jejich úředním vyhlášení. Způsob odkazu si stanoví členské státy.

2. Členské státy sdělí Komisi znění ustanovení vnitrostátních právních předpisů, které přijmou v oblasti působnosti této směrnice.

Článek 13

Tato směrnice je určena členským státům.

Ve Štrasburku dne 26. října 1994.

Za Evropský parlament

předseda

K. HÄNSCH

Za Radu

předseda

J. EEKHOF

PŘÍLOHA

Minimální obsahové náležitosti smlouvy uvedené v článku 4

- a) totožnost a trvalé bydliště stran s přesným uvedením právního postavení prodávajícího v okamžiku uzavření smlouvy, jakož i s uvedením totožnosti a trvalého bydliště vlastníka;
- b) přesná povaha práva, které je předmětem smlouvy, jakož i ustanovení určující, za jakých podmínek je toto právo vykonáváno na území členských států, ve kterých se nachází nemovitost nebo nemovitosti, a zda byly tyto podmínky splněny anebo v opačném případě, jaké podmínky je nutno ještě splnit;
- c) pokud jde o určitou nemovitost, přesný popis této nemovitosti a jejího umístění;
- d) pokud se jedná o nemovitost ve výstavbě:
 - 1. údaje o stadiu ukončení výstavby;
 - 2. přiměřený odhad lhůty pro dokončení výstavby nemovitosti;
 - 3. pokud se jedná o určitou nemovitost, číslo stavebního povolení a úplné jméno a úplná adresa příslušných orgánů;
 - 4. údaje o stadiu prací na technickém zařízení nezbytném pro úplné zprovoznění nemovitosti (přípojky plynu, elektrické energie, vody, telefonní přípojky);
 - 5. záruka týkající se úspěšného ukončení výstavby nemovitosti a pro případ nedokončení nemovitosti záruka vrácení veškerých provedených plateb a případně způsob použití těchto záruk;
- e) společné služby (osvětlení, voda, údržba, odvoz odpadků), které nabyvatel využívá nebo bude moci využívat, a podmínky přístupu k těmto službám;
- f) společná zařízení, jako je bazén, sauna, atd., ke kterým nabyvatel má nebo případně bude mít přístup, a případně i podmínky tohoto přístupu;
- g) zásady, kterými se bude řídit organizování údržby a oprav nemovitosti, jakož i správa a řízení nemovitosti;
- h) uvedení přesného období, po které může být vykonáváno právo, jež je předmětem smlouvy a případně doba jeho trvání; datum, od kterého bude moci nabyvatel vykonávat právo, které je předmětem smlouvy;
- i) cena, kterou bude muset nabyvatel zaplatit za využívání práva, jež je předmětem smlouvy; odhad částky, kterou bude muset nabyvatel uhradit za používání společných zařízení a služeb; základ pro výpočet výše poplatků spojených s obýváním nemovitosti nabyvatelem, povinné zákonné platby (daně, poplatky), jakož i dodatečné správní výdaje (správa, údržba, opravy);
- j) ujednání, že s nabytím práva nejsou spojeny žádné jiné výdaje, poplatky nebo povinnosti než ty, které jsou uvedeny ve smlouvě;
- k) možnost nebo nemožnost účastnit se systému výměn nebo prodeje práv, která jsou předmětem smlouvy, jakož i případné náklady, pokud je systém výměn nebo prodeje zajišťován prodávajícím nebo třetí osobou, jejíž jméno uvede prodávající ve smlouvě;
- l) informace o právu na vypovězení smlouvy a o právu na odstoupení od smlouvy a uvedení osoby, které má být oznámeno případné vypovězení nebo odstoupení s uvedením způsobu nebo způsobů tohoto oznámení; upřesnění povahy a výše nákladů, které bude nabyvatel povinen uhradit podle čl. 5 odst. 3 této směrnice, pokud využije svého práva na odstoupení; pro případ vypovězení smlouvy nebo odstoupení od smlouvy informace o způsobech vypovězení úvěrové smlouvy spojené s dotčenou smlouvou;
- m) datum a místo podpisu smlouvy každou ze smluvních stran.