

31994L0047

1994 10 29

EUROPOS BENDRIJŲ OFICIALUSIS LEIDINYS

L 280/83

EUROPOS PARLAMENTO IR TARYBOS DIREKTYVA 94/47/EB

1994 m. spalio 26 d.

dėl pirkėjų apsaugos, susijusios su teisės tam tikru laiku naudotis nekilnojamaisiais daiktais
pirkimo sutarčių tam tikrais aspektais

EUROPOS PARLAMENTAS IR EUROPOS SĄJUNGOS TARYBA,

si nuo nuomos sutarčių; kadangi šie skirtumai, *inter alia*,
pasireiškia ir mokėjimo būdais;atsižvelgdami į Europos bendrijos steigimo sutartį, ypač į jos
100a straipsnį,atsižvelgdami į Komisijos pasiūlymą ⁽¹⁾,6. kadangi rinkos praktika rodo, kad viešbučiai, rezidenci-
jos ir kitos turistų apgyvendinimo vietos sudarinėja
susitarimus, panašius į tuos, kurių atžvilgiu prirėikė šios
direktyvos;atsižvelgdami į Ekonomikos ir socialinių reikalų komiteto nuo-
monę ⁽²⁾,laikydami Sutarties 189b straipsnyje ⁽³⁾ numatytos tvarkos,1. kadangi nacionalinės teisės aktų, susijusių su sutartimis
dėl teisės tam tikru laiku naudotis vienu ar daugiau
nekilnojamųjų daiktų pirkimo, skirtumai gali trukdyti
sėkmingai veikti vidaus rinkai bei sąžiningai konkurenci-
jai ir suskaidyti nacionalines rinkas;7. kadangi būtina vengti klaidinančios ar nevisapusiškos
informacijos ypatingai apie teisės tam tikru laiku naudo-
tis vienu ar daugiau nekilnojamųjų daiktų pardavimą;
kadangi tokia informacija turi būti nurodyta dokumente,
kuris pateikiamas kiekvienam jo paprašiusiam; kadangi
šiam dokumente pateikta informacija turi sudaryti teisės
tam tikru laiku naudotis vienu ar daugiau nekilnojamųjų
daiktų pirkimo sutarties dalį;2. kadangi šia direktyva siekiama sukurti minimalų bendrų
taisyklių pagrindą, kuris suteiktų galimybę užtikrinti, kad
sklandžiai veiks vidaus rinka, ir taip apginti pirkėjus;
kadangi pakanka, kad šios taisyklės numatytų tik tas
sutartinių sandorių sąlygas, kurios susijusios su informa-
cija apie sutarčių sudėtines dalis, pasikeitimu šia infor-
macija, taip pat jų nutraukimo ir atsakymo tvarka;
kadangi direktyva yra tinkamiausia priemonė šiems tiks-
lams pasiekti; kadangi ši direktyva atitinka subsidiarumo
principą;8. siekiant užtikrinti aukštą pirkėjų apsaugos lygį ir atsiž-
velgiant į specifines naudojimosi nekilnojamaisiais daik-
tais tam tikru laiku sistemų ypatybes, teisės tam tikru
laiku naudotis vienu ar daugiau nekilnojamųjų daiktų
pirkimo sutartyje turi būti numatytos tam tikros pagrin-
dinės sąlygos;3. kadangi teisės, kurios yra šioje direktyvoje reglamentuo-
jamų sutarčių dalykas, skirtingai apibrėžiamos valstybėse
narėse; kadangi turi būti pateikta nuoroda į skirtumų
suvestinę, pateikiančią pakankamai platų tokių sutarčių
apibrėžimą, tačiau neskatinančią suvienodinti aptariamų
teisių apibrėžimų visoje Bendrijoje;9. kadangi, norint užtikrinti veiksmingą pirkėjų apsaugą
šioje srityje, būtina nustatyti pagrindinius pardavėjo įsi-
pareigojimus tiesiogiai pirkėjui;4. kadangi šia direktyva neketinama reglamentuoti teisės
tam tikru laiku naudotis vienu ar daugiau nekilnojamųjų
daiktų pirkimo sutarčių sudarymo apimčių ar teisinės
bazės valstybėse narėse;5. kadangi praktikoje teisės tam tikru laiku naudotis vienu
ar daugiau nekilnojamųjų daiktų pirkimo sutartys skiria-10. kadangi teisės tam tikru laiku naudotis vienu ar daugiau
nekilnojamųjų daiktų pirkimo sutartys turi būti sudaro-
mos valstybės narės, kurioje pirkėjas gyvena, arba vals-
tybės narės, kurios pilietybę turi pirkėjas, valstybine
kalba arba viena iš keleto valstybinių kalbų, jei tik ji
yra ir Bendrijos oficiali kalba; kadangi valstybė narė,
kurioje pirkėjas gyvena, gali pareikalauti, kad sutartis
būtų sudaryta jos viena ar keliomis valstybinėmis kalbo-
mis, jei tik ji arba jos yra oficialios Bendrijos kalbos;
kadangi būtina priimti nuostatas dėl privalomo kiekvie-
nos sutarties vertimo, kuris užbaigtų visus formalumus
valstybėje narėje, kurioje yra sutartimi reglamentuojamas
nekilnojamas daiktas;⁽¹⁾ OL C 299, 1993 11 5, p. 8.⁽²⁾ OL C 108, 1993 4 19, p. 1.⁽³⁾ 1993 m. gegužės 26 d. Europos Parlamento nuomonė (OL C 176,
1993 6 28, p. 95 ir OL C 225, 1993 9 20, p. 70), patvirtinta
1993 m. gruodžio 2 d. (OL C 342, 1993 12 20, p. 3); 1994 m.
kovo 4 d. Tarybos bendroji pozicija (OL C 137, 1994 5 19, p. 42) ir
1994 m. gegužės 4 d. Europos Parlamento sprendimas (OL C 205,
1994 7 25). 1994 m. rugsėjo 22 d. Taikinimo komiteto bendras
tekstas.

11. kadangi tam, kad pirkėjas turėtų galimybę kuo išsamiau susipažinti su savo teisėmis ir įsipareigojimais pagal sutartį, jam turi būti palikta teisė be jokios priežasties atsisakyti sutarties, nes aptariamas turtas dažniausiai yra kitoje valstybėje ir jo teisinį statusą reglamentuoja kitos valstybės teisės aktai, kurie skiriasi nuo jam įprastų;
12. kadangi pardavėjo reikalavimas sumokėti iš anksto, dar nesibaigus laikotarpiui, per kurį pirkėjas turi teisę atsisakyti sutarties be jokios priežasties, mažina pirkėjo apsaugą; kadangi dėl šios priežasties tokie reikalavimai sumokėti, dar nesibaigus minėtam laikotarpiui, turi būti uždrausti;
13. kadangi nutraukus arba atsisakius teisės tam tikru laiku naudotis vienu ar daugiau nekilnojamųjų daiktų pirkimo sutarties, už kurią mokama visiškai arba iš dalies panaudojant pardavėjo arba trečiojo asmens pirkėjui suteikto kredito lėšas pagal sutartį tarp trečiosios šalies ir pardavėjo, turi būti numatyta galimybė nutraukti kredito sutartį be jokių sankcijų;
14. kadangi tikėtina, kad atskirais atvejais vartotojai negalės būti apsaugoti pagal šią direktyvą, jeigu bus nustatyta, kad sutartims turi būti taikomi Bendrijai nepriklausančių valstybių teisės aktai; kadangi šioje direktyvoje turi būti nuostatos dėl tokios rizikos išvengimo;
15. kadangi valstybės narės pačios priima priemones, kuriomis užtikrintų, kad pardavėjai vykdo įsipareigojimus,

PRIĖMĖ ŠIĄ DIREKTYVĄ:

1 straipsnis

Šia direktyva siekiama suvienodinti valstybių narių įstatymus ir kitus teisės aktus, reglamentuojančius pirkėjų apsaugą, tiesiogiai ar netiesiogiai sudarant teisės tam tikru laiku naudotis vienu ar daugiau nekilnojamųjų daiktų sutartis.

Direktyva apima tik tuos minėtų nuostatų dėl sutarčių aspektus, kurie susiję su:

- informacija apie sutarčių sudėtinę dalis ir susitarimais dėl tokios informacijos perdavimo,
- tvarka ir susitarimais dėl sutarčių nutraukimo arba atsisakymo.

Deramai atsižvelgdamos į Sutarties bendrąsias taisykles, valstybės narės atsako už kitus sutarčių aspektus, *inter alia*, ir teisių, kurios yra šioje direktyvoje aptariamų sutarčių objektas, teisinį apibrėžimą.

2 straipsnis

Šioje direktyvoje:

- „tiesioginė arba netiesioginė teisės tam tikru laiku naudotis vienu ar daugiau nekilnojamųjų daiktų pirkimo sutartis“, toliau vadinama „sutartimi“ – tai bet kokia mažiausiai trejiems metams sudaryta sutartis arba sutarčių grupė, kuriomis tiesiogiai arba netiesiogiai pasaulinėmis kainomis yra įforminamos, perduodamos arba planuojamos perduoti teisės naudotis nekilnojamoju daiktu ar daiktais per apibrėžtą arba apibrėžtiną metų laikotarpį, kuris negali trukti trumpiau negu savaitė,
- „nekilnojamas daiktas“ – tai bet koks pastatas arba jo dalis, naudojami kaip gyvenamosios patalpos, dėl kurių sukuriama sutartyse apibrėžtos teisės,
- „pardavėjas“ – tai bet koks fizinis arba juridinis asmuo, kuris, dalyvaudamas šioje direktyvoje aptariamuose sandoriuose savo profesinės veiklos srityje, sukuria, perduoda arba įsipareigoja perduoti teises, kurios yra šių sutarčių objektas,
- „pirkėjas“ – tai bet koks fizinis asmuo, kuris, dalyvaudamas šioje direktyvoje aptariamuose sandoriuose tikslais, kurie gali būti laikomi nesusiję su jo profesine veikla, turi teisę pagal jam perduodamą sutartį arba kuriam sukuriamą sutartimi apibrėžta teisė.

3 straipsnis

1. Valstybės narės į savo teisės aktus įtraukia nuostatas dėl priemonių, būtinų užtikrinti, kad pardavėjai privalo pateikti bet kokiam informacijos apie nekilnojamąjį daiktą prašiusiam asmeniui dokumentą, kuriame, be bendro daikto ar daiktų aprašymo, būtų pateikta trumpa ir aiški informacija apie duomenis, minimus priedo a–g, i ir l punktuose, ir būdai tolesnei informacijai gauti.

2. Valstybės narės į savo teisės aktus įtraukia nuostatas, užtikrinančias, kad šio straipsnio 1 dalyje minima informacija, kuri turi būti pateikta šio straipsnio 1 dalyje minimame dokumente, yra sudėtinė sutarties dalis.

Jeigu šalys aiškiai nėra numatę priešingai, šio straipsnio 1 dalyje minimame dokumente pateiktiną informaciją gali pakeisti tik nuo pardavėjo nepriklausančios aplinkybės.

Bet kokie tos informacijos pasikeitimai pranešami pirkėjui prieš sudarant sutartį. Visi pasikeitimai turi aiškiai atsispindėti sutartyje.

3. Bet kokioje aptariamojo nekilnojamojo daikto reklamoje nurodoma galimybė gauti šio straipsnio 1 dalyje minimą dokumentą ir jo gavimo vieta.

4 straipsnis

Valstybės narės į savo teisės aktus įtraukia nuostatas, užtikrinančias, kad:

- sutartis, sudaroma raštu, apimtų pagrindines Direktyvos priede pateiktas sąlygas,
- sutartis ir 3 straipsnio 1 dalyje minimas dokumentas pirkėjo nuožiūra būtų sudarytas valstybės narės, kurioje pirkėjas gyvena, arba valstybės narės, kurios pilietybę turi pirkėjas, valstybine kalba arba viena iš keleto valstybinių kalbų, jei tik ji yra ir Bendrijos oficiali kalba. Tačiau valstybė narė, kurioje pirkėjas gyvena, gali pareikalauti, kad sutartys visada būtų sudarytos bent jau viena ar keliomis jos valstybinėmis kalbomis, jei tik ji arba jos yra Bendrijos oficialios kalbos, ir
- pardavėjas pateikia pirkėjui patvirtintą sutarties vertimą į valstybės narės, kurioje yra aptariamasis nekilnojamas daiktas, valstybinę kalbą arba vieną iš jos valstybinių kalbų, jei tik ji yra ir Bendrijos oficiali kalba.

5 straipsnis

Valstybės narės į savo teisės aktus įtraukia nuostatas, užtikrinančias, kad:

1. Šalia nacionalinės teisės aktuose pirkėjui suteiktų galimybių dėl sutarčių negaliojimo, pirkėjui suteikiamos tokios teisės:
 - per 10 kalendorinių dienų nenurodant jokios priežasties atsisakyti abiejų šalių pasirašytos sutarties arba abiejų šalių pasirašytos privalomos preliminarios sutarties. Jeigu dešimtoji šio laikotarpio diena yra nedarbo diena, laikotarpis pratęsiamas iki pirmos po jos einančios darbo dienos,
 - jeigu pasirašant sutartį arba preliminarą sutartį joje nėra informacijos, nurodytos priedo a, b, c punktuose, d punkto 1 ir 2 dalyse, h, i, k, l ir m punktuose, nutraukti sutartį per tris mėnesius. Jeigu per minėtą trijų mėnesių laikotarpį kuriuo nors metu suteikiama trūkstamos informacijos, nuo tada prasideda pirmoje įtraukoje nurodytas sutarties atsisakymo terminas,
 - jeigu per antrojoje įtraukoje minėtą trijų mėnesių laikotarpį pirkėjas nepasinaudoja teise nutraukti sutartį, nors sutartyje ir nėra įtraukta informacija, minima priedo a, b, c punktuose, d punkto 1 ir 2 dalyse, h, i, k, l ir m punktuose, pirmojoje įtraukoje minėtas sutarties atšaukimo terminas pradėdamas skaičiuoti nuo pirmosios dienos, einančios po trijų mėnesių laikotarpio pabaigos.

2. Jeigu pirkėjas ketina pasinaudoti šio straipsnio 1 dalyje numatytais teisėmis, jis prieš bet kurio laikotarpio pabaigą, naudodamas pagal nacionalinės teisės aktus priimtinas priemones ir atsizvelgdamas į priedo 1 punkte numatytą tvarką, apie savo ketinimus praneša asmeniui, kurio pavardė ir adresas šiuo tikslu yra pateikiami sutartyje. Jeigu tokie

raštiški pranešimai išsiunčiami iki laikotarpio pabaigos, laikoma, kad pirkėjas laikėsi terminų.

3. Jeigu pirkėjas pasinaudoja šio straipsnio 1 dalies pirmojoje įtraukoje numatyta teise, atitinkamais atvejais iš jo gali būti reikalaujama padengti tik tas išlaidas, kurios, remiantis nacionalinės teisės aktais, buvo patirtos sudarant sutartį arba jos atsisakant ir atitinka teisinius formalius reikalavimus, kuriuos būtina įvykdyti per šio straipsnio 1 dalies pirmojoje įtraukoje minėtą laikotarpį. Šios išlaidos aiškiai nurodomos sutartyje.
4. Jeigu pirkėjas pasinaudoja šio straipsnio 1 dalies antrojoje įtraukoje numatyta teise nutraukti sutartį, iš jo negali būti reikalaujama jokios kompensacijos.

6 straipsnis

Valstybės narės į savo teisės aktus įtraukia nuostatas, draudžiančias bet kokius išankstinius pirkėjo mokėjimus, nesibaigus laikotarpiui, per kurį jis gali pasinaudoti teise atsisakyti sutarties.

7 straipsnis

Valstybės narės į savo teisės aktus įtraukia nuostatas, užtikrinančias, kad:

- jeigu pirkimo kaina visiškai arba iš dalies dengiama pardavėjo suteiktu kreditu arba
- jeigu pirkimo kaina visiškai arba iš dalies dengiama trečiosios šalies suteiktu kreditu pagal trečiosios šalies ir pardavėjo sudarytą sutartį,

kredito sutartis nutraukiama be jokių sankcijų pirkėjui, jeigu jis pasinaudojo teise nutraukti arba atsisakyti sutarties pagal 5 straipsnio nuostatas.

Valstybės narės nustato išsamią kredito sutarčių nutraukimo tvarką.

8 straipsnis

Valstybės narės į savo teisės aktus įtraukia nuostatas, užtikrinančias, kad bet kokios nuostatos, pagal kurias pirkėjas atsisako šios direktyvos nustatomų teisių arba pagal kurias pardavėjas atleidžiamas nuo šia direktyva numatytos atsakomybės, nėra privalomos pirkėjui, remiantis nacionalinės teisės aktuose numatytais sąlygomis.

9 straipsnis

Valstybės narės imasi priemonių užtikrinti, kad nepaisant taisyklingos teisės, iš pirkėjo neatimama šia direktyva suteikiama apsauga, jeigu aptariamasis nekilnojamas daiktas yra jų teritorijoje.

10 straipsnis

Valstybės narės į savo teisės aktus įtraukia nuostatas, reglamentuojančias Direktyvos nesilaikymo pasekmes.

11 straipsnis

Direktyva nepanaikina valstybių narių teisės patvirtinti ir taikyti šios direktyvos reglamentuojamai sričiai dar palankesnes pirkėjui nuostatas, nepažeidžiant jų įsipareigojimų pagal Sutartį.

12 straipsnis

1. Ne vėliau kaip po 30 mėnesių nuo direktyvos paskelbimo *Europos Bendrijų oficialiajame leidinyje* valstybės narės priima įstatymus ir kitus teisės aktus, būtinus, kad būtų laikomasi šios direktyvos. Apie tai jos nedelsdamos praneša Komisijai.

Valstybės narės, patvirtindamos šias priemones, daro jose nuorodą į šią direktyvą arba tokia nuoroda daroma jas oficialiai skelbiant. Nuorodos darymo tvarką nustato valstybės narės.

2. Valstybės narės pateikia Komisijai šios direktyvos taikymo srityje priimtų nacionalinės teisės nuostatų tekstus.

13 straipsnis

Ši direktyva skirta valstybėms narėms.

Priimta Strasbūre, 1994 m. spalio 26 d.

Europos Parlamento vardu

Pirmininkas

K. HÄNSCH

Tarybos vardu

Pirmininkas

J. EEKHOFF

PRIEDAS

4 straipsnyje minimų pagrindinių sąlygų, įtrauktinų į sutartis, sąrašas

- a) Sutarties šalių tapatybė ir gyvenamoji vieta/buveinė (adresas), taip pat tam tikra informacija apie teisinį pardavėjo statusą sudarant sutartį ir nekilnojamojo daikto savininko tapatybę ir buvimo vietą.
- b) Teisių, kaip sutarties objekto, pobūdis ir straipsniai, nustatantys naudojimosi šiomis teisėmis sąlygas valstybių narių teritorijoje, kurioje yra sutartyje aptariamas daiktas ar daiktai, šių sąlygų vykdymo tvarką, dar neįvykdytas sąlygas, jeigu tokių yra.
- c) Jeigu aptariamas daiktas jau pasirinktas, tikslus jo ir jo buvimo vietos aprašymas.
- d) Jeigu nekilnojamas daiktas dar statomas:
 - 1) darbų stadija;
 - 2) pagrįstas nekilnojamojo daikto statybos darbų užbaigimo terminas;
 - 3) jeigu tai ypatingos paskirties nekilnojamas daiktas, statybos leidimo numeris bei atsakingosios institucijos arba atsakingųjų institucijų pavadinimai ir adresai;
 - 4) pastate reikalingų komunikacijų (dujų, elektros, vandens ir telefono) įvedimo darbų stadija;
 - 5) garantijos dėl nekilnojamojo daikto statybos darbų užbaigimo arba dėl įmokų grąžinimo, jei statybos darbai neužbaigiami, ir, prireikus, šių garantijų taikymo sąlygos.
- e) Paslaugos (apšvietimas, vanduo, priežiūra ir remontas, šiukšlių išvežimas), kuriomis pirkėjas turi arba turės teisę naudotis, ir, prireikus, šių paslaugų teikimo sąlygos.
- f) Bendra įranga, pvz.: baseinas, pirtis ir t. t., kuria pirkėjas turi arba turės teisę naudotis, ir, prireikus, naudojimosi ja sąlygos.
- g) Principai, kurių pagrindu bus organizuojami nekilnojamojo daikto priežiūra ir remontas bei valdymas.
- h) Tikslus laikotarpis, per kurį pirkėjas gali naudotis sutartimi reglamentuojamomis teisėmis; data, nuo kurios pirkėjas gali pradėti jomis naudotis.
- i) Pirkėjo mokama suma už teises naudotis turtu; apytikslė pirkėjo mokama suma už naudojamą bendrąją įrangą ir paslaugomis; sumų, mokėtinų už gyvenamąjį plotą, tarifai, mokesčiai, privalomi įstatymų numatyta tvarka, (pvz., valstybiniai ir kitokie mokesčiai) ir papildomos valdymo išlaidos (pvz.: turto valdymo, priežiūros ir remonto).
- j) Nuostata, užtikrinanti, kad teisių įsigijimo išlaidos, mokesčiai ir prievolės neviršys sutartimi numatytų išlaidų, mokesčių ir prievolių.
- k) Jei yra galimybė pasikeisti arba perparduoti sutartimi reglamentuojamas teises, bet kokias dėl tokių veiksmų atsiradusias išlaidas tvarko pardavėjas arba sutartyje jo paskirta trečioji šalis.
- l) Informacija apie teisę nutraukti arba atsisakyti sutarties atsakingojo asmens, kuriam turi būti siunčiamos paraiškos dėl sutarčių nutraukimo arba atsisakymo, įvardijimas, šių paraiškų siuntimo tvarka; tikslus išlaidų, kurias pagal 5 straipsnio 3 dalį turės padengti sutarties atsisakęs pirkėjas, pobūdis ir suma; prireikus, informacija apie kredito sutarties, priklausančios nuo aptariamąsios sutarties nutraukimo arba atsisakymo, nutraukimo tvarka.
- m) Data ir vieta, kur kiekviena šalis pasirašo sutartį.