

31994L0047

29.10.1994

URADNI LIST EVROPSKIH SKUPNOSTI

L 280/83

DIREKTIVA EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA 94/47/ES**z dne 26. oktobra 1994****o varstvu potrošnikov v zvezi z nekaterimi vidiki pogodb o nakupu pravice do uporabe nepremičnin na podlagi časovnega zakupa**

EVROPSKI PARLAMENT IN SVET EVROPSKE UNIJE STA

razlikujejo od najemnih pogodb; ker je razlika med drugim vidna v načinu plačila;

ob upoštevanju Pogodbe o ustanovitvi Evropske skupnosti in zlasti člena 100a Pogodbe,

ob upoštevanju predloga Komisije ⁽¹⁾,ob upoštevanju mnenja Ekonomsko-socialnega odbora ⁽²⁾,v skladu s postopkom, določenim v členu 189b Pogodbe ⁽³⁾,

1. ker bi razlike v nacionalnih zakonodajah o pogodbah, ki se nanašajo na nakup pravice do uporabe ene ali več nepremičnin na podlagi časovnega zakupa, verjetno ustvarile ovire pri pravilnem delovanju notranjega trga in izkrivljanje konkurence ter povzročile delitev nacionalnih trgov;
2. ker je cilj te direktive oblikovati minimalno podlago skupnih predpisov o takih zadevah, ki bi omogočila, da se zagotovi pravilno delovanje notranjega trga, in bi tako zaščitila kupce; ker zadošča, da se taki predpisi uporabljajo le za pogodbene transakcije v zvezi s sestavnimi deli pogodb, s postopki za sporočanje takih informacij in s postopki za razdrtje in odstop; ker je ustrezn inštrument za doseganje tega cilja Direktiva; ker je torej ta direktiva v skladu z načelom subsidiarnosti;
3. ker se pravna narava pravic, ki so predmet pogodb, za katere se uporablja ta direktiva, precej razlikuje med državami članicami; ker se je treba v skrajšani obliki sklicevati na te razlike in podati dovolj široko opredelitev takih pogodb, ne da bi pri tem zahtevali uskladitev pravne narave pogodbenih pravic v Skupnosti;
4. ker ta direktiva ni namenjena urejanju obsega, v katerem se lahko sklepajo pogodbe za uporabo ene ali več nepremičnin na podlagi časovnega zakupa v državah članicah, niti ni namenjena urejanju pravne podlage za take pogodbe;
5. ker se v praksi pogodbe o nakupu pravice do uporabe ene ali več nepremičnin na podlagi časovnega zakupa

6. ker se na trgu vidi, da so hoteli in majhni hoteli ter druge podobne turistične zmogljivosti udeleženi v pogodbenih transakcijah, podobnih transakcijam, zaradi katerih se je pojavila potreba po tej direktivi;
7. ker se je treba izogniti vsem zavajajočim ali nepopolnim podrobnostim v informacijah, povezanih predvsem s prodajo pravic do uporabe ene ali več nepremičnin na podlagi časovnega zakupa; ker je treba take informacije dopolniti z dokumentom, ki mora biti na razpolago vsakomur, ki ga zahteva; ker morajo biti te informacije sestavni del pogodbe za nakup pravice do uporabe ene ali več nepremičnin na podlagi časovnega zakupa;
8. ker morajo biti v pogodbah, zato da bi zagotovili kupcem visoko raven zaščite in zaradi posebnih lastnosti sistemov uporabe nepremičnin na podlagi časovnega zakupa, nekatere minimalne določbe;
9. ker je treba zaradi oblikovanja učinkovitega varstva kupcev na tem področju določiti minimalne obveznosti, ki jih morajo prodajalci izpolniti v razmerju do kupcev;
10. ker mora biti pogodba za nakup pravice do uporabe ene ali več nepremičnin na podlagi časovnega zakupa sestavljena v uradnem jeziku ali v enem od uradnih jezikov države članice, v kateri ima kupec stalno prebivališče, ali v uradnem jeziku ali v enem od uradnih jezikov države članice, katere državljan je, vendar pa mora biti eden od uradnih jezikov Skupnosti; ker lahko država članica, kjer ima kupec stalno prebivališče, zahteva sestavo pogodbe v svojem jeziku ali v enem od svojih jezikov, ki pa mora biti uradni jezik ali morajo biti uradni jeziki Skupnosti; ker je treba priskrbeti uradno overovljene prevode vsake pogodbe, da bi zadostili formalnostim, ki jih je treba opraviti v državi članici, kjer se nahaja nepremičnina;

⁽¹⁾ UL C 299, 5.11.1993, str. 8.⁽²⁾ UL C 108, 19.4.1993, str. 1.⁽³⁾ Mnenje Evropskega parlamenta z dne 26. maja 1993 (UL C 176, 28.6.1993, str. 95, in UL C 225, 20.9.1993, str. 70), potrjeno 2. decembra 1993 (UL C 342, 20.12.1993, str. 3); Skupno stališče Sveta z dne 4. marca 1994 (UL C 137, 19.5.1994, str. 42) in Sklep Evropskega parlamenta z dne 4. maja 1994 (UL C 205, 25.7.1994). Skupno besedilo Spravnega odbora z dne 22.9.1994.

11. ker mora imeti kupec možnost podrobneje spoznati svoje obveznosti in pravice po pogodbi, zato mu je treba omogočiti rok, v katerem sme odstopiti od pogodbe brez navedbe razlogov, saj je nepremičnina pogosto v drugi državi in je podrejena zakonodaji, drugačni od njegove;
12. ker prodajalčeva zahteva po predplačilu pred koncem roka, v katerem sme kupec odstopiti od pogodbe brez navedbe razlogov, lahko zmanjša kupčevo zaščito; ker je treba zato predplačilo pred iztekom tega roka prepovedati;
13. ker je treba pri razdrtju ali odstopu od pogodbe za nakup pravice do uporabe ene ali več nepremičnin na podlagi časovnega zakupa, pri čemer je cena v celoti ali delno pokrita s kreditom, ki ga kupcu odobri prodajalec ali tretja stranka na podlagi dogovora med tretjo stranko in prodajalcem, določiti, da se kreditna pogodba razdre brez odškodnine;
14. ker obstaja tveganje, da bi bil kupec v nekaterih primerih prikrajšan za varstvo, zagotovljeno s to direktivo, če se kot pravo, ki se uporablja za pogodbo, določi pravo države nečlanice; ker je treba v to direktivo torej vključiti določbe, s katerimi naj bi se izognili takemu tveganju;
15. ker morajo države članice sprejeti ukrepe, s katerimi se zagotovi, da prodajalec izpolni svoje obveznosti,

SPREJELA TO DIREKTIVO:

Člen 1

Namen te direktive je približevanje zakonov in drugih predpisov držav članic o varstvu kupcev glede določenih vidikov pogodb, ki se neposredno ali posredno nanašajo na nakup pravice do uporabe ene ali več nepremičnin na podlagi časovnega zakupa.

Ta direktiva se nanaša le na tiste vidike zgoraj navedenih določb, ki zadevajo sklenitev pogodbe v zvezi z:

- informacijami o sestavnih delih pogodbe in o določbah, kako jih sporočati,
- postopki in določbami za razdrtje in odstop.

Ob upoštevanju splošnih določb Pogodbe ostajajo države članice pristojne za druge zadeve, med drugim da določijo pravno naravo pravic, ki so predmet pogodb, na katere se nanaša ta direktiva.

Člen 2

V tej direktivi pomeni:

- „pogodba, ki se neposredno ali posredno nanaša na nakup pravice do uporabe ene ali več nepremičnin na podlagi časovnega zakupa“, v nadaljevanju „pogodba“, vsako pogodbo ali skupino pogodb, sklenjenih za vsaj tri leta, po katerih se neposredno ali posredno ob plačilu določene celotne cene, ustanovi ali odstopi ali se ustanovi zaveza o prenosu stvarnopravne pravice ali kakšna druga pravica uporabe ene ali več nepremičnin za določeno ali določljivo obdobje v letu, ki ne sme biti krajše od enega tedna,
- „nepremičnina“ tisto nastanitvi namenjeno stavbo ali njen del, na katero se nanaša pravica, ki je predmet pogodbe,
- „prodajalec“ fizično ali pravno oseba, ki pri transakcijah, zajetih v tej direktivi, v okviru svoje poklicne pristojnosti ustanovi, odstopi ali se zaveže k prenosu pravice, ki je predmet pogodbe,
- „kupec“ fizično osebo, ki je pri transakcijah, zajetih v tej direktivi, udeležena zaradi namenov zunaj svoje poklicne pristojnosti, in na katero se prenese pravica, ki je predmet pogodbe, ali za katero je pravica, ki je predmet pogodbe, ustanovljena.

Člen 3

1. Države članice morajo v svoji zakonodaji zagotoviti, da je prodajalec dolžan dati vsaki osebi, ki zahteva informacije o nepremičninah, dokument, ki daje poleg splošnega opisa nepremičnine ali nepremičnin vsaj kratke in natančne informacije o podrobnostih, navedenih v točkah (a) do (g), (i) in (l) Priloge, in o tem, kako dobiti nadaljnje informacije.

2. Države članice morajo v svoji zakonodaji zagotoviti, da vse informacije iz odstavka 1, ki jih je treba vključiti v dokument iz odstavka 1, tvorijo sestavni del pogodbe.

Pri informacijah v dokumentu iz odstavka 1 so dovoljene le spremembe, ki so posledica okoliščin zunaj nadzora prodajalca, razen če se stranke o tem izrecno dogovorijo drugače.

Vse spremembe teh informacij je treba sporočiti kupcu pred sklenitvijo pogodbe. V pogodbi morajo biti spremembe izrecno navedene.

3. Vsako oglaševanje v zvezi z nepremičnino mora navajati, da je mogoče pridobiti dokument iz odstavka 1 in kje se lahko dobi ta dokument.

Člen 4

Države članice morajo v svoji zakonodaji zagotoviti:

- da pogodba, ki mora biti pisna, vsebuje vsaj sestavine, navedene v Prilogi,
- da sta pogodba in dokument, naveden v členu 3(1), sestavljena v jeziku ali v enem od jezikov države članice, kjer ima kupec stalno prebivališče, ali v jeziku ali v enem od jezikov države članice, katere državljan je, ki ga izbere kupec in mora biti uradni jezik Skupnosti. Vendar pa lahko država članica, kjer ima kupec stalno prebivališče, zahteva, da se pogodba v vseh primerih sestavi vsaj v njenem jeziku ali jezikih, ki mora(-jo) biti uradni jezik(-i) Skupnosti, in
- da prodajalec kupcu priskrbi overovljen prevod pogodbe v jeziku ali v enem od jezikov države članice, kjer je nepremičnina, ki mora biti uradni jezik Skupnosti.

Člen 5

Države članice morajo v svoji zakonodaji zagotoviti:

1. poleg možnosti, ki so na razpolago kupcu po nacionalnih zakonih o ničnosti pogodb, mora imeti kupec pravico da:
 - odstopi od pogodbe brez navedbe razloga v desetih dneh po tem, ko sta obe stranki podpisali pogodbo ali ko sta obe stranki podpisali obvezujočo predpogodbo. Če je deseti dan državni praznik ali nedelja, se rok podaljša do naslednjega delovnega dne,
 - če v pogodbi v trenutku, ko obe stranki podpišeta pogodbo ali obvezujočo predpogodbo, ni podatkov iz točk (a), (b), (c), (d)(1), (d)(2), (h), (i), (k), (l) in (m) Priloge, v treh mesecih od takrat razdre pogodbo. Če se zadevni podatki predložijo v teh treh mesecih, začne rok za kupčev odstop iz prve alinee teči takrat,
 - če do konca trimesečnega roka, predvidenega v drugi alineji, kupec ni izkoristil pravice do razdrtja pogodbe in če v pogodbi ni podatkov iz točk (a), (b), (c), (d)(1), (d)(2), (h), (i), (k), (l) in (m) Priloge, ima kupec od dne po izteku tega trimesečnega roka pravico do odstopnega roka, predvidenega v prvi alineji;
2. če namerava kupec uveljavljati pravice, predvidene v odstavku 1, mora pred iztekom ustreznega roka obvestiti osebo, katere ime in naslov sta zato v pogodbi, na način, ki ga je v skladu z nacionalno zakonodajo mogoče dokazati, in v skladu s postopki, določenimi v pogodbi v skladu s točko (l) Priloge. Šteje se, da je bil rok upoštevan, če je bilo pisno obvestilo poslano pred njegovim iztekom;

3. če kupec uveljavlja pravico, predvideno v prvi alineji odstavka 1, se lahko od njega zahteva, da nosi le stroške, ki v skladu z nacionalno zakonodajo nastanejo zaradi sklepanja in odstopa od pogodbe in ustrezajo pravnim formalnostim, ki jih je treba zaključiti pred koncem roka, navedenega v prvi alineji odstavka 1. Take stroške je treba v pogodbi izrecno navesti;

4. če kupec uveljavlja pravico do razdrtja, predvideno v drugi alineji odstavka 1, ni dolžan nositi nobenih stroškov.

Člen 6

Države članice morajo v svoji zakonodaji prepovedati vsako predplačilo kupca pred iztekom roka, v katerem sme izkoristiti pravico do odstopa od pogodbe.

Člen 7

Države članice morajo v svoji zakonodaji zagotoviti, da se:

- če cenovno v celoti ali delno pokrije kredit, ki ga odobri prodajalec, ali
- če cenovno v celoti ali delno pokrije kredit, ki ga kupcu odobri tretja stranka na podlagi dogovora med tretjo stranko in prodajalcem,

kreditna pogodba razdre brez plačila odškodnine, če kupec uveljavlja svojo pravico do razdrtja ali odstopa od pogodbe po členu 5.

Države članice določijo podrobne ureditve, ki določajo razdrtje kreditnih pogodb.

Člen 8

Države članice morajo v svoji zakonodaji zagotoviti, da nobena klavzula, s katero se kupec odreče uživanju pravic po tej direktivi ali s katero je prodajalec oproščen obveznosti, ki izhajajo iz te direktive, ni obvezujoča za kupca, in sicer pod pogoji, določenimi z nacionalno zakonodajo.

Člen 9

Države članice morajo sprejeti potrebne ukrepe, da se ne glede na pravo, ki se uporablja, zagotovi, da kupec ni prikrajšan za varstvo po tej direktivi, če je nepremičnina na ozemlju države članice.

Člen 10

Države članice morajo v svoji zakonodaji predvideti posledice neupoštevanja določb te direktive.

Člen 11

Ta direktiva ne preprečuje državam članicam, da sprejmejo ali obdržijo predpise, ki so za varstvo kupcev na tem področju ugodnejši, brez poseganja v njihove obveznosti po Pogodbi.

Člen 12

1. Države članice sprejmejo zakone in druge predpise, potrebne za uskladitev s to direktivo, najpozneje v tridesetih mesecih po njeni objavi v *Uradnem listu Evropskih skupnosti*. O tem takoj obvestijo Komisijo.

Države članice se v sprejetih predpisih sklicujejo na to direktivo ali pa sklic nanjo navedejo ob njihovi uradni objavi. Način sklicevanja določijo države članice.

2. Države članice Komisiji predložijo besedila predpisov nacionalne zakonodaje, sprejetih na področju, ki ga ureja ta direktiva.

Člen 13

Ta direktiva je naslovljena na države članice.

V Strasbourgu, 26. oktobra 1994

Za Evropski parlament

Predsednik

K. HAENSCH

Za Svet

Predsednik

J. EEKHOF

PRILOGA

Minimalni seznam sestavin iz člena 4, ki jih je treba vključiti v pogodbo

- (a) Identiteta in stalno prebivališče strank, vključno z natančnimi podatki o pravnem statusu prodajalca ob času sklenitve pogodbe ter identiteta in stalno prebivališče lastnika.
 - (b) Natančna narava pravice, ki je predmet pogodbe, in klavzula, ki določa pogoje, s katerimi se ureja izvrševanje te pravice na ozemlju držav(-e) članic(-e), kjer je nepremičnina ali kjer so nepremičnine, in ali so ti pogoji izpolnjeni, če pa niso, katere pogoje je treba še izpolniti.
 - (c) Ko je nepremičnina določena, natančen opis nepremičnine in njene lokacije.
 - (d) Če je nepremičnina še v gradnji:
 - (1) zaključena faza gradnje;
 - (2) razumna ocena roka za dokončanje nepremičnine;
 - (3) če gre za določeno nepremičnino, številka gradbenega dovoljenja in ime/imena ter polni naslovi pristojnih organov;
 - (4) faza gradnje priključkov, ki omogočajo normalno obratovanje nepremičnine (plin, elektrika, voda in telefonski priključki);
 - (5) garancija za dokončanje nepremičnine ali garancija za povrnitev že plačanega plačila, če se nepremičnina ne zgradi, in če je to ustrezno, pogoji, ki urejajo veljavnost jamstva.
 - (e) Komunalne storitve (razsvetljava, voda, vzdrževanje, odvoz smeti), do katerih ima ali bo imel kupec dostop in pod katerimi pogoji.
 - (f) Skupni objekti, na primer bazen, savna itd., do katerih ima ali lahko ima kupec dostop in pod katerimi pogoji.
 - (g) Načela, na podlagi katerih se uredijo vzdrževanje in popravila nepremičnine ter upravljanje in vodenje nepremičnine.
 - (h) Natančno obdobje, v katerem se lahko izvršuje pravica, ki je predmet pogodbe, in če je potrebno, trajanje; datum, ko sme kupec začeti izvrševati pogodbeno pravico.
 - (i) Cena, ki jo plača kupec za izvrševanje pogodbene pravice; ocena zneska, ki ga bo moral kupec plačati za uporabo skupnih objektov in storitev; osnova za izračun zneska stroškov, povezanih z bivanjem v nepremičnini, obvezni zakonski stroški (na primer davki, takse in pristojbine) ter administrativni stroški (na primer upravljanje, vzdrževanje in popravila).
 - (j) Klavzula, ki navaja, da nakup ne bo povzročil drugih stroškov, računov ali obveznosti, ampak le tiste, ki so navedeni v pogodbi.
 - (k) Ali se je mogoče pridružiti programu za zamenjavo ali nadaljnjo prodajo pogodbenih pravic, ter stroške, če bi tak program organiziral prodajalec ali tretja stranka, ki jo v pogodbi določi prodajalec.
 - (l) Podatki o pravici do razdrtja ali odstopa od pogodbe ter navedba osebe, ki ji je treba poslati pismo o razdrtju ali odstopu, z navedbo pogojev za odpošiljanje takega pisma; natančna navedba narave in zneska stroškov, ki jih je kupec dolžan nositi v skladu s členom 5(3), če izkoristi svojo pravico do odstopa; kjer je to ustrezno, podatki o postopku za razdrtje kreditne pogodbe, povezane s pogodbo, če pride do razdrtja pogodbe ali odstopa od nje.
 - (m) Datum in kraj podpisa pogodbe za vsako posamezno stranko.
-