



Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova: Evropa investuje do venkovských oblastí

## Timesharing

je v podstatě vaše možnost trávit nějaký čas v rekreační oblasti v konkrétní budově, v určité roční dobu, po nějaký čas (3+ let) což je v několika zemích na světě i v Evropě velmi populární. V Čechách a na Slovensku tomu již tak není, a to díky zničené pověsti Timesharingu. Tu zničili parazitující společnosti, které klamou zákazníky za jediným účelem, zbohatnout. A vy, jakožto zákazník, jednou takovým trikům naletíte, a pak jste v kaši.

Timesharing NENÍ cestovní zájezd, cestovní zájezdy podléhají přísným legislativním pravidlům a kontrolám (i tak ale bohužel leze skočit na špek) zatímco u Timesharingu vystupuje firma v ČR pouze jako sprostředkovatel. Co je to Timesharing? Je to v podstatě pronájem budovy, nebo její části na určitý čas, v určitou dobu v roce, na několik let dopředu. Timesharing je velmi oblíbený, především v USA.

**Timesharing má své kořeny na Americkém kontinentu, do Evropy však dorazila už v 60. letech.** Všechno to odstartovalo úspěšnými transakcemi podnikatelů ve Francii, kteří, místo aby pronajímali hotelové pokoje v Alpách, rovnou „prodali“ celý hotel. Tyto transakce byly velmi úspěšné a rozšířily se dále.

Je zde ale určitý problém... zákazníka lze snadno napálit. V České republice jsou firmy, které pouze sprostředkovávají Timesharing, tzn. že smluvním partnerem je často podnikatel v cizí zemi, tzn. vy, jakožto spotřebitel nemůžete uplatnit svá práva, podle českých zákonů. Problém nastává, když chcete odstoupit od smlouvy, to totiž není tak jednoduché, jako ji přijmout a podepsat. Po odstoupení od smlouvy není snadné domoci se vrácení investice, přičemž o ni jistojistě přijdete.

## Právo a timesharing

Podle nových pravidel, která navrhla Evropská komise, budou moci spotřebitelé v celé EU využívat mimo jiné lepší ochrany při nákupu a dalším prodeji timeshare dovolené. Cílem je posílení důvěry spotřebitelů v průmysl timesharingu, jehož hodnota činí více než 10,5 miliard EUR a zaměstnává více než 40 000 lidí v celé EU, a eliminace podvodů, jejichž původci mohou poškodit pověst poctivých obchodníků a způsobit spotřebitelům nepřijemnosti. Směrnice dále dává spotřebitelům základní práva na jasné informace, zakazuje brání záloh a zajišťuje klientovi právo na odstoupení od smlouvy a čas na rozmyšlenou. Uzavírání timesharingových smluv je v EU od roku 1994 legislativně ošetřeno Směrnicí Evropského parlamentu a Rady 94/47/ES.

Vzhledem k nezbytnosti základní ochrany spotřebitelů při uzavírání těchto smluv převzala v roce 2002 směrnici i Česká republika a její ustanovení zakotvila do občanského zákoníku v rámci „zvláštního ustanovení o ochraně spotřebitele při uzavírání smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek“ (takto definuje české právo timesharing). Přesné znění najdete v paragrafech 58 až 65 občanského zákoníku.



Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova: Evropa investuje do venkovských oblastí

Zákon vymezuje, že smlouva musí být písemná a uzavřena na dobu delší než 3 roky. Dále musí být vyhotovena v českém jazyce a obsahovat celkem 18 bodů, například údaje o poskytovateli i spotřebiteli, podrobné vymezení práva užívat budovu, polohové určení, přesný popis a vybavení budovy, vymezení základních služeb a poučení o právu na odstoupení od smlouvy. Chybí-li některý z povinných údajů, není smlouva neplatná, ale spotřebitel je zvýhodněn při případném odstoupení od smlouvy. Občanský zákoník řeší spotřebitelské smlouvy i na obecnější rovině a platí, že byla-li smlouva uzavřena mimo stálou provozovnu poskytovatele (například na předváděcí akci), podle § 57 můžete od smlouvy písemně odstoupit do 14 dnů od jejího uzavření. Pokud jste na dovolenou ještě neodjeli, máte právo od smlouvy odstoupit bez uvedení důvodu a bez jakékoliv sankce do jednoho měsíce.

Spotřebitel získá právo užívat určitou nemovitost nebo její část po určité období roku. Toto právo je sjednáno zpravidla na poměrně dlouhé období a timesharer může nemovitost užívat určitý počet týdnů v roce v předem sjednanou dobu. Za nabytí tohoto práva je povinen při podpisu smlouvy zaplatit vysokou částku a navíc se podílí na úhradě nákladů za poskytnuté služby a dalších režijních nákladů, které jsou s užíváním nemovitosti spojeny.

#### **Změny v úpravě timesharingových smluv**

Dne 23. února 2011 nabyl účinnosti nový zákon č. 28/2011 Sb., kterým se mění občanský zákoník č. 40/1964 Sb. a další související předpisy. Tato novela implementuje do českého právního řádu směrnici Evropského parlamentu a Rady 2008/122/ES ze dne 14. ledna 2009 o ochraně spotřebitele ve vztahu k některým aspektům smluv o dočasném užívání ubytovacího zařízení (timeshare), o dlouhodobých rekreačních produktech, o dalším prodeji a o výměně.

Nová právní úprava nahradila stávající právní úpravu o ochraně spotřebitele při uzavírání smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek obsaženou v dosavadních ustanoveních § 58 až 65 občanského zákoníku.

Novela přesněji definuje jednotlivé smluvní typy, ve kterých se sjednává dočasné užívání ubytovacího zařízení nebo s tím spojené služby. Dále stanovuje minimum informací, které musí být spotřebiteli poskytnuty v dostatečném předstihu před uzavřením smlouvy na formuláři, jehož obsahové náležitosti stanovila vláda nařízením č. 38/2011 Sb., jakož i informací, které musí být obsaženy v samotné smlouvě. Je stanoven jazyk, ve kterém musí být informace, resp. text smlouvy poskytnuty.

Novela rovněž určuje lhůty, během nichž mohou spotřebitelé bez udání důvodu odstoupit od smlouvy, aniž by jim na základě tohoto právního úkonu vznikly jakékoli náklady, a současně výslovně zakazuje, aby poskytovatel timesharingu požadoval nebo přijímal od spotřebitele zálohu, jiné plnění nebo jejich zajištění před uplynutím lhůty pro odstoupení od smlouvy. Dojde-li k odstoupení od smlouvy v případech, kdy je cena plně nebo částečně hrazena prostřednictvím úvěru, který spotřebiteli poskytuje poskytovatel timesharingu nebo třetí osoba na základě ujednání mezi touto třetí osobou a poskytovatelem timesharingu, bude tato úvěrová smlouva rovněž ukončena bez vzniku jakýchkoli nákladů pro spotřebitele. Totéž platí v případě smluv o dalších souvisejících službách, jakými je například účast ve výměnném systému.



Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova: Evropa investuje do venkovských oblastí

Novela dává spotřebitelům k dispozici účinné prostředky nápravy pro případ, že poskytovatel timesharingu nedodrží povinnost poskytnout informace nebo smlouvu, a to mimo jiné prodloužením lhůty pro odstoupení od smlouvy bez udání důvodu a jakékoli sankce nebo nákladů.

## Na co si dát pozor

- Neuzavírejte smlouvu na dobu kratší než 3 roky, ustanovení občanského zákoníku o timesharingu se na ni nevztahují a svých práv se budete domáhat jen těžko.
- Nepodepisujte smlouvu v cizím jazyce.
- Stejná práva máte pouze v zemích EU. Nachází-li se nemovitost mimo EU, smlouva se nebude řídit českým, ale místním právem.
- Před uzavřením smlouvy ani po dobu, po kterou máte právo na odstoupení od smlouvy, neplaťte poskytovateli žádné poplatky.
- Projděte si tzv. černou listinu timesharingových společností na [www.crimeshare.net](http://www.crimeshare.net).
- Ověřte si, zda je timesharingová společnost pojištěna proti úpadku.
- Timesharingová smlouva není smlouva o členství v holiday klubu (funguje podobně jako timesharing, jen se namísto vlastníků nemovitosti za tučný poplatek stanete členy klubu s možností „výhodných“ rekreací po celém světě). Při uzavření takové smlouvy máte výrazně menší právní ochranu než při přímém uzavření klasické timesharingové smlouvy.
- Pozor i na smlouvy, které se tváří jako timesharing na lodi (nejde o nemovitost).
- Ve smlouvě musí být u poskytovatele uvedeny tyto údaje: jeho obchodní firma, sídlo, předmět podnikání a identifikační číslo, je-li právnickou osobou (rovněž i jméno a příjmení osoby oprávněné jednat jeho jménem), a jeho jméno a příjmení (případně obchodní firma), bydliště, předmět podnikání a identifikační číslo, je-li fyzickou osobou.
- U vlastníka budovy nebo její části musí být uvedeny jeho jméno a příjmení, bydliště nebo sídlo. Smlouva musí obsahovat i údaje, jaký právní vztah má poskytovatel k budově nebo její pronajímané části.