



# DOVOLENKA vs. TIMESHARING

## EURÓPSKE SPOTREBITEĽSKÉ CENTRUM V SR RADÍ

- Máte záujem získať dobrú a lacnú dovolenku v zahraničí v priebehu niekoľkých rokov za sebou?
- Uzavreli ste zmluvu na pobyt pri mori v lákavom apartmáne a teraz nevíete ako od zmluvy odstúpiť?
- Radi by ste vedeli, aké poplatky od vás môže požadovať poskytovateľ timesharingu?
- Ste si istý, že to čo vám bolo ponúknuté, bude spĺňať aj vaše očakávania?

Otvárate poštovú schránku, do rúk sa vám dostáva obálka s výhrou vysnívanej dovolenky, ktorú môžete získať. Podmienkou je, že sa zúčastníte prezentácie miesta, kde vás táto lákavá dovolenka čaká. V mysli už začínate baliť kufre a tešíte sa, že budete môcť týždeň oddychovať, užívať krásy prírody a lákavé azúrovo modré more. Na prezentácii ste ešte vo väčšom úžase, ako keď ste obálku chytili prvý krát do rúk. V reproduktoroch sa ozýva šumenie mora, agentka vám premieta krásne fotografie zálivu.

Tak toto je klasický príklad toho, ako ľahko sa môžete nechať ovplyvniť a podpísať niečo, o čom nemáte ani najmenšie tušenie.

Na to aby ste predišli sklamaniam zlejších investícií, pripravili sme pre vás niekoľko dôležitých informácií, ktoré vám pomôžu zorientovať sa v tejto novej oblasti.



Rozvoj turistiky a cestovného ruchu priniesol so sebou **NOVINKU** – vznik spoločností, ktoré vám predajú právo tráviť dovolenku v tých najfantastickejších destináciách.

Ide o typ spotrebiteľskej zmluvy, ktorá sa nazýva **TIMESHARING** čo znamená „**kúpu práva**“ – **užívať nehnuteľnosť v určitých časových úsekoch.**

## Začnime od začiatku.

### Aká je spotrebiteľská zmluva?

Spotrebiteľská zmluva je napr. kúpna zmluva alebo zmluva o dielo, pokiaľ zmluvnými stranami sú na jednej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom vopred pripraveného návrhu na uzavretie zmluvy, a na strane druhej dodávateľ.

### Kto je spotrebiteľom?

Spotrebiteľom je podľa § 52 ods.3 Občianskeho zákonníka osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. A naopak, dodávateľ v rámci svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti pri uzatváraní plnení spotrebiteľskej zmluvy koná.

## Čo je timesharingová zmluva?

**Timesharingová zmluva** je teda spotrebiteľská zmluva o kúpe práva užívať nehnuteľnosť v určitých časových úsekoch, najmenej **1 týždeň v roku** a musí byť uzatvorená v písomnej podobe **minimálne na obdobie 3 rokov**.



**Napríklad:** Ide o právo užívať byt, apartmán, bungalow, vilu niekde pri mori alebo v horách minimálne 1 týždeň v roku a to v priebehu 3 rokov.

Je to atraktívna služba, lebo ponúka lacný a účelný spôsob užívania nehnuteľnosti. Poskytuje oveľa vyšší štandard ako ubytovanie v hoteli, alebo apartmáne s množstvom zariadení pre voľný čas. Na druhej strane je tu množstvo nástrah, ktoré môžu spôsobiť, že sa spotrebiteľ ocitne v záväznom vzťahu z ktorého mu vyplynie viac povinností ako práv a to, čo sa vám spočiatku zdalo ako sen, stane sa nočnou morou. Najhoršie čo sa vám môže stať je, že naletíte podvodníkom a prídete o vaše peniaze.

Timesharing je obvykle zmluva o balíku služieb a môže byť spojená so zmluvou o poskytnutí úveru na financovanie timesharingu alebo o dodatočných turistických službách počas užívania.

Timesharing sa vyskytuje v dvoch formách:

- 1. pevne stanovený týždeň** (kde vlastníte právo k fixne určenému týždňu a budove)
- 2. pohyblivý systém** (namiesto fixne určeného týždňa, vlastníte týždeň a každý rok si musíte zarezervovať presný termín, kedy chcete užívať nehnuteľnosť a kde).

Za účelom ochrany spotrebiteľov pred nepríjemným prekvapením z uzavretia nevýhodnej zmluvy, pravidlá spoločenstva Európskej únie upravili zásady, ktoré musia byť dodržané pri uzatváraní týchto typov zmlúv.

Právnym základom pre úpravu timesharingu sa stala Smernica Európskeho parlamentu a rady č. 94/47/ES z októbra 1994 o kúpe práva na sezónne užívanie nehnuteľností, ktorá upravuje základné práva pri uzatváraní zmlúv **na obdobie dlhšie ako 3 roky (t.j. 36 mesiacov)**, s obdobím užívania nehnuteľnosti aspoň v lehote **1 týždňa v roku**. Smernica bola transponovaná všetkými členskými štátmi EÚ do svojich právnych poriadkov. Niektoré štáty, ako napríklad Portugalsko, Španielsko a Belgicko vo svojich právnych poriadkoch poskytli vyššiu ochranu spotrebiteľov, ako stanovila táto smernica.

**Je preto veľmi dôležité ak chcete investovať svoje peniaze do niečoho, aby ste si to poriadne zvážili a hlavne ak ide o väčšie sumy!!!**

**Čo by ste mali vedieť pred tým, ako uzavriete timesharingovú zmluvu.**

**Pred uzatvorením zmluvy by ste mali zvážiť:**

- Chcete takúto dovolenku každý rok? Je to to, čo vyhovuje vašim potrebám?
- Stojí to za tú cenu? Doprava nie je obvykle súčasťou poplatkov dohodnutých v zmluve.
- Informácie, ktoré vám boli poskytnuté v letáku, môžu byť úplne vzdialené od reality.
- Nenechajte sa zlákať darčekom, ktoré získate ak uzavriete zmluvu.
- Obsahuje zmluva možnosť neskoršieho predaja vášho užívacieho práva?

## Medzi najdôležitejšie informácie patria:

- Podstatné náležitosti zmluvy
- spôsob komunikácie (to znamená ako budete komunikovať s poskytovateľom timesharingu)
- Aký bude postup a opatrenia v prípade, že od zmluvy budete chcieť odstúpiť
- Listiny preukazujúce všeobecné údaje o nehnuteľnosti (polohové určenie, presný popis a vybavenie budovy, vymedzenie základných služieb)
- Spotrebiteľovi musí byť poskytnutá 10 dňová lehota na odstúpenie od podpisania zmluvy bez uvedenia dôvodu a bez akýchkoľvek poplatkov (okrem oprávnených nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s uzatváraním zmluvy napr. poplatkov za overenie podpisov notárom, ak sú takéto náklady spomenuté v zmluve)
- Zmluva a informačné materiály musia byť v jazyku, ktorému spotrebiteľ rozumie
- Poskytovateľ nesmie od vás požadovať akékoľvek platby (zálohy) pred podpisom zmluvy a ani pred uplynutím lehoty na odstúpenie (t.j. 10 dní od podpisania zmluvy)

## Uzatvorenie zmluvy:

Uzatvorením zmluvy o dočasnom užívaní budovy alebo ubytovacieho zariadenia vzniká základ vzťahu medzi poskytovateľom a spotrebiteľom.



Okrem faktov a informácií zahrnutých v letáku zmluva musí obsahovať aj:

- informácie o spotrebiteľovi a poskytovateľovi
- určenie lehoty užívania, v ktorej bude spotrebiteľ užívať budovu, označenie tejto budovy
- dobu na ktorú sa uzatvára zmluva
- celkovú sumu poplatkov (vrátane poplatkov za právne služby, plyn, vodu, elektrinu, poplatky za ročnú správu a údržbu) a spôsob platby a pravidlá pre ich výpočet.

V zmluve sa poskytovateľ zaväzuje, že užívanie nadobudnutého práva neobsahuje iné poplatky a záväzky ako tie, ktoré sú upravené v zmluve. Taktiež určuje miesto a dátum kedy bola zmluva podpísaná obidvoma stranami.

**Zmluva musí byť písomná, inak je neplatná!!!** V niektorých prípadoch sa vyžaduje pre platnosť zmluvy, aby bola vyhotovená formou notárskej zápisnice. Zmluva musí byť napísaná v jazyku, ktorému spotrebiteľ rozumie. V prípade, že je napísaná v oficiálnom jazyku krajiny v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, poskytovateľ je povinný zariadiť preklad zmluvy úradným tlmočníkom do jazyka, ktorému spotrebiteľ rozumie.

### Príklady ustanovení zmluvy, ktoré môžu spôsobiť problémy:

- zákaz odstúpenia od zmluvy
- záväzok, že pri odstúpení spotrebiteľ zaplatí poplatok za odškodnenie alebo penále

- ☐ nejasné informácie o poplatkoch striedavého užívania nehnuteľnosti, o povinných dodatočných službách a prirážkach

Vaše práva budú závisieť od podmienok dohodnutých v zmluve a na právny vzťah sa použije právo, ktorým sa zmluva riadi. To znamená, môže to byť právo krajiny v ktorej bola zmluva podpísaná, právo krajiny v ktorej má sídlo timesharingová spoločnosť, alebo tretia krajina, ktorú označuje zmluva. Vždy to bude závisieť od podmienok dohodnutých v zmluve.

**Preto si vždy pred podpisom zmluvu dôkladne a pozorne prečítajte!!!**



## INFORMAČNÉ LETÁKY

Pred uzatvorením zmluvy zástupca timesharingovej spoločnosti poskytne spotrebiteľovi potrebné informácie vo forme rôznych letákov, brožúr, fotografií atď.

Zástupca je povinný poskytnúť úplné a presné informácie o poskytovanej službe.

Leták alebo brožúra má dvojaký význam a okrem toho, že poskytuje potrebné informácie od momentu podpísania zmluvy, stáva sa aj neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

Zástupca je povinný poskytnúť pred uzatvorením zmluvy leták (brožúru) v jazyku ktorému spotrebiteľ rozumie, alebo krajiny ktorej je spotrebiteľ štátnym občanom. Spotrebiteľ má možnosť, vybrať si jazyk v ktorom má byť leták.

**Napríklad:** Slovák má právo vyžiadať si informačné materiály v slovenskom jazyku, prípadne v inom jazyku ktorému rozumie.

V prípade, ak by táto možnosť nebola, spotrebiteľovi by mohli byť poskytnuté zavádzajúce informácie o ponúkaných službách a mohlo by dôjsť k zneužitiu dôvery spotrebiteľa v jeho neprospech.

Pre prípad rozporu medzi informáciami v letáku a ustanoveniami zmluvy sú strany viazané informáciami poskytnutými v letáku okrem prípadu, ak boli vykonané zmeny z dôvodu, ktorý nebolo možné ovplyvniť a spotrebiteľ bol o tom informovaný písomne ešte pred uzatvorením zmluvy, alebo ak sa na tom strany písomne dohodli.

### Čo by mal leták obsahovať:

- presné informácie poskytovateľa (meno, adresa; ak je právnickou osobou názov a sídlo firmy, činnosti a mená osôb splnomocnených na zastupovanie; registračné číslo – ak je zapísaný v registri a právnu formu
- presné informácie o vlastníkovi budovy alebo ubytovacieho zariadenia, ktorý je zmluvnou stranou (ak je ním iná osoba ako poskytovateľ) – meno, adresa; ak je právnickou osobou – obchodné meno, sídlo, právny základ z ktorého vyplýva užívanie budovy alebo ubytovacieho zariadenia
- informáciu o práve užívať budovu alebo ubytovacie zariadenie v určenom čase, raz ročne spolu s odporúčaním, či spotrebiteľ môže zmeniť alebo postúpiť svoje oprávnenie užívania; pravidlá predaja svojho práva vrátane poplatkov s tým spojených
- podmienky výkonu práva dočasného užívania nehnuteľnosti podľa predpisov krajiny v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza
- podrobné popísanie budovy alebo ubytovacieho zariadenia (podrobný popis, umiestnenie – zoznam budov a ubytovacích zariadení) a spoločných zariadení



Ak sa spotrebiteľovo „právo užívať“ týka rozostavanej budovy alebo ubytovacieho zariadenia ktoré je len v štádiu projektu, musí leták obsahovať informáciu o štádiu v akom sa práce nachádzajú, o infraštruktúre, o konečnom termíne ukončenia prác, stavebnom povolení, opisu domového vybavenia (zariadenia), povolenia užívať budovu, záruku ukončených stavebných prác a taktiež nahradenie poplatkov, ktoré vznikli spotrebiteľovi tým, že zariadenie nie je dostavané v dohodnutej lehote.

### **Ostatné informácie, ktoré musia byť obsiahnuté v brožúre:**

- presné informácie o službách spojených s užívaním (odvoz odpadov, údržba) a podmienky užívania týchto služieb;
- informácie o príslušenstve určenom pre spoločné užívanie (napr. bazén, sauna, tenisový kurt);
- informácie o pravidlách správy budovy alebo ubytovacieho zariadenia a o poplatkoch za údržbu;
- informácie o výške poplatku za kúpu „práva užívania“ a spôsob výpočtu pre súvisiace čiastky;
- informácie o práve odstúpiť od zmluvy, poučenie o spôsobe a účinkoch odstúpenia;
- informácie o poplatkoch, ktoré zaplatí poskytovateľ v súvislosti s uzatvorením zmluvy a v prípade odstúpenia zmluvy spotrebiteľom bude oprávnený požadovať ich úhradu;
- informácia o tom, ako je možné získať dodatočné informácie k navrhovanej zmluve.

## Odstúpenie od zmluvy

Spotrebiteľ má právo odstúpiť od zmluvy **bez uvedenia dôvodu, v lehote 10 dní** od podpísania zmluvy. Táto lehota sa predlžuje na 3 mesiace, ak zmluva neobsahuje náležitosti predpísané zákonom. V prípade, že sú náležitosti v tejto lehote doplnené, spotrebiteľ má právo odstúpiť do 10 dní od ich doplnenia.



Ak spotrebiteľ využije toto právo, zmluva sa považuje za neplatnú a spotrebiteľovi z nej nevyplývajú žiadne záväzky.

Zmluva však môže obsahovať povinnosť nahradiť poplatky, ktoré boli uhradené pri jej uzatváraní (napr. poplatok notárovi za overenie podpisov).

Je potrebné zdôrazniť, že **pred uplynutím 10 dňovej lehoty na odstúpenie, poskytovateľ nie je oprávnený žiadať od spotrebiteľa akékoľvek plnenia vyplývajúce zo zmluvy (tzn. akékoľvek preddavky, zálohy a iné platby) !!!**

Dĺžka lehoty na odstúpenie od zmluvy bez uvedenia dôvodu bude závisieť od toho, ktoré právo sa vzťahuje na daný právny vzťah. Ak je to právo krajiny kde ste zmluvu uzavreli (t.j. došlo k jej podpísaniu), zmluva sa bude riadiť týmto právom.

### Napríklad:

- **Veľká Británia, Írsko** – lehota na odstúpenie je **14 dní** písomnou formou na adresu určenú v informácii o odstúpení
- **Nemecko** – lehota na odstúpenie je **14 dní** písomnou formou.
- **Belgicko, Taliansko, Luxembursko** – lehota na odstúpenie je **10 dní** formou doporučeného listu

- **Francúzsko** – ponuka poskytovateľa sa zasiela v dvojitém vyhotovení, z ktorých jedno vyhotovenie obsahuje oddeliteľný kupón obsahujúci identifikačné údaje spotrebiteľa, ktorý je určený na uľahčenie odstúpenia od zmluvy. Lehota na odstúpenie sa počíta odo dňa, kedy spotrebiteľ podpísanú ponuku odoslal a je v dĺžke **10 dní**
- **Španielsko** – lehota na odstúpenie je minimálne 10 dní, ale môže byť aj dlhšia (pre odstúpenie je potrebná forma notárskeho zápisu)
- **Česká republika** – do 15 dní od uzavretia zmluvy písomnou formou

## RADA PRE VÁS !!!

Timesharingovou zmluvou nie je zmluva o členstve v holiday klube. Pri uzatvorení takejto zmluvy máte výrazne menšiu ochranu, než pri uzatvorení timesharingovej zmluvy.

V prípade zmlúv kde sa poskytuje právo užívať ubytovanie na lodi sa treba byť tiež opatrný. Nejde totiž o nehnuteľnosť, a preto sa na tento typ zmluvy nevzťahuje taká ochrana, aká je poskytnutá pri timesharingových zmluvách.



## „Holiday club“ – dovolenkový klub alebo prázdninový klub

### O čo vlastne ide???

Niektoré spoločnosti ponúkajú produkt podobný timesharingu pod názvom členstvo v dovolenkovom klube, alebo pod iným názvom ako napríklad:

- Dovolenkový klub (Vacation club)
- Prázdninový klub (Holiday club)
- Cestovný klub (Travel club)
- Spoluvlastníctvo (Multi ownership)
- Prázdninové vlastníctvo (Holiday ownership)
- Podielové vlastníctvo (Fractional ownership)

Ide o neidentifikovateľný, často neexistujúci komplex služieb ubytovania. Predávané sú, ako možnosť získať lacnú dovolenku od spoločnosti sľubujúcej ľahké rezervovanie rekreácie. Alebo vám bude doručený do schránky leták oznamujúci vašu výhru v súťaži, ktorej ste sa ani nezúčastnili.

Zmluvy o členstve v klube sú uzatvárané obvykle **na obdobie kratšie ako 3 roky** – zvyčajne na 2 roky a 11 mesiacov!!! Z toho dôvodu sa na nich nevzťahuje ochrana poskytnutá timesharingovým zmluvám (napr. právo na písomné informácie alebo právo na odstúpenie od zmluvy atď.).

Členovia klubu si nekupujú právo užívať nehnuteľnosť alebo ubytovacie zariadenie, ale je im poskytnutá „možnosť vybrať si z množstva rôznych lokalít, kde chcú tráviť dovolenku“. Zmluva nešpecifikuje miesto ubytovania iba odkazuje na luxusné hotely v idylických miestach. To znamená, že bude tiež možné žiadať od spotrebiteľa vopred zálohu. Zmluvy o členstve v dovolenkovom klube neposkytujú možnosť odstúpenia alebo zrušenia zmluvy.

Práva vyplývajúce z týchto zmlúv sú pre spotrebiteľa veľmi malé, skôr má viac povinností a žiadne záruky, a často sa stávajú predmetom zneužitia spotrebiteľa.

Pri kúpe členstva v takomto klube, **vám bude slúbená:**

- možnosť zakúpenia lacných leteniek
- luxusná dovolenka za nízku cenu

a **od vás sa bude očakávať:**

- zaplatenie členského poplatku
- zaplatenie zálohy
- predplatiť si každý rok

Tieto kluby používajú nátlakové metódy a problémy ktoré vám môžu vzniknúť sú napríklad:

- ubytovanie je oveľa drahšie, ako bolo slúbené
- letenky môžu byť pri zaplatení všetkých poplatkov oveľa drahšie, ako keby ste ich zakúpili sami v leteckej agentúre
- skutočné ubytovanie a získanie leteniek nie je také, aké bolo slúbené
- ubytovanie ktoré malo byť luxusné sa ukáže ako jednoduché (základné)

alebo sa ukáže, že ide iba o fiktívnu spoločnosť, vaše peniaze zmiznú nenávratne preč a nemáte ako reklamovať, pretože spoločnosť s ktorou ste zmluvu uzavreli už neexistuje.

**Aké sú prvé signály že niečo nie je v poriadku ???**

- nedostatok istoty, že vám bude poskytnuté to, čo bolo slúbené
- klubová štruktúra často chýba, neprehľadnosť fungovania
- nie je možné skontrolovať si čo klub ponúka ešte pred tým, ako sa zaplatí členský poplatok
- nie je poskytnutá lehota na odstúpenie od zmluvy
- zaplatenie zálohy pred uplynutím lehoty na odstúpenie vás uväzní vo vzťahu, z ktorého bude ťažké odstúpiť
- neumožnia vám zobrať si so sebou zmluvu a ostatné materiály na preštudovanie

- neexistuje možnosť predať svoje právo v klube
- sľúbené dovolenky sa zdajú byť príliš úžasné
- sľuby, informácie sú podávané iba ústne, tzn. nie písomne vo forme propagačných letákov.

## Dobré rady ako sa vyhnúť problémom

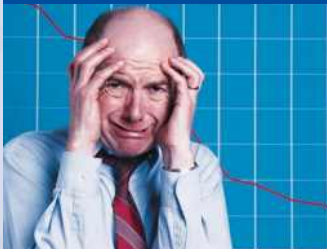
- Ak ste oslovený formou listu v ktorom sa oznamuje, že ste vyhrali lukratívny zájazd a máte si ho prísť vyzdvihnúť ignorujte takú ponuku
- Ponúknou vám prezentáciu kde vám premietajú fotografie s novým dovolenkovým strediskom – nenechajte sa oklamať a overte si poskytnuté informácie
- Nenechajte sa zlákať ani na prezentáciu spojenú s pekným výletom alebo večerou, je ťažké odísť z takého miesta
- Nezaplaťte nič vopred pred podpísaním zmluvy, ani v prípade že vám povedia že je to iba aktuálna ponuka alebo, že táto ponuka už v budúcnosti nebude. Záloha za ponúknutú dovolenku môže byť požadovaná, až po uplynutí 10 dňovej lehoty na odstúpenie od zmluvy
- Požiadajte o informácie o zúčastnených spoločnostiach a zodpovednosti spoločnosti v prípade vyhlásenia bankrotu
- Nepodpisujte nič, čo si vopred dôkladne neprečítate. Seriózny poskytovateľ nebude namietat nič proti tomu, ak by ste si návrh zmluvy chceli zobrať so sebou na preštudovanie
- Poskytnuté letáky a brožúry si zoberte so sebou
- Text vytlačený drobným písmom býva často tá najdôležitejšia informácia, ktorá by rozhodla o tom, že zmluvu nepodpíšete

- Budte veľmi opatrný pri poskytovaní svojich osobných údajov a zvlášť pokiaľ osobné údaje poskytujete cez internet (číslo platobnej karty, pin kód, číslo účtu, číslo občianskeho preukazu atď.). Takýmto spôsobom môže dôjsť k rýchlejšiemu zneužitiu údajov subjektu, ktorému boli informácie poskytnuté a môže to viesť k získaniu neoprávneného prospechu bez vášho vedomia a súhlasu.

Posledná rada je tá najdôležitejšia: **Ak sa však predsa rozhodnete uzavrieť zmluvu, pozorne si prečítajte ustanovenia každej listiny !!!**



## KEĎ NASTANE PROBLÉM



Pre pomoc s riešením cezhraničných spotrebiteľských sťažností a sporov bolo zriadené Európske spotrebiteľské centrum. V prípade, že sa dostanete do problémov v súvislosti s timesharingom alebo členstvom v holiday clube, môžete sa obrátiť o pomoc na adrese:

### Európske spotrebiteľské centrum v Slovenskej republike



Mierová 19  
827 15 Bratislava 212  
tel: 02/ 4854 2019 / 1604  
fax:02/4854 1627  
web: [www.economy.gov.sk](http://www.economy.gov.sk)  
info: [ecc@economy.gov.sk](mailto:ecc@economy.gov.sk)

**Publikácia vyšla za finančnej podpory Európskej komisie  
a Ministerstva hospodárstva SR.**

Tento leták slúži iba informatívnym účelom a nejedná sa o právne záväzný text.