

SMLOUVY O UŽÍVÁNÍ BUDOVY NEBO JEJÍ ČÁSTI NA ČASOVÝ ÚSEK (tzv. time sharing)

VLADIMÍRA DVOŘÁKOVÁ

ÚVOD DO PROBLÉMU

Dnem 1. 7. 2002 nabyl účinnosti (s výjimkou vybraných ustanovení) zákon č. 135/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Touto novelou je občanský zákoník obohacen o ustanovení zabývající se ochranou spotřebitele při uzavírání smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek.

V souvislosti se snahou o dosažení kompatibility českého práva s právem Evropské unie nastala potřeba zakotvení právní úpravy uzavírání spotřebitelských smluv, na jejichž základě je sjednáváno právo užívat budovu nebo její část na jeden či více stanovených či stanovitelných časových úseků během roku.

Právní úpravu ochrany spotřebitele lze pojmout buď tím způsobem, že budou vydány samostatné zákony, jejichž rozsah v podstatě kopíruje rozsah odpovídající evropské směrnice. V tomto řešení lze spatřovat jak určité klady – možnost co nejpřesnějšího převzetí jednotlivých ustanovení směrnice do vnitrostátního právního řádu, tak určité zápory – možnost vzniku eventuálních rozporů mezi ustanoveními směrnice a vnitrostátním právním řádem.

Další z možností řešení právní úpravy ochrany spotřebitele je vytvoření samostatného právního odvětví práva spotřebitelského. Výhodu tohoto řešení lze spatřovat především v jisté přehlednosti a srozumitelnosti této právní úpravy, nevýhodu potom v nebezpečí směřování norem jak soukromoprávních, tak veřejnoprávních. Příkladem tohoto postupu je Francie, jejíž zákonodárný systém o ochraně spotřebitele je právem považován za jeden z nejkvalitnějších ochranných systémů na světě. Ve Francii se váže vznik spotřebitelského práva k roku 1970. Francouzský spotřebitelský zákoník si kládł za cíl jak zajistit ochranu jednotlivých spotřebitelů vůči profesionálům, tak klásti odpovídající důraz na prevenci a represi chování poškozující zájmy spotřebitelů.

Česká republika zvolila (podobně jako např. Německo) v oblasti ochrany postavení a práv spotřebitele postup, kdy obsah příslušné evropské směrnice byl začleněn přímo do soukromoprávního kodexu – občanského zákoníku. I v tomto postupu lze nepochybně spatřovat jak klady, tak zápory. Výhody spočívají především v možnosti organického začlenění příslušné směrnice do vnitrostátního právního řádu, nevýhody zejména v možnosti narušení jednotnosti práva evropského.

Zmiňovanou novelou občanského zákoníku dochází k implementaci směrnice Evropského parlamentu a Rady 94/47/ES z 26. října 1994, o ochraně nabyvatelů ve vztahu k některým aspektům smluv o nabytí práva k dočasnému užívání nemovitosti (dále jen Směrnice) do českého právního řádu, k čemuž se Česká republika zavázala v článku 92 Evropské dohody zakládající přidružení mezi Českou republikou na straně jedné a Evropskými společenstvími a jejich členskými státy na straně druhé. Tím se u nás v oblasti soukromého práva vytváří obdobné právní prostředí, jaké je v této oblasti vytvořeno v právních řádech států Evropské unie. Účelem přijetí této směrnice byla snaha o co možná nejširší eliminaci zneužívání postavení spotřebitelů při uzavírání smluv o užívání budovy či její části na jednotlivé časové úseky.

S ohledem na skutečnost, že se tyto spotřebitelské smlouvy uzavírají i v České republice v posledních letech se stále zvyšující se frekvencí, absence právní úpravy této problematiky se počala projevovat stále markantněji. I bez existující vnitrostátní úpravy se však v minulé době obdobné smlouvy uzavíraly a to, dá se říci, poměrně frekventovaně. Jednalo se o smlouvy inominátní uzavírané v souladu s ustanovením § 51 občanského zákoníku. Velmi často však byly tyto smlouvy uzavírány za podmínek pro spotřebitele značně nevhodných, kdy jednotlivá smluvní ustanovení byla nejasně formulována.

Smlouvy, na jejichž základě je spotřebiteli umožněno užívat budovu či její část na jeden či více stanovených či stanovitelných časových úseků během roku, jsou v zemích Evropské unie označovány termínem, „time sharing“. Věcně se jedná o právní úpravu spadající do oblasti ochrany spotřebitele, kdy je nezbytné zabezpečit ochranu spotřebitele oproti poskytovateli takovým způsobem, aby v míře co možná nejvyšší byla práva spotřebitele dostatečně chráněna.

Systém „time sharingu“ má své kořeny v Evropě počátkem let šedesátých. Za jeho zakladatele lze považovat Němce Alexandra Netta, který systém „time sharingu“ prvně aplikoval v Itálii. Zanedlouho se tato činnost přenesla do zámoří, v sedmdesátých letech byla zaznamenána v Americe, kde postupně došlo k jejímu dalšímu vývoji.

Podstatu „time sharingu“ lze spatřovat v možnosti užívat v průběhu určeného období konkrétní typ ubytovacího zařízení (ať už se jedná např. o apartmán, hotelový pokoj, bungalov či chatu), kdy toto zařízení je součástí širšího ubytovacího komplexu. Naznačeným postupem dochází z hlediska časové kapacity k efektivnímu využití ubytovacího zařízení. Spotřebitel uhradí určitou sumu za získání užívacího práva a zároveň zaplatí každý rok příspěvky jdoucí na údržbu a správu nemovitosti.

Důležitým prvkem „time sharingu“ je možnost výměny jednotlivých intervalů v jednom zařízení za analogické intervaly v zařízeních spadajících do tohoto komplexu. Jedná se pochopitelně o právo, za které je spotřebitel povinen poskytovat úplatu. Do značné míry se toto právo přibližuje právu nájemnímu, o nájem jako takový se však nejedná.

„Time sharing“ je charakterizován omezením doby užívání, přičemž k tomuto užívání dochází pravidelně a opakovaně v jednotlivých kalendářních letech, kdy právo užívání může být čerpáno v různých objektech. Zatímco nájemné bývá hrazeno v pravidelných opakujících se platbách během trvání nájemního vztahu, v případě „time

sharingu“ dochází k úhradě sjednané ceny zpravidla předem. Za jednotlivé roky platí spotřebitel poskytovateli pohyblivé částky jakožto úhrady za poskytování jednotlivých služeb, správu objektu, jeho údržbu apod. Pojem „time sharing“ tedy, jak z uvedeného vyplývá, úzce souvisí s dovolenou a je realizován užíváním předmětné nemovitosti popř. její části jednotlivými osobami dle stanovených časových úseků.

Je-li „time sharing“ realizován na bázi serióznosti, představuje pro spotřebitele ve srovnání s realizací práva vlastnického značné výhody spočívající např. v tom, že je zde otevřena možnost strávit dovolenou na různých místech, odpadá starost o péči a údržbu objektu (poplatky za údržbu jsou placeny v poměru, v němž je objekt spotřebitelem využíván), je zde garantován odpovídající standard bydlení a služeb apod.

Přesnou definici „time sharingu“ bychom hledali je stěžejí, patrně nejužitečnější vymezení lze nalézt v dokumentu Evropské unie nesoucím název, „Direktiva o ochraně kupujících od některých aspektů kontraktů ve vztahu získání práva využívat nemovitý majetek na základě systému time sharing“. Smlouvy jsou v tomto dokumentu definovány jako „libovolné skupiny kontraktů uzavřené na ne méně než tři roky, přímo nebo spojitě s vyúčtováním platby některé obecné ceny, která ustanovuje reálné právo vlastnictví nebo jiné druhé právo ve vztahu k užívání jednoho nebo více objektů nemovitostí na určené období roku, které nemůže být menší než jeden týden, které jsou subjekty výměny“.

PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA V ČR

Zákon č. 135/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti dnem 1. 7. 2002, představuje pro spotřebitele jakožto slabší smluvní stranu především zesílení jeho právní ochrany, a to ať již ustanovením o stanovení informační povinnosti poskytovatele ve vztahu ke spotřebiteli, stanovením dostatečně dlouhé lhůty, v jejímž rámci má spotřebitel právo posoudit efektivnost kontraktu či spotřebitelovou možností od uzavřené smlouvy odstoupit. Dochází zde ke značnému posílení spotřebitelovy ochrany před nepřiměřenými poskytovatelovými podmínkami.

Cíle posuzované právní úpravy lze spatřovat jak v dosažení souladu českého právního řádu s právním prostředím států Evropské unie, tak ve sjednocení podmínek platných v rámci vnitřního trhu. Je třeba si uvědomit, že se jedná o zcela novou problematiku, pro níž do této doby v českém právním řádu neexistovala právní úprava a jejíž další rozvoj lze v budoucnu důvodně očekávat.

Je zřejmé, že stále větší počet zájemců je osloven nabídkou získání práva užívání ať již apartmánu, bungalovu, chaty či hotelového pokoje na určitý časový úsek na několik let dopředu. Zájem o „time sharing“ v ČR evidentně vzrůstá.

Ne vždy je však možnost „time sharingu“ prezentována zájemci seriózním způsobem. Někteří podnikatelé často oslovují zcela nepřipravené zájemce, zneužívají jejich neznalosti a neschopnosti se v naznačené oblasti dostatečně orientovat a předkládají zkrácené informace o službách, které jsou nabízeny. Předmětná smlouva bývá často podepisována s příslibem poskytnutí značných slev přímo v místě pobytu. K dalším

problémům, s nimiž se v této oblasti spotřebitelé setkávají, patří aplikace nepoctivých metod prodeje ze strany poskytovatelů, stanovení nevhodné délky platnosti smlouvy, která může být příliš dlouhá, nevyjasněnost jednotlivých práv a závazků smluvních stran, stanovení nepřiměřených podmínek obsažených ve smlouvě, nedostatečné vymezení předmětu smlouvy či stanovení nedostatečných záruk ze strany poskytovatele ve vztahu k plnění jeho závazků. I tyto zkušenosti z praxe odůvodňují nutnost existence vnitrostátní právní úpravy „time sharingu“.

Právní úprava spotřebitelských smluv, v nichž se sjednává mezi spotřebitelem a poskytovatelem právo užívat budovu nebo její část na jeden či více stanovených či stanovitelných časových úseků, je zařazena do občanského zákoníku do hlavy páté, části první (konkrétně § 58 – § 65 občanského zákoníku). Tato právní úprava se vztahuje pouze na ty smlouvy, které jsou sjednávány s účinností na dobu delší než tři roky (§ 58 občanského zákoníku). Stanovení minimální tříleté hranice vychází ze skutečnosti, že v praxi bývají tyto smlouvy sjednávány zpravidla na mnoho let, resp. na desítky let. Dlouhodobost lze tedy považovat za jeden z charakteristických znaků těchto závazkových právních vztahů. Z hlediska dolního limitu časového úseku v rámci kalendářního roku platná právní úprava hranice nestanovila, neboť bylo vzato v úvahu, že smlouvy tohoto typu bývají uzavírány i na víkendové pobyty. Podobně tak česká právní úprava nestanoví maximální dobu trvání smlouvy. Některé evropské právní úpravy však pojímají tuto otázku odlišně, např. dle portugalského práva může být smlouva uzavřena maximálně na dobu patnácti let, dle práva španělského maximálně na dobu padesáti let.

Smlouva musí být uzavřena zákonem stanovenou formou, tedy *písemně*. S ohledem na zajištění nekonfliktnosti obsahu smlouvy a nutnosti zajistit jednoznačnost jejího obsahu se tento požadavek jeví více než rozumným. Absence písemné formy není sankcionována neplatností smlouvy, ale dává možnost spotřebiteli od smlouvy odstoupit. Některé evropské státy s absencí písemné formy spojují neplatnost smlouvy (např. Francie, Itálie, Německo), jiné potom tento nedostatek sankcionují pokutou (např. Portugalsko). Smlouvu je třeba vyhotovit v českém jazyce, tedy v jazyce, v němž se spotřebitel nejlépe orientuje. Tímto požadavkem je vyloučena možnost nepřesného překladu jednotlivých smluvních ustanovení a tím i vyvolání nežádoucích sporů. Za předpokladu, že má spotřebitel trvalý pobyt mimo území České republiky v některém z členských států Evropské unie nebo je státním příslušníkem tohoto státu, smlouva se vyhotovuje i v jazyce či v jednom z jazyků tohoto členského státu. Volba výběru jazyka v tomto případě náleží spotřebiteli. Poskytovatel je povinen v takovém případě předat spotřebiteli úřední překlad smlouvy v jazyce či jednom z jazyků členského státu Evropské unie, v němž se budova či její část nachází (§ 65 občanského zákoníku – toto ustanovení nabývá účinnosti dnem vstupu smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii v platnost).

A. NÁLEŽITOSTI SMLOUVY

Občanský zákoník v ustanovení § 58 stanoví náležitosti, které smlouva, vedle náležitostí příslušného smluvního typu, musí obsahovat. Při absenci některé

z uvedených náležitostí však nenastoupí neplatnost smlouvy, ale spotřebitel má v tomto případě možnost od smlouvy ve lhůtách zákonem stanovených *odstoupit* (§ 58 odst. 2 občanského zákoníku). Je však otázkou, zda by nebylo vhodnější s absencí podstatných náležitostí smlouvy spojit přímo neplatnost smlouvy.

Také z rozsahu obsahových náležitostí, které musí smlouva obsahovat, je patrná snaha o co možná nejširší ochranu spotřebitele, kdy na základě předloženého návrhu smlouvy a dostatečného posouzení smluvních podmínek bude umožněno spotřebiteli dopad vznikajícího závazkového právního vztahu pro jeho osobu řádně posoudit a nabídku smlouvy porovnat s eventuálními dalšími nabídkami.

Vedle přesného označení *smluvních stran – spotřebitele a poskytovatele* (jméno, příjmení, datum narození a bydliště spotřebitele, obchodní firmu, sídlo, předmět podnikání a identifikační číslo poskytovatele, který je právnickou osobou, jméno a příjmení osoby oprávněné jednat jeho jménem, jméno a příjmení, popřípadě obchodní firmu, bydliště, předmět podnikání a identifikační číslo poskytovatele, který je fyzickou osobou), je třeba uvést ve smlouvě i *vlastníka* budovy nebo její části, neboť poskytovatel práva nemusí být (a také často nebývá) vlastníkem předmětné nemovitosti.

K podstatným obsahovým náležitostem smlouvy náleží také vymezení *práva, které je předmětem smlouvy* a stanovení *podmínek*, za kterých lze toto právo uplatnit na území státu, v němž se budova nalézá, a prohlášení, že byly tyto podmínky respektovány (s ohledem na dosažení požadavku co možná nejširší orientace spotřebitele v té které právní úpravě).

Poskytovatel musí ve smlouvě uvést informace o tom, *kde přesně se předmětná budova nalézá spolu s popisem jejího stavu a vybavenosti*. Je-li předmětem smlouvy budova či její část nalézající se v různém stupni rozestavěnosti, *informace* o této skutečnosti musí být do smlouvy zaneseny. Spotřebitel musí být poskytovatelem dostatečně informován o tom, kdy a v jakém rozsahu budou úpravy na budově dokončeny. Jelikož s právem užívání jsou zpravidla poskytovány určité služby (př. osvětlení, voda, vytápění, možnost použití výtahu či telefonu), je třeba ve smlouvě tyto *služby vymezit* spolu s informací o *rozsahu užívání společných prostor a zařízení* (sauna, bazén, posilovna, společenská místnost, úschovna kol apod.).

K dalším obsahovým náležitostem smlouvy patří:

- vymezení *zásad*, kterými se bude řídit správa, údržba a opravy budovy či její části
- časové určení *čerpání práva* vyplývajícího ze smlouvy
- stanovení *ceny*, kterou spotřebitel uhradí za právo užívat budovu nebo její část, odhad a způsob výpočtu variabilní částky splatné za kalendářní rok, jejíž součástí jsou zálohy na úhradu za užívání společných prostor a zařízení, na poskytování služeb, na správu objektu, na opravy a údržbu budovy, místní poplatky a příspěvky na tvorbu rezerv pro krytí neočekávaných rizik, jakož i další platby spojené s užíváním. Trebaže je smlouva o užívání budovy či její části na časový úsek smlouvou pojmově úplatnou, není výše úplaty zákonem stanovena. V tomto směru se v plném rozsahu projevuje smluvní autonomie vůle účastníků smlouvy.
- způsob *platby a podmínky*, za nichž lze cenu změnit

- podmínky, za nichž lze uskutečnit výměnu užívacího práva (organizuje-li poskytovatel systém výměn užívacího práva)
 - informace o *právu na odstoupení od smlouvy*
 - informace o *podmínkách převodu či přechodu užívacího práva* (lze-li právo vyplývat z smlouvy převádět na třetí osobu)
- K podstatným náležitostem smlouvy zákon řadí i *datum uzavření smlouvy*.

Ustanovení § 59 občanského zákoníku obsahuje vymezení některých pojmů v zákoně uvedených.

Poskytovatelem se rozumí osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy jedná v rámci své podnikatelské činnosti a která přenechává právo uvedené ve smlouvě. Může jím být jak osoba fyzická, tak osoba právnická, která jedná v rámci své podnikatelské činnosti. Poskytovateli nemusí svědčit vlastnické právo k nemovitosti, může vystupovat např. v pozici nájemce.

Budovou nebo *její částí* se rozumí stavba určená pro bydlení nebo stavba určená pro ubytování. Může se jednat o rodinný dům, chatu, chalupu, rekreační zařízení, penzion, hotel apod. Vzhledem k existenci ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku vymezujícího nemovitosti jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem se nabízí otázka, proč platná právní úprava operuje v tomto případě s termínem budova. Právě Směrnice totiž budovu či část budovy sloužící k obývání, k níž se vztahuje právo, které je předmětem smlouvy, podřazuje pod termín nemovitost.

Definice *spotřebitele* jakožto slabší smluvní strany není vymezena v rámci zvláštních ustanovení § 58 – § 65 občanského zákoníku, je třeba vycházet z vymezení uvedeném v ustanovení § 52 občanského zákoníku, dle něhož je spotřebitelem osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy nejedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti. Vymezení spotřebitele jako smluvní strany je tedy stanoveno obecně bez zřetele na jeho osobní kritéria.

B. PRÁVO NA POSKYTNUTÍ INFORMACÍ

Dle ustanovení § 60 občanského zákoníku je poskytovatel povinen kterékoliv osobě, která o to požádá, před uzavřením smlouvy písemně poskytnout *úplné a pravdivé informace* potřebné pro dostatečné posouzení zamýšleného závazku. Bez ohledu na vůli smluvních stran se tyto informace stávají nedílnou součástí smlouvy. Zákon obsahuje taxativní výčet těchto informací. Na každou změnu informací musí poskytovatel spotřebitele nejpozději *10 dnů* před uzavřením smlouvy upozornit, a to písemně. Tato změna může vyplývat pouze z okolností, jež nemohl poskytovatel ovlivnit. V této otázce si však účastníci smlouvy mohou dohodnout odlišnou právní úpravu. I toto ustanovení evidentně přispívá k posílení právní jistoty spotřebitele, neboť pozdější změna informací by mohla značně poškodit spotřebitelovy zájmy. Z tohoto důvodu také zákon váže možnost změny pouze na hledisko objektivní, tedy na situace, které poskytovatel nemohl ovlivnit. Každá reklama týkající se práva užívat budovu či její část musí obsahovat údaj o tom, kde lze požadované informace získat. Veškeré informace jsou poskytovatelem zajišťovány bezplatně.

Každá reklama, která se týká práva užívání budovy či její části na časový úsek, musí obsahovat údaj, z něhož je patrné, kde lze výše uvedené informace získat. Nesmí být realizována reklama klamavá či zavádějící (viz zákon č. 40/1995 Sb., o regulaci reklamy a o změně a doplnění zákona č. 468/1991 Sb., o provozování rozhlasového a televizního vysílání, v platném znění).

C. OCHRANA SPOTŘEBITELE

K posílení ochrany spotřebitele proti jednání poskytovatele bezpochyby slouží, vedle řady dalších ustanovení, i § 61 občanského zákoníku, dle něhož poskytovatel nesmí na spotřebiteli požadovat jiné platby než ty, které jsou dohodnuty ve smlouvě, ani jakékoliv platby před uzavřením smlouvy nebo v době, po kterou může spotřebitel uplatnit právo na odstoupení od smlouvy. Právní úprava se tímto postupem snaží předejít těm situacím, kdy by spotřebitel poskytl platbu a později by byl nucen obtížně ji vymáhat zpět. Je však třeba si uvědomit, že česká právní úprava nejde až tak daleko, aby stanovila zákonné prostředky ochrany spotřebitele v podobě poskytnutí záruky pro případ insolventnosti poskytovatele. Nic však nebrání tomu, aby strany konkrétní způsob zajištění plnění v případě insolventnosti či úpadku poskytovatele do smlouvy zahrnuly.

Veškerá ochrana, která je ustanoveními zákona spotřebiteli poskytována, musí být zachována bez ohledu na právo, kterým se smluvní vztah řídí, pokud se budova nebo její část nachází na území České republiky nebo má-li spotřebitel trvalý pobyt v České republice. Stejná ochrana náleží spotřebiteli v případech, kdy se budova nebo její část nachází na území členského státu Evropské unie (§ 64 občanského zákoníku). I toto ustanovení zcela jednoznačně posiluje právní postavení spotřebitele ve vztahu k poskytovateli v závazkovém právním vztahu založeném předmětnou smlouvou.

Zabezpečení odpovídající ochrany spotřebitele je sledováno i stanovením formálních náležitostí uzavírané smlouvy. Možnost výběru jazyka, v němž musí být smlouva vyhotovena, náležející spotřebiteli, sleduje cíl poskytnout spotřebiteli potřebné informace v jazyce, který je mu nejbližší a tudíž maximálně eliminovat případné sporné body smlouvy. K ochraně spotřebitele ve značné míře přispívá i povinnost poskytovatele předat spotřebiteli úřední překlad smlouvy a to v jazyce či v jednom z jazyků členského státu Evropské unie, v němž se budova či její část nachází.

D. SMLOUVA O ÚVĚRU A MOŽNÉ ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

Cena za poskytnutí užívání budovy nebo její části může být hrazena, ať již plně či částečně, úvěrem poskytovaným poskytovatelem, popř. úvěrem poskytovaným třetí osobou na základě smlouvy o poskytování úvěru mezi třetí osobou a poskytovatelem. Zákon při respektování možnosti vzniku komplikací při odstoupení od smlouvy o úvěru stanoví, že v případě odstoupení spotřebitele od smlouvy musí poskytovatel zrušit smlouvu o úvěru uzavřenou se spotřebitelem nebo zajistit její zrušení. Jakékoliv sankce uplatňované v souvislosti se zrušením smlouvy o úvěru ze strany poskytovatele nebo třetí osoby vůči spotřebiteli by byly bez právního významu.

E. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

Občanský zákoník upravuje institut odstoupení od smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek v ustanovení § 63. Dochází zde k rozšíření obecných ustanovení o právu od smlouvy odstoupit a tím bezpochyby k dalšímu posílení pozice spotřebitele. Právo spotřebitele odstoupit od smlouvy vyplývá přímo ze zákona a na straně spotřebitele není požadováno splnění dalších podmínek pro to, aby mohl právo od smlouvy odstoupit realizovat. Blížeji bude právo na odstoupení od smlouvy specifikováno ve smlouvě samotné (viz § 58 odst. 1 pís. p). V rámci existujících právních úprav členských států Evropské unie lze v tomto směru zaznamenat jisté odlišnosti – např. dle belgické právní úpravy se tak musí stát formou doporučeného dopisu, dle právní úpravy španělské k účinnosti odstoupení od smlouvy je nutno toto vyhotovit dokonce formou notářského zápisu (V posledně zmíněném případě však lze přátem spatřovat jisté ztížení spotřebitelovy pozice).

Uvedené ustanovení podrobněji rozpracovává obecná ustanovení občanského zákoníku upravující institut odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy, je-li toto činěno v souladu s dohodou uzavřenou mezi smluvními stranami či v souladu se zákonem, dochází k výkonu subjektivního občanského práva.

Spotřebitel má právo od smlouvy odstoupit (§ 63 občanského zákoníku):

A. ve lhůtě 15 kalendářních dnů od uzavření smlouvy a to bez uvedení důvodu. V rámci této lhůty má spotřebitel možnost zodpovědně zvážit právní účinky uzavření smlouvy ve vztahu ke své osobě, je mu dán dostatečný časový prostor pro to, aby rozhodl, zda uzavření smlouvy je pro něj vyhovující či nikoliv. Byť v této možnosti lze spatřovat jednu z výjimek z občanskoprávní, resp. soukromoprávní zásady *pacta sunt servanda*, s ohledem na postavení spotřebitele jakožto slabší smluvní strany ve smluvním procesu je tato možnost více než důvodná. Lhůta kratší 15 dnů se nejevila v praxi nejvhodnější, neboť často nastává situace, kdy spotřebitel smlouvu podepíše počátkem dovolené, avšak k podrobnějšímu prostudování smlouvy se rozhodne až po návratu domů. Směrnice upravuje lhůtu pro možnost odstoupit od smlouvy bez udání důvodu jako desetidenní. Upřesnění řešení situace je-li poslední den lhůty dnem státního svátku občanský zákoník nepřevzal, patrně z důvodu nadbytečnosti vzhledem k existenci ustanovení § 122 odst. 3 občanského zákoníku.

Z hlediska formy odstoupení od smlouvy učiněného spotřebitelem se tak musí státí písemně (jak je ostatně možno dovodit z povinnosti zachování písemné formy pro samotnou smlouvu).

B. Ve lhůtě 3 měsíců od uzavření smlouvy, jestliže smlouva neobsahuje náležitosti zákonem požadované. Pokud však chybějící náležitosti poskytovatel spotřebiteli během 3 měsíční lhůty řádně předá, počne běžet 15 denní lhůta k odstoupení od smlouvy od poskytnutí těchto informací.

V zájmu zabezpečení dostatečné právní ochrany spotřebitele je nezbytné, aby spotřebitel byl fakticky seznámen s určitými náležitostmi smlouvy již v okamžiku

uzavírání smlouvy. Neposkytne-li poskytovatel spotřebiteli řádně a včas uvedené náležitosti, vystavuje se nebezpečí, že spotřebitel od uzavřené smlouvy v prodloužené lhůtě odstoupí. Zachování délky tříměsíční lhůty by však nebylo zcela na místě v případech, kdy poskytovatel uvedený nedostatek v průběhu běhu této lhůty odstraní a chybějící smluvní náležitosti spotřebiteli poskytne. V uvedeném případě dochází k přerušení běhu této lhůty, přičemž počne běžet lhůta uplatňující se v případě odstoupení spotřebitele od smlouvy bez uvedení důvodu.

- C. Ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne uplynutí tříměsíční lhůty, jestliže poskytovatel neposkytne spotřebiteli náležitosti zákonem požadované ani do třech měsíců od podpisu smlouvy a spotřebitel neuplatní právo na odstoupení od smlouvy dle bodu B. Ani v tomto případě nemusí spotřebitel svůj postoj zdůvodňovat.
- D. Ve lhůtě 3 měsíců od sjednaného termínu dokončení rozestavěné budovy či její části, jestliže nebyla stavba v tomto termínu dokončena řádně a včas. Prokazatelně vynaložené výdaje spojené s uzavřením a následným odstoupením od smlouvy může poskytovatel od spotřebitele požadovat pouze v případě, kdy k odstoupení od smlouvy nedošlo z důvodu porušení povinností poskytovatele. Z uvedeného ustanovení jasně vyplývá, že možnost sjednání odstupného pro tyto případy nepřichází v úvahu. V případě porušení povinností plynoucích ze závazkových právních vztahů je však možnost domáhati se práv na základě příslušných ustanovení soukromoprávních předpisů, ať už se bude jednat např. o odpovědnost za škodu, odpovědnost za vady či bezdůvodné obohacení.

Možnosti odstoupit od smlouvy uvedené pod písm. B, C představují zákonem stanovenou sankci, která může být spotřebitelem ve vztahu k poskytovateli realizována v případech, kdy poskytovatel absentuje s předložením požadovaných náležitostí.

Odstoupením od spotřebitelské smlouvy dojde ke zrušení závazkového právního vztahu mezi poskytovatelem a spotřebitelem touto smlouvou založeného.

Nad rámec stanovený zákonem je možno realizovat odstoupení od smlouvy i tehdy, bylo-li odstoupení stranami smlouvy dohodnuto, tedy umožní-li tento postup shodný projev vůle obou smluvních stran.

F. SHODA VNITROSTÁTNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY S LEGISLATIVOU EU

Zákon č. 135/2002 Sb., obsahující právní úpravu postavení a ochrany spotřebitele při uzavírání smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek zaznamenává s řadou ustanovení směrnice Evropského parlamentu a Rady 94/47/ES o ochraně nabyvatelů ve vztahu k některým aspektům smluv o nabytí práva k dočasnému užívání nemovitostí plnou slučitelnost.

Odlišnost lze spatřovat např. ve stanovení nejkratší možné doby práva užívání nemovitosti (minimálně jeden týden) – stanoví Směrnice. Vnitrostátní právní úprava tuto hranici nestanoví.

Další odlišnosti lze zaznamenat např. ve stanovení délky lhůty, v jejímž rámci může spotřebitel odstoupit od smlouvy bez udání důvodu. Směrnice stanoví k tomuto účelu lhůtu desetidenní, vnitrostátní právní úprava lhůtu patnáctidenní. Další odlišnost

spočívá v zařazení do okruhu smluvních náležitostí datum a místo podpisu smlouvy každou ze stran (Směrnice), resp. pouze uvedení data uzavření smlouvy (vnitrostátní právní úprava).

G. ÚČINNOST ZÁKONA

Jak již bylo výše uvedeno, zákon nabył účinnosti dnem 1. července 2002 s výjimkou vybraných ustanovení (§ 64 odst. 2 a § 65), která nabývají účinnosti dnem nabytí platnosti smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii.

Důvodem k takto stanovené účinnosti je úprava podmínek, které se stanou aktuálními až v souvislosti s členstvím České republiky v Evropské unii.

CONTRACTS FOR THE USE OF A BUILDING OR ITS PART FOR A PERIOD OF TIME

Summary

Act No. 135/2002 Coll. Dated the 15 of March 2002 which came into effect (with the exception of specified provisions) on the 1 of July 2002, incorporated in the Civil Code special provisions on the protection of consumer entering into agreement on the use of a building or its part for a period of time. The lawmaker had several options of how to apply the provisions regulating the given issue in the Czech legal system. There is no doubt that the provision now in effect represents important development in the area of the protection of consumer as a weaker party to the existing legal obligation (contractual) relationship. There is still, however, an open question whether it would be, possibly in the future, more efficient to regulate this issue by a special Act of law. It would certainly be possible to find the grounds supporting this solution – especially in respect of the extensive scope of the facts and specific nature of this issue to be regulated.