

# Timesharing u pravu u turizmu

---

**Behlulović, Edis**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2020**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Pula / Sveučilište Jurja Dobrile u Puli**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:137:774200>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-23**



*Repository / Repozitorij:*

[Digital Repository Juraj Dobrila University of Pula](#)



**SVEUČILIŠTE JURJA DOBRILE U PULI  
ODJEL EKONOMIJE I TURIZMA**

**EDIS BEHLULOVIĆ**

**TIMESHARING U PRAVU U TURIZMU**

**Završni rad**

**Pula,  
(rujan 2020.)**

SVEUČILIŠTE JURJA DOBRILE U PULI

PREDDIPLOMSKI STUDIJ

**EDIS BEHLULOVIĆ**

**TIMESHARING U PRAVU U TURIZMU**

Završni rad

**JMBAG: 22054, izvanredni student**

**Studijski smjer: Turizam**

**Predmet: Pravo u turizmu**

**Znanstveno područje: Društvena znanost**

**Znanstveno polje: Ekonomija**

**Znanstvena grana: Turizam**

**Mentor: doc.dr.sc. Oliver Radolović**

Pula, rujan 2020.



## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisani Edis Behlulović, kandidat za prvostupnika Turizma, ovime izjavljujem da je ovaj Završni rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio Završnog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student

---

U Puli, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine



## IZJAVA

o korištenju autorskog djela

Ja, Edis Behlulović dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj završni rad pod nazivom Timesharing u pravu u turizmu, koristi na način da gore navedeno autorsko djelo, kao cjeloviti tekst trajno objavi u javnoj internetskoj bazi Sveučilišne knjižnice Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli te kopira u javnu internetsku bazu završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice (stavljanje na raspolaganje javnosti), sve u skladu s Zakonom o autorskom pravu i drugim srodnim pravima i dobrom akademskom praksom, a radi promicanja otvorenoga, slobodnoga pristupa znanstvenim informacijama.

Za korištenje autorskog djela na gore navedeni način ne potražujem naknadu.

U Puli, \_\_\_\_\_ (datum)

Potpis

---

<b>UVOD .....</b>	<b>7</b>
<b>2. DEFINIRANJE UGOVORA O TIMESHARINGU.....</b>	<b>9</b>
2.1. OPĆENITOSTI .....	9
2.2. PRAVNA NARAV.....	10
2.3. MJERODAVNO PRAVO.....	11
2.4. TIMESHARING OBJEKTI.....	13
2.5. NAČIN UPOTREBE.....	14
<b>3. RAZVOJ UGOVORA .....</b>	<b>16</b>
3.1. TIMESHARING UGOVARANJE KROZ POVIJEST.....	16
3.2. UPORABA U INDUSTRIJI.....	17
<b>4. IZVORI UGOVORA O TIMESHARINGU U HRVATSKOM I USPOREDNIM PRAVIMA .....</b>	<b>18</b>
4.1. IZVORI U HRVATSKOM PRAVU.....	18
4.2. IZVORI U USPOREDNIM PRAVIMA .....	19
4.2.1. <i>Izvori u pravu Europske unije</i> .....	19
4.2.2. <i>Izvori u pravu SAD-a</i> .....	21
<b>5. VRSTE UGOVORA O TIMESHARINGU .....</b>	<b>22</b>
5.1. VLASNIČKI TIMESHARING I TIMESHARING S PRAVOM NA KORIŠTENJE.....	22
5.2. FIKSNI, FLEKSIBILNI I ROTIRAJUĆI TIMESHARING .....	24
5.3. PRAZNIČKI KLUBOVI I BODOVNI PROGRAMI.....	25
<b>6. UGOVARANJE.....</b>	<b>28</b>
6.1. UGOVORNE STRANE .....	28
6.2. KARAKTERISTIKE UGOVORA O TIMESHARINGU.....	29
6.3. SADRŽAJ UGOVORA O TIMESHARINGU.....	31
6.4. JEZIK NA KOJEM SE SASTAVLJA UGOVOR O TIMESHARINGU .....	32
6.5. PREDMET UGOVORA O TIMESHARINGU.....	33
6.6. INFORMATIVNI PROSPEKT.....	34
<b>7. DUŽNOSTI I PRAVA STRANAKA IZ UGOVORA O TIMESHARINGU .....</b>	<b>37</b>
7.1. DUŽNOSTI I PRAVA DAVATELJA OBJEKTA .....	37
7.1.1. <i>Obveze davatelja objekta</i> .....	37
7.1.2. <i>Prava davatelja objekta</i> .....	39
7.2. OBVEZE I PRAVA NOSITELJA PRAVA UPORABE OBJEKTA.....	39
7.2.1. <i>Obveze nositelja prava uporabe objekta</i> .....	39
7.2.2. <i>Prava nositelja prava uporabe objekta</i> .....	41
<b>8. ZAVRŠETAK UGOVORA O TIMESHARINGU .....</b>	<b>43</b>
8.1. ZAVRŠETAK UGOVORA ISTEKOM VREMENA I VIŠOM SILOM .....	43
8.2. ODUSTANAK OD UGOVORA O TIMESHARINGU I SPOREDNIH UGOVORA .....	43
<b>9. PREDNOSTI I NEDOSTACI UGOVORA O TIMESHARINGU .....</b>	<b>46</b>

9.1. PREDNOSTI UGOVORA O TIMESHARINGU .....	46
9.2. NEDOSTACI UGOVORA O TIMESHARINGU.....	47
<b>ZAKLJUČAK.....</b>	<b>49</b>
Literatura.....	51

## Uvod

Pri analizi povijesti ugovaranja timesharinga diljem svijeta te prisutnosti takvog načina ugovaranja u pojedinim zemljama, može se primijetiti da ugovaranje timesharinga u Hrvatskoj nije uobičajeno kao u zapadnoj Europi ili u SAD-u. Iako je u hrvatskom pravu ugovor o timesharingu zakonodavno u Zakonu o zaštiti potrošača (NN 79/2007) iz 2003. godine (pod nazivom “Ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine”), veliki je dio njegova sadržaja ostao na razini poslovnih običaja. Vrlo mali broj država članica Europske unije detaljno uređuje sadržaj ugovora o timesharingu.

U ovom su radu obuhvaćeni svi najbitniji aspekti ugovora o timesharingu, čija analiza započinje glavom koja se odnosi na pojam i opće karakteristike ugovora o timesharingu. U toj drugoj glavi rada navedene su specifičnosti korištenja i ugovaranja timesharinga, a odnose se na periodično korištenje određenog turističkog objekta u određenim terminima u godini, razlike u obveznompravnom, stvarnompravnom i timesharingu prema članstvu ili udjelu u nekoj pravnoj osobi, razlike u izboru mjerodavnog prava određene države i uloga Smjernica 94/47/EC i 2008/122/EC o ugovoru o timesharingu na području Europske unije, karakteristike objekata koji se koriste kod ugovaranja timesharinga te razne načine korištenja timesharinga s posebnim naglaskom na zamjenu timesharing termina.

U trećoj glavi rada dan je kratak pregled povijesti ugovora o timesharingu kroz analizu nastanka izraza “timesharing” i pregled država u kojima se timesharing u svojim začecima primjenjivao. Pored toga, spominje se i sve češća primjena timesharinga u industriji. Uz najveće svjetske vlasničke i posredničke kompanije orijentirane na timesharing poslovanje navedena je i hotelijerska kuća koja je pokrenula prvi timesharing projekt u Republici Hrvatskoj.

U četvrtoj glavi rada obrađeni su izvori ugovora o timesharingu u pravu Republike Hrvatske i usporednim pravima. Istaknuta je važnost Zakona o zaštiti potrošača kod uređivanja ugovora o timesharingu u hrvatskom pravu, a obrazloženi su i neki od akata zemalja članica Europske unije i saveznih država Sjedinjenih Američkih Država u kojima se uređuje ugovor o timesharingu.



Razlike između vrsta ugovora o timesharingu, gdje se javljaju vlasnički timesharing (*fee simple*) i timesharing s pravom na korištenje (*right to use*), fiksni, fleksibilni i rotirajući timesharing te praznički klubovi i bodovni programi, objašnjene su u petoj glavi rada a uglavnom se odnose na pravnu osnovu korištenja timesharinga u određenim terminima i periodima u godini od strane stjecatelja timesharinga sukladno njegovim potrebama.

Karakteristike sklapanja ugovora o timesharingu određene Smjernicom 94/47/EC opisane su kroz ugovorne strane i svojstvo u kojem one sklapaju ugovor, nakon čega su prikazane opće karakteristike ugovora o timesharingu u pogledu kauze, naplate i forme, naveden je obvezni minimalni sadržaj ugovora o timesharingu, jezik na kojem se sklapa, predmet ugovora te značaj i sadržaj informativnog prospekta. U nastavku rada se daje pregled obveza i prava stranaka iz ugovora o timesharingu.

Navedeni su i specifični načini prestanka ugovora o timesharingu gdje se spominje da u većini slučajeva ugovor o timesharingu prestaje istekom vremena ali se zna dešavati i da ugovor prestane uslijed propadanja objekta zbog više sile. Navedena je i mogućnost stjecatelja da jednostranom izjavom volje dovede do prestanka ugovora o timesharingu i rokove u kojima on može odustati od ugovora te učinak njegovog odustanka na prestanak sporednih ugovora.

U devetoj glavi rada ističu se razne prednosti i nedostaci ugovora o timesharingu. Te su informacije bitne poglavito za stjecatelja timesharinga koji prije ulaska u ugovorni odnos s davateljem nije upoznat s bitnim karakteristikama ugovora o timesharingu pa mu se uvidom u osnovne prednosti i nedostatke pruža mogućnost da razmisli da li je ugovaranje timesharinga idealno rješenje u planiranju odmora u određenoj destinaciji.

U zaključku rada objedinjene su konkluzije svih obrađenih glava. Tako se u zaključku nalaze konstatacije koje se odnose na najbitnije aspekte ugovora o timesharingu od pojma timesharinga, izvora timesharinga u pravima zemalja Europske unije i saveznih država SAD-a pa sve do značajki sklapanja ugovora o timesharingu i određenih obaveza i prava stranaka. Na kraju rada daje se završna misao o samom ugovoru o timesharingu.

## 2. Definiranje ugovora o timesharingu

### 2.1. Općenitosti

U turistički razvijenim državama postoje značajni uspjesi timesharinga sa sve većim brojem pristalica.

Davatelj se obvezuje predati na korištenje turistički objekt i održavati ga, a korisnik (nositelj prava korištenja) ovlašten je primljeni objekt rabiti u skladu s njegovom namjenom određeni broj godina u određenom razdoblju tijekom godine, vratiti ga i cijelu svotu zakupnine platiti unaprijed (**Gorenc i Šmid, 1999, 195**).

Timeshare je vremenska jedinica mjerena gotovo uvijek u tjednima, rezervirana u nekom ljetovalištu stalno ili za razdoblje od nekoliko godina. Ugovor se sklapa za posebnu sobu, apartman, stan na dvije etaže ili vilu za određeni tjedan ili tjedne korištenja svake godine.

Osnovica naknade za korištenje jednog objekta za trajanja ugovora iznosi između 5 000 i 10 000 USD, kojoj se obično dodaju troškovi godišnjeg održavanja od 175 do 250 USD. Broj korisnika, što potvrđuje i opseg ukupno uplaćenih naknada, u znatnome je porastu (1980. g. iznosila je uplaćena naknada otprilike 1 000 000 000 USD – M. Murray, Timeshare New Oportunity for Hotel, International Hotel Review, Juli – August, 1981. str. 22 – dok je 1984. g. taj iznos povećan na 1 700 000 000 USD). (**Gorenc i Šmid, 1999, 195**)

O samom korištenju objekta, tj. o uporabi individualnog objekta, vremenu trajanja uporabe, vremenskim jedinicama (tjednima) uporabe u godini, troškovima održavanja i ostalog, sklapaju se posebni ugovori koji nisu kupoprodajni.

Kako u većini zemalja nema propisa koji bi ograničavali vremensku uporabu ugovorenih objekata, ugovori o timesharingu mogu se sklopiti na 30, 50 ili 99 godina, ili čak na neodređeno vrijeme a korisnik je primljeni objekt ovlašten rabiti u određenom razdoblju u toku godine, vratiti ga i cijelu svotu zakupnine platiti unaprijed. U SAD-u su danas stvorena društva u čijoj se mreži nalaze objekti na razičitim područjima pa se korisnici timesharea ne koriste uvijek istim objektom, nego mogu mijenjati mjesta uporabe ljetovališta (*timeshare swaps*).

## 2.2. Pravna narav

Determiniranje pravne naravi prava na korištenje nekretnine, a time ujedno i pravne naravi timesharinga, od posebne je važnosti za pravni položaj stjecatelja glede korištenja nekretnine i za pravni položaj stjecatelja u daljnjem pravnom prometu nekretninom. Prava stjecatelja, a posebno njegov pravni položaj u slučaju insolventnosti vlasnika nekretnine i u slučaju neizvršavanja obveza prodavatelja koje on ima prema stjecatelju glede pružanja usluga, ovise upravo o tome kakve je naravi stjecateljevo pravo da se u određenom terminu ponavljano koristi određenom nekretninom. S obzirom na pravnu narav prava korištenja nekretnine, svi oblici timesharinga dijele se na stvarnopravni, obveznopravni i timesharing koji se temelji na članstvu u trgovačkom društvu.

Kod stvarnopravnog timesharinga stjecatelj stječe stvarno pravo na nekretnini koje ga ovlašćuje na periodično i ponavljano korištenje određene nekretnine. Stvarnopravna narav prava na periodično i ponavljano korištenje dijela nekretnine stjecatelju pruža vrlo veliku sigurnost kako prema osobi koja je vlasnik nekretnine tako i prema trećim osobama te pri daljnjim raspolaganjima nekretninom gdje njegovo pravo na periodično korištenje nekretninom djeluje apsolutno prema kasnijim stjecateljima nekretnine. Stjecatelj koji se na temelju nekog ograničenog stvarnog prava koristi nekretninom imat će i poseban položaj ako vlasnik nekretnine postane insolventan, ako se na nekretnini provodi ovrha ili ako se protiv vlasnika pokrene stečaj. Neke negativne strane stvarnopravnog timesharinga ogledaju se u visokim troškovima upisa u javnu knjigu, problemima kod daljnjeg raspolaganja nekretninom u gospodarske svrhe te problemima koji mogu nastati kad se na temelju timesharinga stječe pravo korištenja dijelova nekretnine koji po stvarnopravnim normama ne mogu biti samostalni objekt pravnog prometa niti stvarnih prava (hotelske sobe ili dijelovi nekretnine koji se ne smatraju samostalnim uporabnim cjelinama pa se na njima ne može steći vlasništvo posebnog dijela nekretnine) (Josipović, 2003, 674).

Obvezno pravo na periodično i ponavljano korištenje nekretninom na temelju ugovora o timesharingu omogućuje, s obzirom na slobodu ugovaranja, veće mogućnosti prilagođavanja potrebama stranaka jednostavnijim i preglednijim pravnim

konstrukcijama. Kod obveznogpravnog timesharinga moguće je da prilikom sklapanja ugovora nekretnina i termin njezina korištenja ne budu u potpunosti određeni (fleksibilni timesharing), da termin korištenja bude samo odrediv. Za sigurnost stjecatelja obveznogpravnog timesharinga znatno je nepovoljniji od stvarnogpravnog zato jer pravni odnosi nastali obveznogpravnim timesharingom djeluju samo relativno, *inter partes*, a ne apsolutno kao kod stvarnogpravnog timesharinga<sup>1</sup>. Ta se činjenica odražava na položaj stjecatelja ako vlasnik otuđi nekretninu, ako postane insolventan pa se na nekretnini provodi ovršni postupak ili se protiv njega pokrene stečaj i sl. Stjecatelj čije je pravo korištenja samo obveznogpravne naravi neće moći svoje pravo suprostaviti prema trećim osobama.

Pravo povremenog korištenja nekretninom za stjecatelja proizlazi i iz njegova članstva ili udjela u određenoj pravnoj osobi, trgovačkom društvu koje je je vlasnik nekretnine. Stjecatelj kao član društva, stjecanjem udjela u društvu stječe i pravo korištenja određenom nekretninom u određenom vremenu odnosno kupnjom dionica stječe pravo na dividendu koje se ne ostvaruje novčanom isplatom, već korištenjem određenom nekretninom u određenom razdoblju. U tim slučajevima stjecatelj može steći pravo na korištenje nekretnine samim time što je postao član društva ili dioničar ili to pravo može steći posebnim ugovorom s društvom što ovisi o tome je li u pojedinom pravnom poretku glede te vrste timesharinga to izričito uređeno. Ako ne postoje posebna pravila, primjenjuju se opća pravila o trgovačkim društvima i pravila o pravima članova odnosno dioničara u trgovačkim društvima te uređenju njihovih međusobnih odnosa (**Josipović, 2003, 677**).

### **2.3. Mjerodavno pravo**

Pravni položaj stjecatelja timesharinga uvelike ovisi o tome koje je pravo mjerodavno za ugovor o timesharingu. Vrlo često se u poslovnoj praksi dešavalo da su stranke, najvećim dijelom pod utjecajem prodavatelja, ugovarale, kao mjerodavno, pravo neke egzotične

---

<sup>1</sup> Obveznogpravni timesharing mogao bi djelovati apsolutno jedino ako bi se upisao u javne knjige u koje se inače upisuju prava na nekretninama radi davanja publiciteta.

države čiji pravni poredak stjecatelj nije niti poznao niti je mogao predvidjeti koje posljedice i učinke na njegov pravni položaj može imati izbor tog prava kao mjerodavnog za ugovorne odnose. U velikom broju slučajeva primjena tog prava dovodila je stjecatelja u položaj u kojem on nije mogao u zadovoljavajućoj mjeri zaštititi niti ostvariti prava iz ugovora o timesharingu. U određenoj su mjeri ti problemi otklonjeni već time što je na području EU implementacijom Smjernice 94/47/EC u nacionalna zakonodavstva država članica uspostavljen minimum zaštite stjecatelja iz ugovora o timesharingu. Tako se uvijek kad je za ugovor o timesharingu mjerodavno pravo neke države članice za stjecatelja ostvaruje barem minimum zaštite koja je nužna za funkcioniranje zajedničkog tržišta, a koju su u nacionalno zakonodavstvo unijele države članice **(Josipović, 2003, 712)**.

To ipak ne isključuje rizike koji u određenim slučajevima za stjecatelja mogu proizaći iz izbora mjerodavnog prava neke države koja nije članica EU. Smjernica 94/47/EC ne propisuje da države članice u svoja nacionalna zakonodavstva moraju unijeti pravila po kojima bi isključila slobodu izbora mjerodavnog prava koje bi vrijedilo za ugovor o timesharingu. Stranke su slobodne u izboru mjerodavnog prava koje će se primijeniti na njihov ugovor, što znači da mogu ugovoriti i primjenu prava koje je pravo neke druge države, a ne države članice EU. Tada, međutim, postoji mogućnost da primjenom tog prava kao mjerodavnog stjecatelj bude manje zaštićen nego da se primjenjuje pravo neke države članice kojim se osigurava barem minimum zaštite propisane Smjernicom. Smjernica obvezuje države članice da u svoja nacionalna zakonodavstva unesu odredbe kojima će osigurati da, neovisno o tome koje je mjerodavno pravo za ugovor o timesharingu, stjecatelju ne bude umanjena zaštita koja mu se osigurava Smjernicom ako se nekretnina glede koje se sklapa ugovor o timesharingu nalazi na području neke od država članica **(Josipović, 2003, 713)**.

Iz Smjernice proizlazi da u slučajevima kada se nekretnina nalazi izvan područja neke države članice ne postoji obveza država članica da svojim nacionalnim propisima osiguraju barem minimum zaštite koji uređuje Smjernica. Tako je područje primjene Smjernice, a time i zaštite stjecatelja, ograničeno Smjernicom samo na ugovore o timesharingu koji se odnose na korištenje nekretnina na području Europske unije.

Države članice na različite su načine unijele u svoje zakonodavstvo odredbu o izboru mjerodavnog prava kad se nekretnina nalazi na području Europske unije. U nizozemskom propisu<sup>2</sup> kojim je implementirana Smjernica određeno je da se stjecatelju neovisno o tome koje je pravo mjerodavno za ugovor ne može umanjiti zaštita koju ima na temelju Smjernice kad je predmet ugovora nekretnina koja se nalazi na području neke države članice. Talijanski propis<sup>3</sup> kojim je preuzeta Smjernica određuje da se u slučaju kad stranke nisu izabrale talijansko pravo za mjerodavno, a nekretnina se nalazi u Italiji, za stjecatelja primjenjuje talijanski zakon.

Neke države članice su posebnim kolizijskim pravilima proširile primjenu odredbi o zaštiti stjecatelja i kad se nekretnina ne nalazi na području neke od država članica. Njemački EGBGB<sup>4</sup> određuje da se u slučajevima kad kao mjerodavno pravo za potrošačke ugovore (uključujući i ugovor o timesharingu) nije izabrano pravo neke od država članica, primjenjuju pravila kojima su implementirane smjernice o zaštiti potrošača one države članice s čijim je područjem ugovor u uskoj vezi. U austrijskom TNG-u<sup>5</sup> propisano je da kad se barem jedna od nekretnina koja je predmet ugovora o timesharingu nalazi na području neke od država članica, na ugovor o timesharingu, ugovor o kreditu i druge vezane ugovore primjenjuje se pravo one države članice na čijem području stjecatelj ima redovito boravište kad je sklapanje ugovora u vezi s tom državom, jer je u njoj otuđivatelj ili od njega ovlaštena osoba poduzeo inicijalne radnje, djelatnosti usmjerene na sklapanje ugovora (**Josipović, 2003, 721**).

#### **2.4. Timesharing objekti**

Za efikasan način privlačenja kapitala i investiranja u turizam u smislu timesharinga, najučestaliji su objekt nekretnine ili posebni dijelovi nekretnina namijenjeni za odmor, ali

---

<sup>2</sup> Usp. Art 7.7.70A7 Abs 2 Wetsontwerp inzake de Koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken, Tweede Kamer der Staten Generaal, vergaderjaar 1995-1996, 24, 449.

<sup>3</sup> Art. 11. Zakona br. 427/1998

<sup>4</sup> Izmjenama od 27.6.2000. unijet je novi par. 29a

<sup>5</sup> Par. 11 TNG-a od 27.3.1997

to mogu biti i različite pokretne stvari, npr. autokamp-prikolice, jahte, jedrilice, strojevi, automobili, kompjutori i sl.

Smještajne jedinice koje se daju na korištenje uz određene naknade u svrhu periodične uporabe u određenom terminu uglavnom su jedinice apartmanskog tipa, bungalovi ili hotelske sobe. Podjela jedinica provodi se prema broju soba. Tako se timesharing smještajne jedinice najčešće dijele na jednosobne apartmane za dvije osobe, na apartmane sa dvije spavaće sobe (četiri ležaja) uz dvosjed na razvlačenje za dvije osobe i na veće jedinice koje mogu imati i do četiri spavaće sobe. Veće jedinice pogodne su za ugodan smještaj većih obitelji. Timesharing smještajne jedinice obično sadrže kompletno opremljene kuhinje sa blagovaonicom, perilicu suđa, televizore, DVD uređaje itd. Nije neuobičajeno da sadrže i perilicu i sušilicu rublja ili da su iste lako dostupne unutar smještajnog kompleksa. Kuhinje su opremljene sukladno veličini smještajne jedinice tako da kuhinja u smještajnoj jedinici koja je predviđena za boravak četiri osobe mora imati minimalno četiri čaše, tanjura, žlice, vilice itd.

Postoje pravila u smještajnim jedinicama o striktnom poštivanju ugovorenog broja gostiju koji će boraviti u objektu. Veličina jedinica može utjecati na potražnju. Obično je veća potražnja dvosobnih smještajnih jedinica od jednosobnih na istim lokacijama. Kada se uspoređuje potražnja za smještajnim jedinicama na različitim lokacijama može se primjetiti da prethodno pravilo na vrijedi zato jer će jedinice na atraktivnijim lokacijama (npr. blizu plaže) imati veću potražnju od jedinica koje su udaljene od mora bez obzira na broj soba.

## **2.5. Način upotrebe**

Timesharing stjecatelji mogu svoje pravo na periodično korištenje nekretnine ili dijela nekretnine iskoristiti na više načina. Oni mogu svoje pravo iskoristiti za vlastite potrebe boravka u određenoj destinaciji, mogu iznajmiti pravo korištenja drugim fizičkim osobama, mogu ga pokloniti ili darovati u dobrotvorne svrhe, mogu ga zamijeniti interno unutar istog boravišnog kompleksa preko kojeg ostvaruju svoje pravo ili eksterno kod raznih drugih boravišnih kompleksa ili mogu svoje pravo prodati putem klasičnog

oglašavanja, oglašavanja putem interneta ili preko licenciranog brokera (**Bowen, 2006, 464**).

Veoma je učestala praksa zamjene termina boravka u određenoj destinaciji samostalno ili putem određenih agencija od kojih su najpoznatije Group RCI (poznatiji kao Resort Condominium International) i Interval International<sup>6</sup>. U nekim slučajevima stjecatelji mogu dogovoriti direktnu zamjenu. Direktna zamjena zahtijeva uzajamni interes dva različita stjecatelja za zamjenom određenog termina i određene lokacije. Takav način zamjene dovodi do uštede jer nestaje potreba za plaćanjem naknade posrednicima za zamjenu termina korištenja.

U novije vrijeme zahvaljujući bodovnim sustavima stjecatelji mogu dodijeliti svoje pravo korištenja bodovnim sustavima tako da stjecateljevi termini korištenja budu zamijenjeni za zrakoplovne karte, putne aranžmane, kružna putovanja, karte za zabavne parkove i dr. Neki vlasnici ograničavaju neke od prethodno navedenih opcija kod nekretnina koje daju u timesharing.

---

<sup>6</sup> Dvije glavne međunarodne kompanije za zamjenu timesharinga. Sjedište kompanije Group RCI je u gradu Parsippany u saveznoj državi New Jersey (SAD), dok je sjedište agencije Interval International-a u gradu Miami u saveznoj državi Florida (SAD).



## 3. Razvoj ugovora

### 3.1. Timesharing ugovaranje kroz Povijest

Početak upotrebe pojma “timesharing” nije vezan za turizam. Počeo se koristiti šezdesetih godina prošlog stoljeća za konstrukciju korištenja elektronskih računala po unaprijed određenoj vremenskoj shemi dijeljenja vremena rada temeljem koje svaki korisnik raspolaže određenim vremenom za koje se može koristiti uređajem (**Bukovac Puvača, 2003, 311**). Ideja o izrazu “timesharing” u vidu turizma originalno je stvorena u Europi 1960-ih. Vlasnik skijaškog resorta Hapimag u Francuskim Alpama oglašavao je svoj resort tako da je poticao goste da umjesto iznajmljivanja soba “kupe dio hotela” (**Tostevin, 2002, 2**). Ideja se je pokazala uspješnom i takav je koncept ubrzo prihvaćen od strane raznih ponuđača turističkih usluga diljem svijeta potičući prodaju viška jedinica etažnih vlasništva u vrijeme u kojem je industrija resorta bila u depresiji. Kao prvi timeshare projekt spominje se prodaja kapaciteta zimovaništa u Super Devoluy-u u Francuskoj 1967. godine. Institut timesharinga na području SAD-a počeo se je primjenjivati 1969. g. u Kauai Kkailani na Havajima, tako da se pretvara u “industriju” s poduzećima koja u svojoj mreži obuhvaćaju brojne timeshare-abonente (pretplatnike, potpisnike)(**Gorenc i Šmid, 1999, 195**). U SAD-u, Švicarskoj, Njemačkoj, Španjolskoj i drugdje osnivaju se posebna društva koja se bave davanjem turističkih objekata u timesharing, ali to će u odnosu na “industriju timesharinga” biti rjeđi slučaj.

Usljed obećanja mogućnosti zamjene, takve su se jedinice, u industriji nazivane “prazničkim vlasništvima”, često prodavale neovisno o njihovom vlasničkom resortu (većina je ugovorena unutar određene resortne lokacije, iako postoje i drugi oblici

korištenja). Često se ne naglašava da se smještajne jedinice razlikuju kad je riječ o tržišnoj snazi<sup>7</sup>.

### **3.2. Uporaba u industriji**

Princip timesharinga privukao je mnoge razvojne stručnjake resorta i istaknute hotelijere kao što su Starwood, Wyndham, Accor, Hyatt, Hilton, Marriott i Disney. Vlasništvo nad ‘prazničkim’ smještajnim jedinicama dokazalo se kao unosan posao za ulagače među tim značajnim resortnim obiteljima, zbog popularnosti kod korisnika takvih usluga (Woods, 2001, 73). Razvoj takvog oblika boravišta omogućio je i primjenjivanje sličnih shema zauzeća i kod drugih objekata kao što su automobili, avioni, plovila i luksuzne nekretnine čija cijena dostiže iznose koji se mjere u milijunima dolara.

Obim industrije timesharinga u SAD-u jasno je dokumentiran. Američko udruženje za razvoj resorta (ARDA) izvještava da u SAD-u od siječnja 2006-te godine ima 1,604 timesharing resorta sa 154,439 smještajnih objekata. Iako prema podacima manje od šest posto domaćinstava SAD-a posjeduje praznički objekt takvog oblika vlasništva učestalost timesharing ugovaranja nastavlja rasti. Približno 4,4 milijuna domaćinstava posjeduje jedan ili više tjedana ili bodovnih ekvivalenata koji se mogu svrstati pod timesharing ugovaranje od 1. siječnja 2007. godine što je jednako porastu od šesnaest posto u usporedbi sa prethodnom godinom.

Interval International, jedna od najvećih kompanija koja se bavi zamjenom timesharinga, prenosi da ima 1,800 resorta u gotovo osamdeset država, gdje je međunarodna vrijednost prodaja procjenjena na otprilike 11,8 milijardi dolara. Resort Condominium International posjeduje preko 4,000 resorta u oko stotinu država. Na cijelom svijetu postoji 5,425 timesharing resorta od kojih je oko 31% smješteno u Sjevernoj Americi, 25% u Europi, 16% u Latinskoj Americi (u kojoj prednjači Meksiko sa udjelom od 40% u regiji) te 14% u Aziji u kojoj je predvodnik Japan ali je u Tajlandu i Indiji broj timesharing resorta u značajnom porastu.

---

<sup>7</sup> Ako je njihova lokacija npr. na Havajima ili na jugu Kalifornije mogućnost zamjene će biti izrazito velika, doduše, takva područja su među najskupljima na cijelom svijetu i podložna su potražnji karakterističnoj za visoko prometno prazničko područje.

Prvi timesharing projekt u Republici Hrvatskoj pokrenula je na otoku Braču hotelijerska kuća Svpetrvs čiji je većinski vlasnik američka tvrtka Waterman Resorts. Oni su 2003. ponudili u zakup 29 apartmana a do danas su proširili ponudu na njih 115. Ugovaranjem timesharinga hoteli u Supetru na Braču pune se šest mjeseci u godini što omogućava nova ulaganja i podizanje kvalitete u sve prateće sadržaje kojima se koriste gosti hotela, ali i apartmana (Mindoljević, 2007, 1).

## **4. Izvori ugovora o timesharingu u hrvatskom i usporednim pravima**

### **4.1. Izvori u hrvatskom pravu**

Pravna narav prava na periodično korištenje nekretninom koje se stječe na temelju ugovora o timesharingu nije posebno uređena u hrvatskom pravu. Na ugovor o timesharingu primjenjivale bi se opće odredbe obveznog prava o sklapanju ugovora, odredbe o obvezama ugovornih strana iz naplatnih pravnih poslova (npr. odgovornost za pravne i materijalne nedostatke, odredbe o raskidu ugovora) i dr. Pravna narav na periodično korištenje nekretnine ovisila bi o sporazumu stranaka. Na temelju postojećih pozitivnih hrvatskih propisa bilo bi moguće ugovoriti pravo periodičnog korištenja nekretnine i kao stvarno<sup>8</sup> i kao obvezno pravo<sup>9</sup>, kao i pravo koje proizlazi iz članstva/udjela u trgovačkom društvu. Zaštita stjecatelja, kao jedne od ugovornih strana u ugovoru o timesharingu, mogla bi se ostvarivati samo u onim okvirima u kojima je inače u hrvatskom pravnom poretku uređena zaštita ugovornih strana u ugovornim odnosima

---

<sup>8</sup> Npr. pravo na periodično korištenje nekretninom moglo bi proizlaziti iz suvlasništva nekretnine ili posebnog dijela nekretnine i sporazuma suvlasnika o tome u kojem će se periodu godine svaki od njih koristiti nekretninom i posjedovati ju.

<sup>9</sup> Npr. pravo na periodično korištenje nekretninom moglo bi proizlaziti iz ugovora o najmu na temelju kojeg je najmoprimac ovlašten koristiti se određenim samostalnim dijelom nekretnine samo u određenom periodu tijekom godine.

odnosno u okvirima u kojima je uređena zaštita prava iz kojeg stjecatelj izvodi svoje ovlaštenje na periodično korištenje nekretnine (**Josipović, 2003, 728**).

Zakon o zaštiti potrošača, kojeg je hrvatsko zakonodavstvo usvojilo kao važan korak u usklađivanju domaćeg zakonodavstva sa zakonodavstvom Europske unije, sadrži odredbe o zaštiti stjecatelja u ugovoru o timesharingu u glavi 10. pod naslovom “Ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine”. U Zakonu o zaštiti potrošača uređena je, sukladno Smjernici o zaštiti stjecatelja glede određenih aspekata ugovora o stjecanju prava korištenja nekretnina na temelju timesharinga, zaštita stjecatelja (potrošača) samo glede određenih aspekata ugovora o timesharingu. Odredbe iz glave 10. primjenjuju se na ugovore o timesharingu koji se sklapaju za razdoblje koje ne može biti kraće od tri godine, a kojima trgovac, izravno ili neizravno, za potrošača osniva ili na njega prenosi pravo uporabe jedne ili više nekretnina odnosno jednog ili više posebnih dijelova nekretnine tijekom određenog ili odredivog dijela godine, dok se potrošač obvezuje za to platiti mu ukupnu cijenu (čl. 87/1). Odredbe Zakona o zaštiti potrošača primjenjuju se neovisno o tome je li pravo na vremenski ograničenu uporabu nekretnine stvarnopravne ili obveznopravne prirode (čl. 87/2). Tko ugovorom iz članka 87. Zakona o zaštiti potrošača stekne pravo na vremenski ograničenu uporabu nekretnine, ovlašten je, ako se nekretnina nalazi na području Republike Hrvatske, to pravo upisati u zemljišnu knjigu. Odredbe o ugovoru o timesharingu, u pravilu, sadržajno odgovaraju odredbama Smjernice (npr. odredbe o obliku ugovora, jeziku na kojem je sklopljen, prethodnoj obavijesti – informativnom prospektu, obveznim uglavcima u ugovoru, jednostranom raskidu ugovora, troškovima koji se nadoknađuju u slučaju odustanka, o odustanku od ugovora o kreditu, zabrani plaćanja unaprijed i dr.).

## **4.2. Izvori u usporednim pravima**

### 4.2.1. Izvori u pravu Europske unije

S ciljem usklađivanja nacionalnih zakonodavstava država članica o zaštiti potrošača i ostvarivanja barem minimalne zaštite potrošača u svim državama članicama donesene su

brojne smjernice kojima je uređena zaštita potrošača prilikom sklapanja pojedinih potrošačkih ugovora. Jedna od njih je i Smjernica br. 94/47/EC o zaštiti stjecatelja glede određenih aspekata ugovora o stjecanju prava korištenja nekretnina na temelju timesharinga. Potrebu da se pravnim aktima Zajednice urede određena pitanja i pravne praznine glede ugovora o korištenju nekretnina na temelju timesharinga prvi put je naglasio Europski parlament posebnom rezolucijom 13.1.1988. Smjernica je objavljena 26.10.1994. a države članice Europske unije bile su dužne implementirati je u nacionalna zakonodavstva do 30.4.1997. Timesharing smjernicom obvezane su države članice da u svoja zakonodavstva implementiraju pravila kojima bi se potrošačima iz ugovora o timesharingu pružila određena zaštita prilikom pregovaranja i sklapanja ugovora o timesharingu. Smjernica se je odnosila na ona pitanja koja predstavljaju najvažnije instrumente za zaštitu stjecatelja prilikom sklapanja takvih ugovora. Ta pitanja uključuju obvezu davanja zainteresiranim osobama prospekta s različitim informacijama važnim za sklapanje ugovora, čiji je obvezni sadržaj određen dodatkom Smjernici, sklapanje ugovora o korištenju nekretnina na temelju timesharinga u određenom obliku, određenog sadržaja i na određenom jeziku, pravo stjecatelja da u određenim rokovima i uz određene pretpostavke određene Smjernicom odustane od ugovora odnosno raskine ugovor te osiguravanje minimalne zaštite stjecatelja koju pruža Smjernica neovisno o tome koja pravila međunarodnog privatnog prava vrijede za ugovor ako se nekretnina nalazi na području neke države članice (**Josipović, 2003, 680**).

Od država članica Europske Unije, do donošenja Smjernice posebne su zakone imale jedino Portugal, Velika Britanija, Francuska i Grčka. Valja istaknuti i zakonske akte nekih država članica u koje su iste implementirale Smjernicu 94/47/EC ili posebne propise o ugovoru o timesharingu koje su neke države donijele i kojima su u svoja nacionalna zakonodavstva unijele odredbe Smjernice. Tako je npr. Velika Britanija Smjernicu implementirala u postojeći Timeshare Act iz 1992., Njemačka u svoj civilni kod naziva BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) dok su recimo Austrija (Telzeitnutzungsgesetz, TNG), Španjolska (Zakon br. 42/1998)<sup>10</sup>, Irska (Statutory

---

<sup>10</sup> Španjolski je Zakon br. 42/1998 propisao da se ugovorom o timesharingu može stjecati samo ograničeno stvarno pravo ili zakup za vrijeme od tri do pedeset godina za koji se zakupnina plaća unaprijed. Traži

Instruments) i Italija (Zakon br. 427/1998) usvojile posebne akte koji se bave problematikom ugovaranja kod ugovora o timesharingu.

Europski parlament i europsko vijeće donijeli su odluku o uvođenju dopune Smjernici 94/47/EC zbog promjena koje su se dogodile na tržištu gdje su se pojavile nove vrste ugovaranja slične ugovoru o timesharingu pa je bilo potrebno u novoj dopunjenoj Smjernici 2008/122/EC istaknuti razlike između tih ugovora. Nova je Smjernica uvedena 14.1.2009. a u njoj se posebno uređuju odnosi prilikom ugovaranja preprodaje ugovora o timesharingu, zamjene ugovora o timesharingu, ugovaranja dugoročnih vlasničkih mogućnosti te se dopunjuju neke već postojeće odredbe iz Smjernice 94/47/EC. U novoj je Smjernici između ostalog navedeno da su timesharing ugovori ugovori sklopljeni na minimalno jednu godinu, da je prodavatelj obvezan predati informativni prospekt stjecatelju i da mu to ne naplati<sup>11</sup>, da se pravo stjecatelja da odustane od ugovora mora priložiti u posebnom obrascu ugovora, da je rok u kojem stjecatelj može odustati od ugovora produžen sa deset na četrnaest dana te da su države članice dužne informirati stjecatelje timesharinga o nacionalnom zakonu u kojem je Smjernica implementirana.

#### 4.2.2. Izvori u pravu SAD-a

Pravo o ograničenoj uporabi nekretnine u pravu SAD-a uređuje se na način da pojedina savezna država samostalno uređuje ugovor o timesharingu unutar postojećih propisa o prodaji nekretnina ili posebnim propisima koji se tiču ugovora o timesharingu. Tako se npr. u Kaliforniji promatrani ugovor uređuje unutar Poslovnog i Profesionalnog Koda Kalifornije u Diviziji br.4 u dijelu o nekretninama propisom “The Vacation and Timeshare Act of 2004 - Regulations of the Real Estate Commissioner, Article 12.2 Time-Share Projects”. U državi Florida pravo na ograničenu uporabu nekretnine uređuje

---

ovjeru isprava, uknjižbu u zemljišne knjige i sve ostale formalnosti za stjecanje stvarnih prava (**Bukovac Puvača, 2003, 316**).

<sup>11</sup> Informativni prospekt, kao i sam ugovor, treba biti otiskan na papirnatom ili nekom drugom trajnom mediju.

se propisom “The Florida Vacation Plan and Timesharing Act, Title XL, Chapter 721, Vacation and Timeshare Plans”.

Postoje razlike između određenih odredbi u propisima koji određuju pravo na ograničenu upotrebu nekretnine između saveznih država SAD-a pa se tako najčešće javljaju razlike kod ugovaranja vremena koje stjecatelj ima na raspolaganju za odustanak od ugovora. U državi Hawaii taj rok iznosi sedam dana od potpisivanja ugovora, u saveznoj državi Floridi stjecatelj ima mogućnost odustati od ugovora u roku od deset dana od potpisivanja ugovora dok je rok za odustajanje od ugovora o timesharingu u državi Nevadi ponoć petog dana od potpisivanja ugovora te obavijest mora biti dostavljena prodavatelju u pisanom obliku.

## 5. Vrste ugovora o timesharingu

### 5.1. Vlasnički timesharing i timesharing s pravom na korištenje

Velika je razlika između vlasničkog timesharinga (*fee simple*)<sup>12</sup> i timesharinga s pravom na korištenje (*right to use timesharing*). Postoji nekoliko varijanti vlasničkih timesharinga, a najčešći su “*timespan ownership*”, “*interval ownership*” i “*fee simple*”. Većina vlasničkih programa dijele vlasništvo nad svakim objektom na specifične tjedne tako da kupac (stjecatelj) stječe djelomično vlasništvo nad objektom te se takav objekt smatra kupčevom realnom imovinom. Ako kupac stekne djelomično vlasništvo u npr. 34. tjednu u godini nad jedinicom 253 dobiti će ispravu prema kojoj će on postati vlasnikom te specifične timesharing frakcije; ta je isprava evidentirana i u lokalnom vladinom uredu u kojem se bilježi vlasništvo nad nekretninom. U nekim slučajevima, tom se ispravom može jednostavno prenijeti posebno frakcijsko vlasništvo koje ne odgovara nužno nekom određenom tjednu u godini, na primjer, 1/52 udjela u jedinici 253. Budući da stjecatelj kod takvog oblika timesharinga stječe vlasništvo nad objektom, on tu jedinicu

---

<sup>12</sup> Kao zajednički naziv za ove oblike timesharing ugovora koristi se izraz “ownership timeshare interests”.

U nekim se zemljama koristi i pojam *deeded timesharing*.

timesharinga (mjerenu u tjednima) može prodati, iznajmiti, donirati ili prenijeti na neku drugu osobu, kao i kod drugih oblika realne imovine.

U programu prava na korištenje stjecatelj stječe pravo na korištenje timesharing jedinice određeni broj godina. Na kraju tog perioda pravo korištenja prelazi na vlasnika objekta. Obično kod takve vrste ugovaranja ugovora o timesharingu stjecatelj ima mogućnost prodati, donirati ili prenijeti ugovor o pravu na korištenje timesharing objekta ali rokovi istjecanja ostaju isti. Budući da mnoge zemlje ograničavaju vlasništvo nad nekretninama od strane nerezidenata, program prava na korištenje može biti jedini način kako da se uspješno razviju timesharing projekti u takvim zemljama.

Kao dio procesa uspostavljanja timesharing projekta, razvojni programer timesharing resorta dužan je obezbijediti skup pravnih dokumenata koji opisuju timesharing program i rad resorta. Takvi dokumenti se nazivaju “programskim dokumentima”. Kod vlasničkog timesharinga programski dokumenti javljaju se u obliku kodova, sporazuma i ograničenja koja se vezuju za vlasništvo nad svakim timesharing intervalom korištenja i obvezuju svakog vlasnika timesharing objekta (uključujući i naknadne vlasnike). Kod timesharinga s pravom na korištenje ugovor o pravu na korištenje bi trebao sadržavati programske dokumente ili ih uključiti prema preporukama.

Vlasničkim timesharingom i timesharingom s pravom na korištenje mogu se ugovarati kako fiksni tako i fleksibilni tjedni programi. U vlasničkom fleksibilnom programu programski dokumenti utvrđuju da je stjecateljeva mogućnost korištenja fleksibilno pravo koje mora biti rezervirano te da stjecatelj ne stječe nikakve posebne povlastice za rezerviranje objekta i tjedna koji se pojavljuju u ugovoru.

Važna razlika između vlasničkog timesharinga i timesharinga s pravom na korištenje odnosi se na vlasništvo resorta. Kod vlasničkog timesharinga stjecatelji timesharing objekta i termina imaju kolektivno pravo vlasništva nad resortom. Kad je resort tek otvoren razvojni programer je vlasnik objekta i on kontrolira timesharing projekt. Kako razvojni programer prodaje timesharing jedinice njegov se vlasnički udio smanjuje i kontrola nad objektom prenosi se na stjecatelje (vlasnike). Ako upravitelj objekta bankrotira stjecatelji i dalje ostaju vlasnici objekta kao što je uređeno u takvoj varijanti ugovora o timesharingu.



Kod timesharinga s pravom na korištenje razvojni programer u pravilu nastavlja biti vlasnikom čak i kad su svi termini određeni u tjednima rasprodani. Razvojni programer obično zadržava pravo na prodaju ili prijenos objekta, uključujući i timesharing program, trećoj osobi. Razvojni programer bi mogao biti u mogućnosti da jednostrano promjeni određene aspekte timesharing programa, poveća godišnje naknade ili da uspostavi posebna oporezivanja. Vlasnici timesharinga s pravom na korištenje mogu imati male ili nikakve mogućnosti promijeniti ili utjecati na takve postupke razvojnog programera. Ako su stjecatelji nezadovoljni sa upravljanjem objekta također imaju male ili nikakve mogućnosti utjecati na promjene rukovodećeg kadra ili operacija. Uz dodatak da ako se resort zatvori ili razvojni programer premine stjecatelji bi mogli ostati bez prava na uporabu timesharing objekta bez dobijanja ikakve naknade (Nelson, 2009, 3).

Kod vlasničkog timesharinga odgovornost za upravljanje objektom, određivanje godišnjih naknada i uvođenju posebnog oporezivanja, u skladu s programskim dokumentima, snosi udruga vlasnika nekretnina (Homeowners Association) ili slična udruga. Kada stjecatelj postane vlasnik određenog termina kod ugovora o timesharingu on automatski postaje član udruge vlasnika nekretnina. Na taj način stjecatelj ima mogućnost glasanja u vezi svih područja odlučivanja u kojima se traži glas skupine vlasnika uključujući i izbor komisije upravitelja koji vladaju udrugom vlasnika nekretnina. Komisija upravitelja obično unajmljuje specijalizirano društvo za upravljanje resortima u svrhu upravljanja resortom. Treba naglasiti da su vlasnički oblici timesharinga sigurniji za stjecatelje i u pogledu osiguranja od mogućnosti da razvojni programer želi prodati više timesharing termina nego što ih resort može obezbijediti.

## **5.2. Fiksni, fleksibilni i rotirajući timesharing**

U sustavu fiksnih tjedana, stjecateljevo pravo na zauzeće odnosi se na isti tjedan, i obično i isti objekt, svake godine. Ako je timesharing vlasništvo određeno za 34. tjedan i objekt 253, stjecatelj ima garantirano pravo zauzeća upravo 34. tjedna u godini u objektu 253. Većina timesharing razvojnih programera broji tjedne od dana prijave tako da ako je dan prijave u objekt 253 recimo subota onda 34. tjedan počinje od 34. subote u

godini sa odjavom 35. subote u godini. Kao što se i očekuje neki su tjedni popularniji od drugih. Taj se podatak obično uračunava u kupovnu cijenu timesharing jedinica.

U fleksibilnom sistemu stjecatelj ima pravo korištenja objekta tokom određenog perioda ali mora kontaktirati resort kako bi rezervirao određeni termin u toku fleksibilnog perioda (float season/flex time). Fleksibilno pravo je korisno ako se stjecatelj ne želi ograničavati na korištenje objekta u točno određenom terminu svake godine. Kako svi drugi stjecatelji koji dijele sa stjecateljem pravo korištenja mogu rezervirati bilo koji termin unutar fleksibilnog perioda, stjecatelj, u slučaju da odgodi rezervaciju, može doći do saznanja da su ostali termini na koje je možda računao već zauzeti. Tada će stjecatelj biti prisiljen prihvatiti termin kojeg možda nije želio ili će odbiti korištenje objekta u toj godini.

Resorti samo određuju vlastitu politiku rezerviranja tj. u kojem vremenu unaprijed stjecatelji trebaju rezervirati korištenje svojih fleksibilnih perioda korištenja. To vrijeme može biti od devet mjeseci do čak dvije godine prije datuma prijave u objekt. Mnogi resorti zahtijevaju i plaćanje unaprijed troškova održavanja kod rezerviranja fleksibilnih termina, pogotovo ako stjecatelj planira timesharing jedinicu zamijeniti. Kako određeni tjedan, kada je u pitanju zamjena timesharinga, prenesen u društvo koje se bavi zamjenom timesharing termina direktno utječe na zamjensku vrijednost tog prenesenog tjedna, procedure koje koristi resort u dodjeljivanju fleksibilnih tjedana kod zamjena timesharinga utjecati će na vrstu zamjene koju će stjecatelj biti u mogućnosti izvršiti sa svojim timesharingom.

Nekolicina timesharing projekata koristi sistem rotirajućih tjedana. U takvoj vrsti programa stjecateljevi tjedni, u kojima on koristi svoje pravo korištenja nekretnine iz ugovora o timesharingu, mijenjaju se iz godine u godinu prema fiksnom planu. Kod rotirajućeg plana u trajanju od npr. tri godine u prvoj godini stjecateljevo pravo korištenja može biti u devetom tjednu, u drugoj godini u dvadeset i šestom tjednu te u trećoj godini to se pravo može iskoristiti u četrdeset i trećem tjednu. U četvrtoj godini ciklus će započeti isponova sa devetim tjednom. Rotiranje tjedana pruža priliku svim stjecateljima da koriste resort tijekom najpopularnijih perioda u godini (Nelson, 2009, 5).

U SAD-u je nekad temeljni i osnovni timeshare proizvod, tzv. "fixed week", odnosno fiksni tjedan, tj. pravo korištenja objekta u određenom, svake godine istom tjednu, koji je do 1995. godine činio 85% timeshare prodaja u SAD-u, izgubio na značaju, te se sve više

koriste novi koncepti raspodjele korištenja timeshare objekta kao što su "floating week", odnosno promjenjivi tjedan, "split week" koji omogućava kupcu rezerviranje i korištenje objekta u periodu kraćem od tjedan dana, "biennial week" kod kojeg kupac koristi objekt tjedan dana, ali svake druge godine, "fractional timeshare interest" kod kojeg kupac koristi objekt u periodu dužem od tjedan dana. Potražnja za fiksnim tjednom pala je na 28% (Bukovac Puvača, 2003, 321).

### 5.3. Praznički klubovi i bodovni programi

Praznički klubovi su još jedna varijacija timesharing ugovaranja. Praznički klub je organizacija u čijem su vlasništvu višestruki timesharing posjedi na različitim lokacijama. Članovi kluba mogu rezervirati prostore u raznim resortima koji su dio kluba u skladu sa pravilima kluba. Plaćaju se godišnje naknade i postoji cijena koja se plaća prilikom učlanjenja u praznički klub. Ugovor o prazničkim klubovima sadrži programske dokumente timesharinga ili ih usvaja po preporuci.

Članstva u praznički klubovima mogu se kupiti, prodavati ili prenositi. Postoji više razina članstva, gdje određene razine dobivaju veće prioritete kod rezerviranja jedinica ili kod pristupa većim jedinicama. Ponekad članstva mogu biti povezivana sa "kućnim" resortima, gdje članovi kluba imaju prioritete kod rezerviranja prostora u svojim "kućnim" resortima.

Neki praznički klubovi djeluju preko komisije upravitelja izabranih od strane članova. Naprotiv, drugi praznički klubovi bave se samo preprodajom timesharinga pa članstvo u takvim organizacijama ne podrazumijeva i pravo na upravljanje klubom.

Vlasništvo posjeda uključenih u klub obično se strukturira na jedan od dva načina. Prvi je način taj da je razvojni programer (ili njegovi sljedbenici) vlasnik objekta te klub ima pristup objektima putem ugovornog odnosa sa vlasnikom. Drugi način podrazumijeva to da razvojni programer prenosi pravo vlasništva nad objektima na klub nakon što su isti izgrađeni. U tom slučaju objekti su kolektivno u vlasništvu kluba a ne svakog člana posebno. Ako članstvo omogućava djelomično vlasništvo u klubu tada će članovi indirektno biti i dijelom vlasnici kroz klub (Nelson, 2009, 7).

U oba slučaja, ako klub prestane poslovati, lako se može izgubiti pravo korištenja objekata bez ikakve nadoknade. U nekim klubovima, objekti su povjereni pravnoj ili fizičkoj osobi od povjerenja koja postaje vlasnik objekta u korist članova kluba. Takav dogovor pruža dodatnu sigurnost članovima kluba ako klub prestane poslovati.

Neki praznički klubovi prodaju vlasnička članstva. Ako stjecatelj želi imati vlasničko članstvo u prazničkom klubu trebao bi pročitati dokumente u kojima bi provjerio što to njegovo vlasničko pravo predstavlja. U nekim prazničkim klubovima koji imaju mogućnost dobivanja vlasničkog članstva svako članstvo uključuje dobivanje isprave o vlasništvu određenog tjedna i objekta u resortu. Zatim, ako praznički klub prestane poslovati, član koji je ujedno i vlasnik i dalje će ostati vlasnikom tog određenog timesharing intervala. U drugim slučajevima isprava može predstavljati djelomično vlasništvo prazničkog kluba, dok u određenim prazničkim klubovima ta je isprava samo certifikat koji označava članstvo u prazničkom klubu, bez da predstavlja vlasništvo određene realne imovine.

Praznički klubovi i resorti kod kojih je zastupljen timesharing sa pravom na korištenje imaju više zajedničkih osobina i većina mjera opreza prethodno navedenih za vrste timesharinga s pravom na korištenje odnose se i na prazničke klubove. Prodavanje programa prazničkih klubova iznad njihovih kapaciteta problem je koji se javlja i kod ugovaranja u timesharingu s pravom na korištenje.

U tipičnom bodovnom programu pristup se realizira stjecanjem članstva. Zatim član dobija određeni broj bodova svake godine koji se dodaju bodovima koje član dobija prema ugovornim odredbama o pristupanju bodovnom programu prilikom stjecanja članstva. Članovi mogu mijenjati bodove za smještaj u resortima koji sudjeluju u bodovnim programima. Članovi moraju plaćati i godišnju naknadu za održavanje čiji će iznos ovisiti o broju bodova koje član posjeduje.

Kao i u prazničkim klubovima većina bodovnih programa nudi višestruke resorte u kojima članovi mogu rezervirati tjedne smještaja. Broj bodova potrebnih da bi se dobila mogućnost smještaja obično varira ovisno o odabranim smještajima. Faktori koji utječu na potrebni broj bodova za zahtjevani smještaj uključuju popularnost resorta, veličinu smještaja, broj noćenja, određena zahtjevana noćenja (za vikende i praznike je obično

potreban veći broj bodova nego za noćenja u toku radnih dana) te kao posljedni faktor sezona u toku godine.

Neki bodovni programi prodaju različite vrste bodova, gdje vrijedniji bodovi imaju veći prioritet u rezerviranju smještaja u toku perioda vrhunca potražnje. Većina bodovnih programa dozvoljava članovima akumuliranje bodova u toku dvije ili više godina tako da bi članovi imali mogućnost zamjene za veću jedinicu smještaja ili popularniji resort ako su spremni rjeđe putovati. Neki bodovni programi dozvoljavaju zauzeće resorta u razdoblju kraćem od jednog punog tjedna za manji broj bodova (Nelson, 2009, 8).

Nedavno su neki bodovni programi počeli dozvoljavati članovima da zamjene svoje bodove za druge usluge vezane uz putovanja kao što su zrakoplovne karte i iznajmljivanje automobila. Očekuje se da će u budućnosti i drugi bodovni programi uvesti slične značajke te da će programi putovanja upravljani od strane zrakoplovnih kompanija i hotela ostvarivati jače veze sa timesharing bodovnim programima.

## 6. Ugovaranje

### 6.1. Ugovorne strane

Ugovorne strane u ugovoru o timesharingu u Smjernici 94/47/EC određene su pojmovima prodavatelj (vendor, Verkäufer) i kupac/stjecatelj (purchaser, Erwerber), iako ti pojmovi nisu dovoljno općeniti da bi se pod njih mogle podvesti ugovorne strane u svim pravnim konstrukcijama ugovora o timesharingu (Josipović, 2003, 690). U hrvatskom se zakonodavstvu stranke iz ugovora o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine nazivaju trgovcem i potrošačem (čl. 87/1 Zakona o zaštiti potrošača NN 79/2007). Neki autori stranke iz ugovora o timesharingu nazivaju davateljem i korisnikom ili nositeljem prava korištenja<sup>13</sup>. Svojstvo u kojem ugovorne strane iz ugovora o timesharingu sklapaju ugovor može se spoznati u Smjernici 94/47/EC.

Iz odredbi Smjernice koje objašnjavaju pojmove stjecatelj i prodavatelj proizlazi da je osnovni kriterij za određivanje na koje se ugovaratelje odnosi Smjernica ponajprije u

---

<sup>13</sup> Gorenc, V. i Šmid, V.: Poslovno pravo u ugostiteljstvu i turizmu, Školska knjiga Zagreb, 1999, str. 195

kakvom svojstvu ugovorne strane sklapaju ugovor, odnosno sklapaju li one ugovor u okviru svoje profesionalne djelatnosti, ili u privatne svrhe. Radi se zapravo o terminima kojima se određuju ugovorne strane u potrošačkim ugovorima. Po Smjernici prodavatelj može biti svaka fizička i pravna osoba koja u okviru svoje gospodarske ili profesionalne samostalne djelatnosti sklapa ugovore na koje se odnosi Smjernica i kojima osniva, prenosi ili preuzima obvezu da će osnovati ili prenijeti u korist druge ugovorne strane pravo korištenja na nekretnini na temelju timesharinga (čl. 2/t. 3). Smjernica se ne odnosi na ugovore kojima se prenosi ili osniva pravo korištenja nekretnina na temelju timesharinga koji imaju strogo privatni karakter (npr. ugovor kojim netko svoje pravo korištenja iz ugovora o timesharingu prenosi na neku drugu osobu). Da bi se primjenila Smjernica, potrebno je da se prodavatelj bavi gospodarskom djelatnošću u okviru koje sklapa ugovore o timesharingu. Pritom nije nužno da sklapanje takvih ugovora bude primarna djelatnost prodavatelja. Dovoljno je da između sklapanja ugovora o timesharingu i djelatnosti prodavatelja bude bilo kakva funkcionalna veza, pri čemu nije odlučeno ni u kojoj se organizacijskoj formi profesionalna djelatnost odvija te obavlja li ju pravna ili fizička osoba. Stjecatelj je po čl. 2/t.4. Smjernice svaka fizička osoba u čiju se korist osniva ili prenosi pravo korištenja nekretnina na temelju timesharinga i koja prilikom sklapanja ugovora postupa za svrhe koje su izvan njezine profesionalne djelatnosti. Odredbe Smjernice ne odnose se na ugovore kojima pravne osobe kao stjecatelji sklapaju ugovore o korištenju nekretnina na temelju timesharinga, već samo na slučajeve kad fizičke osobe za svoje privatne potrebe kao potrošači, u privatne svrhe sklapaju ugovore o timesharingu (Josipović, 2003, 691).

## **6.2. Karakteristike ugovora o timesharingu**

Iz odredbi iz Smjernice proizlaze i karakteristike i sadržaj koje mora imati ugovor o timesharingu da bi se na njega primjenila Smjernica. Ugovor mora biti kauzalan. Njegova kauza mora biti izravno ili neizravno stjecanje prava korištenja jedne ili više nekretnina na temelju timesharinga, pri čemu to pravo korištenja može biti bilo kakve pravne naravi (stvarno pravo, obvezno pravo, pravo koje proizlazi iz članstva u društvu). Upravo zbog

toga se u čl. 2. Smjernice i naglašava da je kauza izravno ili neizravno stjecanje prava korištenja. Isto se uređuje i u hrvatskom zakonodavstvu u Zakonu o zaštiti potrošača gdje stoji da trgovac, izravno ili neizravno, za potrošača osniva ili na njega prenosi pravo uporabe jedne ili više nekretnina, odnosno jednog ili više posebnih dijelova nekretnine tijekom određenog ili odredivog dijela godine (čl. 87/1 NN 79/2007). Odredbe glave Zakona o zaštiti potrošača u kojoj se uređuje ugovor o pravu na ograničenu uporabu nekretnine primjenjivat će se i kad su zaobiđene drukčijim formulacijama ugovornih odredaba te bez obzira na to je li, po mjerodavnom pravu, pravo na ograničenu uporabu nekretnine stvarnopravne ili obveznopravne prirode (čl. 87/2 NN 79/2007).

Kod nekih oblika timesharinga i u nekim pravnim poredcima samo sklapanje ugovora neće, naime, dovesti izravno i do samog stjecanja prava korištenja, već će taj ugovor predstavljati samo jednu od pretpostavki stjecanja, dok će pravo biti stečeno tek uz ispunjenje i drugih zakonskih pretpostavki (npr. upis u zemljišnu knjigu). Kako bi se obuhvatili i slučajevi u kojima je ugovor samo pravna osnova za stjecanje prava korištenja, u Smjernici je, u definiciji ugovora, izričito navedeno da se njima osniva ili prenosi pravo korištenja odnosno nastaje obveza na prijenos odnosno osnivanje prava korištenja. Pravo korištenja koje se stječe na temelju ugovora definirano je kao pravo koje se povremeno ponavlja tijekom trajanja ugovora, a čiji je sadržaj korištenje određene nekretnine u određenom ili odredivom terminu tijekom godine koji ne može biti kraći od tjedan dana. U Zakonu o zaštiti potrošača stoji da je potrošač koji stekne pravo na vremenski ograničenu uporabu nekretnine ovlašten, ako se nekretnina nalazi na području Republike Hrvatske, to pravo upisati u zemljišnu knjigu (čl. 88/1 NN 79/2007).

U Hrvatskoj je timesharing po svojim obilježjima neimenovan, konsenzualan, dvostruko obvezan, naplatan i formalan (pisani oblik)(**Gorenc i Šmid, 1999, 196**). Obveza ugovorne strane koja stječe pravo korištenja jest jednokratno plaćanje ukupne cijene za korištenje nekretnine, i to unaprijed za cijelo vrijeme trajanja ugovora. Stjecatelj se ugovorom također obvezuje plaćati i sporedne troškove, u što spadaju troškovi uprave i održavanja nekretnine, s time da se oni ne plaćaju unaprijed, već godišnje. Obveza druge ugovorne strane sastoji se u osnivanju odnosno prijenosu prava korištenja na suugovaratelja (**Josipović, 2003, 689**).

Ugovor je formalan, jer po izričitoj odredbi Smjernice 94/47/EC mora biti sklopljen u pisanom obliku (čl. 4/al.1). Članak 4/al.1. ne isključuje propisivanje i neke kvalificirane pisane forme prilikom preuzimanja Smjernice u nacionalno zakonodavstvo. Oblik u kojem mora biti sastavljena isprava o ugovoru o timesharingu te posebne pretpostavke za valjanost ugovora glede javne ovjere potpisa, sadržaja i sl. ovisit će, najčešće, o tome koje je pravne naravi timesharing te koje se pretpostavke moraju ispuniti da bi se na temelju njega steklo pravo korištenja nekretnine. Smjernica ne određuje koje su posljedice nepoštivanja pisane forme za sklapanje ugovora o timesharingu. Sukladno čl. 10. Smjernice to je prepušteno nacionalnim zakonodavstvima država članica koje moraju odrediti posljedice nepridržavanja odredbi preuzetih iz Smjernice (**Josipović, 2003, 688**). I u hrvatskom je zakonodavstvu propisano da ugovor o pravu na ograničenu uporabu nekretnine mora biti u pisanom obliku (čl. 87/3 NN 79/2007). U Zakonu o zaštiti potrošača stoji da stjecatelju moraju biti uručena najmanje tri primjerka ugovora (čl. 87/5 NN 79/2007).

### **6.3. Sadržaj ugovora o timesharingu**

U hrvatskom zakonodavstvu sadržaj ugovora o pravu na ograničenu uporabu nekretnine detaljno je uređen unutar Zakona o zaštiti potrošača. Uglavci koje treba sadržavati ugovor o pravu na ograničenu uporabu nekretnine kao i predugovor kojim se strane obvezuju sklopiti taj ugovor su ime, tvrtka ili naziv te prebivalište ili sjedište stranaka, pravo na temelju kojega trgovac raspolaže nekretninom, ime, tvrtku ili naziv te prebivalište ili sjedište vlasnika nekretnine (ako trgovac koji s potrošačem sklapa ugovor iz ove glave Zakona nije vlasnik nekretnine), pravnu narav prava koje je predmet ugovora iz ove glave Zakona te ovlaštenja koja za potrošača proizlaze iz tog prava, kao i pretpostavke pod kojima se u državi u kojoj se nekretnina nalazi to pravo može izvršavati te navod jesu li te pretpostavke ostvarene, a ako nisu, koje se pretpostavke tek trebaju ispuniti, ako je nekretnina ugovorom određena (čl. 90/1 NN 79/2007).

Ugovoru o pravu na ograničenu uporabu nekretnine mora sadržavati i točan opis nekretnine i njezinu lokaciju, komunalne usluge, poput primjerice električne energije, vode, održavanja, telefona, odvoza smeća, koje stoje potrošaču na raspolaganju, kao i



pretpostavke pod kojima mu te usluge stoje na raspolaganju, zajedničke prostorije, poput primjerice bazena ili saune, kojima se potrošač ima pravo koristiti te pretpostavke pod kojima ima pravo koristiti se zajedničkim prostorijama, pravila o održavanju i upravljanju nekretninom, točno vremensko razdoblje unutar kojeg potrošač može koristiti nekretninu te datum od kojeg potrošač može početi koristiti nekretninu, ugovorenu cijenu, okvirni iznos troškova uporabe zajedničkih prostorija i komunalne usluge, podatke za izračun troškova vezanih za uporabu nekretnine, obvezatna zakonska davanja, poput poreza i pristojbi, iznos troškova za održavanje nekretnine i njezino upravljanje (čl. 90/1 NN 79/2007).

U ugovoru se mora nalaziti i odredba kojom trgovac izjavljuje da uporaba nekretnine nije povezana ni sa kakvim drugim troškovima osim onih navedenih u ugovoru, odredba o tome je li dopušteno zamijeniti ili prodati pravo na vremenski ograničenu uporabu nekretnine, kao i odredba o troškovima u slučaju da zamjenu ili prodaju tog prava provodi trgovac, odnosno osoba koju on ugovorom na to ovlasti, obavijest o pravu potrošača na jednostrani raskid ugovora, načinu raskida te roku za raskid, osobi kojoj se pisana obavijest o raskidu treba poslati te prirodni i iznosu troškova koje će potrošač, u slučaju raskida ugovora, biti dužan platiti, način raskida ugovora o zajmu sklopljenom u svezi s ugovorom o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine, datum i mjesto potpisivanja ugovora svake ugovorne strane (čl. 90/1 NN 79/2007).

Ako u vrijeme sklapanja ugovora ili predugovora na nekretnini još nije izgrađena zgrada ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine, kao i predugovor kojim se strane obvezuju sklopiti taj ugovor mora sadržavati i stanje dovršenosti zgrade, razumnu procjenu roka završetka zgrade, broj građevinske dozvole te naziv i adresu tijela koje ju je izdalo, stanje dovršenosti električne, plinovodne, vodovodne i telekomunikacijske mreže, jamstvo da će zgrada biti izgrađena na vrijeme te jamstvo kojim se trgovac obvezuje da će, u slučaju da zgrada ne bude izgrađena na vrijeme, potrošaču vratiti iznos koji je ovaj na temelju ugovora platio, kao i pretpostavke pod kojima se ta jamstva mogu ostvariti (čl. 90/2 NN 79/2007).

U pogledu sadržaja ugovora Smjernica 2008/122/EC određuje obvezni standardni sadržaj ugovora o timesharingu. Ugovor mora sadržavati sve one uglavke koji su navedeni u dodatku Smjernice. To su najvećim djelom isti uglavci koji moraju biti

navedeni i u informativnom prospektu. Posljedica nepoštovanja obveze da u ugovoru budu navedeni svi uglavci nabrojani u Dodatku jest mogućnost stjecatelja da u određenim rokovima odustane od ugovora (čl. 6. Smjernice). Neke su države članice Europske unije mogućnost odustanka od ugovora odredile neovisno o tome koji uglavci nedostaju, čime su sukladno čl. 13. Smjernice favorizirale stjecatelja u odnosu na odredbe iz Smjernice (npr. Njemačka, Austrija, Italija, Španjolska). Ostale su države članice prilikom implementacije sukladno Smjernici izričito odredile zbog kojih se uglavaka, ako nedostaju, može odustati od ugovora.

#### **6.4. Jezik na kojem se sastavlja ugovor o timesharingu**

U Smjernici 94/47/EC je radi zaštite stjecatelja posebno određeno da ugovor mora biti sastavljen na jeziku koji će stjecatelju omogućiti da potpuno razumije njegov sadržaj. Za jezik na kojem mora biti sastavljen ugovor vrijede ista pravila kao i za jezik na kojem mora biti sastavljen informativni prospekt (čl. 4/a1.2. Smjernice). Ugovor mora biti sastavljen po izboru stjecatelja na jeziku države članice čiji je on državljanin ili na jeziku države članice u kojoj ima prebivalište. U svakom slučaju po čl. 4/3. Smjernice prodavatelj mora stjecatelju predati i ovjereni prijevod ugovora na jeziku države članice u kojoj se nalazi nekretnina. Smisao je te odredbe da se omogući stjecatelju da u državi članici na čijem se području nalaze nekretnine poduzme sve sudske, administrativne i druge mjere nužne za ostvarivanje i stjecanje njegova prava korištenja (dobivanje dozvola, registracija ugovora, upis prava u javne knjige i sl.), kao i da mu olakša eventualno vođenje sporova nastalih iz ugovora pred sudovima i drugim nadležnim tijelima države u kojoj se nalazi nekretnina. Posljedice nepoštivanja pravila o jeziku određuju države članice a te posljedice najčešće uključuju ništavost ugovora, pobjnost te novčane kazne. Upravo je pri implementaciji odredbi o jeziku ugovora i informativnog prospekta, te njihovu prijevodu počinjeno najviše povreda prava Unije.

U Zakonu o zaštiti potrošača propisano je da ugovor o pravu na ograničeno korištenje nekretnine mora biti napisan na službenom jeziku države u kojoj potrošač ima prebivalište ili boravište, odnosno, prema potrošačevu izboru, službenom jeziku države

čiji je on državljanin te na službenom jeziku države na čijem se području nekretnina nalazi (čl. 87/4 NN 79/2007).

### **6.5. Predmet ugovora o timesharingu**

Predmet ugovora mora biti jedna ili više nekretnina. Određivanjem da predmet korištenja može biti i više nekretnina odredbe Smjernice proširene su i na fleksibilne timesharinge kod kojih stjecatelj može birati uz određene pretpostavke kojom će se od više nekretnina koristiti u određenom terminu. Nekretnina (immobilien, immovable property) u Smjernici se definira kao stambena građevina (building for use as accomodation, Wohngebaude) ili dio stambene građevine na koji se odnosi ugovor (čl.2/a12. Smjernice). Smisao je te definicije da objekt timesharinga mogu biti samo objekti koji su prikladni za stanovanje, a ne i za ostvarivanje neke gospodarske namjene. Pritom se pod pojmom nekretnine razumije svaki stambeni objekt i svaki dio stambenog objekta koji je prikladan i namijenjen za stanovanje (bungalov, apartman, hotelska soba). Pod time se razumiju i stambeni objekti koji su još u izgradnji, tj. koji još nisu u času sklapanja ugovora sposobni za stanovanje. Područje primjene Smjernice time se željelo proširiti i na ugovore o timesharingu kod kojih se ugovara korištenje nekretnine koja će se tek izgraditi, što je u poslovnoj praksi bilo često.

Ugovor o timesharingu se sklapa za posebnu sobu, apartman, stan na dvije etaže ili vilu za određeni tjedan ili tjedne korištenja svake godine (**Gorenc i Šmid, 1999, 195**). U Zakonu o zaštiti potrošača stoji da je predmet ugovora o pravu na ograničenu uporabu nekretnine jedna ili više nekretnina, odnosno jedan ili više posebnih dijelova nekretnine (čl. 87/1 NN 79/2007).

### **6.6. Informativni prospekt**

Kakobi se omogućilo svim zainteresiranim osobama da se i prije sklapanja ugovora o timesharingu upoznaju sa svim relevantnim podacima o prodavatelju, nekretnini, pravima i obvezama ugovornih strana, prodavatelj je obvezan svakoj osobi koja je za to

zainteresirana još prije sklapanja ugovora dati sve te informacije, prethodne obavijesti u formi pisanog prospekta (čl. 3/1. Smjernice). Cilj je te odredbe da se stjecatelju davanjem prethodne obavijesti o timesharingu omogući da staloženo prije sklapanja ugovora razmotri i procijeni sve informacije važne za sklapanje ugovora, a ne da sklapa ugovor odmah nakon što mu ponuditelj na razne načine prezentira sve pogodnosti i prednosti timesharinga. Na temelju informacija iz prospekta stjecatelj može smireno i bez euforije proučiti koja prava i obveze za njega proizlaze iz ugovora, može se savjetovati sa stručnjacima te odlučiti hoće li sklopiti ugovor ili ne (tzv. cooling off period).

U informativnom se prospektu, osim općenitih navoda o nekretnini (čl. 3/1. Smjernice), moraju navesti i podaci o prodavatelju, njegovom pravnom statusu, podaci o vlasniku nekretnine, sadržaju i pravnoj naravi prava korištenja te uvjetima uz koje se ono može ostvarivati u državi u kojoj se nalazi nekretnina, iznos ukupne naknade za pravo korištenja za cijelo vrijeme trajanja ugovora, ako je nekretnina još u izgradnji, podaci o stupnju izgrađenosti i rokovima završetka gradnje, usluge koje se prodavatelj obvezuje ugovorom pružati stjecatelju i visina naknade za te usluge, mogućnosti korištenja zajedničkih prostorija (bazeni, saune i sl.), uvjeti i naknada uz koje se prodavatelj obvezuje održavati nekretninu i organizirati upravljanje nekretninom. U informativnom prospektu se mora navesti pravo stjecatelja na odustanak od ugovora u određenim rokovima te njegovo pravo na odustanak od sporednih ugovora i ugovora o kreditu kojima je pribavio sredstva za plaćanje naknade iz ugovora o timesharingu. Pritom se izričito mora navesti na koji se način odustaje od ugovora i kome se mora dati izjava o odustanku te koliko iznose troškovi koje zbog odustanka od ugovora stjecatelj mora platiti prodavatelju (**Josipović, 2003, 693**).

Odredbama o obveznom sadržaju prospekta određeno je da prospekt mora sadržavati najveći dio odredbi koje mora sadržavati i ugovor o timesharingu, ali ne i sve ono što mora sadržavati sam ugovor. Države članice mogle su, međutim, na temelju čl. 11. Smjernice proširiti obvezan sadržaj informativnog prospekta i na neke druge podatke (npr. na sve podatke koje mora sadržavati ugovor o timesharingu) kako bi se stjecatelju pružila što potpunija slika o svim pravnim i gospodarskim aspektima ugovora. Podaci u ugovoru mogu se od podataka u informativnom prospektu razlikovati samo u dva slučaja. Podatke iz prospekta moguće je u ugovoru promijeniti na temelju izričitog sporazuma

ugovornih strana (čl. 3/2. Smjernice). U drugom slučaju prodavatelj može sam promijeniti podatke iz prospekta, ali samo ako je u međuvremenu došlo do njihove promjene zbog promijenjenih okolnosti za koje prodavatelj ne odgovara i na koje nije mogao utjecati, kao što su npr. Povećanje administrativnih davanja, poreza, uvođenje posebnih dozvola za stjecanje i sl. (čl. 3/2. Smjernice). Obveza davanja informativnog prospekta ne znači i obvezu sklapanja ugovora, pa se, stoga, davanje informativnog prospekta ne može smatrati ponudom, već samo pozivom na davanje ponude (**Josipović, 2003, 694**).

Obveza prodavatelja da priloži informativni prospekt postoji samo u odnosu na osobu koja navedene informacije zatraži. Ne postoji, dakle, obveza javne objave općenito, npr. kod oglašavanja. Obvezno je jedino informiranje o pravu na dobivanje informacija. Nije propisano kada dokumentacija treba biti dana kupcu. Članak 3. Smjernice, međutim, upućuje na to da to mora biti najkasnije prije sklapanja ugovora. Ukoliko to ne bude učinjeno dovoljno ranije, upitna je učinkovitost te odredbe. Smjernica nije propisala sankcije za neudovoljavanje navedenim pravilima o informativnom prospektu, ali je propisala obvezu državama članicama da ih propišu (**Bukovac Puvača, 2003, 319**).

U Zakonu o zaštiti potrošača stoji da je trgovac dužan svakoj osobi koja traži obavijest o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine dostaviti pisanu obavijest koja, uz opći opis nekretnine, sadrži barem kratku i točnu obavijest o podacima navedenim u članku o sadržaju ugovora o pravu na ograničenu uporabu nekretnine te uputu o tome gdje i na koji način je moguće dobiti detaljnije obavijesti (čl. 89/1 NN 79/2007). Obavijest mora biti napisana na službenom jeziku države u kojoj potrošač ima prebivalište ili boravište, odnosno, prema izboru potrošača, službenom jeziku države čiji je on državljanin te na službenom jeziku države na čijem se području nekretnina nalazi (čl. 89/2 NN 79/2007). U svakom oglasu koji se odnosi na ugovor o pravu na vremenski ograničenu uporabu nekretnine mora biti navedena mogućnost dobivanja prethodne obavijesti, kao i mjesto na kojem se ta obavijest može dobiti (čl. 87/3 NN 79/2007).

## **7. Dužnosti i prava stranaka iz ugovora o timesharingu**

### **7.1. Dužnosti i prava davatelja objekta**

#### 7.1.1. Obveze davatelja objekta

1. Obveza davanja objekta
2. Obveza održavanja objekta u ispravnom stanju
3. Obveza naknade štete u slučaju materijalnih nedostataka objekta
3. Obveza davanja informacija nositelju

Davatelj turističkog objekta na vremensku uporabu obvezan je turistički objekt, koji je predmet ugovora, u naznačenom roku predati nositelju prava vremenske uporabe turističkog objekta u ispravnom stanju zajedno s njegovim pripadcima. Turistički objekt je u ispravnom stanju ako odgovara stanju utvrđenom ugovorom. Ako takve odredbe u ugovoru nema, objekt mora biti u takvu stanju da može poslužiti za uporabu radi koje je ugovor sklopljen (čl. 521. st. 1. i 2. ZOO-a).

Iako nositelj koristi turistički objekt samo određenu ili određene vremenske jedinice tijekom godine (npr. dva tjedna, mjesec dana, 15 dana i sl.), a s obzirom na to da davatelj

isti objekt daje na uporabu većem broju nositelja, to praktički mora za čitavo vrijeme trajanja ugovora održavati turistički objekt u ispravnom stanju. Pod ispravnim stanjem podrazumjeva se i obavljanje potrebnih popravaka, kao što su popravak parketa, krova, pročelja, mola i vezova za čamce, održavanja plovnih objekata i sl. Kad je riječ o smještaju nositelja, smatramo da se u pogledu opsega "ispravnog stanja objekta" moraju u nedostatku izričitih odredaba primjeniti poslovni običaji i Posebne uzance u ugostiteljstvu (NN 16/95), posebno u dijelu koji se odnosi na obveze (hotelijera) iz ugovora o hotelskim uslugama (npr. davatelj je dužan nositelju osigurati nesmetano korištenje objekta, odgovara za nestanak ili oštećenje stvari nositelja, dužan je održavati sve uređaje u ispravnom stanju i obavljati sve potrebne popravke u pogledu struje, vode, telefona itd.)(Gorenc i Šmid, 1999, 197).

Davatelj odgovara nositelju za sve materijalne i pravne nedostatke turističkog objekta koji smetaju njegovoj ugovorenoj ili redovitoj uporabi, bez obzira na to je li davatelj za njih znao. Jednako tako, davatelj odgovara za svojstva ili odlike turističkog objekta koje je izričito ili prešutno ugovorio (čl. 525. st. 1. ZOO-a). Ako turistički objekt u trenutku predaje na uporabu ima neki materijalni nedostatak koji se može otkloniti, nositelj može zahtijevati ili otklanjanje nedostataka u primjerenom roku ili sniženje zakupnine. Ako se taj nedostatak ne može otkloniti, nositelj ima pravo na sniženje zakupnine ili raskid ugovora, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete (čl. 530. ZOO-a). Strane ipak mogu odgovornost za materijalne nedostatke ugovorom ograničiti ili čak isključiti (čl. 528. st. 1. ZOO); to ne mogu jedino ako je davatelj znao za nedostatke i o njima s nakanom propustio obavijestiti nositelja, ako je nedostatak takav da onemogućuje korištenje turističkih objekata, i ako je odredbu o isključivanju ili ograničenju odgovornosti davatelju nametnuo koristeći se svojim monopolnim položajem (čl. 528. st. 2. ZOO-a).

Davatelj ima obvezu svakoj osobi koja je zainteresirana za sklapanje ugovora o timesharingu dati sve informacije o nekretnini, prodavatelju, pravima i obvezama ugovornih strana te ostalih pojedinosti ugovora u obliku informativnog prospekta. Obvezan je i informirati zainteresiranu osobu o nastalim promjenama u sadržaju ugovora, ako do njih dođe. Smjernica određuje da je davatelj dužan u svakoj svojoj reklami o timesharingu navesti mogućnost dobivanja informativnog prospekta koji će se na zahtjev

dati svakoj zainteresiranoj osobi (čl. 3/3. Smjernice). Samo su četiri države (Portugal, Velika Britanija, Danska i Francuska) izričito propisale novčane kazne za slučaj neudovoljavanju navedenoj obvezi. Španjolska i Portugal zabranile su upotrebu izraza "timeshare" i sličnih izraza u informativnim dokumentima i oglašavanju koje se odnosi na nekretnine. Nasuprot tome, Italija je izričito ovlastila na korištenje izraza "timeshare", ali isključivo u slučajevima kada se ugovor odnosi na stvarna prava (**Bukovac Puvača, 2003, 319**).

#### 7.1.2. Prava davatelja objekta

1. Pravo na naplatu naknade za korištenje
2. Pravo na naplatu naknade za održavanje
3. Pravo na naplatu naknade u slučaju nastanka štete
4. Pravo na otkaz ugovora

Davatelj ima pravo na naplatu naknade za korištenje objekta od strane nositelja iz ugovora o timesharing u rokovima određenim ugovorom ili zakonom, a u nedostatku ugovora i zakona, kako je uobičajeno u mjestu gdje je stvar predana nositelju (čl. 534 ZOO-a). Davatelj ima pravo i na naplatu naknade za održavanje objekta te na naplatu naknade u slučaju nastanka štete kod uporabe objekta protivno ugovoru, bez obzira na to je li stvar koristio nositelj, ili neka osoba koja radi po njegovu nalogu, podzakupnik ili koja druga osoba kojoj je omogućio da koristi stvar (čl. 532 ZOO-a). Ako nositelj i nakon opomene davatelja koristi stvar protivno ugovoru ili njezinoj namjeni ili zanemaruje njezino održavanje, te postoji opasnost znatne štete za davatelja, ovaj može otkazati ugovor bez davanja otkaznog roka (čl. 533 ZOO-a). Davatelj može otkazati ugovor o zakupu ako nositelj ne plati zakupninu ni u roku 15 dana pošto ga je davatelj pozvao na plaćanje (čl. 535 ZOO-a).



## 7.2. Obveze i prava nositelja prava uporabe objekta

### 7.2.1. Obveze nositelja prava uporabe objekta

1. Obveza nositelja da rabi objekt onako kako je utvrđeno ugovorom
2. Obveza plaćanja naknade za korištenje i drugih troškova
3. Obveza vraćanja objekta

Kao i kod ugovora o zakupu, potpuna uporaba i uživanje turističkog objekta redovita je pojava ako ne postoji drukčiji običaj ili ako nije drukčije izričito ugovoreno. Ali to pravo stvara i jednu od glavnih obveza nositelja, tj. turistički objekt može rabiti samo onako kako je utvrđeno ugovorom ili namjenom objekta i pri tome se mora ponašati kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin. Za štetu koja nastane davatelju zbog uporabe objekta protivno ugovoru ili njegovoj namjeni, odgovara nositelj bez obzira na to je li turistički objekt koristio osobno, osoba koja radi po njegovom nalogu, “podzakupac” ili bilo koja druga osoba kojoj je nositelj omogućio uporabu turističkog objekta (čl. 532. ZOO-a). Ako se radi o turističkom objektu hotelskog tipa, na nositelja se primjenjuju i Posebne uzance u ugostiteljstvu, ako su ih stranke ugovorile ili ako iz okolnosti proizlazi da su htjele njihovu primjenu (uzanca 1. st. 2.), pogotovo one koje se odnose na obveze gosta (uporaba prostorija u svrhe što ih je odredio ugostitelj, odgovornosti za štetu na uređajima, opremi i inventaru, pridržavanje kućnog reda itd.)(Gorenc i Šmid, 1999, 198).

Plaćanje naknade je u takvoj mjeri bitno da bez nje nema ni ugovora. Plaćanje naknade je izričito predviđeno u ugovorima redovito tako da se ne može početi rabiti turistički objekt prije nego što se uplati ukupna svota za ugovoreno razdoblje. Ne bi bilo loše rješenje i postojanje mogućnosti da se zakupnina može plaćati i na obroke, kao što i inače predviđa ZOO za plaćanje polugodišnje zakupnine, ako je stvar dana u zakup na jednu ili više godina, a nema roka određenog zakonom niti su strane drukčije ugovorile, odnosno nema mjesnog običaja (čl. 534. st. 1. i 2. ZOO-a). Takvo rješenje prihvatljivo je i za strane, osobito tamo gdje se radi o turističkim objektima smještaja (apartmanima, vilama,

bungalovima, plovnim objektima i sl.), gdje ukupna svota zakupnine čini veće novčane sume. Plaćanje na obroke ne bi imalo za davatelja štetnih posljedica jer bi se mogla primjeniti odredba ZOO-a o otkazu ugovora, prema kojoj zakupodavatelj može otkazati ugovor ako zakupoprimalatelj ne plati zakupninu ni u roku od 15 dana od poziva na plaćanje dospjele zakupnine (čl. 535. st. 1. ZOO-a).

Osim naknade za korištenje turističkog objekta, stjecatelj je obvezan platiti i troškove tekućeg održavanja i troškove rada turističkog objekta. To znači da osim svote za uporabu turističkog objekta, stjecatelj mora za svaku vremensku jedinicu uporabe platiti i navedene troškove, što će obično biti godišnji predujmovi, a konačna svota stvarnih troškova obračunavala bi se istekom poslovne godine. Smjernica određuje da je stjecatelj koji je od ugovora odustao u redovitom roku dužan naknaditi troškove davatelju koji su sukladno nacionalnim propisima za davatelja proizašli iz sklapanja ugovora i odustanka od njega i koji su proizašli iz zakonskih formalnosti koje su glede ugovora morale biti poduzete prije sklapanja ugovora ili tijekom vremena predviđenog za redoviti otkaz (npr. troškovi javnobilježničke ovjere, prijevoda i sl. (čl. 5/3 Smjernice).

Vraćanje turističkog objekta bitna je obveza nositelja, jer bi bez vraćanja otpala kvalifikacija tog ugovora kao ugovora o uporabi tuđe stvari. Pod vraćanjem se podrazumijeva vraćanje neoštećenoga turističkog objekta. Pri tome nositelj ne odgovara za istrošenost objekta koja nastaje uslijed redovite uporabe kao ni za oštećenja koja nastaju od njegove dotrajalosti.

#### 7.2.2. Prava nositelja prava uporabe objekta

1. Pravo na dobivanje informativnog prospekta
2. Pravo na odustanak od ugovora o timesharingu
3. Pravo na odustanak od sporednih ugovora
4. Pravo na odbijanje plaćanja nakanada u periodu u kojem traje rok za odustanak

Prije sklapanja ugovora zainteresiranoj osobi trebaju biti predane potrebne informacije koje se odnose na nekretninu nad kojom potencijalni stjecatelj želi ostvariti prava iz

ugovora o timesharingu, svi troškovi koje će stjecatelj trebati plaćati te sva prava iz ugovora. Te se informacije obično nalaze u informativnom prospektu preko kojeg zainteresirana osoba dobija uvid u najbitnije stavke iz ugovora. Smisao prospekta je u tome da se zainteresiranoj osobi omogući da bez pritiska agresivnih prezentacija, u određenom roku, odluči da li će pristati na sklapanje ugovora ili neće.

Prodavatelj objekta treba obavijestiti stjecatelja o formi i načinu odustanka od ugovora. Naime stjecatelj ima pravo da odustane od ugovora o timesharingu tj. ima pravo na jednostrani prekid ugovora i ta njegova odluka ne mora biti utemeljena ni opravdana nikakvim posebnim razlogom, nedostatkom ugovora, manom volje i dr. Rokovi za odustanak različito su uređeni u Smjernici te ovise o tome sadrži li ugovor o timesharingu sve uglavke koje propisuje Smjernica. Kad je sadržaj ugovora u potpunosti sukladan odredbama iz Smjernice, stjecatelj može odustati od ugovora u redovitom roku od četrnaest dana od dana kada su obje strane potpisale ugovor. Kad u ugovoru nedostaju uglavci koji su Smjernicom propisani kao obvezni, rok za odustanak može se produžiti na tri mjeseca od potpisivanja ugovora<sup>14</sup> (**Josipović, 2003, 703**).

Ako se stjecatelj odluči iskoristiti svoje pravo odustanka od ugovora, prekinuti će se i svaki ugovor koji je povezan s osnovnim ugovorom temeljem kojeg stjecatelj stječe ograničeno pravo upotrebe nekretnine. Ti se sporedni ugovori odnose na kreditne odnose s trećim osobama koji se sklapaju radi potpunog ili djelomičnog plaćanja naknade za korištenje nekretnine iz ugovora o timesharingu. Drugi ugovori koji su povezani s ugovorom o timesharingu su ugovori o posredovanju u zamjeni termina ili nekretnina, ugovori o uslugama i sl. Države članice Europske unije posebnim odredbama u okviru nacionalnih zakonodavstava određuju pod kojim uvjetima dolazi do prekida tih sporednih ugovora.

Stjecatelj iz ugovora o timesharingu zaštićen je i na način da ima pravo odbijanja plaćanja unaprijed svih naknada dok traje period u kojem on može odustati od ugovora. Prodavatelju objekta iz ugovora o timesharingu zabranjeno je da traži od stjecatelja bilo kakva plaćanja unaprijed te se u slučaju njegovog nepoštivanja te odredbe protiv njega

---

<sup>14</sup> Iz čl. 5. Smjernice proizlazi da je ugovor, premda mu nedostaju svi navedeni uglavci, valjan, ali da stjecatelj od njega može odustati.

mogu provesti mjere koje se uređuju u nacionalnim zakonodavstvima država članica (Josipović, 2003, 710)<sup>15</sup>.

Države članice, prema čl. 8. Smjernice moraju u svom zakonodavstvu propisati da su sve odredbe kojima bi se kupac odrekao prava koja mu Smjernica pruža ili kojim bi se prodavatelj oslobodio njome propisane odgovornosti bez pravnog učinka u odnosu na kupca (Bukovac Puvača, 2003, 326).

## **8. Završetak ugovora o timesharingu**

### **8.1. Završetak ugovora istekom vremena i višom silom**

U većini primjera ugovor o timesharingu prestaje istekom vremena. Turistički se objekt naime može dati na vremensku uporabu za razdoblje utvrđeno ugovorom, a sama uporaba objekta nije neprekidna kao kod zakupa, nego se turistički objekt rabi u ugovorenim vremenskim jedinicama (to je razdoblje od sedam dana), jednoj ili više u godini dana. Istekom ukupno ugovorenog razdoblja prestaje i ugovor, tj. pravo uporabe.

Kada turistički objekt propadne zbog više sile te okolnosti ne mogu se staviti na teret (krivnju) jedne ili druge strane, a mogu dovesti do prestanka ugovora. Kako se radi o plaćanju zakupnine u čitavoj svoti unaprijed (npr. ugovor je sklopljen na 25 godina, a nakon tri godine, objekt se sruši zbog potresa) sigurno je da bi po općim pravilima obveznog prava stjecatelj mogao postaviti zahtjev ili za odgovarajuće sniženje zakupnine ili zahtjev za vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnove ili postaviti neki slični zahtjev (kod plaćanja zakupnine na obroke taj bi problem otpao). Stoga se u konkretnom ugovoru mora predvidjeti i rješenje za spomenuti primjer, npr. ograničiti

---

<sup>15</sup> U austrijskom pravu, za slučaj da kupac plati unaprijed (prije roka unutar kojeg ima pravo odustanka) propisana je novčana kazna, a povrat uplaćenog iznosa mora biti izvršen u roku od 30 dana od obavijesti o kupčevu odustanku .

svotu do koje se može postaviti zahtjev za povrat vezan uz protok vremena u kojem je objekt rabljen, ili se može davatelj obvezati da će ponuditi drugi odgovarajući turistički objekt na uporabu i sl. (Gorenc i Šmid, 1999, 199).

## 8.2. Odustanak od ugovora o timesharingu i sporednih ugovora

Smjernicom su države članice Europske unije obvezane da u svoja nacionalna zakonodavstva, uz već postojeća pravila o prestanku ugovora, ništavnim i pobožnim ugovorima, raskidu ugovora i dr., unesu odredbe kojima se suprotno općeprihvaćenom načelu pacta sunt servanda omogućuje stjecatelju da jednostranom izjavom volje dovede do prestanka ugovora o timesharingu i poništavanja svih pravnih učinaka koje je do tada ugovor proizveo. Na koji će način države članice urediti pravo stjecatelja da nakon sklapanja ugovora jednostranom izjavom volje dovede do prestanka ugovora, raskida ugovora, kako će urediti pravne učinke takve stjecateljeve izjave i, uopće, pravne učinke sklapanja ugovora o timesharingu prepušteno je državama članicama. Dok postoji pravo stjecatelja na odustanak od ugovora, sklapanje ugovora je samo uvjetno, pa i nastupanje pravnih učinaka ugovora ovisi o tome hoće li stjecatelj ostvarivati svoje pravo na opoziv ili ne <sup>16</sup> (Josipović, 2003, 701).

Kada je ugovor o timesharingu potpun tj. kada sadrži sve odredbe koje su Smjernicom određene kao obavezne rok u kojem stjecatelj može odustati od ugovora je četrnaest dana od dana potpisivanja ugovora. U slučaju da u ugovoru nedostaju određene odredbe koje se smatraju obaveznima stjecatelj je rok za odustanak se produžuje na tri mjeseca od potpisivanja ugovora. Ako prodavatelj dostavi stjecatelju ispravu sa svim uglavcima i informacijama koje su nedostajale, stjecatelj ima pravo odustati u roku od četrnaest dana od dana kada su mu te informacije dostavljene. Ako stjecatelj nije odustao od ugovora u roku od tri mjeseca od potpisivanja ugovora, a prodavatelj mu je i u tom roku propustio predati ispravu sa svim uglavcima ugovora i on može odustati od tog ugovora u roku od dodatnih četrnaest dana. U slučaju da prodavatelj propusti predati potencijalnom

---

<sup>16</sup> To bi zapravo značilo da je stjecatelj prilikom sklapanja ugovora dao samo uvjetnu izjavu volje o pristanku na sklapanje ugovora, i to pod suspenzivnim uvjetom.

stjecatelju odvojeni formular za odustanak od ugovora o timesharingu rok za odustanak produžiti će se na jednu godinu i četrnaest dana od dana potpisivanja ugovora. Ti su rokovi odustanka određeni s ciljem zaštite stjecatelja da se on prije potpisivanja savjetuje, prema potrebi, sa stručnim osobama i prouči svoja prava i obveze iz ugovora da bi mogao donijeti odluku o sklapanju ugovora. Države članice Europske unije mogu zaštitu stjecatelja iz ugovora o timesharingu, kod odustanka od ugovora, proširiti i na slučajeve kada u ugovoru nedostaju uglavci koji se Smjernicom ne smatraju obaveznima i određujući duže rokove za odustanak. Države članice određuju i u kakvom se obliku mora dati odustanak (da se po nacionalnom propisu može dokazati da je dan odustanak) te način na koji se daje odustanak. Izjava o odustanku može se dati i u usmenom obliku a ako je dana u pismenom tada je dovoljno da je izjava poslana prije isteka roka za odustanak. Kod određivanja pravnih odnosa između stranaka nakon prestanka ugovora najvažniju ulogu imaju nacionalni propisi država članica dok Smjernica određuje samo da je stjecatelj koji je od ugovora odustao u redovitom roku dužan naknaditi prodavatelju troškove koji su za prodavatelja proizašli iz sklapanja ugovora i odustanka. Ako je prodavatelj propustio u ugovoru navesti sve potrebne uglavke stjecatelj mu nije dužan nadoknaditi troškove prilikom odustanka od ugovora.

Ugovor o timesharingu i ugovor o kreditu, kojeg stjecatelj sklapa s trećom osobom radi dobivanja sredstava za financiranje obveza proizašlih iz ugovora o timesharingu, predstavljaju za stjecatelja jedinstvenu transakciju. Radi njegove zaštite pravo na odustanak od ugovora o timesharingu prošireno je i na ugovor o kreditu bez obzira da li je taj ugovor o kreditu sklopljen sa prodavateljem ili sa trećom osobom koja posluje u sporazumu sa prodavateljem. Ako je stjecatelj sklopio ugovor o kreditu s trećom osobom bez posredovanja prodavatelja pravo na odustanak od ugovora o timesharingu ne daje stjecatelju pravo na odustanak od ugovora o kreditu (**Josipović, 2003, 708**).

Austrijski TNG uređuje slučajeve u kojima stjecatelj sklapa ugovor o kreditu s trećom osobom, tako da ugovor o kreditu i ugovor o timesharingu za kreditora i prodavatelja predstavljaju gospodarsko jedinstvo, na način da stjecatelj i ta treća osoba mogu odustati od ugovora o kreditu u roku od tri mjeseca otkad je stjecatelj odustao od ugovora o timesharingu. Za odustanak od ugovora o kreditu u tom je slučaju potrebna posebna izjava u pisanom obliku a posljedice odustanka od ugovora o kreditu su te da svaka strana

mora drugoj vratiti ono što je primila na ime ispunjenja ugovora o kreditu, pri čemu stjecatelj ne mora platiti kamate. Austrijski TNG posebno uređuje slučajeve kada stjecatelj sklapa ugovore s trećom osobom koji su povezani s ostvarivanjem stjecateljevih prava iz ugovora o timesharingu, a koji za prodavatelja i tu treću osobu čine gospodarsko jedinstvo (npr. ugovor o posredovanju u zamjeni termina ili nekretnina, ugovor o uslugama i sl.) te kod odustanka od tih ugovora vrijede ista pravila kao i kod odustanka od ugovora o kreditu sklopljenog s trećom osobom.

Rok za odustanak od ugovora bitan je dio i timesharing ugovora u SAD-u. Klauzule o pravu na odustanak od ugovora moraju biti posebno istaknute, pisane slovima u veličini većoj od osnovnog teksta, u boldu, a njihov je sadržaj određen zakonom. Neke države traže i da budu na posebnoj stranici koju kupac mora posebno potpisati. Rok za odustanak varira od države do države (**Bukovac Puvača, 2003, 323**).

## **9. Prednosti i nedostaci ugovora o timesharingu**

### **9.1. Prednosti ugovora o timesharingu**

1. Garantirani smještaj u periodu određenom ugovorom
2. Osjećaj vlasništva nad objektom
3. Prednost plaćanja unaprijed
2. Podjela troškova održavanja objekta između više stjecatelja
4. Promjena mjesta odmora kod fleksibilnog timesharinga
5. Prednost davanja nekretnine na korištenje

Timesharing vlasništvo može pružiti stjecatelju razne prednosti. Kao glavna prednost ističe se garantirani smještaj u određenom objektu u periodu određenom ugovorom bez potrebe dogovaranja svih detalja rezerviranja smještaja svake godine posebno. Timesharing ugovaranjem osobe koje su zauzete poslom u toku godine na neki su način

prisiljene otići na taj dugo očekivani i potrebni odmor ali zato ne moraju gubiti vrijeme i dodatnu energiju dogovaranjem svih pojedinosti prilikom organizacije odmora.

Stjecatelji iz ugovora o timesharingu u tom se periodu korištenja objekta osjećaju kao da su vlasnici. Ugovaranje timesharinga omogućava osobama koje si ne mogu priuštiti vlasništvo nad određenom nekretninom ili dijelom nekretnine za odmor, i onim osobama kojima nije potrebno da budu vlasnici tokom cijele godine, da u određenom periodu godine borave u nekretnini po njihovom izboru i doživljavaju se vlasnicima.

Za korištenje objekta plaća se unaprijed ugovorena naknada pružajući stjecatelju zaštitu u slučaju poskupljenja cijena korištenja te se poskupljenje cijena odražava samo na naknade koje stjecatelj plaća godišnje a to su naknade za održavanje objekta i porezi **(Bowen, 2006, 468)**.

Gospodarska koncepcija timesharinga omogućava podjelu troškova održavanja određenog objekta između više stjecatelja koji se u različitim terminima u toku godine koriste nekretninom. Svi stjecatelji sudjeluju u troškovima održavanja nekretnine razmjerno trajanju svojih termina korištenja pa se time postiže optimalno korištenje nekretnine tijekom cijele godine.

U slučajevima ugovaranja fleksibilnog timesharinga stjecatelji imaju mogućnost promjene mjesta odmora te nisu obavezni svake godine u određenim terminima boraviti u istom objektu te u nekim slučajevima mogu birati i vrijeme korištenja. Postoje brojne posredničke agencije koje omogućavaju stjecateljima zamjenu termina korištenja s drugim stjecateljima. Stjecatelji mogu ostvariti dodatnu zaradu od svojeg prava korištenja nekretnine ako se odluče na daljnje iznajmljivanje nekretnine.

Davanje nekretnine na korištenje putem timesharinga predstavlja povoljnu gospodarsku transakciju i za vlasnika nekretnine, u nekim slučajevima i povoljniju od prodaje nekretnine ili davanja u zakup. Naknada za korištenje nekretnine plaća se unaprijed za cijelo vrijeme trajanja ugovora što omogućuje vlasniku relativno brzo vraćanje investicije u nekretninu. Dugoročno gospodarsko korištenje nekretnine omogućava vlasniku dugoročno razvijanje različitih gospodarskih djelatnosti vezanih za održavanje objekta i pružanje usluga stjecateljima te ostvarivanje daljnje financijske koristi naplaćivanjem pruženih usluga **(Josipović, 2003, 674)**.



## 9.2. Nedostaci ugovora o timesharingu

1. Velik broj ugovornih strana
2. Agresivne tehnike prezentiranja mogućnosti ulaganja u timesharing
3. Obaveza stjecatelja na plaćanje vrlo visokih novčanih iznosa po različitim osnovama
4. Potrošači ne poznaju pravo zemlje u kojoj žele koristiti nekretninu što automatski za posljedicu može imati ne shvaćanja ugovornih odredbi

Iako stjecanje prava korištenja nekretnine u određenom periodu u godini daje razne prednosti, može se primjetiti da se u poslovnoj praksi europskih ali i drugih država diljem svijeta javljaju razni problemi za stjecatelja prilikom ostvarivanja prava iz ugovora o timesharingu. U Europskoj uniji ti su problemi dijelom riješeni uvođenjem Smjernice 94/47/EC o zaštiti stjecatelja glede određenih aspekata ugovora o stjecanju prava korištenja nekretnina na temelju timesharinga te kasnije dopunom Smjernice, iako su i nakon uvođenja Smjernice neke države nailazile na probleme prilikom implementacije Smjernice u nacionalna zakonodavstva te prilikom proširenja zaštite stjecatelja.

U ugovorima o timesharingu, ovisno o pravnoj konstrukciji timesharinga, obično se pojavljuje više ugovornih strana (stjecatelj, domaći i strani investitor, upravitelj nekretnine, fiducijar, posrednik za zamjenu termina i dr.) čiji su pravni odnosi često uređeni netransparentnim i vrlo složenim odredbama.

Prije sklapanja ugovora, u trenutku kada je zainteresiranoj osobi predstavljena mogućnost investiranja u takav dugoročni oblik ugovaranja odmora, ta je osoba vrlo često suočena s atraktivnom i agresivnom reklamom i prezentacijom timesharinga od strane prodavatelja. Često se dešava da zainteresirane osobe budu izložene pritisku prodavatelja da što prije sklope ugovor, po mogućnosti isti dan kada im je ta mogućnost ulaganja i prezentirana, tako ne budu svjesne u potpunosti svih svojih prava i obveza te da ne budu u mogućnosti detaljno proučiti sve uglavke ugovora ili angažirati stručnjaka koji bi to mogao učiniti umjesto njih. Predstavljanje mogućnosti ulaganja u timesharing objekte uključuje organiziranje prezentacija uz prikazivanje filmova, zakuske, pića, davanje besplatnih karata za putovanje na mjesto gdje se nalazi nekretnina, omogućavanje probnih korištenja nekretnine, davanje raznih poklona i sl., što u nekim

slučajevima može značiti i stvaranje izvjesnog pritiska na sklapanje ugovora na licu mjesta. Prodavatelji mogu dodatno motivirati zainteresirane osobe na taj čin pružanjem mogućnosti povoljnijih uvjeta plaćanja ili izborom atraktivnijih termina korištenja (Josipović, 2003, 678).

U praksi se pokazalo da se stjecatelj sklapanjem ugovora o timesharingu obvezuje na plaćanje vrlo visokih novčanih iznosa po različitim osnovama pod koje spadaju naknada za korištenje koja se unaprijed plaća za cijelo vrijeme trajanja ugovora, visoki troškovi održavanja i pružanja usluga, visoke naknade za posredovanje u zamjeni termina i izboru nekretnina, različiti administrativni porezi i naknade te visoki troškovi putovanja i sl. Javljaju se problemi i u slučaju kad se stjecatelj želi riješiti svog prava na korištenje nekretnine na temelju timesharinga što često zna predstavljati visoke troškove za stjecatelja a zna biti i nemoguće za ostvariti. Stjecateljima je vrlo teško prodati timesharing prvenstveno zbog činjenice da ponuda timesharinga višestruko premašuje potražnju (Bowen, 2006, 469).

## Zaključak

Kao i mnogi drugi ugovori, kroz povijest se razvijao i prilagođavao potrebama tržišta. Ugovor o timesharingu odnosi se na različite pravne odnose iz kojih proizlazi pravo periodičnog, ponavljano korištenja određenom stvari ili s više istovrsnih stvari u određenom ili odredivom terminu tijekom duljeg razdoblja, uz unaprijed plaćenu naknadu za cijelo vrijeme trajanja timesharinga (Josipović, 2003, str. 672). U pogledu pravne naravi treba naglasiti da stvarnopravni timesharing pruža veću sigurnost stjecatelju od obveznopravnog timesharinga. Izbor mjerodavnog prava također utječe na pravni položaj stjecatelja tako da se u slučaju izbora prava neke države čiji pravni poredak stjecatelj ne poznaje kao mjerodavnog za ugovor o timesharingu stjecatelju bitno umanjuje zaštita. Timesharing objekti mogu biti nekretnine ali i neke pokretne stvari a timesharing stjecatelji mogu svoje pravo na periodično korištenje objekta iskoristiti za vlastite potrebe, mogu ga iznajmiti, pokloniti ili zamijeniti.

Izraz "timesharing" u vidu turizma počeo se je primjenjivati šezdesetih godina prošlog stoljeća u Francuskoj gdje su se javljali i prvi timesharing projekti. Od većih hotelijerskih

kompanija koje su započele sa razvijanjem timesharing projekata svakako treba spomenuti Hyatt, Hilton, Marriott i Disney. Ugovaranje timesharinga od svog nastanka bilježi stalni porast iako je posljednjih godina potražnja za takvim načinom ugovaranja odmora manja uslijed globalne financijske krize. Kad se promatraju izvori timesharinga u pravu zemalja Europske unije može se primijetiti da su neke zemlje implementirale odredbe iz Smjernice 94/47/EC o zaštiti stjecatelja iz ugovora o timesharingu u već postojeće zakonske akte dok su neke zemlje usvojile posebne akte koji se bave problematikom timesharinga i u njih implementirale odredbe Smjernice. U pravu Republike Hrvatske ugovor o timesharingu uglavnom se uređuje u Zakonu o zaštiti potrošača.

Postoje vlasnički timesharing kod kojeg stjecatelj stječe djelomično vlasništvo nad objektom, timesharing s pravom na korištenje kojim stjecatelj stječe pravo korištenja objekta određeni broj godina, fiksni, fleksibilni i rotirajući timesharing kod kojih je glavna karakteristika različiti raspored korištenja tjedana u toku godine te praznički klubovi čiji članovi mogu rezervirati prostore u raznim resortima koji su dio kluba i bodovni programi u kojima članovi mogu mijenjati bodove koje dobijaju temeljem članstva u bodovnim programima za smještaj u resortima koji sudjeluju u programima.

Ugovorne strane u ugovoru o timesharingu određene su pojmovima stjecatelj/kupac/nositelj prava korištenja i prodavatelj/davatelj. Ugovor o timesharingu mora biti kauzalan, naplatan, dvostranoobvezan i formalan. Ugovor mora sadržavati sve one uglavke koji su navedeni u dodatku Smjernice, mora biti sastavljen na jeziku koji će stjecatelju omogućiti da potpuno razumije njegov sadržaj a predmet ugovora mora biti jedna ili više nekretnina. Kako bi se omogućilo potencijalnom stjecatelju timesharinga da bude potpuno informiran o svojim pravima i obvezama i važnim uglavcima ugovora, prije samog sklapanja ugovora prodavatelj je obvezan stjecatelju predati informativni prospekt. Prodavatelj je obvezan obavijestiti stjecatelja i o formi i načinu odustanka od ugovora o timesharingu i sporednih ugovora te mu je zabranjeno primiti bilo kakvu naknadu dok traje period u kojem stjecatelj ima pravo odustanka od ugovora.

Ugovor o timesharingu može prestati istekom vremena i u slučaju kada turistički objekt propadne zbog više sile. Stjecatelj može utjecati na prestanak ugovora o timesharingu i sporednih ugovora na način da jednostranom izjavom volje dovede do poništavanja svih

pravnih učinaka koje je do tada ugovor proizveo. Rok u kojem stjecatelj može odustati od ugovora o timesharingu varira kada ugovor sadrži sve odredbe koje su Smjernicom određene kao obvezne i kada određene odredbe nedostaju. U prvom slučaju iznosi četrnaest dana od potpisivanja ugovora a u drugom se produžuje za tri mjeseca.

Glavna prednost timesharing ugovaranja odnosi se na garanciju smještaja u određenom objektu u periodu određenom ugovorom pružajući na taj način stjecatelju osjećaj vlasništva nad objektom. Nedostaci se prvenstveno odnose na pokušaje prijevare stjecatelja od strane određenih ovlaštenih ili neovlaštenih prodavatelja koji koriste agresivne pristupe u prezentiranju mogućnosti ulaganja u timesharing zahtijevajući od zainteresiranih osoba da što prije sklope ugovor te na taj način iskorištavaju nedovoljnu informiranost tih osoba o složenom pravnom uređenju timesharinga. Bez obzira na sve nedostatke, timesharing se još uvijek smatra zanimljivim načinom ulaganja za sve stjecatelje koji svoje potrebe za odmorom žele zadovoljiti ulaganjem u nekretninu koju će smatrati svojim vlasništvom iako je koriste samo u određenom periodu u godini.

## **Literatura**

### **Knjige, časopisi i članci**

1. Gorenc, V. i Šmid, V.: Poslovno pravo u ugostiteljstvu i turizmu, Školska knjiga Zagreb, 1999, str. 195-199.
2. Josipović, T.: Zaštita potrošača iz ugovora o timesharingu u Europskoj uniji, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu 3-4/2003, str. 671-735.
3. Maja Bukovac Puvača: Zaštita kupaca u Time-sharing ugovorima prema Smjernici 94/47, Zbornik Pravnog Fakulteta u Rijeci, Volumen 24, Broj 1, 2003, str. 311-336.
4. Woods, Robert H.: Important issues for a growing timeshare industry / Robert H. Woods. - 2001. // The Cornell Hotel and restaurant administration quarterly. Vol. 42, No. 1, 2001, str. 73.
5. Nelson, Stephen J.: Timesharing 101 - A TUG Introduction to Timesharing, Timeshare Users Group, 2009, str. 3-8.

6. Bowen, David A.: Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense, Loyola University Chicago, 2006, str. 459-478.

### **Izvori u pravnim aktima zemalja**

1. Zakon o zaštiti potrošača (NN 79/2007)
2. Europska unija: Smjernice 94/47/EC i 2008/122/EC o zaštiti stjecatelja iz ugovora o timesharingu
3. Velika Britanija: Timeshare Act 1992
4. Njemačka: Civilni kod Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
5. Austrija: Telzeitnutzungsgesetz (TNG)