9. 4. 2002

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Leasing

Leasing, ang. pronájem, je dvoustranný nebo třístranný vztah, při němž pronajímatel (ang. lessor) na základě smlouvy poskytuje předmět leasingu do volného užívání nájemci (ang. lessee), který se mu za to zavazuje platit během smluveného období stanovené splátky. Na základě ujednání pronajímatele (tj. vlastníka předmětu leasingu) a nájemce může po skončení pronájmu (leasingové doby) na nájemce přejít vlastnické právo k předmětu leasingu (viz smlouva o koupi najaté věci).

Leasing, ang. pronájem, je dvoustranný nebo třístranný vztah, při němž pronajímatel (ang. lessor) na základě smlouvy poskytuje předmět leasingu do volného užívání nájemci (ang. lessee), který se mu za to zavazuje platit během smluveného období stanovené splátky. Na základě ujednání pronajímatele (tj. vlastníka předmětu leasingu) a nájemce může po skončení pronájmu (leasingové doby) na nájemce přejít vlastnické právo k předmětu leasingu (viz smlouva o koupi najaté věci). Jako hlavní druhy leasingu lze obecně rozlišit leasing finanční (trojstranný) a leasing operativní (dvoustranný). Dalšími druhy jsou například leasing přímý a nepřímý, leasing za zůstatkovou hodnotu, nebo leasing se zpětným odkupem. Někdy přichází v úvahu také tzv. subleasing, který umožňuje nájemci převést právo užívat předmět leasingu na jinou osobu. Nutno podotknout, že výklady leasingu v jeho obecné rovině se často v teorii i praxi různí, což je způsobeno především nedostatkem jeho zákonné úpravy.

Leasingová operace. V rámci leasingu si nájemce vybírá spolu se zbožím zároveň i dodavatele s nímž si sjedná podmínky dodávky, cenu apod. Za financující stranu si poté nájemce volí leasingovou společnost (pronajímatele), která od dodavatele požadované zboží koupí a svěří je do leasingového pronájmu nájemci. Nájemce pak na základě leasingové smlouvy (uzavřené nejčastěji ve formě inominátního kontraktu) věc užívá a v pravidelných intervalech splácí pronajímateli nájemné. Podle druhu leasingu se rozlišují zejména podmínky placení nájemného. Při finančním leasingu je totiž nájemce povinen platit nájemné bez ohledu na funkčnost, poškození nebo ztrátu věci (zpravidla stroje), a sice v důsledku převodu veškerých výnosů, ale i rizik spojených s předmětem leasingu na základě ujednané smlouvy. Byl-li ujednán leasing operativní, nese veškerá rizika pronajímatel a povinnost platit nájemné je proto spojena s možností nájemce užívat předmět leasingu. Vypověditelnost smlouvy je rovněž závislá na druhu sjednaného leasingu. Při operativním leasingu je zpravidla nájemci umožněno smlouvu vypovědět. V rámci leasingu finančního je naproti tomu možnost výpovědi smlouvy buďto úplně vyloučena nebo je pojena s vysokými finančními sankcemi. Výhoda leasingu spočívá především ve financování třetí stranou, které umožňuje krýt náklady investice až do plné výše z cizích zdrojů. V neposlední řadě přináší leasing také daňové výhody.

Finanční leasing. Pro finanční leasing je charakteristický jeho trojstranný vztah (dodavatel-pronajímatel-nájemce) a dlouhodobé trvání (zpravidla nejméně 3 roky). Doba leasingu v tomto případě většinou odpovídá životnosti předmětu leasingu, kterým jsou nejčastěji stroje, zařízení nebo vybavení. V důsledku, hradí nájemce svými splátkami pronajímateli, který věc koupil od dodavatele, zejména pořizovací náklady, úrokové náklady a příslušný zisk. Jak již bylo uvedeno, je typickým rysem finančního leasingu to, že pronajímatel (jakožto vlastník předmětu) převádí veškerá rizika a výnosy na nájemce. To má za následek jednak to, že nájemce je povinen platit nájemné i v případě poruchy nebo ztráty předmětu leasingu, ale také to, že pronajímatel je zproštěn povinnosti případné opravy. Finanční leasing obvykle zahrnuje právo nájemce odkoupit předmět leasingu po skončení pronájmu. V rámci finančního leasingu je přípustný také subleasing (viz výše). Podmínky finančního leasingu jsou upraveny i v mezinárodním měřítku, a to mezinárodní smlouvou uzavřenou v roce 1988 v Ottawě. Pro Českou republiku však tato smlouva dosud nenabyla platnosti.

Operativní (věcný) leasing. Operativní leasing se od finančního liší především jeho dvoustranným vztahem a krátkodobým trváním. Při operativním leasingu se pronajímatel chová i v průběhu

pronájmu jako vlastník. Proto má povinnost v případě potřeby předmět leasingu uvést do funkčního stavu (resp. do stavu umožňujícího smluvený nájem) a nepřísluší mu po dobu nemožnosti užívání předmětu leasingu nájemné. Po ukončení nájmu zůstává pronajímatel vlastníkem předmětu a může jej použít k dalšímu pronájmu nebo jej odprodat. V zájmu tohoto opakovaného používání je doba operativního leasingu podstatně kratší než u leasingu finančního. Operativní leasing obvykle připouští výpověď smlouvy ze strany nájemce.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Prodej rodinné firmy: Co má být skutečně součástí transakce?
- Podíl před vznikem společnosti: k přípustnosti jeho převodu
- Byznys a paragrafy, díl 46.: Pravidlo podnikatelského úsudku: Jak rozhodovat bez zbytečného strachu z osobní odpovědnosti
- Bytová družstva
- Limity rozkazu k vyklizení: Skutečně pomůže rozhýbat trh s nájemním bydlením?
- Jak najít kupce pro svou firmu přes M&A poradce: na co si dát pozor ve smlouvě se zprostředkovatelem
- Nábor zaměstnanců přes agentury a M&A transakce: kde končí ochrana investice a začíná kartel
- Nové pojetí úvěruschopnosti spotřebitele?