

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

Otazníky kolem leasingové smlouvy

Historie leasingové smlouvy se začala psát asi před více než padesáti lety ve Spojených státech amerických, kdy se objevují první případy, která lze jako leasingové obchody označit. Vliv leasingu v Evropě se výrazněji projevil až o třicet let později, i když o jeho rozšíření lze hovořit již v letech šedesátých.

Historie leasingové smlouvy se začala psát asi před více než padesáti lety ve Spojených státech amerických, kdy se objevují první případy, která lze jako leasingové obchody označit. Vliv leasingu v Evropě se výrazněji projevil až o třicet let později, i když o jeho rozšíření lze hovořit již v letech šedesátých.

V českém právním prostředí se s pojmem leasing a leasingová smlouva před rokem 1989 bylo možno setkat pouze v několika výjimečných případech a šlo tedy v podstatě o pojmy pro českou právní veřejnost neznámé. K velkému boomu tohoto typu smluv dochází až po společenských změnách souvisejících s rokem 1989. Vzhledem k poměrně krátké stopě, kterou leasingová smlouva v české právní historii doposud zanechala, není až tak překvapující, že stále není vyjasněna terminologie, jež s leasingovou smlouvou souvisí. V prvé řadě české právo nenalezlo vhodný ekvivalent pro označení leasingové smlouvy jako takové. Za mnohem větší problém je však nutno považovat poněkud zavádějící termíny používané pro označení subjektů, které se na leasingové operaci podílejí. České právo užívá pojmů prodávající, pronajímatel a nájemce. Označení smluvních stran jako nájemce a pronajímatele lze zhodnotit jako nevhodné, vzhledem k tomu, že příliš svádí k ztotožňování leasingové smlouvy se smlouvou nájemní. Nejlepším řešením bude využít pro označení subjektů termínů odvozených z jazyka jejího původu a to lessor pro značení subjektu, který leasing poskytuje a lessee pro subjekt, který leasing užívá.

Podstata leasingu a jeho kategorizace

Leasingová operace probíhá asi v následujících krocích: Výrobce či prodejce předmětu převede na lessora vlastnictví k danému předmětu a to nejčastěji na základě kupní smlouvy. Lessor se tak stává majitelem předmětu. Takto získaný předmět leasingu lessor dále pronajme na základě leasingové smlouvy lessee - tedy uživateli leasingu. Posledním krokem je převod vlastnictví k leasingovému předmětu z lessora na lesseeho.

V současné době si tedy pod pojmem leasing nejčastěji představíme na určitou zpravidla delší dobu sjednaný nájem předmětu dlouhodobé spotřeby za dohodnutou úplatu, který je završen převodem vlastnictví k pronajatému předmětu na uživatele. K tomuto tradičnímu chápání leasingu došlo až postupným vývojem a je nutno podotknout, že existují i jiné druhy leasingu, které postrádají některý z výše uvedených znaků např. převod vlastnictví k předmětu na uživatele v závěrečné fázi leasingové operace.

Jedním ze základních druhů leasingu je leasing finanční, který lze charakterizovat jako dlouhodobější smluvní vztah mezi lessorem a lesseeem v jehož průběhu lessee prostřednictvím dohodnutých splátek uhradí lessorovi nejen pořizovací hodnotu předmětu leasingu, ale i náklady na financování koupě předmětu a také odpovídající zisk a po vypršení leasingu dochází k převodu vlastnictví na lesseeho. Je obvyklé, že tento druh smluvního vztahu nelze na základě výpovědi ukončit před uplynutím leasingové lhůty. Lessor zpravidla na lesseeho převádí veškerá rizika a výnosy, která jsou s

vlastnictvím předmětu spojena. Dalším druhem leasingu je leasing operativní, jež je oproti finálnímu leasingu krátkodobější a rizika spojená s pořízením i opotřebením věci nese lessor, který také věc udržuje a po skončení leasingu zůstává i nadále jejím majitelem. Lessee tedy většinou nemá oprávnění si po vypršení leasingové lhůty od lessora předmět koupit. Lze podotknout, že s tímto druhem leasingu se u nás setkáváme velmi málo.

Dále lze rozlišovat mezi leasingem přímým a nepřímým. O přímém leasingu hovoříme v případě vztahu, kde subjekt výrobce splývá se subjektem lessora. Jde v podstatě o jakési poskytnutí úvěru lessee, s tím rozdílem, že vlastníkem předmětu leasingu zůstává výrobce/lessor. O nepřímém leasingu jde ve vztahu, ve kterém figurují tři subjekty - výrobce, lessor a lessee.

Leasing zpětný je specifickým druhem leasingu, ke kterému se některé subjekty uchylují např. v případě určitých finančních nesnází a je založen na principu, kdy lessor zakoupí předmět leasingu přímo od lesseeho a zpětně lesseeu takto získaný předmět leasingu pronajme.

V oblasti leasingu se lze setkat i s anglickými označeními net-leasing a full-service-leasing. Zatímco v prvním případě dochází k převodu téměř všech nároků a povinností týkajících se údržby a servisu na lesseeho a lessor se tak snaží vyhnout jakékoliv povinnosti s tímto související, při full-service-leasingu naopak lessor poskytuje lesseeu rozličné služby související s leasingem.

Problematika právní úpravy leasingové smlouvy v českém právním řádu

Jak už z podstaty leasingové smlouvy vyplývá, jde o speciální druh smlouvy, ve kterém je možno nalézt prvky různých klasických smluvních typů, ať už jde o smlouvu kupní, nájemní či úvěrovou. Vzhledem k tomu, že není v jednotlivých zahraničních právních rádech typické, aby byla leasingová smlouva jako zvláštní smluvní typ výslovně upravena, ani v našem právním řádu zákonodárce nepřistoupil k takovému řešení a leasingovou smlouvu proto v českém právním řádu definovanou nenalezneme.

Současná ustanovení občanského zákoníku tj. ustanovení o nájemní smlouvě (§§663-684) a o podnikatelském nájmu věcí movitých (§§721-723) se dle názoru některých odborníků (JUDr. Martin Doubrava, Zdravotnictví a právo 3/2001) jeví pro použití v souvislosti s leasingovou smlouvou jako značně problematická a pro lessora i v určitých případech nevýhodná. Jde např. o ustanovení § 721 občanského zákoníku na základě kterého by lessee mohl odmítnout placení leasingových splátek lessorovi po tu dobu, po kterou by lessee nemohl věc, která je předmětem leasingu pro její vadu, řádně užívat buď vůbec nebo jen za ztížených podmínek. Dalším problematickým ustanovením by mohlo být i ustanovení § 723 odst. 2 občanského zákoníku, které stanoví, že v případě ztráty či zničení věci je nájemce povinen platit nájemné dokud nedojde k ohlášení ztráty nebo zničení věci pronajímateli nebo pokud se o tom pronajímatel nedozví jinak.

V právní praxi je tedy kontraktace leasingu (a to finančního, který je v České republice druhem nejčastěji využívaným) řešena jako smlouva innominátní uzavíraná zpravidla na základě ustanovení obchodního zákoníku § 269 odst. 2. Takto uzavíraná leasingová smlouvy využívá většinou možnosti stanovené v ustanovení § 273 obchodního zákoníku, podle kterého si strany mohou část obsahu smlouvy určit také odkazem na všeobecné obchodní podmínky nebo jiné obchodní podmínky, jež jsou stranám uzavírajícím smlouvu známy nebo k návrhu smlouvy přiložené. Je velmi vhodné, aby v leasingové smlouvě byly podrobně upraveny veškerá práva a povinnosti smluvních stran a zejména je nutno apelovat na úpravu těch otázek, které by mohly být ve smluvním vztahu problematickými jde např. o problémy spojené s odpovědností za vady předmětu leasingu, možnost odstoupení lesseeho od leasingové smlouvy apod.

V obchodním zákoníku nalezneme v §§ 489-496 úpravu zvláštního smluvního typu a sice smlouvy o koupi najaté věci, kterou je možno využít v poslední fázi leasingové operace - při převodu vlastnictví k předmětu leasingu z lessora na lesseeho. Je na místě zdůraznit, že smlouvu o koupi najaté věci nelze v žádném případě ztotožňovat s leasingovou smlouvou. Smlouvou o koupi najaté věci si strany ujednají v nájemní smlouvě nebo po jejím uzavření, že nájemce je oprávněn koupit najatou věc nebo najatý soubor věcí během platnosti nájemní smlouvy nebo po jejím zániku.

Problémem pro použití tohoto smluvního typu v souvislosti s leasingovou smlouvou by mohla přinést možnost nabízená v ustanovení § 496 odst. 1, v souladu s kterým může smlouva stanovit, že po určité době platnosti nájemní smlouvy je nájemce oprávněn nabýt bezplatné vlastnické právo k najaté věci, jestliže toto právo uplatní vůči majiteli. Takovýto bezúplatný převod by byl na základě zákona o dani darovací nutně hodnocen jako přijetí daru a proto i zpoplatněn. Není tedy překvapujícím fakt, že v praxi je převod vlastnictví z lessora na lesseeho pojat jako převod úplatný a to i za tu cenu, že se tím lessor zbavuje výhody, která při bezúplatném převodu pro něj spočívá v tom, že lessee, který by nabyl vlastnického práva bezúplatně by nebyl oprávněn u najaté věci uplatňovat její vady (s výjimkou vad právních), ledaže je mu poskytnuta záruka za jakost.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontrakčním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Časté právní mýty o kamerách na pracovišti](#)
- [Přijetí prohlášení viny a povinnost soudu vypořádat námitky poškozeného](#)
- [10 otázek pro ... Michala Pálinkáse](#)
- [Souhrn významných událostí ze světa práva](#)
- [Hodnotící dotazníky jako obchodní sdělení v kontrolním plánu ÚOOÚ pro rok 2026](#)
- [Implementace směrnice o transparentnosti odměňování v České republice](#)
- [Když zaměstnanec daruje krevní plazmu](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)