Technická univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Rok odevzdání: 1996

Jméno: Aleš LHOTSKÝ

Technická univerzita v Liberci

Hospodářská fakulta

Obor: Podniková ekonomika

Název: Leasing nemovitostí

Číslo bakalářské práce: HF-PE-96 036

Jméno: Aleš LHOTSKÝ

Vedoucí práce: Ing. Helena JÁČOVÁ

Konzultant: Ing. Milan PRECLÍK

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Katedra financí a účetnictví Školní rok 1995/96

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

pro Aleše L h o t s k é h o

obor č. 6268 - 7 Podniková ekonomika

Vedoucí katedry Vám ve smyslu zákona č. 172/1990 Sb o vysokých školách a navazujících předpisů určuje tuto bakalářskou práci:

Název tématu: Leasing nemovitostí

Zásady pro vypracování:

- Charakteristika leasingové firmy IMP Leas a.s.
- Obecná charakteristika leasingu, odlišnosti leasingu nemovitostí.
- Legislativní podmínky leasingu, daňové podmínky.
- Porovnání leasingu nemovitostí v ČR s leasingem nemovitostí v západní Evropě - ve vybrané zemi.
- Zpracování konkrétního případu leasingu nemovitostí.

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI
Univerzitní knihovna
Voroněžská
V 72/96 H
KFÚ/PE

Místopřísežně prohlašuji, že jsem Bakalářskou práci vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury pod vedením vedoucího a konzultanta.

V Liberci dne 15. května 1996

....
vlastnoruční podpis

OBSAH

ÚVOD 7

1. CHARAKTERISTIKA LEASINGOVÉ FIRMY IMP LEAS, A.S. 9

1.1 HISTORIE FIRMY 9

2. O LEASINGU OBECNĚ 11

2.1 POROVNÁNÍ ÚVĚRU S LEASINGEM 11

2.3 LEASING V ČR 12

2.4 VÝHODY LEASINGOVÝCH OPERACÍ 13

2.5 ZÁKLADNÍ POJMY LEASINGU 13

2.6 ZÁKLADNÍ HLEDISKA DĚLENÍ LEASINGOVÝCH OPERACÍ 15

2.6.1. Rozdíl mezi finančním a operativním leasingem 15

2.6.2 Dělení podle zůstatkové hodnoty 16

2.6.3 Leasing s otevřeným koncem 17

2.6.4. Dělení z hlediska způsobu financování 17

2.6.5 Další typy leasingu 18

3. LEASING NEMOVITOSTÍ 18

3.1 NEMOVITOST JAKO POJEM 18

3.2 LEASING NEMOVITOSTÍ V ČR A JEHO HISTORICKÝ VÝVOJ 19

3.3 SOUHRN NEJVÝZNAMĚJŠÍCH SPECIFIK LEASINGU NEMOVITOSTÍ 20

3.4 ZÁKLADNÍ VARIANTY POŘÍZENÍ NEMOVITOSTI LEASINGEM 21

4. LEGISLATIVNÍ A DAŇOVÉ PODMÍNKY 22

4.1 VZTAH ZÁKONA O DANI Z PŘÍJMU K LEASINGU NEMOVITOSTÍ 22

4.2 DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ 23

4.3 DAŇ Z NEMOVITOSTI 24

4.3.1 Daň z pozemků 25

4.3.2 Daň ze staveb 25

4.4 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY 26

5. LEASING NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ 27

5.1 DAŇOVÉ VÝHODY PRO LEASING NEMOVITOSTÍ V ZEMÍCH VYSPĚLÉHO SVĚTA 27

5.2 LEASING NEMOVITOSTÍ V RAKOUSKU 28

5.2.1 Charakteristika leasingu v Rakousku ... 29
5.2.2 Typy leasingu nemovitostí ... 29

6. ZPRACOVÁNÍ FIKTIVNÍHO LEASINGOVÉHO PŘÍPADU VE FIRMĚ IMP LEAS ... 30

6.1 K FIKTIVNÍMU PŘÍPADU ... 30
6.2 SEZNÁMENÍ SE ZÁJEMCEM O LEASING ... 31
6.3 ÚVODNÍ KONTAKT ... 31
6.4 FÁZE PŘEDÁNÍ VYPLNĚNÝCH TISKOPISŮ A POŽADOVANÝCH DOKLADŮ ... 32
6.4.1 Podnikatelský záměr ... 33
6.4.2 Uzavření smlouvy o vážném zájmu mezi nájemcem a leasingovou společností ... 34
6.5 FÁZE PROVĚŘOVÁNÍ ZAKÁZKY ... 35
6.5.1 Posouzení perspektivy objektu ... 35
6.5.2 Posouzení podnikatelského záměru ... 36
6.5.3 Tržní ocenění objektu ... 37
6.5.4 Prověření budoucího nájemce ... 38
6.5.5 Závěr prověřovací fáze ... 40
6.6 ROZHODNUTÍ ... 40
6.7 FÁZE PŘÍPRAVY REALIZACE ... 40
6.7.1 Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí s vlastníkem nemovitosti ... 40
6.7.2 Příslib banky k poskytnutí úvěru ... 41
6.8 FÁZE REALIZACE PŘÍPADU ... 41
6.8.1 Dohoda o variantách leasingových splátek ... 42
6.8.2 Uzavření leasingové smlouvy ... 43
6.9.3 Porovnání financování záměru bankovním úvěrem a leasingem ... 45
6.9.4 Uzavření kupní smlouvy ... 47
6.9.5 Uzavření smlouvy o správcovství ... 48
6.9.6 Předání předmětu leasingu do používání ... 48
6.9.7 Účetnictví leasingové operace ... 48
6.10 OBDOBÍ TRVÁNÍ LEASINGOVÉ OPERACE ... 49
6.11 ŘÁDNÉ UKONČENÍ PŘÍPADU ... 50

ZÁVĚR ... 50

SEZNAM PŘÍLOH ... 51

Abecední seznam zkratek

ALSČR - Asociace leasingových společností České republiky

a.s. - akciová společnost

ciz. zdr. - cizí zdroje

DPH - daň z přidané hodnoty

fin. maj. - finanční majetek

HV - hospodářský výsledek

IPB - Investiční a Poštovní banka, a.s.

KC - kupní cena

LEASEUROPE - Federace evropských leasingových asociací

likv. - likvidita

LN - leasingový nájemce

LP - leasingový pronajímatel

mil. - milionů

mld. - miliard

odp. - odpisy

odst. - odstavec

p.a. - per annum

PHM - pohonné hmoty

písm. - písmeno

PL - předmět leasingu

pozn. - poznámka

s.d. - spotřební družstvo

sml. - smlouva

s.r.o. - společnost s ručením omezeným

vyhl. č. - vyhláška číslo

ZC - zůstatková cena

z.č. - zákon číslo

ŽL - živnostenský list

Úvod

Téma leasingu nemovitostí pro svou bakalářskou práci jsem zvolil z důvodu svého dlouhodobějšího zájmu o tento obor. Leasing je v ekonomice velmi potřebným a efektivním zdrojem pořízení investic. Je to obchodní operace, která umožňuje pořídit investici úplně nebo částečně z cizích zdrojů. V jejím rámci získává leasingový pronajímatel do vlastnictví předmět vybraný leasingovým nájemcem a poskytuje mu ho do dlouhodobého užívání za úhradu (leasingové nájemné) [2].

Ve světě dnes existuje mnoho druhů a modifikací leasingových operací zaměřených nejčastěji na stroje a zařízení, dopravní prostředky a v neposlední řadě i na nemovitosti. Jejich společným rysem je, že leasingové splátky jsou součástí nákladů nájemce, který tak má možnost financovat investici velmi efektivně, rychle a pružně.

Při finančním leasingu se doba pronájmu rovná nebo blíží fiskální době životnosti užívaného předmětu, vlastnictví tohoto předmětu přechází zpravidla na konci leasingu na leasingového nájemce. Na něho je smlouvou o finančním pronájmu přenášena základní péče o užívaný předmět (opravy, údržba) i nebezpečí a rizika vztahující se jak k tomuto předmětu, tak k jeho používání [2].

Doba operativního leasingu bývá sjednána na dobu podstatně kratší a vychází zásadně ze subjektivních potřeb leasingového nájemce. Užívaný předmět je po skončení operativního pronájmu předáván zpět leasingové společnosti. Je při tom kalkulováno s vysokými zůstatkovými hodnotami užívaného předmětu a s jeho novým využitím. V našich ekonomických podmínkách zcela převládá finanční leasing, i když se dá očekávat i větší rozvoj leasingu operativního [1]. Již na počátku transformace naší ekonomiky stát dobře chápal potřebnost leasingu pro rozvoj investic a vytvořil poměrně vhodné legislativní i daňové podmínky. Diskutabilním problémem ovšem až do současnosti zákonná úprava leasingu

nemovitostí, který je připraven o výhody, jaké mají ostatní komodity pořizované leasingem. Hlavně ve spojitosti s blížícími se volbami začínají některá politická uskupení hovořit o novelách příslušných zákonů (situace v únoru 1996), které by dle mého názoru vhodně dynamizovaly rozvoj investic u nás.

1. Charakteristika leasingové firmy IMP Leas, a.s.

1.1 Historie firmy

Společnost IMP byla založena v lednu 1991 jako firma zabývající se výrobní a obchodní činností. U jejího zrodu stálo několik mladých odborníků z oblasti ekonomiky, výpočetní techniky, elektroniky a stavitelství. Ve snaze minimalizovat podnikatelská rizika se její majitelé rozhodli realizovat celou řadu podnikatelských záměrů a došlo tak k velkému nárůstu aktivit firmy. V současnosti se firma zabývá následujícími aktivitami:

- finanční leasing
- obchody na kapitálových trzích
- poradenská činnost
- zpracování ekonomických dat
- vývoj a distribuce software
- stavební a truhlářská výroba

Rozrůstá se také teritorium působnosti společnosti IMP. Její pobočky působí na celém území ČR, systematicky se hledají další vhodná místa pro jejich zřízení. Skupina IMP je dnes partnerem nejvýznamějších bankovních domů, důležitých výrobců, Burzy cenných papírů Praha, RM-systému. Obrat společnosti vzrostl z 2,5 milionu v roce 1991 na stovky milionů v současné době [10]. Firma využívá především vlastního know-how, v jednotlivých oborech činnosti

spolupracuje s našimi i zahraničními odborníky. V oblasti evidence a řízení platí: 100 zaměstnanců = 100 počítačů.

Mezi firmami společnosti IMP zaujímá dominantní postavení IMP Leas, a.s., člen Asociace leasingových společností České republiky, zabývající se finančním leasingem. V roce 1995 bylo 51% akcií prodáno jedné z našich největších a nejvýznamějších bank - Investiční a Poštovní bance, respektive její dceřinné společnosti Domeana, která se zabývá správou kapitálových účastí IPB. Tímto krokem se IMP Leas, a.s. přiblížila k magické hranici jedné miliardy korun spravovaného majetku [10]. Svazek s významným bankovním domem je pro firmu zárukou financování jejich podnikatelských projektů, přičemž jméno rozhodujícího akcionáře zvyšuje prestiž vlastní firmy. Přínosem je bezesporu i působení pracovníků banky v řídících orgánech splečnosti .

Jako prostředku ke zvyšování svého kreditu ve společnosti i mezi obchodními partnery rozhodla se společnost IMP podporovat kulturu a umění nejenom v náchodském regionu , ale i ve vybraných místech, kde sídlí její pobočky. Nemalé finanční prostředky, které na tuto prezentaci vynakládá, pomáhá spoluvytvářet image firmy a naplňovat celou filozofii činnosti společnosti, která je vyjádřena myšlenkou: V umění je skryto pravé bohatství [10].

IMP Leas a.s. se sídlem v Náchodě je poměrně mladou firmou, která má ale velké ambice stát se významnou součástí leasingového trhu České republiky. Společnost vznikla jako následník společnosti IMP s.r.o. a čerpá z této společnosti znalosti a zkušenosti problematiky leasingových obchodů.

V příloze č.2 uvádím finanční výsledky společnosti v letech 1994 a 1995.

2. O leasingu obecně

2.1 Porovnání úvěru s leasingem

Při porovnání různých způsobů pořízení majetku nelze nikdy spolehlivě říci, která z uvedených metod je nejvýhodnější. Vždy záleží na konkrétních podmínkách daného podniku, situaci na trhu a v neposlední řadě na vývoji daňové legislativy.

Při koupi kryté úvěrem firma nemusí čerpat vlastní zdroje, avšak náklady se zvyšují o úroky. Kromě toho banky v současnosti nerady poskytují dlouhodobé úvěry - splácení úvěrů je tedy rychlejší než daňové odpisy. Podnik tak musí část splátek hradit z vlastních zdrojů, které nejsou kryty odpisy a ubývá mu tak volných prostředků. Úvěr není často podnikatel schopen splácet hlavně kvůli pravidelnosti splátkové povinnosti a v české praxi pak často dochází k tomu, že žádá o zpětný leasing [5].

Při pořízení hmotného majetku leasingem je sice cena spojená s tímto pořízením vyšší než v případě přímé koupě a většinou i úvěru, avšak leasingové splátky jsou daňově uznatelným výdajem. V případě úvěru je zatížení konstantní a totálně nepřizpůsobivé např. sezónosti podnikání. U leasingu se může nájemce s leasingovou společností dohodnout vzhledem k sezonnímu charakteru jeho podnikání na nepravidelnosti leasingových splátek [1]. Z praxe je mi ale známo, že leasingové společnosti na tento typ neperiodických a nerovnoměrných splátek přistupují jen velice zřídka. Leasing je také obvykle dostupnější než úvěr.

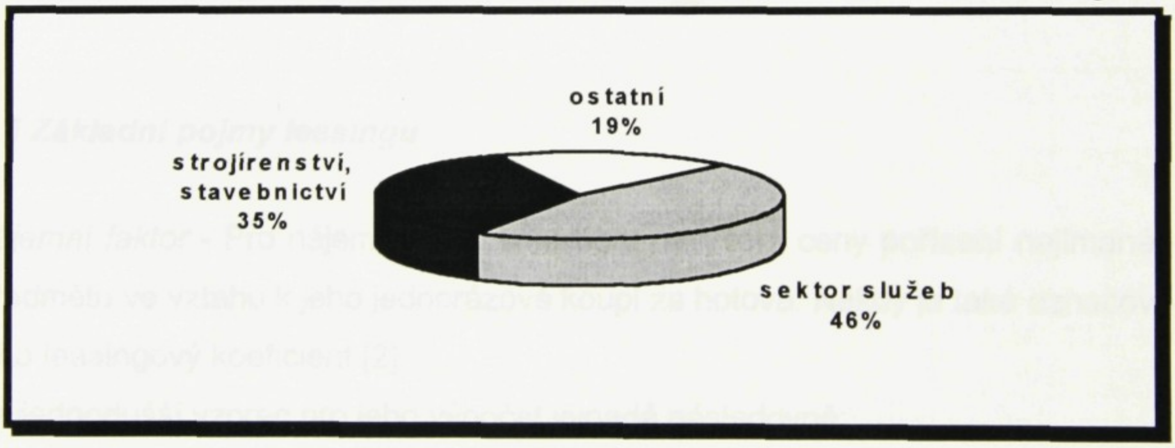
V kapitole o fiktivním případu uvádím konkrétní příklad porovnávající pořízení na úvěr a prostřednictvím leasingu.

2.3 Leasing v ČR

Rozšíření leasingu v ČR souvisí úzce s rozvojem tržní ekonomiky. Leasing je dnes vyhledávaným prostředkem naplnění řady podnikatelských záměrů. Aktivita leasingových společností, domácích i zahraničních, se stala i v České republice důležitým makroekonomickým činitelem.

V roce 1994 uzavřely podle České leasingové asociace a LEASEUROPE leasingové společnosti v Čechách, na Moravě a ve Slezsku smlouvy v celkové hodnotě 30 mld. Kč. Z hlediska komodit u nás dominuje leasing osobních automobilů (přes 57%) a leasing strojů a průmyslového zařízení (přes 1/3 objemu dom. leasingu). Nejvíce movitých předmětů bylo poskytnuto v r. 1994 do soukromého sektoru služeb - 46% - a do strojírenství a stavebnictví - 35% [8] [9].

Graf č.1



Celkový nedostatek dlouhodobých úvěrových zdrojů i platná úprava odpisové metodiky neumožňuje výraznější rozvoj leasingu nemovitostí. V roce 1994 byly uzavřeny smlouvy o leasingu nemovitostí, jejichž celková hodnota nepřevýšila 700 mil. Kč [7].

Leasing v ČR se hodnotou nově uzavíraných smluv i objemem portfolia spravovaného leasingovými společnostmi je nejvyšší v rámci postsocialistických ekonomik střední a východní Evropy [4].

2.4 Výhody leasingových operací

- může krýt až do 100% náklady na pořízení
- rozšiřuje investiční možnosti nájemce
- splátky se pravidelně opakují
- předmět leasingu odepisuje leas. společnost, ale může i nájemce
- využití moderních technologií a zařízení bez nutnosti blokování vlastních prostředků
- používání moderní technologie zvyšuje konkurenceschopnost nájemce, protože splátky se zaplatí z výnosů nového zařízení
- splátky nájemného se zahrnují do nákladů

2.5 Základní pojmy leasingu

nájemní faktor - Pro nájemce je to koeficient navýšení ceny pořízení najímaného předmětu ve vztahu k jeho jednorázové koupi za hotové. Někdy je také označován jako leasingový koeficient [2].

Nejjednodušší vzorec pro jeho výpočet vypadá následovně:

nájemní faktor = {(Σ splátek (úhrad) + zůstatková cena) / pořizovací cena } x 100 [%] [3]

V jiném pojetí se nájemní faktor skládá z:

a/ počáteční hodnota zboží financovaná leasingem - většinou 85%, zbývající hodnota je hrazena akontací

b/ zůstatková hodnota - spíše symbolická - používá se pro převod zboží do vlastnictví

c/ počet leas. splátek

d/ hodnota refinancování: základ pro refinancování + provize banky + provize leasingové firmy [9]

Jako příklad uvádím vzorový výpočet nájemního faktoru pro telefonický styk se zákazníkem, který jsem vyhotovoval pro potřeby firmy IMP v rámci své praxe. Pojem vnitřní výnosové procento znamená míru zisku firmy z leasingové operace (tento údaj je fiktivní). Kolonka potřebné finance vyjadřuje sumu peněz, kterou potřebuje leasingová firma na refinancování leasingové operace. Doba splácení je v měsících.

A. Poř. cena = 100
Doba splácení = **36**
Vnitřní výnosové procento = 26%

Tab. č.1

Akontace Kč = %	0	15	20	30	40	50	60	70
Potřebné finance Kč	100	85	80	70	60	50	40	30
Výše měsíční splátky	3,94 Kč	3,35 Kč	3,15 Kč	2,76 Kč	2,37 Kč	1,97 Kč	1,58 Kč	1,18 Kč
Celkem zaplaceno	141,97 Kč	135,60 Kč	133,40 Kč	129,36 Kč	125,32 Kč	120,9 2 Kč	116,88 Kč	112,48 Kč
Nájemní faktor	1,42	1,356	1,334	1,294	1,253	1,209	1,169	1,125

B. Poř. cena = 100
Doba splácení = **48**
Vnitřní výnosové procento = 26%

Tab. č.2

Akontace Kč = %	0	15	20	30	40	50	60	70
Potřebné finance	100	85	80	70	60	50	40	30
Výše měsíční	3,30	2,81	2,64	2,31	1,98	1,65	1,32	0,99

splátky	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč
Celkem zaplaceno	158,40 Kč	149,88 Kč	146,72 Kč	140,88 Kč	135,04 Kč	129,2 0 Kč	123,36 Kč	117,52 Kč
Nájemní faktor	1,584	1,499	1,467	1,409	1,35	1,292	1,234	1,175

C. Poř. cena = 100

Doba splácení = **96**

Vnitřní výnosové procento = 22%

Toto je případ leasingu nemovitosti!!!

Tab.č.3

Akontace Kč = %	0	15	20	30	40	50	60	70
Potřebné finance	100	85	80	70	60	50	40	30
Výše měsíční splátky	2,18 Kč	1,85 Kč	1,75 Kč	1,53 Kč	1,31 Kč	1,09 Kč	0,87 Kč	0,65 Kč
Celkem zaplaceno	209,28 Kč	192,60 Kč	188,00 Kč	176,88 Kč	165,76 Kč	154,6 4 Kč	143,52 Kč	132,40 Kč
Nájemní faktor	2,093	1,926	1,88	1,769	1,658	1,546	1,435	1,324

2.6 Základní hlediska dělení leasingových operací

2.6.1. Rozdíl mezi finančním a operativním leasingem

- **FINANČNÍ LEASING** - poskytuje nájemci právo odkupu pronajímaného předmětu či zařízení na konci leasingového období. Převod vlastnického práva musí být dopředu pevně zakotven v leasingové smlouvě. Podle zákona o daních z příjmu je pro leasing movitých věcí limitována minimální doba leasingu na 40% doby odpisování stanovené pro dané zařízení v zákoně, nejméně však na tři roky [11]. S výjimkou 1. odp. skupiny je možno docílit dvojnásobně rychlých odpisů oproti rovnoměrnému odpisování [2]. Pro nemovitosti je minimální doba leasingu 8 let, přičemž pro odpisování platí stejné podmínky jako při klasických způsobech pořizování. Tato ustanovení spolu s velice omezeným přístupem k dlouhodobým úvěrům značně zbrzďují rozvoj leasingu

nemovitostí u nás. Tento typ leasingu je v naší praxi nejpoužívanějším a v rámci leasingu nemovitostí se budu zmiňovat hlavně o něm.

- **OPERATIVNÍ LEASING** - nezakládá nájemci žádné právo na koupi najímaného zařízení. Po skončení doby nájmu se vždy předpokládá vrácení předmětu nájmu zpět pronajímateli. Minimální doba není limitována. Účelem je obstarat si pro plnění určitého úkolu potřebné zařízení, v některých případech i s potřebným vybavením, s obsluhou a s jejím know-how. Zabezpečuje se tak zařízení, pro které není v podniku dostatečné vytížení. Smlouva je nájemcem vypověditelná v předem sjednané výpovědní lhůtě [1].

2.6.2 Dělení podle zůstatkové hodnoty

- **LEASING S PLNOU AMORTIZACÍ** - jedná se o klasický typ fin. leasingu, při kterém nájemné inkasované pronajímatelem v průběhu prvotního leasingového období plně pokrývá pronajímatelovy náklady a ještě přináší dopředu stanovený zisk. Zůstatková hodnota na konci leasingového období je nulová nebo velice malá. Pronajímatel nekalkuluje s ekonomickým využitím po skončení prvotního období ve svůj prospěch, na druhé straně však nenese žádná rizika s tím spojená [2].

- **LEASING SE ZŮSTATKOVOU HODNOTOU** - s nárůstem konkurence a celkovým vývojem začaly leasingové firmy postupně přebírat část rizika spojeného s ekonomickým využitím zařízení po ukončení prvotního leasingového období. Po ukončení období má předmět vyšší zůstatkovou hodnotu než u leasingu s plnou amortizací, proto se s předmětem naloží podle jedné z násl. variant:

  a/ prodej zařízení nájemci za předem dohodnutou cenu, blízkou zůstatkové hodnotě

b/ prodej třetí osobě např. prostřednictvím **leasingu s otevřeným koncem** (uveden níže)

c/ povinný, dopředu dohodnutý nájem celého zařízení či jeho vybraných částí na další období, nazývaný též **master leas**. Nájemné v dalším období bývá obvykle nižší. Mezi jednotlivými nájemními obdobími může docházet k repasi, případně k technickému zhodnocení zařízení [2].

2.6.3 Leasing s otevřeným koncem

Nájemce se zaváže zprostředkovat prodej po skončení leasingu za dohodnutou minimální cenu, kterou obdrží pronajímatel. Případný vyšší výnos z prodeje se rozdělí předem daným způsobem mezi nájemce a pronajímatele. Cílem je motivovat nájemce k dobrému zacházení se zařízením a k udržení prodejnosti [2].

2.6.4. Dělení z hlediska způsobu financování

- **PŘÍMÝ NÁJEM** - peněžní prostředky potřebné pro pořízení zařízení vycházejí, neuvažujeme-li např. případnou akontaci nájemce, od jednoho investora. Je jím pronajímatel sám, nebo banka či konsorcium bank, přičemž nájemce nese závazky pouze vůči leasingové společnosti.

- **LEVERAGE LEASE** - Pronajímatel a právní vlastník (může být i skupina) předmětu leasingu poskytuje 20-40% investice, což je tzv. kmenový podíl. Zbývající částku - tzv. dlužný podíl - poskytuje jeden nebo i více institucionálních investorů. Zvláštností je, že dlužní účastníci nemají žádné právo požadovat úhradu svých pohledávek na pronajímateli, ale dlužný podíl je obvykle kryt zástavním právem či právem na zboží. Jedná se obvykle o velice rozsáhlou operaci, proto jsou ještě stanoveny role koordinátorů - např. nezávislá leasingová společnost, která za úplatu celou akci řídí [4].

2.6.5 Další typy leasingu

- **KOMUNÁLNÍ LEASING** - leasingová operace, uzavřená s veřejnoprávní organizací. V České republice zatím není obvyklý. Je provázen řadou zákonných a daňových výhod, má četná specifika [2].

- **ZPĚTNÝ LEASING** - Případ, kdy uživatel prodává leasingové společnosti své zařízení, které má ještě značnou část své životnosti před sebou. Zároveň s prodejem uzavírá leasingovou smlouvu na jeho zpětný pronájem a stává se tak jeho nájemcem. Účelem je opatřit si provozní kapitál, využít účetních a daňových výhod s leasingem spojených, refinancovat původní koupi zařízení. Tento druh leasingu přináší zvýšené riziko pro pronajímatele, protože o zpětný leasing se většinou ucházejí již tak zadlužené firmy, které neobdržely úvěr od banky a musí zvolit financování tímto dražším způsobem [2].

Pozn. ekonomický vlastník - ten, kdo provádí odpisy pronajímaného zařízení.

3. Leasing nemovitostí

3.1 Nemovitost jako pojem

Pojmem nemovitost se zabývá Vyhláška ministerstva financí č. 178/1994 Sb., z 25.8.1994. Nemovitostí se rozumí všechny stavby a pozemky, na kterých jsou tyto stavby umístěny, volné pozemky různého typu a trvalé porosty na těchto pozemcích umístěné [5]. Často je pojem nemovitost nesprávně zaměňován s pojmem reality, který není synonymem pojmu nemovitost a znamená ve své podstatě vlastní stavbu a pozemek, na kterém je stavba umístěna. Už jen proto, že pozemky se nedají odepisovat a nejsou tedy ani předmětem leasingu, nehodí se pojem reality do leasingové terminologie [5]. Aby byla terminologie nemovitostí zcela jednotná, upravuje ji vyhláška č. 178/1994 Sb. Hlavní definice nemovitostí uvádím v příloze č.3 na konci této práce.

3.2 Leasing nemovitostí v ČR a jeho historický vývoj

Jak jsem již uvedl v úvodu, nezaznamenává leasing nemovitostí v ČR zatím výraznější rozvoj. Při absenci obecného daňového zvýhodnění v podobě zkrácených odpisů omezovala širší uplatnění leasingu nemovitostí značně dlouhá odpisová doba (dříve 50 let, nyní 45 let) stanovená kategoricky obecně platným právním předpisem bez ohledu na typ a určení příslušné stavby. Dalším znemožňujícím činitelem je nedostatek dlouhodobých a střednědobých úvěrových zdrojů. Tento problém je částečně eliminován rozvojem dceřinných leasingových společností velkých bank, které nemají problémy s financováním záměrů takového rozsahu [5]. Moje praktické zkušenosti s leasingem nemovitostí jsem získal ve firmě, která je od roku 1994 dceřinnou společností Investiční a Poštovní banky, a.s., takže leasing nemovitostí je v současné době rozvíjející se činností ve škále aktivit firmy díky odbourání bariér ve financování.

Po roce 1989 se začala centrálně plánovaná ekonomika měnit v tržní. Základem pro privatizaci a transformaci byly finanční zdroje a restituce. To umožnilo raketový rozvoj podnikání. Velmi zvýhodněni byli samozřejmě ti, kteří už měli nějaký počáteční majetek např. z restituce, který jim posloužil jako garance pro počáteční úvěrové krytí investic. Ti, kteří měli precizně vypracované marketingové záměry a jasnou představu o bonitě svých projektů, byli tak zdánlivě v nevýhodě. V tomto okamžiku nastal čas pro vstup leasingu jako alternativní metody pořízení investice a profinancování podnikatelského záměru. Na konci roku 1991 ještě ovládalo československý trh 8 dominantních leasingových firem, které založily Asociaci leasingových společností ČSFR. V roce 1994 už to bylo téměř 400 firem,z nichž 126 bylo registrováno v Asociaci leasingových společností ČR [9].

Podle údajů LEASEUROPE se objem leasingu nemovitostí u nás rok od roku prudce zvyšuje. V roce 1993 u nás dosáhl finanční objem 562 mil. Kč, v roce

1994 už to bylo 676 mil. Kč. V prvních letech po roce 1989 převažovaly z hlediska typů nemovitostí pořizovaných leasingem hlavně resturace a ubytovací zařízení, tento trend však v průběhu let slábl a v současnosti už převažuje leasing průmyslových staveb a různých výroben nebo prodejen [7].

Podle údajů České leasingové asociace znatelný rozvoj leasingu nemovitostí začal až v roce 1991 několika sporadickými případy a k roku 1994 se na leasingovém trhu nemovitostí etablovalo 6 společností. Leasing nemovitostí dosáhl v roce 1993 2,1 mld. Kč, v roce 1994 to bylo 3,2 mld. Kč. Tato čísla jsou nepoměrně nízká k celkovému objemu leasingových operací, nemovitosti tvoří pouze asi 10% celkového objemu [9]. Následující graf znázorňuje zaměření leasingu nemovitostí v ČR v roce 1993 podle povahy pronajaté nemovitosti.

Graf č. 2

3.3 Souhrn nejvýznamějších specifik leasingu nemovitostí

- Leasing nemovitostí nemá podle LEASEUROPE jednoznačně stanovený rámec leasingových podmínek, protože je výrazně předurčen legislativními podmínkami jednotlivých zemí [7].
- Jedná se nejen o vlastní leasingový vztah mezi nájemcem a pronajímatelem, ale patří sem i specifika pořízení nemovitostí, jejich ocenění, specifika při výstavbě a rekonstrukci [5].
- V našich podmínkách je zatím leasing nemovitostí experimentem nejsilnějších leasingových společností.

- České banky mohou klientům poskytovat střednědobé čtyřleté, výjimečně šestileté úvěry, zatímco ve světě je obvyklé trvání úvěru na nemovitost 15-25 let. Schopnost vydělat na splátky takového úvěru mají nemovitosti jen v nejlepších lokalitách, což platí i pro schopnost splácet leasingové splátky [5].
- Doba odepisování nemovitostí je 45 let, což je několikanásobně delší doba než v západoevropských zemích. Z tohoto důvodu se prodlužuje ekonomická návratnost podnikatelských záměrů.
- U leasingu nemovitostí neexistují zvýhodněné leasingové odpisy.
- Osmiletý úvěr je zatížen běžně dvacetiprocentním úrokem, což je enormní úrokové zatížení
- Know-how na leasing nemovitostí je velice cenné a je maximálně utajováno.

Mezi hlavní výhody leasingu nemovitostí patří, že podnikatel nemusí mít celou sumu potřebných financí, část nemovitosti si může vložit do nákladů, platby si může rozložit dle potřeby na základě dohody s leasingovou společností. Předmět leasingu se vlastně také v průběhu času pro nájemce zlevňuje, protože splátky jsou stále stejné, ale peníze mezitím znehodnocuje inflace.

3.4 Základní varianty pořízení nemovitosti leasingem

Klient chce leasingem profinancovat:

1. nezahájenou výstavbu objektu
2. výstavbu, která je v určitém stadiu rozpracování
3. hotovou a zkolaudovanou stavbu
4. koupi starého objektu s modernizací a rekonstrukcí
5. stavbu včetně technologie [5]

4.1 Vztah Zákona o dani z příjmu k leasingu nemovitostí

Daň z příjmu právnických a fyzických osob je upravena zákonem č. 586/92 Sb. ve znění mnoha pozdějších novel. Tento zákon charakterizuje finanční leasing jako „finanční pronájem s následnou koupí najaté věci“ [11]. Tato formulace se mi zdá z praktického pohledu značně nepřesná, protože to, že bude PL po skončení leasingu odkoupen není vždy pravda a žádná leasingová smlouva tuto jistotu nemůže poskytnout.

Pro leasingového nájemce je při realizaci leasingové smlouvy podstatné, kdy může splátky nájemného zahrnout jako výdaj na zajištění a dosažení příjmů, a o tom hovoří §24 odst.2 písm. h) a navazující odstavce takto: „Výdaje (náklady) vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů jsou také: h) nájemné, a to: 2. nájemné u finančního pronájmu s následnou koupí najaté věci, který lze podle zákona odepisovat a za podmínek uvedených v odstavci 4.“ [1] Odstavec 4 uznává hmotný majetek daňový náklad, pokud: **„a) doba pronájmu pronajímané věci je delší než 20% stanovené doby odpisování uvedené v §30, nejméně však tři roky, s výjimkou nemovitostí, u kterých musí doba nájmu trvat nejméně 8 let, a b) kupní cena najaté věci není vyšší než ZC, kterou by věc měla při rovnoměrném odpisování podle tohoto zákona.“** [11] [1]

Velmi podstatnou záležitostí je odpisování investičního majetku. Odpisování provádějí podle Zákona o dani z příjmu právnické nebo fyzické osoby, provozující podnikatelskou činnost, které mají k tomuto majetku vlastnické právo nebo právo hospodaření (v tomto případě pronajímatel). Zákon o dani z příjmu v České republice rozděluje investiční majetek do pěti odpisových skupin, z nichž figurují nemovitosti ve 3., 4. a 5. skupině. Odpisy provádí většinou pronajímatel. [11] Důležité pro další úvahu je, že doba leasingu u nemovitostí je minimálně 8

let. Odkazuji na přílohu, kde uvádím podrobné schema odpisů v jednotlivých skupinách.

Tab.č.4

Odpisová skupina	Minimální doba nájmu v letech	Minimální výše odpisů	Maximální odkupní cena
3.	8	51,7%	48,3%
4.	8	25,2%	74,8%
5.	8	16,75%	83,25%

4.2 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí se řídí zákonem ČNR č. 357/1992 Sb. ve znění zákona č. 113/1994 Sb [5]. Charakteristické pro leasing je, že v průběhu doby leasingu dochází celkem dvakrát k aplikaci daně z převodu nemovitostí. **První změna majitele** nastává na základě kupní smlouvy mezi prodávajícím a leasingovou společností, která odkupuje pozemek nebo pozemek včetně stavebního objektu v kterékoliv fázi rozestavěnosti i již stavbu dokončenou [5]. Jako změnu majitele přitom nelze uvažovat postavení nového objektu ani jakoukoliv dostavbu, modernizaci a rekonstrukci [5].

Tuto nemovitost po vkladu na list vlastnictví leasingová společnost formou finančního leasingu pronajímá nájemci. **K druhému převodu** dochází po řádném ukončení leasingu na základě předkupního práva legislativně zakotveného v leasingové smlouvě prodejem nemovitosti za zůstatkovou cenu.

Podle § 8 zákona č. 113/1994 Sb. je poplatníkem daně ve většině případů prodejce a strana kupující je současně ručitelem [5]. Pro leasing to tedy znamená, že při koupi pozemku nebo stavby leasingovou společností platí daň z převodu nemovitostí pův. majitel, nikoliv leasingová společnost. Avšak v případě, že

leasingová společnost získala nemovitost výkonem soudního rozhodnutí, vyvlastněním nebo konkurzem, musí počítat s tím, že se stává plátcem ona sama [5]. V praxi ovšem zahrne leasingová společnost daň do nájemného, takže ji nakonec uhradí leasingový nájemce.

Daň se platí za změnu vlastnického práva k pozemkům a stavbám. Předmětem daně je tak jakýkoliv úplatný převod i v případě, že dojde k odstoupení od kupní smlouvy v termínu po zaplacení daně. Od daně jsou osvobozeny novostavby při prvém zápisu do listu vlastnictví, dále při prvém úplatném převodu a objekty zakoupené jako doposud nevyužívané. Výjimky uvádí § 19 [5].

§ 15 určuje, že daň z převodu nemovitostí je vybírána **v sazbě 5% ze základu daně.**[5] Základem daně je podle § 10 cena zjištěná znaleckým posudkem platná v den nabytí nemovitosti a to i v případě, že kupní cena je nižší než znalecká cena celého objektu včetně pozemků. Je-li smluvní cena při koupi vyšší než znalecká, tvoří základ daně smluvní cena objektu včetně pozemků [5].

Při návrhu vkladu nemovitosti do listu vlastnictví katastrálního úřadu podle kupní ceny je stanoveno daňové přiznání. Správce daně na jeho základě zpracuje podle § 18 zákona 113/1994 Sb. platební výměr, který doručenkou zašle prodávající straně. Ta má za povinnost do 30 dnů od obdržení daň zaplatit [5]. Při nedodržení platby vzniká povinnost zaplatit dosti podstatné penále. Pouze když nastane podle § 22 taková situace, že po uplynutí 3 let od konce kalendářního období nelze daň vyměřit ani doměřit, je poplatník od daně osvobozen [5].

4.3 Daň z nemovitosti

Tématika daní z nemovitosti je obsažena v zákonech č. 338/1993 Sb., č. 315/1993 Sb. a č. 242/1994 Sb. Rozpadá se na dvě kapitoly, a to daň z pozemků a daň ze staveb. Každý majitel nemovitosti je povinnen každoročně platit daň z

nemovitosti. V našem případě má tuto povinnost jak leasingová společnost po dobu trvání nájemního vztahu, tak nájemce po přechodu nemovitosti do vlastnictví [11].

4.3.1 Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou všechny pozemky podle § 2 zákona číslo 338/1993 Sb., ležící na území ČR, kromě výjimek uvedených v § 4. Poplatníkem daně z pozemků je zásadně majitel, tj. po dobu trvání leasingové smlouvy leasingová společnost [11].

Základem daně je výměra v m2 násobená příslušnou cenou pro daný typ pozemků stanovenou v § 5 z.č. 242/1994 Sb.[11] Výměra pozemků je evidována v příslušných listech vlastnictví katastrálního úřadu daného regionu. U nezemědělských typů pozemků je základem daně výměra k 1. lednu daného zdaňovacího roku. § 6 z.č. 338/1992 Sb. hovoří o oceňovací metodice pozemků.

U stavebních pozemků se sazba násobí koeficientem podle počtu obyvatel v aglomeraci [11]. Koeficient dosahuje nejnižší hodnoty, tj. 0,3 u obcí do 300 obyvatel, a nejvyšších hodnot, tj. 3,5 v městech nad 50.000 obyvatel a ve většině lázeňských měst.

Tuto daň zásadně po dobu trvání leasingu platí leasingová společnost, avšak protože jde o cílenou službu, většinou zahrnuje tuto daň do odkupní ceny nebo ji přefakturovává leasingovému nájemci.

4.3.2 Daň ze staveb

Předmětem daně ze staveb jsou stavby na území ČR, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhají a nebo podle dřívějších předipsů jsou považovány za ukončené. § 7 uvádí výjimky. Poplatníkem

daně je vlastník stavby, v případě více majitelů stavby jsou povinni daň zaplatit všichni společně a nerozdílně. § 9 uvádí výčet staveb osvobozených od daně [11].

Základem daně je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m2 podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího roku [11]. Sazbu daně definuje § 11.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám, které nastanou během tohoto roku, se nepřihlíží [11]. Daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Pokud nedojde k rozdílu oproti minulým zdaňovacím obdobím, poplatník nemusí daňové přiznání podávat. Daň z nemovitostí je splatná, nepřesáhne-li částku 1.000,- Kč do 31. května zdaňovacího období, přesáhne-li ji, je splatná čtvrtletně [11].

4.4 Daň z přidané hodnoty

Pro úplné shrnutí daňových aspektů finančního leasingu je třeba uvést, že splácení leasingového nájemného je zatíženo DPH ve výši 5 % (finanční služba). Ta je počítána z leasingové marže a dále z částky, která připadá na odpisy za dobu trvání leasingové smlouvy. Operativní leasing je zatížen sazbou 22% z nájemného, protože je kvalifikován jako využití práv. Zálohy na kupní cenu nemovitosti nepodléhají DPH! [11]

Není účelem této práce se dopodrobna zabývat zákonem o dani z přidané hodnoty, pouze uvádím, že je to zákon č. 588/1992 Sb. ve znění zákona č. 196/1993 Sb., č. 321/1993 Sb., č. 42/1994 Sb., č. 136/1994 Sb. a zákona č. 258/1994 Sb. [11]

5.1 Daňové výhody pro leasing nemovitostí v zemích vyspělého světa

Na základě podkladů LEASEUROPE a Asociace leasingových společností ČR uvádím podmínky pro odpisy nemovitostí v některých zemích vyspělého světa. Tyto materiály budou použity i pro jednání v parlamentu. Nejzajímavější řešení odpisové problematiky uvádím zvýrazněně.

Tab.č.5

Stát	***Odpisové podmínky***
Belgie	Doporučena je doba odpisů 20 let v případě průmyslových budov a 33 let v případě úředních budov.
Dánsko	**Jednorázový odpis 30% u budov před jejich uvedením do provozu!!!**
Finsko	5 - 20 let
Francie	10 - 20 let, při leasingu spíše 10 let.
Holandsko	**Odepisuje se po dobu životnosti, jejíž délka je dohodnuta s berním úřadem!!!**
Irsko	25 let u průmyslových budov.
Itálie	**Odpisová doba je 33 let, při leasingu nad 8 let je možno odepsat 100% pronajaté nemovitosti.**
Německo	Doporučeno maximálně 25 let.
Norsko	20 let u průmyslových budov a hotelů, 50 let u úředních budov.
Portugalsko	20 let u průmyslových budov a 50 let u úředních budov a bank.
Rakousko	20 let u průmyslových budov, 33 let banky a hotely, 50 let kanceláře
Španělsko	Doporučeno 33 let, při leasingu nad 10 let je možné odepsat 100% pronajaté nemovitosti.
Řecko	12,5 let u průmyslových budov, 20 let ostatní
Švédsko	20 let průmyslové budovy, 66 let obytné budovy.
Švýcarsko	25 let u výrobních budov, 50 let úřední budovy a banky
Velká Británie	25 let u průmyslových budov.

USA	27,5 let rezidenční nemovitosti, 31,5 roku ostatní
ČR	45 let

Z výše uvedené tabulky je zřejmá velká rozmanitost odpisových metodik zemí vyspělého světa. Dle mého názoru je ideálem hodným následování pro to, aby se leasing nemovitostí mohl dále rozvíjet, italský vzor, kde jsou zavedeny zvýhodněné leasingové odpisy při době trvání leasingu nemovitostí nad 8 let.

5.2 Leasing nemovitostí v Rakousku

Pro porovnání bych nyní chtěl uvést některé podmínky pro leasing nemovitostí v zahraničí. Tyto údaje jsou poměrně těžko zjistitelné, i když se dá říci, že ve vyspělém zahraničí existuje větší otevřenost a lepší přístupnost informací z tohoto oboru než u nás.

Zvolil jsem informace o Rakousku pro jeho podobné legislativní a ekonomické prostředí. Základní odlišnost našeho a rakouského leasingu spočívá v možné a běžné době trvání leasingové smlouvy. Standardní doba se pohybuje od 10 do 30 let, přičemž se předmět leasingu (nemovitost) dá odepsat už za 10 let!!! Leasingem nemovitostí se v Rakousku téměř vždy zabývají dceřinné společnosti bank [6].

V Rakousku a SRN není prováděna velká část leasingových obchodů s nemovitostmi přímo leasingovými společnostmi, ale pro ten účel zřízenými tzv. „Objektgesselschaften". Jsou to části společnosti organizované ve formě s.r.o. jako správní holding. „Objektgesselschaften" nedisponují skoro žádným personálem a kapitálovým vybavením [6].

Rakouská definice finančního leasingu vyjádřená ze zákona zní: Leasingový pronajímatel financuje investiční rozhodnutí leasingového nájemce tím způsobem, že pořídí u třetího subjektu investiční zařízení do vlastnictví a přenechá ho do užívání leasingovému nájemci na pevně určenou dobu [6]. Leasingový pronajímatel tak financuje téměř celou investici leasingového nájemce.

5.2.1 Charakteristika leasingu v Rakousku

Základní charakteristika rakouského leasingu je následující:

- Leasingová smlouva je uzavírána na 3 až 6 let. Tato doba je obvykle kratší než doba používání investičního majetku.
- Smlouva nemůže být vypovězena leasingovým nájemcem [6].
- Leasingové splátky během základní doby leasingu pokrývají pořizovací či výrobní náklady leasingového pronajímatele kromě ze smlouvy definovaných vedlejších nákladů [6].

V oblasti leasingu nemovitostí existuje tzv. model zůstatkové hodnoty, tzn. že leasingový pronajímatel má na konci smluvního období možnost pořídit si na základě vyhrazených práv možnost pořízení objektu do vlastnictví za zůstatkovou účetní hodnotu [6].

5.2.2 Typy leasingu nemovitostí

1. Leasingový pronajímatel pořídí na vlastním pozemku budovu nebo je už vlastníkem stavebního pozemku a přenechá pozemek jakož i budovu leasingovému nájemci k používání. Předmětem leasingové smlouvy je pak samotný zastavěný pozemek.
2. Leasingový pronajímatel pořídí stavební pozemek od leasingového nájemce v rámci „sale and lease back" - postupu a pořídí na něm budovu.

3. Leasingový pronajímatel pořídí budovu za přechodným účelem na stavebním pozemku, který je sám o sobě ve vlastnictví leasingového pronajímatele nebo 3. osoby nebo leasingového nájemce. V tomto případě je PL pouze budova.
4. Stavební pozemek je vlastnictvím LN. LP k němu zakládá ve svůj prospěch stavební povolení. LP pořizuje budovu, která je příslušenstvím stavebního práva [6].

Rakouské zákony umožňují i tzv. komunální leasing, což je pořízení investice pro rozpočtové organizace ve veřejnoprávním sektoru (např. městské úřady) [6].

6. Zpracování fiktivního leasingového případu ve firmě IMP Leas

6.1 K fiktivnímu případu

Protože do konce dubna 1996 nedošlo ve firmě IMP k uzavření žádné leasingové smlouvy na nemovitost, i když bylo větší množství případů rozjednáno, pro svou bakalářskou práci jsem byl nucen zvolit jeden z leasingových případů, od kterého odstoupil zájemce o leasing hned po dokončení přípravných procedur a pravděpodobně našel jinou formu financování. Cílem této kapitoly je předvést provedení leasingu nemovitostí tak, jak se s ním setká klient společnosti IMP Leas, a.s. v Náchodě. Zároveň by mohla sloužit jako manuál pro výkonné pracovníky leasingu nemovitostí. Kroky leasingového případu, které nebyly prakticky naplněny proto budou fiktivní. Rovněž některé informace, které by mohly být považovány za indiskretni, budou pozměněny tak, aby co možná nejméně měnily podstatu věci.

6.2 Seznámení se zájemcem o leasing

Manželé Otýpkovi z Uherského Hradiště byli do roku 1992 oba zaměstnáni u spotřebního družstva Jednota. V roce 1992 se rozhodli vzít si do ekonomického pronájmu jednu z provozoven Jednoty v blízkosti Uh. Hradiště. Od tohoto roku jsou také oba vlastníky živnostenského listu pro obchodní činnost. V roce 1995 se Jednota rozhodla, že uvedenou provozovnu odprodá s tím, že současný nájemce má předkupní právo. Manželé Otýpkovi se rozhodli, že tohoto práva využijí a uzavřeli s s.d. Jednota Smlouvu o budoucí koupi. Problémem však byl nedostatek vlastních finančních prostředků, proto se po zralé úvaze rozhodli pro financování jejich investičního záměru pomocí leasingu nemovitostí. Následně využili službu České leasingové asociace, která na požádání doporučí nejvhodnější leasingové společnosti, které jsou ovšem členy této asociace. Do takového výběru se hodila i firma IMP, kterou se rozhodli manželé Otýpkovi také navštívit.

6.3 Úvodní kontakt

Zájemci o leasing zavítali do jednoho ze sídel firmy IMP v Novém Městě nad Metují k prvnímu informativnímu jednání. Specializovaná pracovnice leasingu nemovitostí je podrobně seznámila s postupem a podmínkami LP. Dále byl zájemcům předán k vyplnění formulář „Žádosti o poskytnutí leasingové služby", který obsahuje zejména:

* Základní identifikační údaje, tj. obchodní jméno, sídlo, IČO, údaje o pobočkách, telefon, bankovní spojení atp.
* Základní ekonomické údaje o firmě, především LP zajímají podrobně úvěrové zdroje zájemce, dále závazky a pohledávky a zjednodušené cash-flow. Zájemci uvedli vlastní jmění ve výši přibližně 1 mil. Kč, Závazky žadatele činily k datu 31. 12. 1994 50.000 Kč, pohledávky 13.000 Kč. Firma plánuje v následujících letech tržby přibližně 8 mil. Kč.
* Údaje o vedení firmy, statutární zástupci atp.

* Údaje o požadovaném druhu leasingové služby. Firma uvedla jako PL nemovitost s pozemkem v ceně 1.750.000,- Kč a požadovanou výši nulté splátky ve výši 20%. Cena 1.750.000,- Kč je výsledkem posudku odborného znalce, Jednota však požaduje prodejní cenu 2.000.000,- Kč.
* Další část formuláře informuje zájemce o požadavcích na vypracování podnikatelského záměru investiční akce, který má zájemce za povinnost vypracovat.
* Na závěr je uveden seznam požadovaných příloh:

I. Oprávnění k podnikání. Byly předloženy kopie ŽL obou manželů.

II. Daňová přiznání za období posledních 4 let existence firmy. Firma předala k dispozici kopie daňových přiznání za roky 1993 a 1994.

III. Roční výsledky hospodaření za poslední 3 roky existence firmy, které firma předložila ve formě *Výkazu o majetku a závazcích* a *Výkazu příjmů a výdajů*, protože používá systém jednoduchého účetnictví.

IV. Nejnovější ekonomické výsledky ke konci posledního čtvrtletí. Firma po dohodě předložila hrubý přehled účetnictví za 9 měsíců roku 1995, kdy tržby činily zhruba 3.500.000,- Kč.

V. Finanční plán po dobu trvání obchodního vztahu. Pan Otýpka vyhotovil do předem připravených formulářů výsledovku, rozvahu a přehled o tvorbě a potřebě finanční hotovosti na roky 1995-1999.

VI. Výpis z katastru nemovitostí. Po zaplacení stokorunového kolku získala firma na Katastrálním úřadu v Uh. Hradišti výpis, ve kterém je uveden jako dosavadní vlastník nemovitosti s.d. Jednota se sídlem v Uh. Hradišti. Nemovitost není zatížena žádným zástavním ani jiným právem.

VII. Poslední náležitostí je již zmíněný podnikatelský záměr o kterém se zmíním později.

6.4 Fáze předání vyplněných tiskopisů a požadovaných dokladů

Po připravení všech požadovaných náležitostí se zájemci dostavili asi po týdnu na další jednání. Kromě výše uvedených údajů a dokladů předložili také svůj podnikatelský záměr, z něhož vybírám hlavní myšlenky.

6.4.1 Podnikatelský záměr

1. Jako **cíl financované akce** uvedli zájemci specifikaci požadované služby, tj. pořízení nemovitosti leasingem.
2. **Technická stránka záměru** - v přízemních částech maloobchodní prodej potravinářského a drogistického zboží a jeho postupné rozšiřování, prodej základního textilního a galanterního zboží. V nadzemních patrech se bude nacházet velkosklad spotřebního zboží nebo případně budou využity pro pronájem. Prodejna bude vybavena novým již zakoupeným chladícím a mrazícím aparátem, pokladnami. Zboží bude dodáváno z velkoskladu, případně *od již nasmlouvaných dodavatelů. Promptní zásobování bude prováděno* vlastním firemním vozem.
3. **Marketingová stránka záměru**

   Marketingový mix:

   CENA - ceny široké škály prodejního sortimentu přizpůsobené relacím dané oblasti, zavedení systému slev (sezonních i jiných).

   MÍSTO - i s požadovanou nemovitostí se v obci budou nacházet dvě prodejny. V obci je asi 300 obydlí, tj. asi 800 obyvatel. Obcí prochází silnice 1. třídy, která tvoří hlavní tah do Slovenské republiky. Výhodou je centrální umístění prodejny v obci. Sama obec se nachází na cestě z Uh. Hradiště do Uh. Brodu.

   VÝROBEK - prodejní služby sortimentu s velkou šířkou a malou hloubkou. System stálých dodavatelů. Prodej bude převážně obslužný.

   REKLAMA - uvažována reklama v regionální rozhlasové stanici a místním nejčtenějším tisku.
4. **Zaměstnanci** - v prodejně hodlají majitelé zaměstnat ještě 3 zaměstnance. V záměru je počítáno i s tím, že v budoucnu se do podnikání zapojí tři synové manželů Otýpkových.
5. **Financování záměru** - pro financování byla zvolena varianta leasingu. Leasingový závazek má záruky ve vlastní nemovitosti a pozemku. Další účetní a finanční podklady mají dosvědčit rentabilitu záměru a jeho schopnost řádně splácet leasingové splátky.

6. **Plánované investice záměru** - kromě úpravy vlastní prodejny je plánována celková oprava nemovitosti a dále lepší zpřístupnění zásobování.

6.4.2 Uzavření smlouvy o vážném zájmu mezi nájemcem a leasingovou společností

Zaměstnanci firmy IMP zpracovávají po předložení všech požadovaných dokladů a jejich základním přehodnocení se zájemcem tzv. Smlouvu o vážném zájmu, která obsahuje:

* Údaje o smluvních stranách.
* Údaje o nemovitostech.
* Prohlášení uchazeče o jeho vážném zájmu (vážný zájem znamená v podstatě odhodlání zájemce pokrýt všechny náklady spojené s administrativou a výkony týkající se požadované leasingové služby i v případě negativního rozhodnutí.)
* Svůj vážný zájem uchazeč stvrzuje také kaucí, jejíž splacení je nedílnou součástí smlouvy. Ve firmě IMP činí tato kauce nejméně 1% z předpokládané kupní ceny, nejméně však 10.000,- Kč. Ve firmě je aktuálně uvažováno o dvou formách skládání kauce. První varianta je paušální stanovení s tím, že kauce není v žádném případě vrácena, druhou variantou by mohlo být stanovení ceny odhadem, přičemž by existoval ceník výkonů, podle kterého by bylo provedeno vyúčtování a přeplatek nebo nedoplatek by byl uhrazen. Dle mého názoru by bylo lepší právě stanovení ceníku služeb, podobně jako tomu je v bankovní sféře. V našem případě je uvažovaná kauce zatím paušální a nevratná ve výši 20.000,- Kč.
* Smlouva dále obsahuje závazek klienta uhradit všechny náklady spojené s přípravou kupní smlouvy, s evidencí nemovitosti (např. pořizování nových listů vlastnictví, výmaz zástavních práv, oddělení pozemků na základě geometrického plánu atp.)
* Podstatnou součástí smlouvy je také vytýčení hraničních termínů všech hlavních kroků leasingové operace. Ve smlouvě se hovoří o tzv. časových horizontech.

* Na závěr jsou samozřejmě uvedeny podpisy všech zúčastněných stran a datum.

6.5 Fáze prověřování zakázky

V tomto momentu nastává z hlediska leasingové společnosti nejdůležitější fáze celého procesu. Zvláště v oboru nemovitostí vyžaduje prověření klienta i záměru vysokou pozornost a profesionalitu pracovníků leasingové společnosti. Proces prověřování se nese přes několik stupňů a končí rozhodnutím tzv. investičního výboru.

6.5.1 Posouzení perspektivy objektu

V tomto stádiu dochází především k prověřování stavebně - technického stavu nemovitosti, možnosti rekonstrukcí, prověřování vhodnosti dispozičního uspořádání vzhledem k záměru. V úvahu jsou brány i hygienické předpisy a vše, co souvisí s úspěšnou kolaudací objektu.

Pracovníci leasingu také navštíví osobně danou nemovitost a provedou i videozáznam pro management, tj. pro investiční výbor IMP. Význam je přikládán i jejich subjektivním dojmům. Dále jsou zkoumány všechny dokumenty vztahující se k dané nemovitosti. V našem případě jsou uvažovány i určité stavební změny, proto je nutná projektová dokumentace. Je ověřen výpis z katastru nemovitostí hlavně z hlediska zástavního práva.

Leasingová společnost může také požadovat snímek pozemkové mapy, který zobrazuje v grafické podobě geometrické a polohopisné charakteristiky daného katastrálního území a předmětné nemovitosti. Jsou na něm vyznačeny hranice pozemků, obvodů staveb, a to s příslušnými parcelními čísly.

Leasingová společnost dále bere v potaz výsledek znaleckého posudku, který v našem případě určil tzv. administrativní cenu ve výši 1.750.000,- Kč na

základě vyhlášky MF č. 178/1994 Sb. Tento posudek nesmí být starší než 6 měsíců a musí být vypracován odborným znalcem [5]. Běžně zaplatí klient za vypracování posudku okolo 2.000,- Kč. Zájemce o leasing může dodat i více posudků. IMP Leas vyžaduje i posudek o tržním ocenění objektu, o kterém se zmíním zvlášť. Leasingová společnost většinou nepřistoupí na investici vyšší, než je administrativní cena nemovitosti (administrativní cena je cena podle cenového předpisu platného ke dni ocenění). Administrativní cena je také většinou nižší než cena tržní (cena za kterou lze nemovitost v dané době zpeněžit na trhu s nemovitostmi). V našem případě bylo posléze rozhodnuto, že IMP Leas bude financovat nemovitost leasingem pouze ve výši administrativní ceny, tj. 1.750.000,- Kč, a zbytkovou cenu bude hradit hotově při pořízení p. Otýpka.

6.5.2 Posouzení podnikatelského záměru

Pracovník leasingové firmy analyzuje při posuzování podnikatelského záměru uchazeče zejména stávající konkurenci, možnost vzniku konkurence, perspektivu daného podnikání, demografické údaje, velikost daného trhu v poměru k předpokladu ziskovosti záměru. V našem příkladu se však jedná o poměrně malou investici v oboru obchodu se smíšeným sortimentem zboží, takže se nedá všech výše uvedených informací dosáhnout nebo využít.

Ze své praxe ve firmě IMP však znám případ mnohem většího investičního záměru, kdy předložila jedna pražská firma precizní komplexní podnikatelský záměr o výstavbě celorepublikové sítě stanic PHM. Výstavbu této sítě chtěla plně nebo alespoň částečně financovat leasingem. Záměr měl rozsah více než 50 stran a jeho marketingová část vycházela i z rozsáhlého průzkumu trhu. Pracovníci leasingu musí takový záměr podrobně analyzovat a posoudit hlavně jeho životnost po dobu předpokládaného leasingu. Je vypracována i zpráva pro management firmy. K posouzení záměru náleží i finanční analýza, o které se zmíním v kapitole o prověřování budoucího nájemce.

6.5.3 Tržní ocenění objektu

Je běžnou praxí, že leasingová firma požaduje vedle již zmiňovaného a povinného posudku o administrativní ceně nemovitosti také vypracování posudku o tržní ceně nemovitosti. Tento údaj je podstatný hlavně pro případ, že dojde k nedodržování smluvních podmínek ze strany nájemce a předmětná nemovitost mu je odebrána. Leasingová společnost se pak musí nemovitosti zbavit a to obvykle prodejem za tržní cenu. Tímto se dostáváme k dalšímu stěžejnímu problému leasingu nemovitostí plynoucímu z toho, že nemovitost je něco, co je pevně spojeno se zemí a může být pro leasingovou společnost velkým problémem se této nemovitosti zbavit.

Tržní cena je tedy cena skutečná, za kterou lze nemovitost v dané době a v dané lokalitě prodat. Tato tržní cena bývá též nazývána cenou obecnou, v zákonech o cenách je tato cena nazývána cenou obvyklou.[5] Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku, která spočívá např. ve zjištění tzv. věcné hodnoty, výnosové hodnoty, srovnávací metody [5]. To by však byla problematika pro jednu celou diplomovou práci. Navíc oceňování nemovitostí nepatří přímo do aktivit leasingové firmy, ale je prováděno nezávislými hodnotiteli - soudními znalci.

Posouzení požadované kupní ceny nemovitosti je jedním z nejdůležitějších úkonů pro prověření jednotlivých obchodních případů, může ovlivnit případně další požadavek ručení a každopádně ušetřit leasingové společnosti v budoucnosti starosti při případných problémech leasingového nájemce se splácením nájemného.

Nesmím opomenout, že v našem případě IMP Leas nevyžadovala posudek o tržním ocenění nemovitosti, protože by se po uvážení zjištěná administrativní cena nemovitosti blížila ceně tržní.

6.5.4 Prověření budoucího nájemce

Leasingová společnost také velmi důkladně hodnotí zájemce o leasing zejména z hlediska jeho dosavadních podnikatelských úspěchů a neúspěchů, platební disciplíny (reference od bank atp.), pověst firmy mezi jejími dodavateli a odběrateli atd. Důsledně je prověřováno také zajištění záměru, a to různými dokumenty o zajištění budoucího odbytu pro výrobky a služby, smlouvami o zaměstnancích, kteří souvisejí se záměrem. Z této fáze hodnocení vyšli uchazeči o leasing s velmi kladným hodnocením. Jejich dosavadní podnikatelský život provází výborná platební kázeň i stabilní podnikatelské úspěchy.

Zvláštní prostor jsem ponechal finanční analýze záměru, kdy leasingová firma hodnotí majetkové poměry zájemce o leasing. Ve firmě IMP se již delší dobu k tomuto hodnocení používá softwarový program Bilana, který disponuje širokou škálou vzorců finanční analýzy na základě vložených údajů z rozvahy a výsledovky, případně výkazů jednoduchého účetnictví. Program umožňuje i meziroční porovnání. Jak jsem se doslechl, tento program se používá i v mnoha úvěrových odděleních českých bank k hodnocení bonity žadatelů o úvěr. Výsledky finanční analýzy žadatele tvoří ve firmě IMP Leas hlavní část tzv. Zprávy k žádosti o leasing nemovitostí, což je hlavní dokument předkládaný výkonnými pracovníky leasingu nemovitostí managementu firmy. Ten na schůzi již zmiňovaného investičního výboru o této žádosti rozhodne.

V následující tabulce uvedu hlavní výsledky finanční analýzy záměru p. Otýpky. Dle doložených výkazů jsou roky 1993 a 1994 skutečnými účetními obdobími a roky 1995 a 1996 jsou předpokladem.

Tab.č.6

Ukazatel	Vzorec	Hodnota pro účetní období 93	94	95	96	Běžné rozpětí	Komentář
Celková zadluženost	cizí zdroje celkové / aktiva celkem	26	17	25	27	30 - 50 %	příznivá situace - nízké hodnoty z důvodu neexistence ciz. zdr. dlouhodobě
Míra zadluženosti	cizí zdroje celkové / vlastní jmění	35	20	33	36	50 - 80 %	příznivá situace - podíl ciz. zdr. je nulový a HV = zisk
Likvidita běžná	fin. majetek+pohledávky / cizí zdroje krátkodobé	0	2,2	0,75	0,75	1,0 - 1,5	likv.< 1, k úhradě krátkodobých závazků musí firma spoléhat i na prodej zásob
Likvidita celková	fin. mj.+pohled.+zásoby / cizí zdroje krátkodobé	0	2,2	2,8	2,8	2,0 - 2,5	celkové likvidní prostředky několikanásobně převyšují závazky firmy (krátkodobě)
Rentabilita celkového kapitálu	hospodářský výsledek / aktiva celkem	36	27	1094	1152	8 - 5 %	disponibilní HV není použit na pořízení investic-vys.hodnoty
Doba splatnosti pohledávek	krát. pohl. x poč. dnů / tržby	0	1,3	0,6	0,6	30-60 dnů	méně než 30dnů
Doba splatnosti závazků	krát. záv. x poč. dnů / provozní náklady	0	5,1	61,2	59,3	30-60 dnů	méně než 30dnů
Z - skore, Altmanova formule bankrotu	vychází z tzv. diskriminační analýzy provedené v USA u několika zbankrotovaných a nezbankrotovaných podniků	12	17	66	72		Z - skore > 2,99, uspokojivá finanční situace

Table title: *Komentář k hodnocení SW Bilana* [12]

Záměr p. Otýpky je tedy charakteristický příznivou situací, i když sporná může být jeho nepružnost k investicím. Míra běžné likvidity je dle mého názoru typická pro podnikání obchodního rázu, kdy je třeba pro úhradu krátkodobých závazků počítat s prodejem zásob. K hodnocení patří ještě výsledovka žadatele za stejná účetní období, která je důležitá hlavně odhadem budoucích tržeb a nákladů (odhad jsem tvořil během praxe), avšak údaje nemohou být uvedeny. V

případě, že by byly výsledky finanční analýzy negativní, je třeba od operace odstoupit nebo zvýšit ručení.

6.5.5 Závěr prověřovací fáze

Výkonní pracovníci leasingu nemovitostí dokončují hodnocení a předávají ho k rukám investičního výboru s následujícími výsledky:

1. **Kupní cena nemovitosti = znalecký odhad dle vyhl. č. 178/94**
2. **Nemovitost se nachází na frekventované silnici k hran. přechodu ČR - SR**
3. **Technický stav nemovitosti je dobrý, dle odborného odhadu nebude třeba investiční výdaj na rekonstrukci v době nájmu.**
4. **Z uvedených předpokladů vyplývá, že klient bude schopen hradit leasingové splátky po dobu 96 měsíců.**
5. **Z hodnocení výsledků hospodaření SW Bilana plyne příznivá ekonomická situace.**
6. **Tuto žádost doporučujeme ke schválení.**

6.6 Rozhodnutí

Investiční výbor leasingové společnosti IMP Leas, a.s. schválil v listopadu 1995 žádost o poskytnutí leasingu předmětné nemovitosti za podmínek uvedených v žádosti a za předpokladu, že ve prospěch IMP Leas, a.s. bude zapsáno zástavní právo do listu vlastnictví pozemku nebo nemovitosti, se kterými může nájemce disponovat.

6.7 Fáze přípravy realizace

6.7.1 Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí s vlastníkem nemovitosti

Složitost, časová náročnost, vysoké náklady a skutečnost, že v této fázi ještě neexistuje žádný smluvní vztah mezi leasingovou společností IMP a nájemcem vede v této fázi k přípravě smlouvy o smlouvě budoucí. Žádost o leasing byla schválena a nyní je nutno kvalifikovat vlastnická práva k nemovitosti. Vlastníkem je v našem případě doposud s.d. Jednota Uherské Hradiště. Proto musí být uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, jejímž cílem je, aby vlastnické právo do doby skončení nájemního vztahu připadlo IMP Leas, a.s. Došlo proto k pozměnění znění smlouvy o smlouvě budoucí, kterou uzavřel již před požádáním o leasing p. Otýpka.

Tato smlouva o smlouvě budoucí musí obsahovat údaje o sml. stranách, tj. IMP jako kupující a Jednota jako prodávající, dále údaje o předmětné nemovitosti, o závazcích plynoucích ze smluvního vztahu, časové horizonty (časový rámec průběhu všech ze smlouvy plynoucích aktů) a na závěr datum a podpisy.

6.7.2 Příslib banky k poskytnutí úvěru

Jak jsem se již zmínil v úvodních částech mé práce, v našich a v podstatě i celosvětových podmínkách je leasing nemovitostí záležitostí leasingových firem zastřešených velkými bankami nebo přímo bank samotných. Nejinak tomu je v případě firmy IMP, jejímž většinovým vlastníkem je Investiční a Poštovní banka, a.s. se sídlem v Praze. Leasing nemovitostí je podřízen dceřinné společnosti IPB Domeana. Ve členstvu všech vrcholných orgánů IMP včetně investičního výboru jsou přítomni zástupci IPB. Tím pádem se již v okamžiku schválení našeho

případu naskýtá výhoda promptního financování úvěrem od IPB, a.s. Zástupci banky poskytují IMP písemný úvěrový příslib.

6.8 Fáze realizace případu

6.8.1 Dohoda o variantách leasingových splátek

Se schváleným nájemcem musí být nejprve dohodnuta varianta splácení leasingových splátek a musí být dohodnuta jejich výše. Varianty leasingových splátek generuje speciální počítačový program pro leasing. Po zanesení údajů do počítače program vygeneroval téměř 110 alternativ splácení se stejným trváním u všech alternativ (96 měsíců). Protože má ale IMP Leas specifické podmínky, tj. pouze splácení měsíčně a rovnoměrně, omezí se počet variant na 14, dělených pouze podle možné akontace. Z toho je zřejmé, že leasingový nájemce je ochuzen o část výhod leasingu, které vyniknou v porovnání s úvěrem (již zmíněná diferenciace výše splátek vzhledem k sezónnosti podnikání, možnost jiné periody splácení, než je měsíční atp.)

Následuje přehled možných variant v IMP Leas na předmětnou nemovitost:

Cena nemovitosti bez DPH: 1.750.000,- Kč

DPH 5% (finanční služba): 87.500,- Kč

Cena s DPH: 1.837.500,- Kč

Pojištění: nepojištěno (jinak Česká Kooperativa)

Délka leasingu: ve všech případech 96 měsíců

Perioda splácení: ve všech případech měsíční

Tab.č.7

Akon -tace	Záloha b. DPH	Provize s DPH (22%)	0. splátka s DPH	Splátka bez DPH	Splátka DPH	Splátka s DPH, celk.
0%	0	42.700	42.700	37.117	1.856	**38.973**
5%	91.875	42.700	134.575	35.169	1.806	**36.975**
10%	183.750	42.700	226.450	33.220	1.757	**34.977**
15%	275.625	42.700	318.325	31.271	1.707	**32.978**
20%	367.500	42.700	410.200	29.323	1.658	**30.980**
25%	459.375	42.700	502.075	27.374	1.608	**28.982**
30%	551.250	42.700	593.950	25.425	1.558	**26.984**
35%	643.125	42.700	685.825	23.477	1.509	**24.985**
40%	735.000	42.700	777.700	21.528	1.459	**22.987**
45%	826.875	42.700	869.575	19.579	1.410	**20.989**
50%	918.750	42.700	961.450	17.631	1.360	**18.991**
55%	1.010.625	42.700	1.053.325	15.682	1.310	**16.992**
60%	1.102.500	42.700	1.145.200	13.733	1.261	**14.994**
70%	1.286.250	42.700	1.328.950	9.836	1.162	**10.998**

Šrafováním je vyznačena vybraná varianta, o které se dá říci, že akontace 20% je asi nejobvyklejší. Kalkulace splátek je pouze přibližná (program používá v současnosti již nepoužívanou metodu výpočtu), proto se bude jejich skutečná výše trochu lišit.

6.8.2 Uzavření leasingové smlouvy

Základním kamenem leasingové operace je leasingová smlouva mající všechny náležitosti tak, aby žádný vynalézavý leasingový nájemce nenašel ve smlouvě „škvírky" poškozující leasingovou společnost. Podkladem leasingové smlouvy jsou tzv. Všeobecné smluvní podmínky, k jejichž dodržování se nájemce zavazuje okamžikem podpisu leasingové smlouvy.

Není účelem mé práce rozebírat leasingovou smlouvu, proto se zaměřím jen na hlavní zásady. Smlouva tedy obsahuje:

* Údaje o smluvních stranách.
* Údaje o nemovitosti, znalecký posudek je nedílnou součástí smlouvy, předmět nájmu je po celou dobu majetkem pronajímatele.
* Nájemce smí nemovitost používat pouze k provozování podnikatelské činnosti, jakékoliv změny nelze provádět bez vědomí pronajímatele, kromě běžné údržby. Veškeré škody a opravy hradí nájemce, pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé používáním předmětu nájmu.
* Nájem se uzavírá na dobu určitou, tj. 8 let.
* Cena leasingu je 3.429.426,- Kč včetně DPH, přičemž bude po skončení sjednané doby nájmu a splacení celé leasingové ceny nemovitost odprodána za odkupní cenu 887.755,- Kč.
* Pronajímatel zplnomocňuje za součinnosti pracovníka IMP Leas k převzetí předmětu leasingu od s.d. Jednota nejpozději do ....
* Nájemce se zavazuje, že v případě opravitelného poškození uvede předmět leasingu do původního stavu, vzniklé vícenáklady uhradí a informuje o této skutečnosti písemně pronajímatele.
* V případě zničení nebo neopravitelného poškození uhradí nájemce pronajímateli částku, která je rozdílem celkové ceny leasingu a již uhrazených částek.
* **Nájemce se zavazuje, že bude v objektu vykonávat po celou dobu nájmu funkci správce. Práva a povinnosti správce jsou vymezeny tzv. Smlouvou o správě, která je podepisována společně s leasingovou smlouvou.**
* Výše měsíčních plateb - uvádím ji ve zvláštním oddílu níže.
* Odklad plateb se řídí Všeobecnými smluvními podmínkami.
* Podpisy smluvních stran, datum.

6.8.2.1 Výše nájmu, úhrad, splatnost a způsob úhrady

Zvláštní prostor v rámci kapitoly o leasingové smlouvě si zaslouží kalkulace měsíční platby.

Smluvní strany se dohodly na smluvní ceně za nájem předmětu takto:

Tab.č.8

Položka	Cena bez DPH	5% DPH
měsíční nájemné stavba	30.190,20 Kč	1.509,51 Kč
měsíční nájemné pozemek	377,65 Kč	
měsíční nájemné celkem	32.077,36 Kč	
záloha na budoucí koupi stavba	8.981,72 Kč	
záloha na budoucí koupi pozemek	265,73 Kč	
záloha na budoucí koupi celkem	9.247,45 Kč	
záloha na budoucí splátky	- 3.645,83 Kč	
měsíční platba celkem	37.679,00 Kč	

Pozn. k tabulce:

Záloha na budoucí splátky - suma, kterou složil p. Otýpka jako předkupní zálohu (akontaci), rozpočítaná na 96 měsíčních splátek snižuje celkovou měsíční platbu.

Nájemní faktor - není v tabulce uveden, jeho hodnota je 2,066, z našich údajů je počítán jako 96 x 37.679,00 / 1.750.000,00.

Zálohy na budoucí koupi pozemku a budovy - jsou to zálohy na odkupní cenu nemovitosti, které se zavazuje nájemce v leasingové smlouvě splácet

rovnoměrně v celkových měsíčních platbách.

6.9.3 Porovnání financování záměru bankovním úvěrem a leasingem

V této části bych se vrátil trochu zpátky a chtěl bych osvětlit, zda přináší financování investičních záměrů leasingem oproti bankovnímu úvěru nějaké výhody. Budu tedy uvažovat, že pan Otýpka se zajímal dříve než navštívil IMP Leas o možnosti úvěru, který velmi realisticky nedostane na víc než 4 roky.

Podmínky leasingu:

doba - 8 let

výše potřebných financí leasingové společnosti - 1.750.000,-

splátky - měsíční rovnoměrné ve výši 37.679,- Kč

zálohy na odkupní cenu - měsíčně rozvržené do splátek

nájemní faktor- 2,066

garance - nemovitostí a pozemkem

počátek leasingu - 1.1.1996

konec leasingu - 31.12.2004

Tab.č.9

Rok	Leasingové splátky bez DPH 5% (Kč) vč. akontace	Úspora na dani pomocí pronájmu (Kč)	Zálohy na odkupní cenu (Kč)	Daň ze záloh na odkupní cenu	Výdaje v hotovosti
1.	323.064,-	125.995,-	110.969,40	43.278,10	477.311,15
2.	323.064,-	125.995,-	110.969,40	43.278,10	477.311,15
3.	323.064,-	125.995,-	110.969,40	43.278,10	477.311,15
4.	323.064,-	125.995,-	110.969,40	43.278,10	477.311,15
5.	323.064,-	125.995,-	110.969,40	43.278,10	477.311,15
6.	323.064,-	125.995,-	110.969,40	43.278,10	477.311,15
7.	323.064,-	125.995,-	110.969,40	43.278,10	477.311,15
8.	323.064,-	125.995,-	110.969,40	43.278,10	477.311,15
Celk.	2.584.512,-	1.007.960,-	887.755,20	346.224,8	3.818.489,20

Podmínky úvěru:

doba - 4 let

čerpání úvěru - jednorázově 1.750.000,-

splácení úvěru - rovnoměrné

úrok - 16% p.a.

garance úvěru - nemovitostí a pozemkem

odepisování - zrychlené

Tab.č.10

Rok	Splátky úvěru	Úroky	Úspora na dani z úroků (39%)	Výdaje po odečtení úspory	**Rozdíl výdajů v hotovosti mezi úvěrem a leasingem**
1.	437.500,-	245.000,-	95.550,-	586.950,-	**109.638,85**
2.	437.500,-	175.000,-	68.250,-	544.250,-	**66.938,--**
3.	437.500,-	105.000,-	40.950,-	501.550,-	**24.238,--**
4.	437.500,-	35.000,-	13.650,-	458.850,-	**18.461,15**
Celkem	1.750.000,-	560.000,-	218.400,-	2.091.600,-	

Poznámky:

- Celkové výdaje leasingu zahrnují vlastní leasingové splátky, zálohy na odkup a daň 39% ze záloh na odkupní cenu.
- U finančního leasingu jsou leasingové splátky bez DPH nákladovou položkou, proto jsou vyčíslovány úspory na daních ve výši 39% z hodnoty sumy ročních leasingových splátek.
- Zálohy na odkupní cenu jsou účtovány jako dlohodobé poskytnuté zálohy po dobu 8 let, než jsou finální fakturací vyúčtovány. Nejsou zahrnovány do nákladových položek, proto se na ně vztahuje daňová povinnost 39%.
- Úspora na dani je uvažovaná jako 39% z roční sumy úroků.
- Výdaje po odečtení úspory jsou kalkulovány jako součet roční sumy splátek a úroků po odečtení úspory 39% z úroků.

Pan Otýpka by v našem případě rozhodně vynaložil více prostředků v hotovosti na úvěr než na leasing. Porovnání je sice zkresleno nesouladem dob trvání úvěrového a leasingového vztahu, ale domnívám se že vychází z

reálných podmínek. Leasing je navíc dostupnější než úvěr. Pro leasing vyznívá z tohoto porovnání také velká výhoda nižší potřeby finančních výdajů v počátcích podnikatelské činnosti.

6.9.4 Uzavření kupní smlouvy

Pracovníci IMP Leas, a.s. Náchod provedou v objektu podrobnou inventuru, aby bylo přesně kvalifikováno, o jaký majetek půjde v kupní smlouvě.

Kupní smlouva zejména obsahuje údaje o sml. stranách, předmětu smlouvy, o ceně, platebních podmínkách, převodu vlastnictví v katastru nemovitostí, daně související s koupí (zejména daň z převodu). Ve smlouvě je zakotveno předkupní právo pro leasingového nájemce, údaje o závazcích a břemenech a podmínky ručení. Nedílnou součástí jsou také údaje o převodu práv a povinností v souvislosti se správcovstvím objektu (energie, elektřina).

Smlouva je koncipována tak, že nejdříve zaplatí manželé Otýpkovi 250.000,- Kč, které jsou rozdílem celkové ceny nemovitosti a ceny, kterou financuje leasingová společnost. Když je domek přepsán v katastru nemovitostí na leasingovou společnost, tato uvolní potřebné finance a cenu doplatí.

6.9.5 Uzavření smlouvy o správcovství

Smlouva o správcovství obsahuje kromě obecných smluvních záležitostí přesný seznam majetku poskytovaného do správy, údaje o jeho údržbě, opravách, pojištění, přiznání k dani z nemovitostí, upravuje úhradu poplatků penále a pokut, které s předmětnou nemovitostí souvisejí. Smlouva opravňuje pracovníka IMP ke kontrole kdykoliv.

6.9.6 Předání předmětu leasingu do používání

Proběhly všechny přípravné fáze leasingu a nemovitost může být konečně předána manželům Otýpkovým do užívání. Stalo se tak za účasti zástupců IMP Leas na konci roku 1995. Při předání byl sepsán předávací protokol.

6.9.7 Účetnictví leasingové operace

Splácení leasingového nájemného bude účtováno následujícím způsobem: Tab.č.11

Položka	MD/D	Název účtů
akontace	381/221	čas. rozlišení/bankovní účty
běžná splátka	518/321	ostatní služby/dodavatelé
DPH k běž. splátce	343/321	DPH/dodavatelé
záloha na odkupní cenu objektu	052/321	poskyt.záloha k HIM/dodavatelé
povinnost časového rozlišení	518/381	ostat. služba/časové rozlišení
provedení úhrady	321/221	dodavatelé/bankovní účty

Po skončení leasingové operace se konečné vyúčtování provede následovně: Tab.č.12

Položka	MD/D	Název účtů
ZC objektu	042/052	pořízení hmotných investic/poskyt. zálohy k HIM
pozemek	031/052	pozemky/poskytnuté zálohy k HIM

6.10 Období trvání leasingové operace

Pokud nedochází k problémům nejčastěji v podobě platební nekázně, je toto období z hlediska hlubšího popisu nezajímavé. Pro zdárný průběh celé doby

leasingu byly stanoveny smluvně podmínky, které jednoznačně vytyčují práva a povinnosti nájemce i pronajímatele. V případě nedodržování následují pro nájemce nejdříve finanční sankce a posléze exekuce v podobě odebrání předmětné nemovitosti (to vše plyne z leasingové smlouvy). Nájemce obdržel splátkový kalendář, který striktně dodržuje. Jednou ročně (pokud nedochází k mimořádným událostem) navštíví nájemce pracovník leasingové společnosti a provede fyzickou kontrolu nemovitosti. Výsledkem takové návštěvy je potom tzv. Protokol o kontrole výkonu správy.

V průběhu osmi let trvání leasingové operace se může stát, že bude chtít nájemce provést stavební změny, větší opravy a údržby. Dle smluv tyto náklady nese nájemce. Z daňového a účetního hlediska se jedná o zhodnocení objektu. Níže uvádím stručný postup tohoto procesu:

1. Dohoda o rozsahu zhodnocení a způsobu úhrady.
2. Dohoda o investorsko - inženýrské činnosti.
3. Dohoda o navýšení hodnoty předmětné nemovitosti.
4. Přepočet výše odpisů.
5. Přepočet výše daně z nemovitostí.
6. Přepočet výše leasingových splátek v případě, že by se IMP Leas na tomto finančně podílela.
7. Navýšení zástavní smlouvy.
8. Nový vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

6.11 Řádné ukončení případu

Uplynulo 96 měsíců od předání nemovitosti do pronájmu. Manželé Otýpkovi byli vzornými nájemci a všechny splátky jsou tedy k datu konce řádné doby leasingu splaceny. Závěrečné vypořádání majetku je zadokumentovano odkupní smlouvou, jejíž hlavní body níže komentuji:

- Smlouva obsahuje údaje o smluvních stranách a předmětu smlouvy.
- Pan Otýpka kupuje nemovitost za zůstatkovou cenu, kterou již uhradil v měsíčních splátkách.

- Z listu vlastnictví je odstraněno zástavní právo IMP Leas.
- Dochází k převodu (cesi) práv a povinností na odkupujícího.

Závěr

Jak při pokračujícím rozvoji tržního hospodářství v ČR, tak v podmínkách západních ekonomik se prohlubuje makroekonomická úloha leasingu nemovitostí. Jde o významný prostředek naplňování investičních záměrů. Je však třeba zlepšit podmínky pro jeho větší rozvoj. Otázkou je, jak ovlivní zájem o tuto aktivitu rozvoj dalších nových forem financování, např. hypotečních úvěrů.

Seznam použité literatury

[1] Sommer A.: Finanční leasing v podmínkách roku 1995, 3. vydání, MIRAGO Ostrava, 1992

[2] Pulz J. a kol.: Leasing v teorii a praxi, 1. vydání, GRADA Praha, 1993

[3] Kolektiv autorů: Leasing od A do Z, revidované vydání, Arnis-Kepler,1994

[4] Válek V.: Leasing - moderní způsob financování investic, Management Press, 1994

[5] Čichovský L. a kol.: Jak pořídit nemovitost leasingem?, 1. vydání, Montanex Ostrava, 1995

[6] Csáky C.: Der Immobilienleasingvertrag in Österreich, Deutschland und der Schweiz, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 1992

[7] Kol. autorů: Ročenka LEASEUROPE, Brusel, 1995

[8] Aktuální informace pro členy Asociace leasingových společností ČR, měsíčník, ročník 1995, Praha

[9] jednotlivé dokumenty Asociace leasingových společností České republiky

[10] IMP Leas, a.s. Náchod, Výroční zpráva 1995

[11] Kol. autorů: Daňové zákony - úplná znění platná od 1. ledna1995, Newsletter Praha, 1995

[12] Kol. autorů: Manuál k SW - Bilana

Seznam příloh

Příloha č.1: Přehled odpisových skupin nemovitostí

Příloha č.2: Hospodářské výsledky IMP Leas, a.s.

Příloha č.3: Definice nemovitostí podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.

Příloha č.4: Všeobecné podmínky finančního leasingu nemovitostí

Příloha č.5: Prospekt a vizitka společnosti IMP Leas, a.s.

Příloha č.1

Odpisová skupina č. 3

Doba odpisů: 15 let

Patří sem zejména:

- různé typy stavebních konstrukcí (např. mostní konstrukce)
- stavební buňky
- skleníky pro pěstování rostlin

Modelová PC: 1 000 000,- Kč

Percentuelní rovnoměrný odpis v prvním roce: 3,4

Percentuelní rovnoměrný odpis v dalších letech: 6,9

Koeficient pro zrychlené odepisování v prvním roce: 15

Koeficient pro zrychlené odepisování v dalších letech: 16

Tab.č.13

Rok	Odpis zrychlený	ZC pro zr. odp.	Odpis rovnoměrný	ZC pro rov. odp.
1.	66 667	933 333	34 000	966 000
2.	124 445	808 888	69 000	897 000
3.	115 556	693 332	69 000	828 000
4.	106 667	586 665	69 000	759 000
5.	97 778	488 887	69 000	690 000
6.	88 889	399 998	69 000	621 000
7.	80 000	319 998	69 000	552 000
8.	71 111	248 887	69 000	483 000
Σ,ZC-skonč. leas.	751 113	248 887	517 000	483 000

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že se podaří za dobu leasingu odepsat zrychleně asi 75% předmětu leasingu, ZC ve výši 25% musí být uhrazena před převodem PL do vlastnictví LN.

Odpisová skupina č. 4

Doba odpisů: 30 let

Patří sem zejména:

- Domy a budovy ze dřeva a z plastů.

- Budovy na povrchových dolech omezené životností dolu.
- Plavecké bazény a koupaliště.
- Tribuny a sportovní budovy ze dřeva a z plastů.
- Skleníky pro pěstování rostlin.

Modelová PC: 1 000 000,- Kč

Percentuelní rovnoměrný odpis v prvním roce: 1,4

Percentuelní rovnoměrný odpis v dalších letech: 3,4

Koeficient pro zrychlené odepisování v prvním roce: 30

Koeficient pro zrychlené odepisování v dalších letech: 31

Tab.č.14

Rok	Odpis zrychlený	ZC pro zr. odp.	Odpis rovnoměrný	ZC pro rov. odp.
1.	33 334	966 666	14 000	986 000
2.	64 445	902 221	34 000	952 000
3.	62 223	839 998	34 000	918 000
4.	60 000	779 998	34 000	884 000
5.	57 778	722 220	34 000	850 000
6.	55 556	666 664	34 000	816 000
7.	53 334	613 330	34 000	782 000
8.	51 111	562 219	34 000	748 000
Σ,ZC-skonč. leas.	437 781	562 219	252 000	748 000

V tomto případě tvoří při zrychlených odpisech ZC po skončení leasingu 56,2219% PC. Podaří se tedy odepsat max. 43,7781% PC.

Odpisová skupina č.5

Tato skupina je základní skupinou pro nemovitosti.

Doba odpisů: 45 let

Patří sem zejména:

- Domy a budovy kromě uvedených ve skupinách 3. a 4.
- Mosty a visuté dálnice.
- Výrobní stavby s výjimkou budov.

- Sportovní a rekreační bazény a koupaliště kromě ze dřeva a z plastů.

Percentuelní rovnoměrný odpis v prvním roce: 1,0

Percentuelní rovnoměrný odpis v dalších letech: 2,25

Koeficient pro zrychlené odepisování v prvním roce: 45

Koeficient pro zrychlené odepisování v dalších letech: 46

Tab.č.15

Rok	Odpis zrychlený	ZC pro zr. odp.	Odpis rovnoměrný	ZC pro rov. odp.
1.	22 223	977 777	10 000	990 000
2.	43 457	934320	22 500	967 500
3.	42 470	891 850	22 500	945 000
4.	41 482	850 368	22 500	922 500
5.	40 494	809 874	22 500	900 000
6.	39 507	770 367	22 500	877 500
7.	38 519	731 848	22 500	855 000
8.	37 531	694 317	22 500	832 500
Σ,ZC-skonč. leas.	305 683	694 317	167 500	832 500

Položky investičního majetku, které spadají do 5. odpisové skupiny, jsou zatíženy odpisovou dobou 45 let. Za dobu leasingu se podaří odepsat zrychleně 30,5683% PC. ZC zbývající k umoření po skončení leasingu tvoří 69,4317% PC.

Příloha č.2- finanční výsledky společnosti v letech 1994 a 1995

Pro ilustraci uvádím finanční výsledky společnosti IMP Leas., a.s. za uplynulé 2 roky. Jedná se tedy o výsledky , které se vztahují pouze k leasingovým aktivitám.

Rozvaha *(v tis. Kč)*

Tab.č.16

	31.12.1994	30.6.1995
hmotný a nehmotný majetek	159 520	448 128
finanční investice	0	22 528
oběžná aktiva	49 876	117 658
ostatní aktiva	17 247	83 666
Aktiva celkem	**226 643**	**671 980**
základní jmění	1 000	10 000
hospodářský výsledek	682	8 383
závazky	29 339	54 644
úvěry	88 840	143 414
zálohy a výnosy příštích období	66 340	197 014
ostatní pasiva	40 442	258 525
Pasiva celkem	**226 643**	**671 980**

Výsledovka *(v tis. Kč)*

Tab.č.17

	31.12.1994	30.6.1995
tržby za služby	20 172	89 475
tržby za prodej zboží a majetku	6	183
ostatní výnosy	318	542
Výnosy celkem	**20 496**	**90 200**
nakupované služby	2 858	5 238
odpisy	12 540	58 755
finanční náklady	4 092	14 044
mzdové náklady	318	2 380
ostatní náklady	6	1 400
Náklady celkem	**19 814**	**81 817**
Hospodářský výsledek	**682**	**8 383**

Příloha č.3- definice nemovitostí

Jak definuje nemovitosti vyhláška č. 178/1994 Sb.

- **BUDOVA** - stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. Má jeden nebo více ohraničených užitkových prostorů na stavebním pozemku.
- **HALA** - stavba o jednom nebo více podlažích, v nichž jsou jednotlivé prostory o velikosti minimálně 400 m3 vnitřního prostoru, které jsou vymezeny vnitřním lícem svislých nosných konstrukcí, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí. Představují více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Přitom se nepřihlíží k rozčlenění půdorysu příčkami a k podhledům. Do svislých nosných konstrukcí se nezapočítávají vnitřní podpěrné tyčové body. Zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m2.
- **VEDLEJŠÍ STAVBA** - objekt, který tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m2. Vedlejší stavbou není garáž.
- **BYT** - místnost nebo soubor místností určený k obývání včetně součástí a příslušenství bytu. Pro účely ocenění zahrnuje byt i podíl na společných částech domu určených pro společné užívání a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i podíl na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství.
- **NEBYTOVÝ PROSTOR** - místnost nebo soubor místností vč. příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostorami nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
- **STAVEBNÍ POZEMKY** - nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly určeny k zastavění:
  - pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako zastavěné plochy a nádvoří a v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny
  - pozemky skutečně zastavěné stavbou bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí
- **RYBNÍK, MALÁ VODNÍ NÁDRŽ**

Nedílnou součástí leasingové smlouvy uzavřené mezi IMP a nájemcem jsou tyto podmínky, což níže uvedené smluvní strany stvrzují svými podpisy.

Účelem smlouvy o finančním pronájmu (dále jen leasingové smlouvy) je umožnit za úhradu trvalé užívání určité věci, nebo souboru věcí (dále jen předmětu leasingu - PL) ve vlastnictví leasingové společnosti (dále jen pronajímatel) právnickou nebo fyzickou osobou usilující o toto užívání pro podnikatelské nebo spotřebitelské cíle (dále jen "nájemce") s tím, že nebezpečí škod na PL a škod spojených s jeho provozem nese nájemce a že PL má přejít po skončení LS do vlastnictví nájemce.

PL je získáván do vlastnictví pronajímatele podle závazného požadavku a specifikace nájemce (zejména vlastností, technických náležitostí) kupní smlouvou uzavíranou s původním majitelem PL.

I. Vznik a doba trvání leasingové smlouvy

Leasingová smlouva nabývá platnosti písemným přijetím návrhu pronajímatele ze strany nájemce, pokud není stanoveno jinak. Její účinnost je však odložena do doby nabytí vlastnického práva pronajímatelem a zápisu zástavního práva k PL ve prospěch banky pronajímatele. V případě, že se pronajímateli nepodaří dosáhnout s původním vlastníkem uzavření smlouvy, na základě které přejde vlastnické právo k PL na pronajímatele a zápisu zástavního práva, ani do . . . . . měsíců ode dne uzavření leasingové smlouvy, LS se od počátku ruší. Nájemce nemá v tomto případě nárok na jakoukoliv náhradu škody či majetkové sankce.

Pronajímatel není v prodlení se svým plněním, pokud se po uzavření leasingové smlouvy vyskytnou skutečnosti na jeho vůli nezávislé, a to i u původního vlastníka PL. V tomto případě se nájemce zavazuje poskytnout pronajímateli přiměřenou lhůtu ke splnění jeho závazku a s tím spojenou součinnost.

Pronajímatel je oprávněn odmítnout uzavření kupní smlouvy na PL, jestliže na základě prokazatelných okolností vzniklých na straně nájemce nebo týkajících se PL po uzavření leasingové smlouvy, vzniknou oprávněné pochybnosti o možnostech včasného a úplného plnění povinností nájemce.

Pronajímatel neručí za nedodržení příslibů původního vlastníka vztahujících se k okamžiku převodu vlastnického práva.

II. Převzetí předmětu leasingu

Nájemce si zvolil předmět leasingu (dále jen PL) sám a byl s ním, s jeho součástmi a příslušenstvím obeznámen. Nájemce nebo jím oprávněná osoba je oprávněn a povinen převzít PL za podmínek dohodnutých mezi původním vlastníkem PL a pronajímatelem. Nepřevezme-li nájemce PL v dohodnutém termínu, je povinen uhradit pronajímateli všechny náklady, které tím pronajímateli vznikly. Pronajímatel neručí za jakékoli škody vzniklé z důvodu vad PL ani za žádnou dílčí vlastnost, způsobilost, funkci či technickou vadu PL.

Vyskytnou-li se vady při převzetí PL je nájemce povinen je uplatnit přímo u původního vlastníka na základě plné moci, která je součástí leasingové smlouvy. Náklady, které vzniknou pronajímateli z chybného nebo pozdního uplatnění vad nese nájemce.

Při změně prodejní ceny změnou ceny udané původním vlastníkem bude rozdíl mezi cenou uvedenou v LS a cenou skutečnou buď v závislosti na rozhodnutí pronajímatele přefakturován nájemci se splatností 14 dnů, nebo pronajímatel upraví poměrně výši leasingových splátek.

III. Splátky

Nájemce je povinen platit všechny splátky včetně běžného pojistného včas a v dohodnuté výši dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí leasingové smlouvy. Za tímto účelem se zavazuje zřídit trvalý platební příkaz a směřovat platby na běžný účet pronajímatele uvedený ve smlouvě, nebo pronajímatelem určený. Jako variabilní symbol uvede číslo leasingové smlouvy.

Nájemce se zavazuje hradit veškeré platby spojené s užíváním PL.

Pronajímatel je oprávněn upravit výši splátek nájemného, pokud dojde ke změně nebo vydání nových právních předpisů vztahujících k PL, pokud na základě zákona budou během trvání smlouvy zavedeny nové daně a poplatky vztahující se k PL, pokud dojde k nepřímému navýšení daní a poplatků vztahujících se k PL způsobenému zvýšením cen nemovitostí, pokud se změní základy stávajících daní a poplatků, a to i vícekrát během trvání smlouvy. O této změně je pronajímatel povinen nájemce písemně informovat, a ten je povinen nejpozději do sedmi kalendářních dnů provést změnu trvalého platebního příkazu.

IV. Platby a prodlení v platbě

Nájemce uhradí při uzavření LS nebo nejdéle do .. dnů od tohoto okamžiku první zvýšenou splátku a první měsíční splátku včetně provize, pojistného a zálohy na budoucí kupní cenu na první měsíc obchodnímu zástupci pronajímatele nebo na účet pronajímatele. Teprve po obdržení této částky a zápisu vlastnického a zástavního práva na příslušném katastrálním úřadu se pronajímatel zavazuje uhradit celou pořizovací cenu na účet původního vlastníka.

Veškeré jednorázové pohledávky pronajímatele vůči nájemci jsou splatné do 14 dnů po zaslání faktury.

Neuhradí-li nájemci splátku v době splatnosti, zavazuje se pronajímateli uhradit dohodnutý úrok ve výši 0,5% (slovy půlprocenta) z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Dále se pro tento případ zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy Desettisíckorun českých) za každý případ, a to bez ohledu na své zavinění. Zaplacením uvedených majetkových sankcí není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

Pokuty a ostatní platby uhradí nájemce na základě faktury pronajímatele. Neuhradí-li nájemce fakturu v době splatnosti, zavazuje se pronajímateli uhradit dohodnutý úrok ve výši 0,5% (slovy půlprocenta) z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Pronajímatel je oprávněn postoupit jakoukoliv pohledávku vůči nájemci vyplývající ze smlouvy třetí osobě.

V. Vlastnictví a užívání

Nájemce je povinen udržovat PL v bezvadném stavu. Jakékoliv stavební úpravy PL nejsou bez písemného souhlasu pronajímatele povoleny. Provede-li nájemce stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, je povinen uhradit pronajímateli případné snížení hodnoty PL. Případné zvýšení hodnoty PL, vzniklé stavebními úpravami bez písemného souhlasu pronajímatele, přechází bez nároku na náhradu výdajů do majetku pronajímatele. Provedení úprav PL nájemcem není spojeno s právem požadovat od pronajímatele náhradu vynaložených nákladů. Pronajímatel je oprávněn požadovat v případě zrušení LS odstranění úprav, ke kterým nedal souhlas a uvedení PL do původního stavu na náklady nájemce.

Všechny náklady spojené s provozem, opravami a údržbou nemovitostí hradí nájemce. Nájemce se zavazuje plnit veškeré povinnosti, které jinak náleží vlastníkovi nemovitostí (úklid chodníku atd.).

Nájemce je povinen dodržovat veškeré stavební, bezpečnostní, požární, hygienické, jakož i jiné obecně závazné právní předpisy vztahující se k PL s plnit úkoly těchto předpisů vyplývající, a to i ty, které má plnit vlastník PL. Z veškerých svých úkonů a jednání vztahujícím se k výše uvedeným povinnostem, o kterých se vyhotovují písemné doklady, je nájemce povinen zaslat fotokopii dokladu bez zbytečného prodlení pronajímateli (např. fotokopie, revizních zpráv, záznamů jednání se státními orgány apod.). Případné nedostatky ve výše uvedených povinnostech nájemce, u kterých hrozí nebezpečí z prodlení, je pronajímatel oprávněn odstranit na náklady nájemce.

Nájemce je povinen zabránit vzniku práv třetích osob k PL. Budou-li práva k PL uplatňovat třetí osoby, je nájemce povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele. Případné podnájemní smlouvy je oprávněn uzavřít pouze za souhlasu pronajímatele. Smlouvy uzavřené bez tohoto souhlasu se považují

za neplatné. V případě porušení tohoto závazku uhradí nájemce všechny z tohoto vzniklé náklady a smluvní pokutu 50.000,- Kč. Zaplacením uvedené majetkové sankce není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

Pronajímatel má právo kdykoliv zkontrolovat stav PL.

VI. Správa nemovitostí

Správu PL zajišťuje pronajímatel prostřednictvím pověřeného správce. Nájemce je povinen poskytnout správci při jeho činnosti vždy potřebnou součinnost, umožnit mu přístup k PL, jeho kontrolu, dodržovat plán údržby a opravy stanovených správcem, projednávat se správcem stavební úpravy a jiné závažné skutečnosti vztahující se k PL.
Mimo jiné úkoly správce zajišťuje výpočet a přiznání daně z nemovitostí.

VII. Riziko

Nájemce nese riziko poškození, zničení a předčasného opotřebení PL, i když na tom nenese žádnou vinu. Výskyt těchto událostí nezbavuje nájemce povinností platit leasingové splátky. Rozdíl mezi případným pojistným plněním a skutečnou výší škody (nahrazuje se skutečná škoda a ušlý zisk) hradí nájemce.

VIII. Pojištění

Tento text by se měl nahradit po úpravě pojistné smlouvy a nechat odsouhlasit zástupcem pojišťovny.

1. Nemovitosti uvedené v článku II leasingové smlouvy jsou pojištění u Živnostenské pojišťovny a.s. (dále pojistitel). Nájemce je povinen se seznámit s "Všeobecnými pojistnými podmínkami" Živnostenské pojišťovny a.s. PPZ1, PPK1 a Limity plnění a způsoby zabezpečení a PPS1 pro případ poškození nebo zničení pojištěné věci požárem, výbuchem, úderem blesku, záplavou, povodní, vichřicí, krupobitím, tíhou sněhu nebo námrazy, zničení věci vodou z vodovodního potrubí či topných těles. V případě změny pojišťovny je nájemce povinen seznámit se s novými pojistnými podmínkami.

2. Placení pojistného je měsíční a připočítává se ke splátkám nájemného. Pronajímatel je oprávněn částku měsíčního pojistného uvedenou v článku IV. upravit podle aktualizovaných sazeb pojistitele. O této skutečnosti je IMP povinen nájemce písemně upozornit a ten je povinen nejpozději do sedmi dnů provést změnu trvalého platebního příkazu.

3. Nájemce se zavazuje při každé pojistné události hradit částku ve výši spoluúčasti uvedené v článku IV. Zřejmě se jedná o chybné očíslování na každé
pojistné události ze svých prostředků.

4. Dále je pojištěn ve prospěch nájemce tak zvaný "přechod práva". Z toho vyplývá, že nároky pojistitele, vyplývající z obsahu ustanovení Občanského zákoníku o náhradě vyplaceného

plnění ze strany pojistitele, vůči nájemci vzniklé při pojistné události, jsou pojištěny vlastníkem pojištěné věci movité mimo dále uvedené výluky. Nájemce není tedy nucen sjednávat pojištění odpovědnosti pro případ, kdy na pojistitele přešlo právo na náhradu škody na užívané věci nájemcem z důvodu, že pojistitel poskytl plnění z majetkového pojištění uzavřeného majitelem věci movité. Toto ujednání se nevztahuje na :

a) poškození, zničení či ztrátu pojištěné věci způsobila osoba, která byla pod vlivem alkoholu, toxických či návykových látek nebo léků s vyznačením omezení činnosti při jejich použití.

b) k poškození, zničení či ztrátě pojištěné věci došlo úmyslně.

c) pojištěná věc byla použita k páchání trestné činnosti nebo užívána k jinému než smluvně stanovenému účelu.

Při takovýchto škodách a smluvně likvidních pojistných událostech, které budou pojistitelem pojištěnému hrazeny, bude pojistitel vyžadovat úhradu nákladů vynaložených s konkrétní pojistnou událostí (výše likvidované škody + všechny oprávnění a opodstatněné výdaje související s takto vzniklou škodou na pojištěné věci).

5. Při vzniku pojistné události je nájemce nebo jím pověřená osoba povinna neprodleně informovat vlastníka pojištěné věci a pojistitele o vzniku pojistné události. Následně předložit, na pojistitelem stanoveném tiskopisu, oznámení pojistné události pronajímateli a ten ho doručí pojistiteli.

Předběžná oznámení a projednávání postupu při likvidaci pojistné události, postupu jejího šetření apod. zabezpečuje nájemce přímo s pojistitelem a odpovídá za dodržení pokynů stanovených pojistitelem. Škody vzniklé nedržením pokynů pojistitele hradí nájemce ze svých prostředků.

Finanční úhrada škod (včetně záloh) bude poukázána pronajímateli. Požadavek na zálohu předá nájemce písemně pronajímateli.

6. V případě, že je nájemce ve zpoždění se splátkou, pokutou nebo úrokem z prodlení, použije IMP částku od pojistitele k jejich vyrovnání a zbytek převede nájemci do 14 dnů.

V případě zničení nebo odcizení předmětu leasingu použije IMP částku od pojistitele k vyrovnání dosud nezplacených splátek vyplývajících ze smlouvy, pokut a úroků z prodlení. Zbývající část po tomto vyrovnání převede IMP nájemci do 14 dnů.

7. Výchozí roční sazba za pojištění nebezpečí v bodě 1 tohoto odstavce činí 0,3% z úhrnu pojistných částek stanovených pojistitelem.

8. Pojištění nemovitosti se sjednává se spoluúčastí 10.000,- Kč při každé pojistné události.

9. Nájemce si může na své náklady sjednat sám nebo za úplatu prostřednictvím IMPu, jakékoli další připojištění dle svého uvážení.

IX. Škody způsobené v souvislosti s provozem

V případě vzniku škod třetím osobám v souvislosti s provozem nemovitosti je nájemce povinen neprodleně učinit všechna opatření včetně těch, která jinak náleží vlastníkovi, aby nároky na plnění zůstaly zachovány a škody způsobené třetím

osobám byly co nejnižší. Kromě toho musí během 3 dnů o takové události informovat pronajímatele. Pokud by z jakýchkoli důvodů nebyly pojišťovnou uhrazeny škody způsobené v souvislosti s provozem PL třetím osobám zcela, nebo zčásti, přechází povinnost uhradit tyto škody zcela na nájemce.

X. Předčasné ukončení leasingové smlouvy

Pronajímatel je oprávněn předčasně s okamžitou platností zrušit leasingovou smlouvu :

- Je-li nájemce v prodlení se splátkou, pokutou, úrokem z prodlení nebo jinou platbou, a to i její částí déle než 30 dnů.

- Pokud nájemce závažným způsobem porušuje podmínky smlouvy a těchto VSP, nepečuje řádně o PL nebo jej užívá v rozporu s účelem užívání a technickou dokumentaci tak, že pronajímateli vznikla škoda nebo mu hrozí škoda.
- pokud bylo zahájeno konkursní nebo vyrovnávací řízení týkající se majetku nájemce.

V případě předčasného ukončení leasingové smlouvy je nájemce povinen předmět leasingové smlouvy vyklidit a vyklizený předat pronajímateli do 14 dnů od předčasného ukončení leasingové smlouvy. Nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn zjednat si do nemovitosti, jež je předmětem leasingu přístup a veškeré movité věci zde se nacházející, jež nejsou vlastnictvím pronajímatele vystěhovat a uskladnit na náklady nájemce. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s vyklizením předmětu leasingu.

Nájemce není oprávněn jednostranně zrušit leasingovou smlouvu po dobu jejího trvání.

XI. Řádné ukončení leasingové smlouvy

Po uplynutí doby leasingové smlouvy, řádném a včasném splacení předepsaných leasingových splátek má nájemce právo koupě najatých věcí za smluvně stanovenou cenu zvýšenou o daň z přidané hodnoty. Toto své právo může nájemce uplatnit u pronajímatele do dvou týdnů před sjednaným ukončením smlouvy a to písemně s tím, že zároveň poukáže na konto pronajímatele doplatek kupní cenu. Toto sdělení je účinné jen tehdy, splní-li nájemce všechny závazky vyplývající ze smlouvy o leasingu až k jejímu ukončení. To platí zvláště o platbě leasingových splátek. Neoznámí-li nájemce, že PL koupí, nebo ztroskotá-li nákup na nesplnění platebních povinností nájemce, je tento povinen PL v době ukončení smlouvy (datum počátku smlouvy plus smluvní měsíce plus jeden den) předat pronajímateli. Nestane-li se tak je pronajímatel oprávněn postupovat stejně jako u předčasného ukončení PL. Při opožděném předání PL se započítává za každý započatý měsíc dodatečná leasingová splátka. Nájemce jako kupující a nabyvatel vlastnického práva není oprávněn u PL uplatňovat jeho vady s vyjímkou právních vad.

XII. Závěrečná ustanovení

Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech z nichž každý má sílu originálu. Nájemce obdrží jeden stejnopis a pronajímatel dva.

Smlouva vstupuje v platnost podepsáním oběma stranami.

Datum + podpisy

IMP Leas, a. s.

FINANČNÍ LEASING

Nám. TGM 56 – 57
547 01 Náchod

Tel.: 0441 / 246 86, 245 43
Fax: 0441 / 229 66

IMP Leas, a. s.
majoritním vlastníkem je DOMEANA s. r. o., dceřiná společnost IPB

Vám nabízí možnost financování Vašich investičních záměrů formou finančního leasingu.

Jaké předměty Vám můžeme profinancovat?

Naše společnost Vám pořídí formou finančního leasingu hmotný investiční majetek. Předměty vhodné pro finanční leasing jsou zejména:

- osobní automobily
- užitkové automobily
- malé nákladní automobily
- vysokozdvižné vozíky
- obráběcí stroje
- tiskařské stroje
- technologické celky
- nemovitosti

Smlouvy neuzavíráme!

- ojeté automobily
- zpětný leasing
- velké nákladní automobily
- autobusy

INVESTIČNÍ A POŠTOVNÍ BANKA, a.s.

Jaké podmínky naše firma poskytuje?

Podmínky naší firmy závisí na typu předmětu leasingu, bonitě zákazníka a současné situaci na finančním trhu. Přesné aktuální informace získáte u nejbližší pobočky IMP Leas, a. s.

Jak postupovat při uzavírání smlouvy?

Smlouvy do 1. mil Kč na movité předměty leasingu s Vámi může uzavřít zástupce IMP Leas, a. s. na kterékoli pobočce nebo přímo pověřený dodavatel předmětů leasingu. Tyto smlouvy uzavíráme okamžitě po předložení a prozkoumání dokladů o právní subjektivitě a případně výsledků hospodaření.

Smlouvy s vyšší pořizovací hodnotou s Vámi uzavřeme pouze na základě kladného posouzení Vaší žádosti, kterou předkládáte na formulářích IMP Leas, a. s. prostřednictvím své nejbližší pobočky nebo přímo na centrále. Pro projednání vyžadujeme úplné a pravdivé vyplnění žádosti. Tyto smlouvy jsme schopni s Vámi uzavřít do 2-4 týdnů podle složitosti předkládaného projektu.

Jaké nabízíme další služby?

Nabízíme Vám služby při pořizování předmětů leasingu. Jedná se zejména o výběr vhodného dodavatele nebo zprostředkování nákupu předmětu leasingu ze zahraničí včetně vyřízení všech celních formalit. Vzhledem k naší spolupráci [...] širokým spektrem dodavatelů Vám můž[...] me nabídnout i možnost zajímavých sle[...] při pořízení předmětů leasingu.

Úplné služby včetně dodání Vá[...] můžeme zajistit zejména v oblasti výp[...] četní a kancelářské techniky, osobníc[...] automobilů, vysokozdvižných vozíků, ti[...] kařských strojů a další techniky.

Dále Vám nabízíme poradenst[...] v oblasti finanční a ekonomické, zejmén[...] pak při zpracování žádosti o leasing, úv[...] apod.

Co nabízíme dodavatelům?

Dodavatelům potenciálních pře[...] mětů leasingu nabízíme spolupráci zejm[...] na v oblasti zvýšení obratu jejich prode[...] poskytováním leasingu, zprostředková[...] nových klientů a pořízení vybavení fo[...] mou leasingu.

V případě dobré spolupráce můž[...] me nabídnout i možnost spolupráce fo[...] mou uzavírání smluv námi pověřený[...] pracovníkem dodavatele.

IMP Leas, a. s.
nám. TGM 56-57
547 01 Náchod
tel.: 0441-24686
fax: 0441-24642