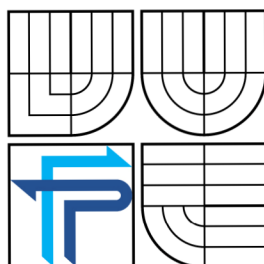


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY (ÚE)

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF ECONOMICS

REKALKULACE SPLÁTEK LEASINGOVÉ SMLOUVY

RECALCULATIONS OF LEASING CONTRACT PAYMENTS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MONIKA KRAČMAROVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. MÁRIA REŽŇÁKOVÁ, CSc.

BRNO 2007

2. Autor prohlašuje, že vytvořil samostatnou vlastní tvůrčí činností dílo shora popsané a specifikované. Autor dále prohlašuje, že při zpracovávání díla se sám nedostal do rozporu s autorským zákonem a předpisy souvisejícími a že je dílo dílem původním.
3. Dílo je chráněno jako dílo dle autorského zákona v platném znění.
4. Autor potvrzuje, že listinná a elektronická verze díla je identická.

Článek 2

Udělení licenčního oprávnění

1. Autor touto smlouvou poskytuje nabyvateli oprávnění (licenci) k výkonu práva uvedené dílo nevýdělečně užít, archivovat a zpřístupnit ke studijním, výukovým a výzkumným účelům včetně pořizování výpisů, opisů a rozmnoženin.
2. Licence je poskytována celosvětově, pro celou dobu trvání autorských a majetkových práv k dílu.
3. Autor souhlasí se zveřejněním díla v databázi přístupné v mezinárodní síti
 - ihned po uzavření této smlouvy
 - 1 rok po uzavření této smlouvy
 - 3 roky po uzavření této smlouvy
 - 5 let po uzavření této smlouvy
 - 10 let po uzavření této smlouvy(z důvodu utajení v něm obsažených informací)
4. Nevýdělečné zveřejňování díla nabyvatelem v souladu s ustanovením § 47b zákona č. 111/ 1998 Sb., v platném znění, nevyžaduje licenci a nabyvatel je k němu povinen a oprávněn ze zákona.

Článek 3

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, přičemž po jednom vyhotovení obdrží autor a nabyvatel, další vyhotovení je vloženo do VŠKP.
2. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí autorským zákonem, občanským zákoníkem, vysokoškolským zákonem, zákonem o archivnictví, v platném znění a popř. dalšími právními předpisy.
3. Licenční smlouva byla uzavřena na základě svobodné a pravé vůle smluvních stran, s plným porozuměním jejímu textu i důsledkům, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Licenční smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Brně dne:

.....
Nabyvatel

.....
Autor

Anotace

Tato diplomová práce je zaměřena na rekalkulaci splátek leasingových smluv uzavřených ve společnosti D.S. Leasing, a.s. Na základě výstupů z provedené analýzy je v programu MS Excel vypracován nový nástroj rekalkulace, pomocí něhož jsou prakticky řešeny jednotlivé modifikace splátek leasingové smlouvy.

Klíčová slova

Leasing, leasingová smlouva, splátkový kalendář, splátka, rekalkulace, anuita, úrok, úroková sazba, doba leasingu, prodloužení leasingové smlouvy, mimořádná splátka, zkrácení doby leasingu.

Annotation

This Master's Thesis focuses on re-calculation of payments of leasing contracts concluded by D.S. Leasing, a.s. The data gained as an output of a thorough analysis are processed in MS Excel, creating a new re-calculation tool able to bring practical solution to individual modification of payments of a leasing contract.

Key words

Leasing, leasing contract, repayment schedule, payment, recalculation, annuity, interest, interest rate, leasing duration, period extension of leasing contract, extraordinary payment, shortened leasing contract.

KRAČMAROVÁ, M. *Rekalkulace splátek leasingové smlouvy*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2006. XY s. Vedoucí diplomové práce
Doc. Ing. Mária Režňáková, CSc.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušila autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb. O právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně, dne 8. května 2007

.....
podpis

Poděkování

Za odbornou pomoc, poskytnutí podkladových materiálů a za spolupráci při vypracování diplomové práce děkuji Doc. Ing. Márii Režňákové, CSc. a zaměstnancům společnosti D.S. Leasing, a.s.

Obsah

	Strana
1 ÚVOD.....	11
2 VYMEZENÍ PROBLÉMU, CÍL PRÁCE	13
3 TEORETICKÁ VÝCHODISKA	14
3.1 POJEM LEASINGU	14
3.2 VÝHODY A LIMITY LEASINGU	14
3.3 ZÁKLADNÍ DRUHY LEASINGOVÝCH OPERACÍ.....	15
3.3.1 <i>Operativní leasing</i>	16
3.3.2 <i>Finanční leasing</i>	16
3.4 OSTATNÍ TYPY LEASINGOVÝCH OPERACÍ.....	18
3.4.1 <i>Zpětný leasing</i>	18
3.4.2 <i>Leverage leasing</i>	19
3.4.3 <i>Subleasing</i>	19
3.5 PRÁVNÍ ÚPRAVA LEASINGU	19
3.5.1 <i>Operativní leasing</i>	20
3.5.2 <i>Finanční leasing</i>	21
3.5.3 <i>Všeobecné smluvní podmínky finančního leasingu</i>	22
3.6 DAŇOVÁ ÚPRAVA LEASINGU	24
3.6.1 <i>Daň z příjmů</i>	24
3.6.2 <i>Daň z přidané hodnoty</i>	27
3.6.3 <i>Daň silniční</i>	28
3.7 LEASING Z POHLEDU FINANČNÍ MATEMATIKY	29
4 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI D.S. LEASING, A.S.....	32
4.1 ZÁKLADNÍ DOKUMENTY PŘI UZAVŘENÍ LEASINGOVÉ SMLOUVY	36
4.1.1 <i>Leasingová smlouva</i>	36
4.1.2 <i>Splátkový kalendář</i>	36
4.1.3 <i>Předávací protokol</i>	37
4.1.4 <i>Všeobecné smluvní podmínky</i>	37
4.1.5 <i>Kupní smlouva</i>	38
4.1.6 <i>Dodavatelská faktura</i>	38
5 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU.....	39
5.1 KALKULAČNÍ PRŮVODKA	39
5.2 PROCEDURÁLNÍ POSTUP.....	39
5.3 PRINCIP REKALKULACE	39
5.4 HODNOCENÍ – SWOT ANALÝZA	39
5.5 ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ	39
6 NÁVRH ŘEŠENÍ.....	39

6.1	PODPORA KLIENTA	39
6.2	NOVÝ NÁSTROJ REKALKULACE SPLÁTEK.....	39
6.3	ZÁKLADNÍ MODIFIKACE ÚPRAVY SPLÁTEK	39
7	ZÁVĚR.....	40
8	POUŽITÉ ZDROJE.....	43
9	SEZNAM TABULEK	45
10	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	45
11	SEZNAM GRAFŮ.....	45
12	SEZNAM PŘÍLOH.....	45

1 Úvod

V dnešních podmínkách tržní ekonomiky není zajištění prosperity a úspěšného chodu podniku jednoduchou záležitostí. Hlavním předpokladem zajištění tohoto cíle je především kvalitní řízení podniku, jak z hlediska finančních toků, tak efektivního řízení všech firemních procesů. Právě tyto oblasti by měla být nedílnou součástí rozvoje strategie každého podnikatelského subjektu.

V posledních deseti letech prošel český finanční trh dynamickým rozmachem a právě sektor poskytování leasingových služeb se zařadil mezi tahouny tohoto rozvoje. Produkty leasingu vedou k efektivnějšímu využití kapitálových prostředků a kopírují tak poptávku produktů podporujících zvýšení rentability ve všech sektorech průmyslu a služeb. Leasing si jako produkt zachovává kredit stálosti a spolehlivosti a svým rozsahem se neustále rozvíjí do oblastí, kde doposud tato forma financování investic nebyla běžná. Vliv konkurence, rozšiřování nabídky služeb leasingových společností a především kvalifikovaná poptávka patří mezi typické faktory působící na současný trh, který v České republice představuje více než sto registrovaných leasingových společností. S tímto souvisí nutnost zvýšení důrazu na účinnost a efektivnost práce leasingové společnosti tak, aby došlo k urychlení vnitřních procesů a tím i flexibilní plnění potřeb a přání klientů.

Jako způsob zajištění potřebného majetku zaujímá leasing významné místo jak v podnikatelské, tak i spotřebitelské sféře. Právě jeho neustálá obliba a každodenní kontakt s touto oblastí podnikání byly inspirací pro vypracování této práce, která se soustřeďuje zejména na rekalkulaci a modifikaci splátkových kalendářů.

První část je zaměřena na analytické posouzení výhod a limitů leasingu, jeho ekonomickou podstatu a zakotvení v právním řádu České republiky. Nechybí zdůraznění podstaty a rozdílu mezi finančním a operativním leasingem. Vedle obecných principů jsou zde také nastíněny základní ustanovení týkající se účetního a daňového rámce leasingového vztahu, která zásadně ovlivňují postavení pronajímatele i nájemce po dobu trvání tohoto smluvního vztahu. Nastínění základních principů a zákonitostí leasingu z pohledu finanční matematiky uzavírá analytickou část této práce.

Samotné rekalkulaci splátek se podobněji věnuje druhá část práce. Jelikož je tato problematika nedílnou a podstatnou součástí leasingového financování, neměla by být v souvislosti s efektivním řízením společnosti ze strany pronajímatele opomenuta. Zejména s ohledem na sílící konkurenční prostředí, kdy důležitou úlohu hraje flexibilita a rychlost plnění požadavků nájemce, by měl být celý proces rekalkulace co nejvíce zjednodušen a zefektivněn.

Na rozsáhlost a variabilnost této agendy upozorňuje oblast práce, ve které jsou popsány základní modifikace rekalkulace splátek. Nechybí také vypracování analýzy skutečně vykonávaných činností souvisejících s tématem práce a popis dosud realizovaného postupu rekalkulace. Na základě výsledků a závěrů provedené analýzy došlo za pomoci pracovníků informačního oddělení k vypracování nového kalkulačního nástroje, jehož princip a pravidla použití jsou vysvětleny na řešení konkrétních případů změn přímo z praxe.

Vytvoření tohoto nástroje má za cíl podstatným způsobem urychlit a zprůhlednit celý proces rekalkulace splátek, což se pozitivně odrazí ve vztahu se současnými i budoucími klienty a poskytne tak leasingové společnosti výrazné zlepšení oproti stávajícím postupům.

2 Vymezení problému, cíl práce

Název diplomové práce předurčuje její obsahovou část. V této práci jde především o komplexní zpracování procesu propočtů leasingových smluv ve společnosti D.S. Leasing, a.s. Cílem této práce je zachycení základních teoretických poznatků z oblasti finančního leasingu související s vykonávanými propočty, analýza současného postupu a metodiky výpočtů, který společnost dosud využívá včetně návrhu nového postupu výpočtů této agendy vycházející z provedené analýzy a vytvoření podkladu pro podporu systémových nástrojů.

Řešeným problémem této diplomové práce je analýza dosud zažitého postupu a procedury při rekalkulaci splátek produktu finanční leasing. Na tuto analýzu navazuje návrh nového postupu výpočtu včetně slovního popisu jako základu pro vnitropodnikovou směrnici, kterou společnost dosud nedisponuje. Návrh je dále rozpracován pomocí MS-Excel tak, aby posloužil jako základ pro implementaci do informačního systému Leasing-24 společnosti D.S. Leasing, a.s.

3 Teoretická východiska

3.1 Pojem leasingu

Leasing patří v tržních ekonomikách mezi obchodní operace, jejichž prostřednictvím je možné užívat cizí věc, právo či jinou majetkovou hodnotu, užívat ji a popř. i spojit toto užívání nebo pořízení s využitím souvisejících služeb.

Leasing je prostředkem umožňujícím užívání věci či práv, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu, a to na nezbytně nutnou dobu. V rámci leasingové operace pořizuje leasingová společnost (pronajímatel) věc, právo nebo jinou majetkovou hodnotu požadovanou smluvním partnerem – leasingovým nájemcem. Předmět leasingu je poskytován, a to na dobu určitou, do úplatného užívání příjemce leasingu. Příjemci leasingu náleží i plody a užitky spojené s užíváním předmětu leasingu – včetně výnosů z případného podnájmu tohoto předmětu. Zůstává ve vlastnictví leasingové společnosti po celou dobu trvání leasingu. Podle zvoleného produktu přechází na konci leasingu vlastnictví předmětu leasingu na příjemce nebo je tento předmět vrácen poskytovateli leasingu. Časté je rovněž uzavření nového leasingu na tutéž majetkovou hodnotu za nových podmínek.

Jednotlivé leasingové produkty jsou založeny na zdůraznění uživatelského, pořizovacího nebo obslužného charakteru leasingu a jsou úměrně tomu přirovnávány ke koupi, koupi na splátky, koupi najaté věci, nájmu, úvěru nebo k obstaravatelským operacím. Leasing ve svých základních produktech spojuje základní znaky těchto obchodních operací. Stal se jejich reálnou, dostupnou a v některých ohledech i výhodnější alternativou. [1]

3.2 Výhody a limity leasingu

Leasingové transakce jsou pro nájemce spojeny s některými pozitivními ekonomickými a uživatelskými dopady. Umožňují jim zajistit uživatelské potřeby z cizích zdrojů. Jsou pro ně dostupným zdrojem externího financování, které umožňuje účelněji využívat provozní kapitál a úvěrové zdroje nájemce a tím může příznivě ovlivnit cash flow

a likviditu. Možností řadit leasingové splátky do nákladů nájemce (při splnění podmínek příslušných obecně závazných předpisů veřejného práva) je leasing zajímavý pro podnikatele i z daňového hlediska.

Leasing slouží také ke zmírňování důsledků inflace. Konstantností a předem pevně stanovenými termíny splatnosti leasingových splátek umožňuje jasnou kalkulaci odpovídajících nákladů příjemce leasingu. V rámci leasingu jsou nabízeny některé doprovodné služby, které mohou zlevnit pořízení či užívání potřebného majetku a oprostít nájemce od řady administrativních či technických úkonů.

Leasing ovšem není využitelný a výhodný ve všech situacích. Pořízení potřebného předmětu leasingem je pro nájemce většinou dražší než jeho koupě za hotové nebo prostřednictvím úvěru. Nájemce je při užívání předmětu leasingu vázán podmínkami leasingové smlouvy, které jsou v tomto ohledu většinou velmi restriktivní.

Po skončení leasingu přechází do vlastnictví nájemce většinou odepsaná majetková hodnota, stírá se tak daňová výhoda zkrácených odpisů v době leasingové operace. Problém může přinést i přenesení řady vlastnických rizik na uživatele ve finančním leasingu. Zanedbatelné není ani nebezpečí bankrotu leasingové společnosti před dokončením leasingové operace. [1]

3.3 Základní druhy leasingových operací

Anglické slovo „leasing“ znamená v překladu pronájem. Na základě konkrétní smluvní úpravy mezi pronajímatelem a nájemcem můžeme vymezit následující druhy leasingu:

- operativní (provozní, běžný) leasing,
- finanční leasing (finanční pronájem, finanční leasing s následnou koupí najaté věci),
- zpětný leasing (sale and lease back, lease-back).

Kritériem pro odlišení je především rozsah přenosu vlastnických a uživatelských rizik z leasingové společnosti na nájemce. Rozlišujícím pomocným kritériem je také perspektiva převodu vlastnictví leasované věci na nájemce a délka leasingové operace. [9]

3.3.1 Operativní leasing

Operativní leasing se obvykle charakterizuje jako krátkodobý nebo střednědobý pronájem, kdy doba pronájmu je kratší než ekonomická životnost majetku (doba jeho odpisování dle daňových předpisů). Minimální délka trvání operativního leasingu není limitována. Nájemné formou splátek od jednoho nájemce zahrnuje jen určitou část pořizovací ceny.

Nebezpečí škody na věci, běžná vlastnická rizika i investiční riziko nese v operativním leasingu zásadně leasingová společnost. Odpovídá za provozuschopnost předmětu leasingu a za dosahování dohodnutých provozních parametrů tohoto předmětu. Nese náklady údržby a oprav předmětu leasingu. Při poruše bránící dohodnutému užívání zpravidla poskytuje náhradní předmět podobných parametrů. Odpovídá za dodržování předpisů souvisejících s provozem předmětu leasingu a hradí daně i poplatky spojené s jeho vlastnictvím a provozem.

Leasingová společnost nese v operativním leasingu také riziko poklesu tržní hodnoty předmětu leasingu. Cenou za poskytnutý operativní leasing je tedy sjednané nájemné, do jehož kalkulace pronajímatel zpravidla zahrnuje část pořizovací ceny prostředku, odvozenou od předpokládaného počtu pronájmů a doby pronájmu za rok. Zohledňuje i průměrné náklady na údržbu a opravy. Předpokládá samozřejmě i požadované zúročení svých prostředků vložených do koupě pronajímaného předmětu. [3]

3.3.2 Finanční leasing

Finanční leasing se od operativního leasingu liší především v tom, že na nájemce jsou přenášena veškerá rizika i prospěch plynoucí z užívání předmětu leasingu. Doba finančního leasingu se řídí daňovými předpisy¹ a kryje se většinou s dobou životnosti pronajímaného předmětu. Leasingové splátky pak pokrývají vstupní cenu pronajatého zařízení a ziskovou marži pronajímatele.

¹ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Při finančním leasingu disponuje nájemce zpravidla právem získat pronajímáný majetek do vlastnictví při splnění všech podmínek leasingové smlouvy. Pronájem je nezrušitelný ze strany nájemce a zajišťuje pronajímateli návrat jeho investovaného kapitálu, včetně zúročení.

Základním znakem finančního leasingu je oddělení vlastnických a uživatelských práv. Pronajímatel nemá k předmětu leasingu žádný jiný než vlastnický vztah. Zpravidla nepřichází s předmětem leasingu vůbec do styku, pouze provádí jeho financování. [1]

Financování investičních záměrů prostřednictvím finančního leasingu přináší nájemci řadu výhod. K nim patří především:

- při splnění zákonem daných podmínek je celá leasingová splátka položkou plně započitatelnou do nákladů pro zjištění základu daních z příjmů,
- nájemce nepotřebuje k financování investice vlastní kapitál, tím zpravidla urychluje uvedení investice do provozu, zvyšuje konkurenceschopnost podniku,
- ve srovnání s jinými způsoby financování ztrácí podnik při financování prostřednictvím finančního leasingu nejméně svou likvidní schopnost, neboť tím, že není oficiálně získaný předmět leasingu vykazován mezi fixními aktivy podniku, zvyšuje jeho likviditu,
- leasingové financování je pružnější,
- leasing snižuje pro podnik riziko spojené s investováním, neboť riziko se přenáší na pronajímatele.

Vedle uvedených výhod přináší však tento způsob financování i některé nevýhody.

K nim patří zejména:

- náklady na leasing jsou zpravidla vyšší než náklady na financování prostřednictvím bankovního úvěru či interních finančních zdrojů,
- po ukončení leasingu přechází do vlastnictví podniku téměř odepsaný majetek a podnik nemůže prostřednictvím odpisů snižovat své daňové zatížení,

- veškeré zásahy do předmětu je možno provádět pouze se souhlasem leasingové společnosti, čímž jsou omezena užívací práva nájemce,
- nebezpečí bankrotu leasingové společnosti, který by znamenal vrácení majetku pronajímateli a problémy s jednáním o náhradě zaplacených splátek.

[3]

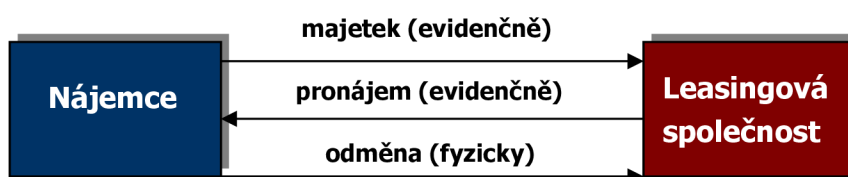
3.4 Ostatní typy leasingových operací

3.4.1 Zpětný leasing

Zpětný leasing představuje využití výhod, které nabízí finanční leasing, i pro již pořízené investice. Při zpětném leasingu nájemce prodá majetkovou hodnotu leasingové společnosti, ta jej však okamžitě pronajme zpět původní firmě. Leasingová společnost zaplatí nájemci tržní cenu daného majetku. Nájemce pak platí leasingové společnosti splátky, které postupně uhrazují nejen tržní cenu, ale i náklady a zisk leasingové společnosti. Veškeré operace jsou prováděny pouze administrativně, v naprosté většině případů zpětného leasingu nedochází k pohybu majetku.

Majetek se evidenčně převádí na leasingovou společnost stejně tak i leasingová společnost evidenčně pronajímá majetek nájemci. Za umožnění leasingové operace je zaplacen leasingové společnosti odměna. [9]

Obrázek 1: Princip leasingové smlouvy



Zpětný leasing je výhodný pro nájemce ze dvou důvodů:

- 1) nájemce obdrží peněžní prostředky z prodeje majetku, které může někde reinvestovat nebo si ponechat ke zvýšení své likvidity,
- 2) nájemce může dále využívat majetek, i když je ve vlastnictví někoho jiného.

3.4.2 Leverage leasing

Leverage leasing (konsorcionální leasing) je nejobvyklejší typ finančního leasingu. Je charakteristický tím, že jde o třístranný vztah mezi nájemcem, pronajímatelem a věřitelem. Nájemce si vybere požadovaný druh majetku, používá jej, získává příjmy z jeho využití a splácí leasingové splátky. Pronajímatel koupí nájemcem požadovaný majetek do svého vlastnictví. Část majetku může krýt vlastním kapitálem, na část si půjčuje od věřitele (obvykle banka, pojišťovna event. penzijní fond). Ten nedisponuje vůči pronajímateli právem vyžadovat splacení prostředků investovaných při pořízení předmětu leasingu, podílejí se však přednostně na výtěžku z leasingových splátek. Do financování pronajímané majetkové hodnoty může být zapojeno i více investorů. Organizace a průběh leverage leasingu jsou poměrně nákladné. Proto se tento typ leasingu uplatňuje u větších, finančně náročných projektů. [7]

3.4.3 Subleasing

Jde o pronájem majetkové hodnoty užívané na základě leasingové smlouvy třetí osobě. Předmět leasingového podnájem zůstává ve vlastnictví leasingové společnosti. Zůstávají zachována i oprávnění a závazky obou stran původní leasingové smlouvy.

Příjemce leasingu z primární leasingové smlouvy přenáší (zásadně se souhlasem leasingové společnosti) na třetí osobu prospěch z užitné hodnoty předmětu leasingu a zaručuje jí nerušenou držbu.

Leasingový podnájem má ve vztahu k původní leasingové smlouvě podpůrnou povahu. Je volen v případě dočasné či sezónní nevyužitelnosti předmětu leasingu původním nájemcem či při možnosti lepšího zhodnocení pronajímané majetkové hodnoty.[1]

3.5 Právní úprava leasingu

Leasing není výslovně definován v platném českém soukromém právu, dokonce není ani uveden mezi zvláštními smluvními typy v občanském ani obchodním zákoníku. Proto posouzení některých aspektů leasingových obchodů bývá v praxi často nejednotné a sporné. Na pomoc přichází občanský a obchodní zákoník.

Občanským zákoníkem jsou upraveny vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem, jakož i vztahy vyplývající z práva na ochranu osob. Na rozdíl od obchodního zákoníku, který upravuje postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy, jakož i některé jiné vztahy související s podnikáním. Současné obchodní zákoník odkazuje na občanský zákoník při úpravě některých otázek, které by nebylo možné řešit podle obchodního zákoníku.

3.5.1 Operativní leasing

Aplikace ustanovení občanského zákoníku o **nájemní smlouvě (§ 663 – 684)** na operace operativního pronájmu nevyvolává v praxi závažnější problémy. Totiž žádné z kogentních ustanovení občanského zákoníku se netýká specifik, kterými se operativní leasing liší od běžného nájmu. [2]

Přesto však mezi běžným nájmem a operativním leasingem existují některé rozdíly, např.:

- ❑ v občanském zákoníku se předvídá pouze nájem věcí (§ 663), nezohledňuje možnost jiné majetkové hodnoty např. počítačové programy,
- ❑ předmět leasingu není vždy předán ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (§ 664); může existovat dohoda o montáži nebo instalaci dané věci příjemcem leasingu,
- ❑ nájemce má možnost jednostranně vypovědět smlouvu,
- ❑ uzavírání podnájemních smluv na předmět leasingu musí předcházet souhlas leasingové společnosti s podnájemem předmětu (§ 666 odst. 1),
- ❑ po skončení operativního leasingu je příjemce leasingu povinen předat předmět leasingu zpět leasingové společnosti.

Nájemní smlouva nemusí mít písemnou formu. Řešení sporů bez písemného ujednání je však vždy problematické. Doporučuje se proto stanovit podmínky nájmu v písemném ujednání. Důležité je si uvědomit i tu skutečnost, že si podnikatelé nemohou půjčovat vozidlo sami sobě jako občan – podnikateli a sepsat sami se sebou nájemní smlouvu. I přes výše uvedené rozdíly se při aplikaci operativního leasingu řídíme ustanoveními občanského zákoníku o nájemní smlouvě.

Další možností, podle které je možné upravovat vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem u operativního leasingu, jsou ustanovení obchodního zákoníku, konkrétně smlouva o nájmu dopravního prostředku (§ 630 – 637). Pronajímatel přenechává dopravní prostředek k dočasnému užívání nájemci a ten se zavazuje platit za tuto službu nájemné. Smlouva musí mít písemnou formu. Pronajímatel musí předat dopravní prostředek spolu s potřebnými doklady a v době určené ve smlouvě způsobilý k provozu.

Nájemce je povinen pečovat o dopravní prostředek, potřebné opravy požadovat od pronajímatele nebo alespoň jejich úhradu, platit nájemné ve smluvené výši a vrátit dopravní prostředek pronajímateli po skončení smlouvy. [9]

3.5.2 Finanční leasing

Podstatně složitější je z hlediska soukromého práva aplikace konkrétních ustanoveních obchodního zákoníku a občanského zákoníku na operace finančního leasingu. Jednou z možností upravující leasingové operace jsou ustanovení obchodního zákoníku týkající se **smlouvy o koupi najaté věci (§ 489-496)**. Odporuje to však podstatě leasingu především v oblasti nebezpečí škody na věci, kdy na nájemce přechází okamžikem předání předmětu leasingu a ne až s přechodem vlastnictví. Specifikem finančního leasingu je i nevypověditelnost leasingové smlouvy a převaha užívacího aspektu předmětu leasingu leasingovým nájemcem s možností převodu vlastnictví.

Další užití finančního leasingu se vztahuje na ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě. Od nájmu je však finanční leasing odlišen zejména svou pořizovací funkcí, účelovostí nákupu předmětu na základě výběru nájemcem, tak i převodem vlastnictví najatého předmětu na příjemce leasingu na konci leasingové operace. Naopak v oblasti nebezpečí škody a nebezpečí spojená s provozem předmětu leasingu se smlouva o finančním leasingu liší od ustanovení občanského zákoníku, která tato rizika při úpravě nájemní smlouvy připisují pronajímateli. [1]

Obchodní zákoník v § 273 umožňuje práva a povinnosti z uzavřené smlouvy specifikovat ve všeobecných obchodních podmínkách. „Část obsahu smlouvy lze určit také odkazem na všeobecné obchodní podmínky vypracované odbornými nebo zájmovými organizacemi nebo odkazem na jiné obchodní podmínky, jež jsou stranám uzavírající smlouvu známé nebo k návrhu přiložené.“ (Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, § 273 odst. 1)

„Odchylná ujednání ve smlouvě mají přednost před zněním obchodních podmínek uvedených v odstavci 1.“ (Zákon č. 593/1991 Sb., Obchodní zákoník, § 273 odst. 2)
[10]

3.5.3 Všeobecné smluvní podmínky finančního leasingu

Pokud je konkrétní smlouva upravena s odkazem na všeobecné smluvní podmínky, je dobré jejich přesné a opakované prostudování. Mezi základní ustanovení všeobecných smluvních podmínek patří např. předání a převzetí předmětu, vlastnictví a užívání předmětu, pojištění předmětu leasingu, výše a úhrada leasingových splátek, atd.

Nabytím účinnosti leasingové smlouvy vznikne pronajímateli povinnost a nájemci právo na předání předmětu leasingu za předpokladu splnění všech smluvních podmínek. Nájemci vznikne zároveň povinnost předmět převzít. O předání a převzetí předmětu sepíše nájemce s dodavatelem, dopravcem, pronajímatelem doklad o převzetí předmětu leasingu. Po předání je nájemce povinen zajistit v souladu s leasingovou smlouvou na vlastní náklady veškeré technické a právní předpoklady pro montáž, přejímku a provoz.

Je třeba si uvědomit, že pronajímatel není v prodlení s předáním předmětu leasingu, pokud se po uzavření leasingové smlouvy vyskytnou skutečnosti na jeho vůli nezávislé, a to i u dodavatele. Nájemce by měl pak poskytnout pronajímateli přiměřenou lhůtu ke splnění jeho závazku.

Jak už bylo uvedeno v předešlém textu, pronajímatel zůstává po celou dobu finančního pronájmu vlastníkem předmětu pronájmu. Nájemce je povinen užívat předmět způsobem a v rozsahu daném charakterem zařízení, technickými podmínkami apod. a udržovat ho na své náklady v technicky bezvadném stavu.

Nájemce hradí v plné výši náklady spojené s provozem předmětu po dobu trvání leasingové smlouvy a hlásí neprodleně pronajímateli změny v umístění předmětu na území ČR.

Pojištění předmětu leasingu může uzavřít:

- pronajímatel a nájemce platí pojistné spolu s leasingovými splátkami nebo na základě přijatých faktur,
- nájemce a jeho povinností je odsouhlasit rozsah pojištění s pronajímatelem a hradit pojistné pojistiteli, předat pronajímateli kopii pojistné smlouvy a vinkulaci pojistné smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce podstatným způsobem porušuje leasingovou smlouvu, zejména je-li v prodlení s úhradou splátek, nepečuje řádně o předmět nebo jej užívá v rozporu s účelem užívání, pokud bylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnávací řízení týkající se majetku nájemce. Problémy mohou nastat i v případě, že bude smlouva po právní stránce naprosto v pořádku, ale obsah smlouvy nebude splňovat podmínky zákona o daních z příjmů pro finanční nájem s následnou koupí. [15]

Při ukončení leasingové smlouvy jsou strany povinny provést vypořádání svých práv a závazků písemnou formou. Po řádném ukončení leasingové smlouvy přechází vlastnictví předmětu na nájemce buď za úhradu nebo bezúplatně způsobem dohodnutým v leasingové smlouvě.

3.6 Daňová úprava leasingu

3.6.1 Daň z příjmů

Stejně jako právní úprava je důležitá i úprava nájemního vztahu z hlediska daňového. Nebude-li text smlouvy splňovat podmínky daňových zákonů (především zákona o daních z příjmů), znamená to neuznání daňových výhod jak pro nájemce tak i pro pronajímatele.

Pro finanční leasing se v zákoně o daních z příjmů používá důsledně označení „**finanční pronájem s následnou koupí najatého hmotného majetku**“. Operativní leasing však v zákoně o daních z příjmů nemá žádnou specifickou úpravu ani označení a je z pohledu tohoto zákona, ale i ostatních daňových zákonů, posuzován jako klasický nájemní vztah, kdy po ukončení nájmu nenásleduje převod vlastnického práva k předmětu nájmu z pronajímatele na nájemce. [1]

Doba pronájmu

Mezi základní ustanovení zákona o daních z příjmů pro daňovou úpravu finančního pronájmu s následnou koupí patří § 24 odst. 4. Zde jsou vymezeny podmínky pro zařazení výdajů na finanční leasing do daňově uznatelných nákladů:

a) doba nájmu pronajímané věci je delší než 20 % stanovené doby odpisování uvedené v § 30 zákona o dani z příjmů, nejméně však tři roky. U nemovitosti musí doba nájmu trvat nejméně osm let. Doba nájmu se počítá ode dne, kdy byla věc nájemci přenechána ve stavu způsobilém obvyklému užívání.

b) po ukončení nájmu podle písmene a) následuje bezprostředně převod vlastnických práv k předmětu nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem; přitom kupní cena najatého hmotného majetku není vyšší než zůstatková cena vypočtená ze vstupní ceny evidované u pronajímatele, kterou by předmět nájmu měl při rovnoměrném odpisování podle § 31 tohoto zákona k datu prodeje,

c) po ukončení finančního pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku zahrne poplatník odkoupený majetek do svého obchodního majetku.

Pokud by ke dni koupě najatá věc byla při rovnoměrném odpisování již odepsána ve výši 100 % vstupní ceny, neplatí podmínka uvedená v písmenu b). [2]

U osobního automobilu kategorie M1 je limitována horní hranice uznatelnosti daňových výdajů, tj. 1,5 mil. Kč za celou dobu trvání nájmu. Výjimka se vztahuje na provozovatele silniční motorové dopravy nebo taxislužby, kteří podnikají na základě vydané koncese. [13]

Pro správné stanovení dne, od kterého může být nájemné zahrnováno do nákladů a do výnosů, je nájemce povinen předat pronajímateli protokol o uvedení předmětu do provozu tzv. předávací protokol. Co se týče dodržení ustanovení o kupní ceně, je vhodné přepočítat si rovnoměrné odpisy najatého předmětu podle zákona o dani z příjmů a porovnat zůstatkovou cenu s kupní cenou podle leasingové smlouvy. [9]

Podnikatelé musí v případě předčasného ukončení leasingové smlouvy počítat s tím, že celý smluvní vztah je převeden do režimu operativního leasingu a tím vzniknou ze zákona o daních z příjmů dodatečné daňové povinnosti. Tuto konkrétní situaci řeší § 24 odst. 6 zákona o dani z příjmů. Leasingové splátky hrazené na základě leasingové smlouvy v období trvání finančního leasingu jsou uznatelné jen v poměrné výši připadající na skutečnou dobu nájmu. Skutečně zaplacené částky převyšující poměrnou část připadající na skutečnou dobu nájmu nejsou daňově uznatelnými a je na smluvních stranách, jakým způsobem mají takovouto situaci ve smlouvě upravenou. Zákon speciálně pamatuje i na případy, kdy by nájemce za skutečnou dobu trvání nájmu zaplatil méně, než činí alikvotní část. V takovém případě je uznatelným nájmem pouze prokazatelně zaplacená částka. [15]

Odpisování

Leasingová společnost, která pronajímá hmotný majetek mající charakter samostatných movitých věcí, má v zásadě dvě možnosti, jak takový majetek odpisovat. Buď používat klasický postup a odpisovat jedním z obecně platných způsobů (rovnoměrně, zrychleně) nebo využít ustanovení § 30 odst. 4 zákona o daních z příjmů. Podle tohoto ustanovení lze pronajímáný hmotný movitý majetek u finančního pronájmu s následnou koupí

najatého hmotného majetku odepsat až do 90 % vstupní ceny rovnoměrně po dobu trvání pronájmu za předpokladu, že doba pronájmu trvá alespoň 40 % doby odpisování stanovené v odstavci 1, nejméně však 3 roky. Při prodloužení doby pronájmu nad 40 % doby odpisování je možno odepsat za každé jedno procento doby odpisování další jedno procento vstupní ceny nad 90 % až do 100 % vstupní ceny. [13]

Toto ustanovení v podstatě umožňuje pronajímateli sladit náklady s výnosy souvisejícími s pronájmem movitých věcí, tj. vyrovnat odpisy v nákladech s přijímanými splátkami nájemného účtovanými do výnosů. Jedná se svou podstatou o tzv. „časové“ odpisy uplatňované v nákladech v rovnoměrné výši, propočtené ze vstupní ceny a doby odpisování uváděné v měsících nebo ve dnech. Nutno zdůraznit, že uvedená doba platí za ideální situace, kdy není finanční leasing z různých důvodů přerušován. V případě finančního leasingu nemovitostí platí pro pronajímatele naprosto shodný režim jako u majetku, který není odpisován.

Dojde-li však mezi poskytovatelem a příjemcem finančního leasingu ke zrušení smlouvy, kvalifikuje zákon předchozí dobu trvání finančního leasingu v § 24 odst. 6 jako nájem, pro který není zákonem umožněn žádný zvláštní režim odpisování. Z tohoto důvodu, pokud pronajímatel odpisoval podle § 30 odst. 4, je povinen „vyrovnat“ dosud uplatněné odpisy na částku, kterou by mohl uplatnit při operativním pronájmu. Řešení je obsaženo v § 30 odst. 5 zákona o daních z příjmů. [1]

Při zrušení smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku odpisovaného podle § 30 odst. 4 považuje se tato smlouva pro účely zákona od data uzavření za smlouvu o pronájmu, kdy se po skončení nájemní smlouvy najatý hmotný majetek vrací pronajímateli. Toto ustanovení neplatí v případě bezprostředního uzavření nové smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku, který byl předmětem zrušené smlouvy, a v případech, kdy byl předmět finančního pronájmu prokazatelně zničen nebo odcizen. [2]

Zároveň § 23 odst. 9 zákona o daních z příjmů umožňuje pronajímateli, aby opravu provedl jednorázově na přiznání k dani za to zdaňovací období, ve kterém ke zrušení smlouvy o finančním leasingu došlo. To znamená, že pronajímatel si zvolí pro zpětný

propočítání odpisů metodu rovnoměrnou (§ 31) nebo zrychlenou (§ 32), vypočíte jaké odpisy by za dobu trvání finančního leasingu mohl uplatnit, tuto částku porovná se skutečně uplatněnými odpisy a o rozdíl, podle jeho povahy, na přiznání k dani buď zvýší nebo sníží základ daně.

V případech zničení nebo odcizení předmětu leasingu ukončí pronajímatel odpisování, aniž by musel následně upravovat uplatněné odpisy. Datum vyřazení, tj. i ukončení odpisování je závislé na okolnosti, zda je pachatel znám či nikoliv. Pokud je znám, měl by být majetek vyřazen k datu události, pokud však znám není, je z hlediska daňového i účetního uznáváno datum obdržení oznámení od policie o tom, že pachatel nebyl zjištěn. V případě neznámého pachatele doloženého usnesením od policie je zůstatková cena daňovým výdajem podle § 24 odst. 2 písm. l) zákona o daních z příjmů. Byl-li pachatel zjištěn, je uznatelnost zůstatkové ceny limitována náhradami způsobených škod ve smyslu § 24 odst. 2 písm. c) zákona o daních z příjmů. [1]

3.6.2 Daň z přidané hodnoty

Leasingové společnosti, které jsou plátcí daně z přidané hodnoty, musí při uplatňování daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) respektovat jednotlivá ustanovení zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, zejména z hlediska stanovení dne uskutečnění zdanitelného plnění, vystavování daňových dokladů, stanovení základu daně a sazeb a při uplatňování odpočtu daně při pořízení předmětu leasingové smlouvy. Podle zákona o dani z přidané hodnoty patří pronájmy mezi dílčí plnění.

„Dílčím plněním se rozumí zdanitelné plnění, které se podle nájemní smlouvy, smlouvy o finančním pronájmu, smlouvy o dílo nebo jiné obdobné smlouvy uskutečňuje ve sjednaném rozsahu a ve sjednaných lhůtách a nejedná se přitom o celkové plnění, na které je sjednána platná smlouva.“ (Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty § 21 odst. 10)

Pro smlouvy o finančním pronájmu se zdanitelné plnění považuje za uskutečněné dnem uvedeným ve smlouvě. Pro stanovení dne uskutečnění zdanitelného plnění u jednotlivých dílčích plnění jsou tedy vždy rozhodující dny uvedené ve smlouvě,

a nikoliv den úhrady sjednaných splátek. Pro uplatnění DPH se přitom neužívá principu časového rozlišení jako v případě daně z příjmů, tedy i ke dni, kdy má být zaplácena případná první zvýšená splátka a příjemce si může při splnění podmínek stanovených v zákoně o dani z přidané hodnoty uplatnit nárok na odpočet. [1]

Daňovým dokladem je v případě smluv o finančním pronájmu běžný daňový doklad (faktura) nebo splátkový kalendář, který tvoří součást smlouvy a na který je ve smlouvě výslovně odkazováno § 28 odst. 5 zákona o dani z přidané hodnoty. Jelikož využití běžného daňového dokladu přináší v případě finančního leasingu řadu problémů, je v praxi proto využíván splátkový kalendář, který musí obsahovat všechny náležitosti běžného daňového dokladu.

Leasingová společnost, pokud je plátce daně, si může u zboží a nemovitostí, které se stávají předmětem finančního leasingu, uplatnit nárok na odpočet daně za podmínek stanovených v § 73 zákona o dani z přidané hodnoty. Nárok si uplatňuje na základě daňového dokladu v souvislosti s pořízením předmětu leasingu, nejdříve v daňovém přiznání za zdaňovací období, ve kterém byl předmět leasingové smlouvy dodán. Tento postup uplatňují leasingové společnosti i u osobních automobilů, protože podle § 75 odst. 2 platí výjimka, podle níž se zákaz odpočtu při pořízení osobního automobilu nevztahuje na jeho pořízení za účelem finančního pronájmu s následnou koupí najaté věci. [3]

3.6.3 Daň silniční

Zákon č. 16/1993 Sb., o dani silniční v § 4 odst. 1 písm. a) stanoví, že poplatníkem silniční daně je osoba zapsaná v technickém průkazu vozidla jako provozovatel. U vozidel pořizovaných prostřednictvím leasingových společností jsou ve většině případů zapisování jako provozovatelé nájemci leasingu, přitom vozidla jsou evidována v majetku leasingové společnosti. [11]

3.7 Leasing z pohledu finanční matematiky

Z pohledu toku finančních prostředků a vzájemných vazeb mezi smluvními stranami představuje leasing modifikaci úvěrového vztahu, kdy pronajímatel poskytuje zdroje pro nákup předmětu smlouvy a nájemce se zavazuje tyto prostředky splatit. Ve vztahu k úvěrové smlouvě tedy pronajímatel vystupuje v roli věřitele a nájemce v roli dlužníka, který svůj dluh postupně splácí.

K výpočtům umoření aktuálního dluhu slouží tzv. **umořovatel**, který udává výši polhůtní anuity (splátky) nutné k úhradě dluhu za n období při úrokové míře i . Jde o převrácenou hodnotu zásobitele.

$$\text{umořovatel} = \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad \text{resp.} \quad \frac{i}{1 - \left(\frac{1}{1+i}\right)^n}$$

i – roční úroková míra

n – doba splatnosti v letech

Dle typu úročení leasing využívá **složené úročení**, tzn. úroky se připisují k peněžní částce a spolu s ní se dále úročí. Úročí se již zúročený kapitál. Naopak u **jednoduchého úročení** se úroky počítají stále z původní výše dluhu a dále se již neúročí.

Základní vzorec pro složené úročení polhůtní je následující:

$$K_n = K_0 \times (1+i)^n$$

K_n – výše dluhu na konci n -tého roku

i – roční úroková míra

K_0 – dluh na počátku

n – doba splatnosti v letech

Úročení se dělí podle toho, v jakém termínu dochází k placení úroku a úmoru:

- **polhůtní** či dekurzivní – platba je realizována na konci úrokovacího období,
- **předlhůtní** či anticipativní – platba je realizována na začátku úrokovacího období.

Dle dosavadní praxe je dluh nejčastěji umořován pravidelnými splátkami. Podle jejich charakteru mohou být platby po celou dobu:

- stejné; pak hovoříme o **konstantní anuitě**,
- rozdílné, stejná částka snižuje úvěr; hovoříme o **konstantním úmoru**,
- rozdílné i v úmoru i v úroku, splátky rostou aritmeticky nebo geometrickou řadou; hovoříme o **rostoucí anuitě**.

Vzorec pro výpočet konstantní anuity hrazené na konci úrokového období je následující:

$$a = D \times \frac{i}{1 - \left(\frac{1}{1+i}\right)^n}$$

a – anuita

D – výše úvěru (hodnota hrazená pronajímatelem)

i – roční úroková míra

n – doba splatnosti leasingu v letech

Efektivní úroková sazba

Efektivní úroková sazba se využívá při přepočtu roční úrokové sazby na sazbu, která odpovídá připisování úroků na počátku či konci každé m-tiny roku. Při tomto přepočtu dosáhneme za rok stejnou hodnotu úroku při ročním i např. měsíčním úrokovém období. Umožňuje nám porovnat různé úrokové sazby za stejné časové období, ale s různou četností připisování úroků, tzv. **frekvence úročení**.

$$i_e = \left(1 + \frac{i}{m}\right)^m - 1$$

Pro výpočet efektivní úrokové sazby platí vztah:

i_e – efektivní úroková sazba

m – počet úrokových období

i – roční úroková míra

n – doba splatnosti

Leasingová splátka

Z hlediska doby splatnosti se leasing řadí na pomezí střednědobého (1-4 roky) a dlouhodobého (více než 4 roky) financování. Splátky jsou obvykle hrazeny pravidelně na počátku úrokovacího období (měsíčně, čtvrtletně) několikrát ročně. Hovoříme tedy o předlhučném splácení a složeném úročení. [5]

Leasingovou splátku pak stanovíme dle vztahu:

$$a = D \times \frac{\frac{i}{m}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{i}{m}} \right)^{m \times n}} \times \left(\frac{1}{1 + \frac{i}{m}} \right)$$

a – anuita

D – dluh

i – roční úroková míra

m – počet úrokových období

n – doba splatnosti

4 Charakteristika společnosti D.S. Leasing, a.s.

Počátkem 90. let, kdy se leasing jako dynamický finanční nástroj nenápadně začleňuje mezi tehdy standardní nabídku bankovních produktů, se ve vznikajícím konkurenčním prostředí etabluje nebankovní privátní leasingová společnost D.S. Leasing, a.s. Tak, jak postupně krystalizovalo její portfolio leasingových předmětů z výpočetní techniky na dnešní dominantu osobních automobilů, tak postupně procházela společnost etapami vývoje od malé začínající společnosti až k profesionálnímu poskytovateli finančního leasingu. V posledních letech kromě finančního leasingu rozšířila produktovou řadu o spotřebitelské úvěry pro fyzické osoby nepodnikatele, úvěrové smlouvy pro živnostníky a právnické osoby, operativní pronájem a profinancování nemovitostí. Přestože je český leasingový trh silně koncentrovaný, kde dominantní postavení zaujímají bankovní leasingové společnosti, patří D.S. Leasing, a.s. více než 14 let mezi významné poskytovatele leasingu na českém trhu. Od roku 1992 je členem České leasingové a finanční asociace.

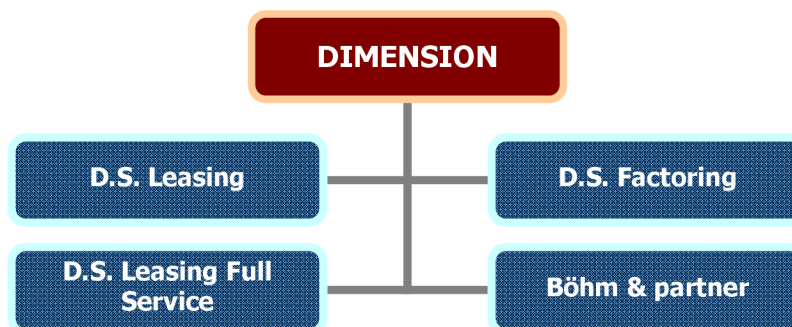
Údaje o společnosti:

Právní forma:	akciová společnost
Datum vzniku:	2.8.1991 (s.r.o.), 1.6.1993 (v právní formě a.s.)
Obchodní jméno:	D. S. Leasing, a.s.
Sídlo:	Londýnské náměstí 2, Brno
IČ:	48909238 DIČ: CZ48909238
Základní kapitál:	120 mil. Kč

Majetkové účasti

Společnost D.S. Leasing, a.s. se řadí mezi největší a nejvýznamnější dceřinou společnost koncernu Dimension, a.s., který je současně jejím jediným akcionářem. Prostřednictvím dceřiných společností koncern poskytuje spektrum služeb v oblasti financování firemní klientely i občanů a drobných podnikatelů.

Obrázek 2: Struktura koncernu Dimension, a.s.



Společnost D.S. Factoring, s.r.o. poskytuje služby v oblasti provozního financování. Klientům nabízí regresní i bezregresní faktoring, předfinancování zakázek či správu pohledávek. D.S. Leasing Full Service, s.r.o. se zaměřuje na služby v oblasti operativního a full service leasingu. Společnost Böhm & partner, a.s., která je certifikovaným obchodníkem s cennými papíry, poskytuje poradenství a služby v oblasti obhospodařování aktiv jak pro občany, tak i podnikatele a města.

Produkty společnosti

Společnost D.S. Leasing, a. s. je univerzální privátní leasingová společnost, což potvrzuje její nabídka poskytovaných služeb. Na základě činností zapsaných v obchodním rejstříku – „koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej“ a „leasing a pronájem movitých věcí“ nabízí společnost D.S. Leasing, a.s. tyto produkty:

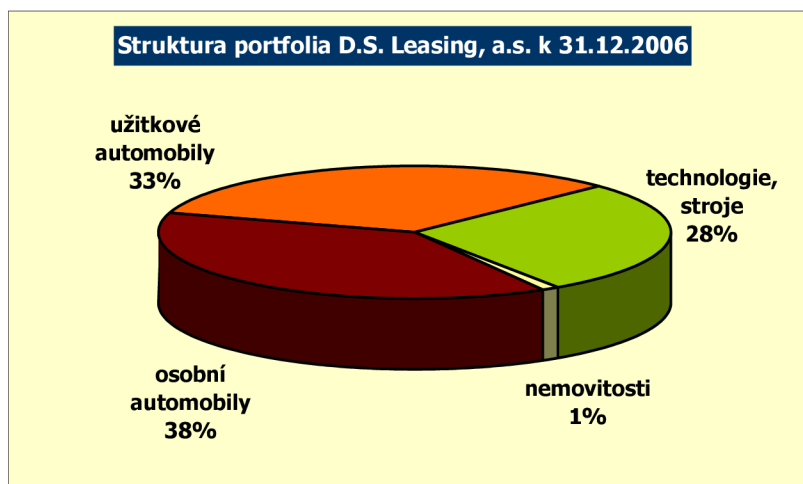
- **leasing dopravní techniky** – nové i ojeté osobní a užitkové automobily,
- **leasing strojů a zařízení** – technologické celky, výrobní linky, zdravotní přístroje, výpočetní technika a různé druhy strojů; zejména pro firemní klientelu,
- **zpětný leasing** – získání zdrojů z již používaného vlastního hmotného dlouhodobého majetku nájemce,
- **odbytový leasing** – pořízení strojů, přístrojů a investičního majetku formou leasingu za zvýhodněných podmínek díky spolupráci s výrobcí a distributory; pro menší podnikatele a živnostníky,

- **spotřebitelský úvěr** – pořízení nového či ojetého automobilu fyzickým osobám nepodnikatelům,
- **úvěrové smlouvy** – pro nákup dopravní techniky,
- zprostředkování uzavření smlouvy o **operativním pronájmu** dopravní techniky.

Struktura portfolia společnosti

Souhrn uzavřených leasingových a úvěrových smluv společnosti D.S. Leasing, a.s. dosáhl v roce 2006 1,504 mld. Kč, přičemž tento objem reprezentovalo 2 035 leasingových a úvěrových smluv. Průměrná cena na jednu smlouvu dosáhla 739 tis. Kč. Struktura portfolia nově nasmlouvaných předmětů leasingu kopírovala do značné míry komoditní složení předchozích let. Společnost spravuje ve svém portfoliu předměty v celkové pořizovací ceně 3,783 mld. Kč a to prostřednictvím zhruba pět a půl tisíce aktivních smluv. Dle předmětů uzavřených smluv tvoří největší podíl s 58 % osobní automobily, užitkové vozy mají 33 %, stroje a technologie zaujímají 28 % z celkového portfolia a 1 % nemovitosti. [15]

Graf 1: Struktura portfolia uzavřených smluv k 31.12.2006



Vize, priority a cíle společnosti

Základní vizí společnosti je růst objemu nově uzavřených leasingových smluv včetně posilování pozice stabilního partnera a důvěryhodné značky D.S. Leasing, a.s. Tuto vizi chce společnost naplňovat aktivní obchodní politikou a zajištěním plynulého refinancování leasingových smluv.

Na základě vize a priorit si společnost stanovila následující hlavní cíle:

- ❑ zvyšování podílu na trhu v jednotlivých letech,
- ❑ rozšiřování portfolia leasingových a úvěrových smluv,
- ❑ zvyšování zisku v jednotlivých letech,
- ❑ zajišťování celkové likvidity společnosti,
- ❑ udržování zadluženosti na přijatelné míře,
- ❑ důsledné odstraňování a minimalizace rizika,
- ❑ udržení stávajícího ratingu úvěrujících bank a výše nákladů refinancování,
- ❑ zvyšování odborné úrovně, motivace a loajálnosti zaměstnanců,
- ❑ udržení a zvýšení spokojenosti zákazníků,
- ❑ minimalizace časové náročnosti při uzavírání nových leasingových a úvěrových smluv.

Postavení společnosti na trhu

V roce 2006 se společnost D.S. Leasing, a. s. podle objemu nově uzavřených leasingů movitých věcí zařadila mezi prvních dvacet společností s objemem ve výši Kč 1 448 mil. .

Tabulka 1: Pořadí největších leasingových společností dle objemu nově uzavřených leasingů movitých věcí v r. 2006 [17]

Společnost	mil. Kč
1. ČSOB Leasing, a.s	17 547
2. CAC Leasing, a.s.	12 443
3. ŠkoFIN s.r.o.	9 853
4. SG Equipment Finance Czech Republic s.r.o.	8 461
5. VB Leasing CZ, s.r.o.	8 400
....	
19. D.S. Leasing, a.s	1 448

V oblasti nově uzavřených obchodů obsadila dvacátou první pozici s celkovým objemem obchodů ve výši Kč 1 456 mil.

Tabulka 2: Pořadí největších společností dle objemu nově uzavřených obchodů v r. 2006 v mil. Kč [17]

Společnost	celkem	z toho nemovitosti
1. ČSOB Leasing, a.s.	17 547	-
2. CAC Leasing, a.s.	13 195	752
3. ŠkoFIN s.r.o.	9 894	41
4. SG Equipment Finance Czech Republic s.r.o	8 461	-
5. VB Leasing CZ, s.r.o.	8 400	-
....		
21. D.S. Leasing, a.s	1 456	8

4.1 Základní dokumenty při uzavření leasingové smlouvy

4.1.1 Leasingová smlouva

Leasingové smlouvy jsou uzavírány jako nepojmenované. V textu leasingové smlouvy však musí být vyjádřeny práva a povinnosti jednotlivých stran leasingového obchodu. Smlouva musí dostatečně určit základní závazky pronajímatele i nájemce. Mezi podstatné obsahové náležitosti smlouvy patří určení smluvních stran, předmětu leasingu a základních podmínek jeho užívání příjemcem leasingu. Dále dobu trvání leasingové smlouvy, počet splátek a jejich výše. Smlouva mimo jiné musí obsahovat také platební podmínky, které jsou obvykle podrobně rozepsány ve splátkovém kalendáři jako nedílná součást každé leasingové smlouvy.

4.1.2 Splátkový kalendář

Splátkový kalendář, jako nedílná součást leasingové smlouvy, slouží k vyjádření finančních závazků nájemce. Přesně stanoví výši jednotlivých leasingových splátek, jejich počet, termín splatnosti a měnu.

Leasingové splátky mohou být stanoveny jako rovnoměrné nebo nerovnoměrné, např. sledují sezónnost produkce výroby nájemce. Ve finančním leasingu splátkový kalendář zpravidla stanoví i výši poslední splátky, jejíž úhrada je předpokladem přechodu vlastnického práva k předmětu leasingu na příjemce leasingu. Jak již bylo v předchozím textu uvedeno může splátkový kalendář plnit úlohu daňového dokladu za podmíněk stanovených daňovými předpisy.

Podle současné platné legislativy se splátkový kalendář při zahájení leasingové operace používá pro zaúčtování leasingové operace na podrozvahových účtech. V průběhu leasingové operace pak může sloužit jako daňový doklad, na základě kterého jsou zaúčtovány jednotlivé splátky.

4.1.3 Předávací protokol

Specifikem leasingu je skutečnost, že předmět leasingu není prodejcem zpravidla předáván leasingové společnosti, ale příjemci leasingu, který je k provedení tohoto úkonu zplnomocněn leasingovou společností v předávacím protokolu. Vystavení a podpis předávacího protokolu nájemce zavazuje ve vztahu k dodavateli předmětu leasingu i poskytovateli leasingu.

4.1.4 Všeobecné smluvní podmínky

Upravují obecné podmínky finančního pronájmu nezávisle na typu nájemce a to především:

- účel leasingové obchodní smlouvy a její uzavření,
- předání a převzetí předmětu leasingu,
- vlastnictví a užívání předmětu leasingu,
- záruční a servisní podmínky,
- pojištění předmětu leasingu,
- cenu leasingu, dobu leasingu, výši a úhradu splátek nájemného,
- důsledky porušení povinností stran leasingové smlouvy,
- předčasný zánik leasingové smlouvy, navrácení předmětu leasingu,
- řádný zánik leasingové smlouvy a přeměnu nájemního vztahu na kupní smlouvu a ostatní ustanovení.

4.1.5 Kupní smlouva

Je uzavřená mezi dodavatelem předmětu leasingu a pronajímatelem dle § 409 a následujících ustanovení obchodního zákoníku a dle § 588 a následujících ustanovení občanského zákoníku.

4.1.6 Dodavatelská faktura

Dodavatelská faktura – daňový doklad, vystavený dodavatelem předmětu leasingu pronajímateli. Musí obsahovat náležitosti, které stanoví zákon o dani z přidané hodnoty, dále pak specifikaci předmětu leasingu.

5 Analýza současného stavu

5.1 Kalkulační průvodka

5.2 Procedurální postup

5.3 Princip rekalkulace

5.4 Hodnocení – SWOT analýza

5.5 Závěrečné zhodnocení

6 Návrh řešení

6.1 Podpora klienta

6.2 Nový nástroj rekalkulace splátek

6.3 Základní modifikace úpravy splátek

7 Závěr

Změna splátkového kalendáře leasingové smlouvy představuje jednu z modifikací realizovanou během trvání tohoto typu smluvního vztahu. Přestože se jedná pouze o jednu část portfolia služeb, které leasingová společnost svým klientům v této oblasti poskytuje, zaujímá pro obě strany z hlediska dopadu na následující průběh smlouvy přední místo. Jak pro klienta tak samotnou leasingovou společnost se jakákoliv změna data splatnosti či výše splátky projeví nejen v účetnictví ale i v rozhodování týkající se řízení cash-flow obou subjektů. Není proto žádoucí tuto problematiku nijak zanedbávat a to především ze strany leasingové společnosti.

Cílem první části této práce bylo prozkoumat problematiku leasingu komplexně a vytvořit tak informační základnu pro analýzu řešeného problému. Teoretická část definuje pojem leasing, jeho základní charakteristické znaky a ekonomickou podstatu. Nejsou opomenuty jeho výhody s pozitivními dopady pro nájemce, ale i rizika a limity jeho využitelnosti. Vedle obecných principů shrnuje základní účetní a daňové aspekty finančního pronájmu a jeho vymezení v platných normách českého právního řádu. Kapitulu uzavírají základní principy úročení a výpočtu anuitní platby nezbytné pro další zpracování tématu práce.

Samotné realizaci řešení daného problému předchází představení společnosti D.S. Leasing, a.s., která mi umožnila blíže se věnovat uvedenému tématu a poskytla veškeré podklady a informace nezbytné pro zpracování analýzy procesu rekalkulace splátek leasingové smlouvy realizované pracovníky této společnosti. Součástí analýzy je podrobný popis procesu od podání žádosti nájemce, přes schválení požadavku změny až po samotný propočet splátek. Nechybí také seznámení s kalkulační průvodkou, nástrojem dosud využívaným k již zmiňovaným rekalkulačním splátek, a alespoň okrajové představení nejčastěji zpracovávaných typů změn na základě požadavků nájemců. Zjištěné skutečnosti shrnuje SWOT analýza a na ni navazující komentář. Na základě provedené analýzy jsem řešila odpověď na otázku, zda stávající metodu výpočtu ponechat nebo navrhnout zcela novou podporu řešení problematiky tak, aby lépe vyhovovala potřebám společnosti a přinesla přidanou hodnotu v procesu

rekalkulace splátek. Dospěla jsem k názoru, že použité metody výpočtu jsou principiálně správné. Stávající podpora potřebných výpočtů formou kalkulační průvodky je v oblasti standardizace, transparentnosti a automatizace nedostatečná a skýtá velkou spoustu možných zlepšení.

Původní způsob výpočtu vyžadoval důslednost a koncentraci jak při zadávání a kontrole vstupních údajů, tak i při nastavení schválené úpravy splátkového kalendáře v obou částech kalkulační průvodky. Jelikož propojení obou částí není automatické, pravděpodobnosti vzniku chyby je vysoká. I z hlediska časové náročnosti použití stávajícího nástroje jsem identifikovala, že uvedený model skrývá rezervy. Důležitým momentem při rozhodování o zachování současné metody bylo rozkrytí metodiky propočtu, které obsahovalo zásadní nedostatky týkající se přepočítání úroků u již fakturovaných a uhrazených splátek.

Řešením uvedených problémů představuje nový nástroj rekalkulace, který byl vytvořen za pomoci pracovníků informačního oddělení v aplikaci MS Excel. Hlavním cílem vytvoření nového nástroje je eliminovat nedostatky dosud užívaného modelu, zvýšit transparentnost výstupů a především urychlit celý proces změn splátkových kalendářů. Možnosti využití nového nástroje jsou aplikovány na řešení konkrétních případů změn splátkového kalendáře realizovaných dle skutečných požadavků nájemců. Ke zvýšení efektivnosti zpracování požadavku nájemce přispívá také vytvoření žádosti o změnu splátkového kalendáře, která dosud nebyla pro klienty připravena.

Dalším krokem, jenž by přispěl k vyšší míře automatizace, vidím v automatickém získávání používaných vstupních parametrů z ekonomického informačního systému. Odstraněním nutnosti dohledávání informací a jejich přepisování ze zdrojového systému by došlo k dalšímu snížení rizika chyb a zkrácení časové náročnosti celého zpracování. Zlepšením výkonnosti procesu se docílí také integrací navrhovaného algoritmu s ekonomickým informačním systémem společnosti D.S. Leasing, a.s. Kromě uvedeného by se eliminovaly operace související s aktualizací databáze společnosti. Zaměstnanci by mohli okamžitě sledovat průběh rekalkulace a v případě potřeby informovat nájemce, který by již nebyl závislý pouze na jednom zainteresovaném pracovníkovi.

Přestože zpracovaný nástroj rekalkulace v sobě skrývá možnosti zlepšení závislé na rozhodnutí vedení společnosti D.S. Leasing, a.s., lze jej považovat spolu s popsányými principy změn za základ nové metodiky rekalkulace splátek leasingových smluv.

8 Použité zdroje

1. BENDA, V., KELBLOVÁ, H., aj. *Leasing právní, účetní a daňové postupy v praxi včetně příkladů*. 2. vyd. Praha: Polygon, 2001. 338 s. ISBN 80-7273-042-8
2. JINDROVÁ, B. *Leasing – chyby a problémy*. 2. vyd. Praha: Grada, 2002. 95 s. ISBN 80-247-0132-4
3. JINDROVÁ, B. *Leasing - praktický průvodce*. 2. vyd. Praha: Grada, 2002. 110 s. ISBN 80-247-0036-0
4. KISLINGEROVÁ, E. a kol. *Manažerské finance*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2004. 714 s. ISBN 80-7179-802-9
5. RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 5. vyd. Praha: Grada, 2005. 288 s. ISBN 80-247-1230-X
6. VALACH, J. a kolektiv. *Finanční řízení podniku*. 2.vyd. Praha: Ekopress, 1999. 324 s. ISBN 80-86119-21-1
7. VALACH, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2005. 465 s. ISBN 80-86929-01-9
8. VALOUCH, P. *Leasing v praxi: praktický průvodce*. 1. vyd. Praha: Grada 2005. 114 s. ISBN 80-247-0745-4
9. ŽIVĚLOVÁ, I. *Finanční řízení podniku II*. 1. vyd. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 1999. 88 s. ISBN 80-7157-369-8
10. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, aktuální znění
11. Zákon č. 16/1993 Sb., o dani silniční, aktuální znění
12. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, aktuální znění
13. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, aktuální znění
14. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, aktuální znění
15. Podnikové materiály

Internetové prameny

16. Česká leasingová a finanční asociace, *Mimořádné ukončení leasingové smlouvy* [online]. 2003, [cit. 2007-04-01]. Dostupné z: <http://www.clfa.cz/index.php?kat=100&id=105&search=1>
17. Česká leasingová a finanční asociace, *Pojištění v leasingu* [online]. 2003, [cit. 2007-04-01]. Dostupné z: <http://www.clfa.cz/index.php?fromMenuL=1&stufen=5&id=104&kat=100&katCl=100>
18. Česká leasingová a finanční asociace, *Statistika leasingu, nebankovních spotřebitelský úvěrů a neleasingových finančních služeb pro podnikatele v ČR v r. 2006* [online]. c 2007, [cit. 2007-05-01]. Dostupné z: <http://www.clfa.cz/index.php?kat=300>
19. Friesl, M., Šedivá, B. *Finanční matematika hypertextově* [online]. c 2003. [cit. 2007-03-31]. Dostupné z: <http://home.zcu.cz/~friesl/hfim/figind.html>

9 Seznam tabulek

Tabulka 1: Pořadí největších leasingových společností dle objemu nově uzavřených leasingů movitých věcí v r. 2006 [16]	35
Tabulka 2: Pořadí největších společností dle objemu nově uzavřených obchodů v r. 2006 v mil. Kč [16].....	36

10 Seznam obrázků

Obrázek 1: Princip leasingové smlouvy	18
Obrázek 2: Struktura koncernu Dimension, a.s.	33

11 Seznam grafů

Graf 1: Struktura portfolia uzavřených smluv k 31.12.2006	34
--	----

12 Seznam příloh

Příloha č. 2 – Formulář žádosti o změnu splátkového kalendáře leasingové smlouvy	
Příloha č. 3 – Vzor leasingové smlouvy	