

## Leasingová smlouva, smlouva o koupi najaté věci

Karel Marek\*

### 1. LEASINGOVÁ SMLOUVA

#### 1.1 OBECNÉ OTÁZKY

Leasingovou smlouvu, kterou lze v českém obchodním právu realizovat jako tzv. smlouvu nepojmenovanou podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku nemůžeme v našem obchodním právu ztotožňovat se smlouvou o koupi najaté věci, uzavíranou podle ustanovení § 269 odst. 1 obchodního zákoníku a § 489 obchodního zákoníku. Jde o dvě různá smluvní řešení, i když obecně lze oběma způsoby provádět tzv. „leasingové operace“.

Termín leasing pochází z anglického „to lease“ (obvykle překládaného jako „pronajmát“) a běžně se používá v obchodně finanční terminologii.

Každému potencionálnímu investoru se nabízí zejména tyto možnosti: koupit zařízení z vlastních prostředků nebo provést koupi za prostředky získané úvěrem anebo získat užívání prostřednictvím leasingu. Posléze uvedený způsob může mít svoje výhody.

Leasing bývá obecně charakterizován jako smlouva o pronájmu výrobních prostředků nebo výrobků dlouhodobé spotřeby za dohodnuté částky na určité období. Leasing byl ve své specificky obchodně finanční roli – jak se často uvádí – používán již v padesátých letech v USA; v roce 1952 zde byla ustavena UNITED STATES LEASING CORPORATION. Do Evropy se leasing dostává v 60. letech již jako osvědčený způsob odbytu výrobků s nemalými ziskovými ambicemi. Původně byl leasing realizován uvnitř každé země, avšak možnost zvyšování zisku a vývozu kapitálu leasing internacionalizovala.

Postupně se vyčlenily zejména dvě skupiny leasingu, a to leasing finanční a leasing operativní.

Finanční leasing je založen na „dlouhodobém pronájmu“, upraveném příslušnou smlouvou, v jejímž rámci vlastník zařízení převádí na uživatele v podstatě všechna rizika a výnosy. V průběhu dohodnutého nájemního vzta-

hu by nájemce (tzv. lease) měl pronajímatelem (tzv. lessor) prostřednictvím dohodnutých splátek uhradit pořizovací náklady předmětu i úrokové náklady z dané finanční transakce. Ve splátkách jsou zahrnuta i rizika těchto operací a pochopitelně i odpovídající zisková marže. V závěru transakce přechází vlastnictví na uživatele.

Při operativním leasingu pronajímatel daný předmět po dobu leasingové operace vlastní (stejně jako u finančního leasingu, kde je však finálně vlastnictví převáděno na nájemce), navíc u tohoto předmětu provádí údržbu. Jde zpravidla o „krátkodobý pronájem“ specifických druhů strojů, dopravních prostředků, počítačových systémů apod., kde v průběhu pronájmu nedochází k plné amortizaci tohoto zařízení.

Stále rostoucí podíl leasingu na trhu investic vyspělých zemí vede k zamyšlení nad tím, co působí rozvoj této formy podnikání. Uvádí se, že jde především o tyto faktory:

- narůstající potřeba kapitálových investic v důsledku zostřující se konkurence při snižující se schopnosti jednotlivých podnikatelů samofinancovat tuto potřebu,
- velká rizika pro kapitál vnášený do investic, které jsou předmětem ostrého konkurenčního boje a u nichž rozhodující roli v úspěchu na trhu hraje faktor času,
- rychlé morální a hospodářské zastarávání výrobků dlouhodobé spotřeby, především však u těch, jejichž časová efektivní využitelnost je omezena dynamikou vědeckotechnického rozvoje.

Svoji roli zde sehrávají i aspekty psychologické. Dochází ke změně myšlení v podnikatelské činnosti, která je charakterizována obecnější změnou vztahu k režimu vlastnickému na jedné straně a uživatelskému

\* Doc. JUDr. Karel Marek, CSc., Katedra obchodního práva Právnické fakulty Masarykovy univerzity, Brno

na straně druhé. Za rozhodující je považováno předmět leasingu užívat, neuvažuje se přitom, že je nezbytné být vlastníkem.

Uvádějí se charakteristiky výhod leasingu pro uživatele ve vyspělých zemích. V obecné poloze mají tyto charakteristiky význam i pro uživatele tuzemské. S rozvojem soutěžních podmínek při podnikání našich oprávněných fyzických a právnických osob bude nepochybně jejich význam i u nás vzrůstat.

Zásadní výhody leasingu pro uživatele bývají specifikovány takto:

- leasing může kryt až 100% nákladů na pořízení daného předmětu, v některých případech se totiž nepožaduje žádný počáteční vklad nebo záloha,
- leasing neváže provozní kapitál nebo úvěry,
- v leasingu se nevyskytují úvěrové podmínky a investiční omezení,
- leasing poskytuje výhody cash flowes – splátky nájemného umožňují rozpočtování a prognózy této finanční kategorie, přičemž lhůta leasingu je obvykle odvozena z užitečné životnosti zařízení,
- leasing může představovat i určitou obranu proti inflačnímu vývoji, pokud je zařízení pořizováno za běžnou cenu a spláceno z budoucích výnosů,
- je to způsob, jak získat k dlouhodobému užívání předměty větší majetkové hodnoty bez zvýšení kapitálové základny,
- leasing ve vyspělých zemích zjednodušuje i daňové a účetní řízení (odpisy z majetku jsou totiž záležitostí a povinností vlastníka),
- leasing může být i jinak výhodný z hlediska daňového, může totiž jít o odečitatelnou položku (provozní náklady).

Na leasing, kromě výše uvedeného, je třeba se také dívat jako na úsporný typ technického rozvoje.

Leasing má ovšem výhody i pro poskytovatele:

- umožňuje diverzifikaci úspěšných transakcí a tím rozšiřuje možnosti pro úspěšné finanční podnikání a dosahování zisků,
- může eventuálně snižovat i podnikatelské riziko, neboť pro vlastníka je podle zahraničních poznatků snadnější získat zpět pronajatý majetek, než je tomu např. u majetku v případě hypotéky. Hodnota majetku získaného zpět může být sice snížena špatným zacházením, zkušenosti ze zemí s rozvinutou ekonomikou však ukazují, že stabilita při těchto operacích vzrůstá,
- leasing za určitých podmínek může zvýšit ziskovou marži, protože vlastník při vhodné hos-

podářské politice získává doplňkový výnos z poskytováním služeb,

- leasingová smlouva může být začasť uzavřena i rychleji než např. smlouvy investiční.

Zajímavé mohou být pro nás i zahraniční smluvní řešení leasingových operací. V Německu je smlouva o operativním leasingu klasifikována jako smlouva nájemní. Složitější je to u finančního leasingu. Podle jednotlivých autorů jde o smlouvu kupní, smlouvu o obstarání obchodu, smlouvu úvěrovou, smlouvu smíšenou, smlouvu sui generis, smlouvu nájemní, event. o atypickou nájemní smlouvu. Posledně jmenovaný názor je v novější literatuře zastoupen poměrně výrazně.<sup>1</sup>

Ve Velké Británii existuje značná volnost při uzavírání různých smluv. Zejména však může jít v námi pojednávaných otázkách o hire purchase contract (smlouva o koupi najaté věci), finance lease contract (smlouva o finančním leasingu) a operating lease contract (smlouva o operativním leasingu).

Rakouské soukromé právo nezná – podobně jako i ostatní právní řády – leasingovou smlouvu jako samostatný smluvní typ. Pokud jde o smlouvu, která je základem operativního leasingu, plně se využívá nájemní smlouvy. Co se týká finančního leasingu, názory o druhu smlouvy tvoří širší spektrum, úvahy se vedou zejména o atypické nájemní smlouvě a o zvláštním typu smlouvy o přenechání věci.

Prodej na splátky, respektive „úvěrový prodej“, je typický spíše pro trh kupujícího, na němž dodavatel soutěží o zákazníka. Přitom prodej s použitím úvěru existuje u nás prakticky nejčastěji v té podobě, že odběratel, nemá-li dostatek prostředků, uzavírá úvěrovou smlouvu s peněžním ústavem – bankou. V podstatě tedy existuje převážně úvěr bankovní při nízkém počtu případů sjednaného obchodního úvěru, i když se počet sjednaných obchodních úvěrů zvyšuje. „Obchodní úvěr“ ovšem mnohdy fakticky nastává neplacením pohledávek prodávajících. Výše faktického obchodního úvěru je přitom značná.

„Úvěrový prodej“ je přitom obecně založen na tom, že odběratel splácí zařízení dodavateli. Zařízení splácí postupně ve sjednaných lhůtách. Podstatný rozdíl je v tom, že v dosavadním převažujícím způsobu placení (s bankovním úvěrem pro kupujícího) je v otázkách placení zvýhodněn prodávající, protože by měl zásadně dostat plně zapláceno ve vztahu k předání zboží.

Naopak při obchodním úvěrovém prodeji je prodávající pod větším tlakem z hlediska kvality servisu, příp. dalších souvisejících činností. Úplata přitom probíhá postupně (např. ve splátkách s doplatkem).

Při rozhodování o tom, zda volit přímý nákup, úvěr, či leasing (jsou-li v daném případě dostupná všechna řešení), je vhodné sestavit porovnání, jehož

<sup>1</sup> ROZEHNALOVÁ, N.: Leasingová smlouva z pohledu mezinárodního práva obchodního, Právník, 1992, č. 2, s. 132.

výsledky mohou být ovšem v jednotlivých případech rozdílné.<sup>2</sup>

## 1.2 K DRUHŮM LEASINGU

Leasing je možno členit z různých pohledů. K tradičnímu třídění leasingu na leasing finanční a leasing operativní lze pak provést i jiné rozlišení.

Z teritoriálního hlediska rozlišujeme leasing vnitrostátní a mezinárodní. S postupem integrací vyspělých průmyslových států světa a integrací bankovního a finančního sektoru se do popředí pozornosti dostává leasing mezinárodní. Stručně (a zjednodušeně) lze tento leasing definovat jako poskytnutí zařízení vlastníkem se sídlem v jedné zemi uživateli v zemi jiné. Pokud půjde o účastníky ze států, které jsou vázány mezinárodní úmluvou (Úmluva o mezinárodním finančním leasingu, jejíž návrh byl schválen v r. 1988 v Otavě) je třeba vzít v úvahu i znění této úmluvy (od některých jejích ustanovení se nelze odchýlit).<sup>3</sup>

Klíčovou otázkou je pochopitelně volba práva, kterým se bude řídit daná leasingová smlouva. Zde by zásadně neměly vzniknout problémy, a to vzhledem ke skutečnosti, že princip neomezené volby práva u závazkových vztahů s mezinárodním prvkem dnes platí jako obecná zásada ve všech moderních právních řádech. Chybí-li volba práva, bude příslušný soud či rozhodčí soud rozhodovat v souladu se svými kolizními normami. V rámci našeho práva bude příslušný orgán postupovat podle ustanovení § 10 zákona č. 97/1963 Sb. Přicházel by v úvahu právní řád sídla leasingové společnosti jako strany, jejíž činnost je pro leasingovou smlouvu charakteristická.<sup>4</sup>

U mezinárodních operací je ovšem třeba uvážit ještě další specifika. Je třeba začasté ověřit, zda potřebujeme vývozní a dovozní povolení, zda pro danou obchodní operaci neexistuje jen vymezený okruh oprávněných subjektů, jaká jsou měnová a devalvační rizika, celní překážky a příp. zvláštní obchodní přírážky.

Mezinárodní leasing lze případně podrobněji rozlišovat do skupin i podle zapojení subjektů: s leasingovými společnostmi, s bankami a finančními společnostmi, s výrobcem zařízení a jeho dodavatelem, s joint ventures (podniky se zahraniční majetkovou účastí).

Podle dalšího kritéria můžeme leasing třídit na přímý a nepřímý. Na přímém leasingu se účastní dvě strany – poskytovatel – výrobce nesoucí i funkci leasingové společnosti a uživatel – nájemce. Na tzv. leasingu nepřímém se zpravidla vedle výrobce, který produkuje zboží, a kromě uživatele, podílí leasingová společnost (event. i peněžní ústav – banka), která přejímá funkci kupujícího a financujícího. Existují tedy tři základní

subjekty leasingu: výrobce, dodavatel (poskytovatel) a uživatel. Čtvrtý subjekt, který vystupuje zejména v zahraničním finančním leasingu, je garant. Bez garance dnes většina zahraničních leasingových společností není ochotna poskytovat své služby tuzemským klientům. Funkci garanta do zahraničí však zpravidla může plnit jen prvotřídní banka, které uživatel nemusí být znám; její garanci pak uživatel zajišťuje zárukou jeho banky (např. banky, s níž má sjednány smlouvy o účtech). Při nepřímém leasingu se tedy může zúčastnit větší počet subjektů, ale popř. i finanční konsorcia apod. Nepřímý leasing lze zajišťovat dvoustrannými smlouvami, respektive vícestrannou kontraktací. Pokud je uzavírán větší počet smluv, je třeba mít na zřeteli při jejich uzavírání obsah smluv dalších.

V závislosti na stanovených kritériích bývá pak leasing členěn na leasing spotřebitelský a komerční, leasing nazývaný podle předmětu plnění (např. osobních automobilů)<sup>5</sup>, leasing počítačových programů, kde je náročnější kontraktace, neboť je mj. třeba řešit právo užívání programu ve vztahu k jeho autoru,<sup>6</sup> nazývaný podle poskytovatele (např. bankovní) apod.

U leasingu lze rozlišovat i jeho různé způsoby provedení, zejména

- leasing bez nároku na koupi nebo obnovu, tj. nejjednodušší formu, u které je stanoveno stejné měsíční nájemné po celou dobu, zbytková hodnota stroje zůstává vlastníkovu
- leasing s nárokem na koupi, kdy vlastnictví stroje přechází na uživatele po skončení leasingu a po zaplacení dohodnuté částky pronajímateli
- leasing s počáteční splátkou s nárokem na koupi, tj. s počáteční, jednorázovou splátkou (např. 10% nebo 30% hodnoty stroje nebo zařízení) a dále stejným měsíčním nájemným po celou dobu leasingu
- leasing s úhradou nájmu předem a požadavkem koupě, kdy určitý počet splátek nájemného se hradí při podpisu smlouvy a nahrazují se tak splátky nájemného na konci období
- leasing s nárokem na nákup za vyšší než zbytkovou (zůstatkovou) hodnotu
- leasing s úhradou nájmu předem za kupní cenu vyšší než je zbytková hodnota (jde o kombinaci předchozích dvou forem)
- leasing s postupně rostoucím nájmem, jímž se umožňuje postupně reagovat na rostoucí výnos nebo zamezit důsledkům inflace u pronajímatele

<sup>2</sup> Viz např. HURT, K. – MAREK, K.: K leasingu, Čs. Profit, 1992, č. 33.

<sup>3</sup> Viz MUNKOVÁ, J.: Mezinárodněprávní úprava leasingu, Právní praxe v podnikání, 1993, č. 4, s. 37–40.

<sup>4</sup> Viz literaturu citovanou v pozn. 1).

<sup>5</sup> Blíže viz MATONHOVÁ, I.: Leasing osobních automobilů (v článku jsou mj. uvedeny i všeobecné smluvní podmínky pro finanční pronájem movitých předmětů), Obchodní právo, 1999, č. 2, s. 8–17.

<sup>6</sup> Blíže viz PULZOVÁ, E.: Leasing počítačových programů, Právní rádce, 1999, č. 4, s. 13–15.

- leasing se záručním depositem (které tvoří např. i akcie, obligace a jiné cenné papíry) a odkupní cenou vyšší než je zbytková hodnota, kdy uživatel skládá pronajímateli záruční vklad, který zpravidla nahrazuje částku částečně splacenou předem atd.

V zemích, které přešly k tržnímu hospodářství není podíl leasingu na celkových investicích tak vysoký jako v nejnávštěvnějších zemích (i když např. u nás se tento podíl již dosahuje). Mezi nejzávažnější odlišnosti oproti nejnávštěvnějším zemím patří zatím především uzavírání leasingových kontraktů na výrazně kratší dobu, dané jak nedostatečným objemem vlastních i úvěrových zdrojů leasingových společností, tak i nedostatkem možných záruk na straně leasingových nájemců.

Přitom se zdá, že se v České republice daří překonat dřívější nedostatek tzv. leasingové „infrastruktury“, čímž je myšlena vhodná právní úprava, institucionální zabezpečení i příslušní specialisté.

### 1.3 MOŽNÝ OBSAH LEASINGOVÉ SMLOUVY

Pro usnadnění kontraktace subjektů, které zatím nemají zkušenosti s uzavíráním leasingové smlouvy, se traduje možný obsah, který by měla smlouva mít.

Smlouva by mohla obsahovat podle povahy obchodního případu (kromě obecných právních předpokladů na smlouvy kladených, tj. kromě dohody o celém obsahu smlouvy a stanovení práv a povinností smluvních stran, které odpovídají charakteru leasingu) popis objektu leasingu (lze doporučit oboustranně odsouhlasenou specifikaci v příloze smlouvy), popis příslušenství, místo umístění objektu (respektive místo a způsob plnění), předání objektu, údaje o instalaci nebo montáži, účel použití, pojištění objektu<sup>7</sup>, uvedení osoby, která bude provádět a hradit údržbu, postup pro řešení vzniklých škod na objektu, event. možnost přenechání objektu třetímu subjektu.

Je vhodné uvést podrobnější ujednání o době plnění (dílčím plnění) a o úplatě i účtování a placení. Často se volí takový způsob placení a termíny splátek, které mají vztah k výnosům najímaného zařízení. Typickou zásadou tu je „pay as you earn“ (plať, jak dostaneš). Přitom ve smlouvách budou řešeny i otázky další, například možnosti ukončení smluvního vzta-

hu, důsledky ukončení (koupě, možnost nové smlouvy, nové použití objektu), otázky dopravy, záruky, zajišťování náhradních dílů, servisu (a to i po splnění závazků z leasingové smlouvy), uvádění do provozu. Dále pak mohou být dohodnuty zkoušky, sankce, postup pro případy porušení smlouvy, vhodné bude i určení případů tzv. podstatného porušení smlouvy, příslušného rozhodce (rozhodčí soud), který bude řešit případné spory apod.

V minulém období – za platnosti hospodářského zákoníku – se leasingové smlouvy mezi organizacemi v tuzemsku koncipovaly zásadně mezi ostatními nepojmenovanými smlouvami podle ustanovení § 352 hospodářského zákoníku, přičemž bylo vhodné, aby v konkrétní smlouvě byla ustanovení podrobnější, ve srovnání s ostatními druhy smluv. Při smlouvě rámcovější konstrukce byla možnost použití ustanovení § 357 odst. 2 hospodářského zákoníku. Specifický smluvní typ pro leasing hospodářský zákoník neznal.

V současné době se kontraktace leasingu provádí převážně za realizace ustanovení § 269 odst. 2 obchodního zákoníku jako tzv. nepojmenovaná smlouva<sup>8</sup>. Často se přitom odkazuje na obchodní podmínky podle § 273 obchodního zákoníku.<sup>9</sup> Obsah smlouvy by – jak je zřejmé – měl být přitom poměrně bohatý.<sup>10</sup>

K realizaci obchodního případu je však možno využít i pojmenované smlouvy – smlouvy o koupi najaté věci, pokud je možno tento případ v rámci tohoto smluvního typu realizovat.

## 2. SMLOUVA O KOUPI NAJATÉ VĚCI

### 2.1 ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Podle základního ustanovení tohoto smluvního typu podle § 489 českého obchodního zákoníku si smlouvou o koupi najaté věci strany ujednají v nájemní smlouvě nebo po jejím uzavření, že nájemce je oprávněn koupit najatou věc nebo najatý soubor věcí během platnosti nájemní smlouvy nebo po jejím zániku. Smlouva o koupi najaté věci vyžaduje písemnou formu.<sup>11</sup>

Základní ustanovení, tj. § 489 je kogentní (kogent-

<sup>7</sup> Stanovisko publikované v časopisu Soudní rozhledy, 1996, č. 10, s. 128: Leasingové splátky zahrnují všechny služby poskytovatele leasingu související s pronajímanými věcmi, není-li sjednáno, že tyto služby, zejména pojištění pronajímaných věcí, budou hrazeny zvlášť.

<sup>8</sup> Stanovisko publikované v časopisu Obchodní právo, 1995, č. 10, s. 22: Uzavření leasingové smlouvy mezi účastníky je vztahem mezi podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jde-li o nájem věci, která je poskytována a má být používána pro účely podnikatelské činnosti.

<sup>9</sup> Viz např. Všeobecné podmínky Asociace leasingových společností ČR.

<sup>10</sup> Viz mj. jednotlivé části přílohy Leasing, Právní rádce, 10/1998, s. I-VIII.

<sup>11</sup> O písemné formě typových obchodněprávních smluv a o ustájení § 272 obchodního zákoníku stále platí to, co jsme již řekli při dřívějších příležitostech, viz např. již ve MAREK, K.: Smluvní typy druhé hlavy třetí části obchodního zákoníku, 2. vydání, 3. dotisk, MU Brno, 1999, s. 316–317.

ní je i ustanovení § 493 odst. 1, věta druhá). Kogentní jsou i (viz § 263 obchodního zákoníku) ustanovení, která předepisují písemnou formu právního úkonu (u právní úpravy tohoto smluvního typu viz text v ustanovení § 490, 491, 492).

Kromě přesného označení smluvních stran a přesného určení předmětu nájmu a budoucí koupě tvoří podstatné části smlouvy

- ujednání (v nájemní smlouvě nebo po jejím uzavření) o oprávnění nájemce koupit najatou věc nebo soubor věcí
- doba (termín), kdy oprávnění vznikne (stačí, je-li uvedeno, zda během platnosti nájemní smlouvy nebo po jejím zániku).<sup>12</sup>

Sjednání oprávnění koupě a doby, kdy oprávnění vznikne, bude tedy buď v nájemní smlouvě, která bude i smlouvou o koupi najaté věci (bude uzavřena jedna smlouva; může být uzavřen zřejmě i dodatek nájemní smlouvy řešící problematiku koupě najaté věci nebo bude uzavřena nájemní smlouva a návazně smlouva o koupi najaté věci (budou uzavřeny smlouvy dvě).

Vzhledem k tomu, že právní úprava Smlouvy o koupi najaté věci v obchodním zákoníku je stručná (§ 489–496 obchodního zákoníku), měly by být potřebné podrobnější otázky řešeny v konkrétní smlouvě. Tyto otázky je přitom možno řešit odkazem (obdobně jako např. u leasingové smlouvy uzavírané podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku) na přesně určené obchodní podmínky. Při ujednání ve smlouvě je tedy nutné přesně uvést, jaké podmínky byly použity.

Vznik různých obchodních podmínek podle § 273 obchodního zákoníku pro smlouvu o koupi najaté věci (i pro leasing) můžeme kladně hodnotit. Připomínáme však (což platí i pro jiné obchodní podmínky), že se nejedná o žádný předpis; použití podmínek jako celku, či jednotlivých článků podmínek se sjednává. Toho by si měli být vědomi zejména uživatelé a případně se pokusit (většinou se totiž jedná o obchodní podmínky poskytovatelů) některé otázky dohodnout ve smlouvě jinak než to obchodní podmínky stanoví.

Smluvní ujednání přitom musí být v souladu s kogentními ustanoveními zákona. Z toho pohledu lze např. ve smlouvách posuzovat i konkrétní ujednání o smluvních pokutách a o jejich výši (mj. vzhledem k zásadám poctivého obchodního styku a dobrým mravům).

Dříve se navrhovalo, aby byl výslovně do základního ustanovení smlouvy o koupi najaté věci ke sloům „koupit najatou věc nebo soubor najatých věcí“ doplněn i pojem „podnik“<sup>13</sup>,

který byl předmětem specifické povahy podle obchodního zákoníku. Praxe se sice chovala tak, že předmětem plnění podnik být mohl; za vhodnější se však považovalo výslovné uvedení pojmu podnik (vedle věci a souboru věcí) v textu zákona. Taková změna základního ustanovení není dnes – vzhledem k tomu, že harmonizační novela (tj. zákon č. 370/2000 Sb.) změnila § 5 odst. 2 obchodního zákoníku a podnik je dnes hromadná věc – již nutná. Předmětem tedy může být podnik nebo část podniku.

Co se týká předepsané písemné formy smlouvy (viz ustanovení § 489 obchodního zákoníku), dnes se může jevit, že by mohly být dodatky smlouvy provedeny i ústní formou (viz ustanovení § 272 odst. 2 obchodního zákoníku), pokud si smluvní strany neujednají, že změny smlouvy musí být písemné. Proto doporučujeme (nejen zde, ale obecně pro všechny případy smluv podle třetí části obchodního zákoníku, kde se jedná o písemnou formu smlouvy) ustanovení § 272 obchodního zákoníku de lege ferenda zvážit a případně změnit např. tak, jak ustanovení o formě smlouvy provádí občanský zákoník (stačilo by vypuštění příslušného textu o změnách a zrušení písemné smlouvy z obchodního zákoníku a potom by v této otázce podle ustanovení § 1 odst. 2 obchodního zákoníku, platil zákoník občanský). Případně by bylo možno dosavadní text obchodního zákoníku upravit tak, aby se vztahoval jen na situace, kdy si písemnou formu strany zvolily (kdy nebyla stanovena zákonem).

Základní ustanovení smlouvy o koupi najaté věci určuje, že smlouvu o koupi najaté věci si strany sjednají v nájemní smlouvě nebo po jejím uzavření. Pokud smlouvu o koupi najaté věci (která je obchodněprávní) sjednávají strany v nájemní smlouvě, může se přitom jednat o smlouvu o nájmu dopravního prostředku nebo o smlouvu o nájmu podniku, které jsou obchodněprávní nebo o obecnou smlouvu nájemní, která je občanskoprávní. V posléze uvedeném případě by bylo třeba v rámci jedné smlouvy lišit část občanskoprávní a část obchodněprávní.

## 2.2 ZÁNÍK NÁJEMNÍ SMLOUVY A ZÁNÍK PRÁVA VĚC KOUPI

Na základní ustanovení navazuje dispozitivní ustanovení § 490 obchodního zákoníku, které určuje: Je-li nájemce oprávněn podle smlouvy ke koupi najaté věci během platnosti nájemní smlouvy, doručením písemného oznámení<sup>14</sup> o uplatnění tohoto práva v souladu se smlouvou o koupi najaté věci nájemní smlouva zaniká, i když byla sjednána na určitou dobu.

<sup>12</sup> K těmto otázkám viz např. PELIKÁNOVÁ, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Praha, Linde Praha – Právnícké a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka 1997, s. 351–356.

<sup>13</sup> Viz ŠVEJDA, M., ŽABENSKÁ, S.: Problematika nájmu podniku, Bulletin advokacie, 1999, č. 13, s. 11–16.

<sup>14</sup> K tomu viz stanovisko publikované v časopise Soudní rozhledy, 1997, č. 6, s. 145: Jde-li o právní úkon, pro který je pod sankci neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je zaznamenán.

Doručením písemného oznámení o uplatnění tohoto práva v souladu se smlouvou o koupi najaté věci tedy nájemní smlouva zaniká, i když byla sjednána na určitou dobu, zaniká však pochopitelně i tehdy, byla-li sjednána na dobu neurčitou.

Je-li pak nájemce oprávněn podle smlouvy ke koupi najaté věci po ukončení nájemní smlouvy, zaniká toto právo podle dispozitivního ustanovení § 491 obchodního zákoníku, neoznámí-li oprávněná strana druhé straně písemně vůli koupit najatou věc bez zbytečného odkladu po zániku nájemní smlouvy.

Zatímco předchozí ustanovení § 490 obchodního zákoníku řešilo situace, kdy je nájemce oprávněn ke koupi během platnosti nájemní smlouvy, ustanovení § 491 obchodního zákoníku řeší případy, kdy má nájemce toto oprávnění ke koupi věci po skončení nájmu. Pokud se smluvní strany dohodou od § 491 neodchýlí, musí nájemce svoji vůli uplatnit bez zbytečného odkladu. Může však být dohodnuta jiná vhodná konkrétní lhůta. Ať půjde v daném případě o lhůtu „bez zbytečného odkladu“ nebo o dohodnutou lhůtu, nebude-li vůle v této lhůtě projevována (pokud nebude dohodnuto jiné řešení), oprávnění nájemce zanikne – jde o lhůtu prekluzivní. Přitom nezáleží na důvodu, z jakého nájemní vztah zanikl. Oznámení je nutno činit písemně.

### 2.3 VZNIK SMLOUVY KUPNÍ A PŘECHOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

Oznámí-li podle ustanovení § 492 obchodního zákoníku písemně oprávněná strana v souladu se smlouvou o koupi najaté věci druhé straně, že uplatňuje právo na koupi věci, jež je nebo byla předmětem nájemní smlouvy, vzniká ohledně této věci doručením tohoto oznámení kupní smlouva. Oprávněná strana má postavení kupujícího a druhá strana postavení prodávajícího. Není-li dohodnuto jiné řešení, oprávněná strana však oznámení provést nemusí.

Toto ustanovení navazuje na text § 489. Oprávněná strana má právo opce rozhodne se, zda svoje právo uplatní a pokud ano, vznikne kupní smlouva. I zde uvádí § 492 písemnou formu.

Protože kupní smlouva vzniká podle § 492 doručením oznámení, měly by podle našeho názoru smluvní strany smlouvy o koupi najaté věci uvést potřebný obsah této kupní smlouvy už ve smlouvě o koupi najaté věci, a to např. v její samostatné části (zejména to doporučujeme u nemovitostí).

Obecně je vždy třeba zvážit jak řešit daný případ.

Zda se bude řešit s použitím smlouvy o koupi najaté věci, či zda se obchodní případ bude řešit tak, že se uzavře nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě, či nájemní smlouva a ujednání o předkupním právu nebo jiným způsobem. Jednotlivá řešení se ovšem od sebe významně liší. Např. právo z ujednání o předkupním právu se může realizovat jen tehdy, pokud se kupující rozhodne věc prodat.

Navazující ustanovení § 493 obchodního zákoníku určuje, že vznikem kupní smlouvy (§ 492) přechází na kupujícího vlastnické právo k movité věci. „Vlastnické právo k nemovitostem přechází vkladem do katastru nemovitostí.“<sup>15</sup> Nebezpečí škody na věci přitom přechází na kupujícího vznikem kupní smlouvy (§ 492).

Zdůrazněme, že ustanovení § 493 odst. 1 věta druhá obchodního zákoníku (je uvedena výše v uvozovkách) je kogentní.

### 2.4 KUPNÍ CENA

Není-li podle dispozitivního ustanovení obchodního zákoníku v ujednání určena kupní cena rozhodná při využití práva najatou věc koupit a ani způsob jejího určení, je kupující povinen zaplatit kupní cenu určenou podle § 448 odst. 2. Na určení kupní ceny nemá vliv poškození nebo větší opotřebení věci, za něž je odpovědný nájemce (§ 494 odst. 1). K tomuto poškození může např. dojít intenzivnějším než předpokládaným užíváním.

Může být tedy sjednána cena resp. způsob jejího určení. Není to však podle § 489 podstatnou částí smlouvy. Nejsou-li cena ani způsob jejího určení sjednány, odkazuje § 494 na použití § 448 odst. 2, které je zařazeno v obchodním zákoníku v ustanoveních kupní smlouvy.<sup>16</sup>

Kupní cenu je kupující povinen zaplatit bez zbytečného odkladu po vzniku kupní smlouvy (§ 494 odst. 2). Tento text druhého odstavce § 494 bude ve smlouvě velmi často doplňován, případně nahrazen jiným textem. Bude sjednávána nejen splatnost, ale i další otázky vyúčtování – fakturování (např. lhůty pro vystavení faktur a obsah faktur) a způsob placení. Předpisová úprava fakturace tč. v obchodním právu není, přestože se o ní uvažovalo.

### 2.5 VADY

Další ustanovení obchodního zákoníku je věnováno problematice vad. Pro posuzování vad věci jsou pod-

<sup>15</sup> K tomu viz Nález Ústavního soudu, sv. IV, č. 96 (1996): Návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je možno podle názoru Ústavního soudu podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle. Uzavřením smlouvy vznikl kupujícímu obligační nárok na převedení vlastnického práva k nemovitostem a prodávajícímu rovněž obligační nárok na zaplacení dohodnuté kupní ceny. Zaplatili-li tedy kupující prodávajícímu kupní cenu, splnili svou závazkovou povinnost z uzavřené smlouvy, lhostejno v jakém stadiu se nachází věcněprávní aspekt věci, neboť v projednávaném případě nejde o závazky ze synallagmatické smlouvy, pro niž je typická vzájemná vázanost plnění.

<sup>16</sup> K tomu viz též PELIKÁNOVÁ, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, 4. díl, Praha, Linde Praha – Právnícké a ekonomické nakladatelství B. Hořínkové a J. Tuláčka 1997, s. 361.

le zákona rozhodné vlastnosti, které měla mít najatá věc (viz § 495 odst. 1 obchodního zákoníku). Lhůty pro oznámení vad koupené věci se přitom počítají ode dne, kdy nájemce najatou věc převzal (viz § 495 odst. 2 obchodního zákoníku).

Nepřejde-li přitom na kupujícího vlastnické právo k najaté věci a prodávající neodstraní tuto vadu v přiměřené dodatečné době, kterou mu kupující určí, může kupující od smlouvy odstoupit (viz § 495 odst. 3 obchodního zákoníku).<sup>17</sup>

Ustanovení § 495 obchodního zákoníku je celé dispozitivní. Diskusní je, zda u textu § 495 odst. 1 jde o odpovědnost za vlastnosti již v průběhu nájemního vztahu nebo až z kupní smlouvy. Přikláníme se k názoru, že jde o odpovědnost již u nájmu. Zákonodárce totiž mluví o najaté věci. Přitom lhůty pro oznámení vad podle § 495 odst. 2 běží ode dne, kdy nájemce převzal najatou věc, tedy před vznikem kupní smlouvy. Kromě textu ustanovení § 495 odst. 2 bude dále aplikovatelné i ustanovení § 425 odst. 2 u věcí movitých.

Z možných právních vad upravuje text § 495 odst. 3 jen tu, kdy na kupujícího nepřejde vlastnické právo. Zdá se, že toto ustanovení by se mělo naplnit zejména u nemovitostí. Pro věci movité platí totiž dispozitivní ustanovení § 446 a kupující nabývá vlastnické právo i v případě, kdy prodávající není vlastníkem prodávajícího zboží, ledaže v době, kdy kupující měl vlastnické právo nabýt, věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není ani oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje.

Může se ovšem objevit i jiná právní vada než to, že nepřejde vlastnické právo, potom by se využilo ustanovení § 436 obchodního zákoníku.

Odstoupení od smlouvy z titulu uvedeného v § 495 odst. 3 je možno realizovat až po poskytnutí přiměřené dodatečné doby (ačkoli obecně je možné odstoupení od smlouvy při jejím podstatném porušení, bez poskytnutí takové doby). Diskuse se přitom vedou o tom, které smlouvy se odstoupení týká. Domníváme se, že jde o odstoupení od smlouvy kupní. Po našem soudu to vyplývá z textu zákona, kde se mluví o kupujícím a prodávajícím.

## 2.6 BEZPLATNÉ NABYTÍ VLASTNICTVÍ

Podle prvního odstavce posledního ustanovení tohoto smluvního typu, tj. podle § 496 obchodního zákoníku může smlouva stanovit, že po určité době platnosti nájemní smlouvy je nájemce oprávněn nabýt bezplatně vlastnické právo k najaté věci, jestliže toto právo uplatní vůči pronajímateli.

Zákon tímto dispozitivním ustanovením umožňuje i takové smluvní řešení, že by nájemce nehradil žádnou kupní cenu a přesto nabyl vlastnictví. Půjde zřejmě

o ty situace, kdy úhrada byla provedena v jednotlivých splátkách. Podle zákona jde ovšem o oprávnění nájemce, kterého nemusí využít.

Podle § 496 odst. 2 obchodního zákoníku přitom nabyvatel vlastnického práva podle § 496 odstavce 1 obchodního zákoníku není oprávněn u najaté věci uplatňovat její vady s výjimkou právních vad, ledaže je mu poskytnuta záruka za jakost. Toto dispozitivní ustanovení redukuje pro nabyvatele vlastnického práva podle § 496 odst. 1 možnost uplatňovat vady věci. Jak vyplývá z textu zákona, jde ovšem jen o redukci zákonných vad faktických nikoli právních vad a nedotýká se to vad ze záruční odpovědnosti.

Při sjednávání Smlouvy o koupi najaté věci ovšem nevystačíme jen s modifikací zákonného textu (inspirovat se lze i možným obsahem, který lze sjednat ve smlouvě leasingové – uzavřené podle § 269 odst. 2, event. i textem obchodních podmínek, který je pro tyto smlouvy určen zejména nájemce by měl ovšem velmi pečlivě vážit znění každého článku obchodních podmínek, na které smlouva odkazuje začasť je totiž podle obchodních podmínek nositelem všech možných rizik právě nájemce – viz mj. cenové doložky, měnové doložky, otázky výběru a poškození poskytovaného předmětu atd).

Při přípravě kontraktu inominátního – leasingové smlouvy, či při přípravě smlouvy o koupi najaté věci je – v současné realitě třeba zvažovat i otázky event. zahájení konkursního řízení u některého účastníka smluvních vztahů a snažit se předejít možným nepříznivým důsledkům z toho vyplývajících vhodnými smluvními ujednáními. Pokud by pak skutečně k zahájení konkursního řízení došlo, nezbyvá než hájit oprávněné zájmy v souladu se zákonnou a smluvní úpravou.<sup>18</sup>

Závěrem je možno říci, že v České republice došlo k opravdu velmi širokému využívání leasingu, jako dříve netradiční formy pořízování investic. Pomocí leasingu se může naplnit řada podnikatelských záměrů.

## RESUMÉ

Leasingovou smlouvu, kterou lze v českém obchodním právu realizovat jako tzv. smlouvu nepojmenovanou podle § 269 odst. 2 obchodního zákoníku nemůžeme v našem obchodním právu ztotožňovat se smlouvou o koupi najaté věci, uzavíranou podle ustanovení § 269 odst. 1 obchodního zákoníku a § 489 obchodního zákoníku. Jde o dvě různá smluvní řešení, i když obecně lze oběma způsoby provádět tzv. „leasingové operace“.

V současné době se kontraktace leasingu provádí

<sup>17</sup> Viz rozhodnutí ze Sbírky soudních rozhodnutí R 22/1976: Odstoupit lze ovšem jen od smlouvy, která byla řádně uzavřena.

<sup>18</sup> Viz Pulz, J.: K uspořádání pohledávek a závazků úpadce z leasingové smlouvy konkurzu, Bulletin advokacie, 1997, č. 6-7, s. 48 a násl.

převážně za realizace ustanovení § 269 odst. 2 obchodního zákoníku jako tzv. nepojmenovaná smlouva. Často se přitom odkazuje na obchodní podmínky podle § 273 obchodního zákoníku. Obsah smlouvy by – jak je zřejmé – měl být přitom poměrně bohatý.

K realizaci obchodního případu je však možno využít i pojmenované smlouvy – smlouvy o koupi najaté věci, pokud je možno tento případ v rámci tohoto smluvního typu realizovat.

Podle základního ustanovení tohoto smluvního typu podle § 489 českého obchodního zákoníku si smlouvou o koupi najaté věci strany ujednají v nájemní smlouvě nebo po jejím uzavření, že nájemce je oprávněn koupit najatou věc nebo najatý soubor věcí během platnosti nájemní smlouvy nebo po jejím zániku. Smlouva o koupi najaté věci vyžaduje písemnou formu.