

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích  
Pedagogická fakulta

# **LEASING NEMOVITOSTÍ**

## **BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

Jana BRONCOVÁ

České Budějovice, duben 2010

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem „Leasing nemovitostí“ vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů uvedených v seznamu citovaných zdrojů.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 b zákona č.111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách.

V Českých Budějovicích

Jana Broncová

## **Poděkování**

Děkuji vedoucí bakalářské práce RNDr. Vladimíře Petráškové, Ph.D. za pomoc a připomínky při zpracování této práce.

Dále bych ráda poděkovala Ing. Tomáši Salajkovi ze společnosti Immoconsult Czechia Leasing, s. r. o. a Davidu Kozákovi ze společnosti Raiffeisen Leasing Real Estate, s. r. o. za jejich poskytnuté informace související s touto prací.

## **Anotace**

Hlavním cílem této bakalářské práce je bližší seznámení s nepříliš známou formou financování nemovitostí, kterou je leasing nemovitostí. Práce má dvě hlavní části. První část je zaměřena na základní charakteristiku leasingu. Co může být předmětem, formy financování, jeho výhody a nevýhody. Druhá část obsahuje definici leasingu nemovitostí a termínů s ním spojených. Je zde uveden vývoj leasingu nemovitostí v České republice od roku 2000 do roku 2009. Zároveň je v práci představeno pět nejvýznamnějších společností nabízejících tuto službu, a které se drží dlouhodobě na předních pozicích žebříčku, který každý rok uvádí Česká leasingová a finanční asociace.

## **Annotation**

The main aim of this bachelor's thesis is to offer closer look at not very well known form of property financing called property leasing. The thesis is divided into two main parts. The first part is focused on basic characteristics of leasing i.e. subject of leasing, forms of financing, advantages and disadvantages. The second part includes the definition of property leasing and subsequent terms. Property leasing development in the Czech Republic from 2000 to 2009 is also included. The thesis introduces five most significant companies offering this service. These companies have been on top positions of Czech Leasing and Financial Association charts presented every year.

## Obsah

1. Úvod.....	6
2. Leasing .....	7
2.1. Předmět leasingu .....	7
2.2. Formy leasingu.....	8
2.2.1. Finanční leasing (on-balance) .....	8
2.2.2. Operativní leasing (off-balance) .....	9
2.2.3. Zpětný leasing (on-balance, off-balance).....	10
2.3. Výhody a nevýhody leasingu .....	11
2.3.1. Výhody .....	11
2.3.2. Nevýhody .....	11
2.4. Leasingový postup .....	12
2.4.1. Předložení základních informací a podkladů pro uzavření leasingové smlouvy .....	12
2.4.2. Kalkulace různých variant leasingových splátek .....	13
2.4.3. Uzavření leasingové smlouvy .....	14
2.4.4. Uzavření kupní smlouvy mezi pronajímatelem a dodavatelem (výrobce předmětu) .....	15
2.4.5. Převzetí předmětu a uvedení předmětu do provozu .....	15
2.4.6. Vedení dokumentace smlouvy .....	15
2.4.7. Ukončení smlouvy .....	15
2.5. Členství v ČLFA – záruka jistoty.....	17
2.5.1. ČLFA – Česká leasingová a finanční asociace .....	17
3. Leasing nemovitostí .....	19
3.1. Doba trvání leasingu .....	19
3.2. Předmět leasingu .....	19
3.3. Modely financování nemovitostí.....	20
3.4. Komu a proč se leasing nemovitostí vyplatí .....	21
3.5. Vývoj leasingu nemovitostí v České republice .....	22
3.6. Společnosti poskytující leasing nemovitostí .....	27
3.6.1. IMMORENT ČR, s. r. o.....	27
3.6.2. RAIFFEISEN LEASING, s. r. o.....	31
3.6.3. IMMOCONSULT LEASING CZECHIA, s. r. o.....	35
3.6.4. IMPULS LEASING AUSTRIA, s. r. o.....	37
3.6.5. UniCredit Leasing CZ, a. s. (CAC Leasing, a. s.).....	42
3.7. Ilustrační příklad .....	48
3.8. Zpětný leasing nemovitostí pomoc při řešení hrozící exekuce .....	50
4. Závěr .....	54
5. Zdroje .....	55

# 1. Úvod

Řekne-li se slovo leasing, mnohým z nás se nejspíše vybaví ve spojení s pořízením vozidel či strojů a zařízení. Málokdo však tuší, že prostřednictvím leasingu lze získat i nemovitost.

Cílem této práce je podrobnější seznámení s touto ne tolik známou formou financování, která je v České republice nabízena více jak dvě desetiletí. Problém využívání tohoto produktu podle jednatele společnosti Immorent Jiřího Drbohlava ovlivňuje zejména malá osvěta a neznalost produktu<sup>[16]</sup>.

Bakalářská práce je rozdělena na dvě hlavní části. První část je zaměřena na základní charakteristiku leasingu – předmět, jeho formy, postup při uzavírání leasingové smlouvy a jeho výhody a nevýhody. Druhá část obsahuje základní charakteristiku leasingu nemovitostí, co může být předmětem leasingu a také formy leasingu.

Dále je v práci představeno 5 společností poskytující tuto službu, a které se již nějakou dobu pohybují na předních pozicích žebříčku s největším objemem poskytnutých nemovitostí na leasing.

## 2. Leasing

Slovo „leasing“ se převzalo do české terminologie z anglického slova, které v překladu znamená „pronájem“<sup>[5]</sup>. V České republice se objevil teprve pro roce 1989 a má za sebou několik let poměrně rychlého rozvoje<sup>[3]</sup>.

Jde o obchodní operaci mezi leasingovým pronajímatelem (zpravidla leasingová společnost) a leasingovým nájemcem. Pronajímatel se zavazuje pořídit majetek dle potřeb a požadavků nájemce, za předem stanovenou úplatu a určené období. Po skončení nájmu je možnost přechodu získaného majetku do vlastnictví nájemce.

Jedná se tedy o formu financování nákupu, která slouží k pořízení movitého i nemovitého majetku. Je charakterizován především vazbou na financovaný předmět, který je po celou dobu trvání leasingové smlouvy majetkem leasingové společnosti. Po uplynutí doby nájmu má nájemce předkupní právo na pronajímaný majetek. Leasing je využíván jak firmami, tak běžnými občany<sup>[13]</sup>.

### 2.1. Předmět leasingu

Pomocí leasingu lze pořídit:

- osobní a užitkové automobily (nové i ojeté)
- nemovitosti
- stroje a zařízení
- technologické celky a výrobní linky
- obráběcí, svářečí, stavební, textilní, polygrafické a jiné stroje
- výpočetní a kancelářskou techniku
- zdravotnická a telekomunikační zařízení
- pracovní a zemědělské stroje
- vybavení provozoven
- stavební stroje a manipulační technika<sup>[7]</sup>

## 2.2. Formy leasingu

Leasing je možné členit podle několika hledisek. Základní členění je z pohledu majetkoprávních vztahů a uživatelských rizik na finanční leasing a leasing operativní<sup>[19]</sup>.

### 2.2.1. Finanční leasing (on-balance)

Patří mezi nejvyužívanější formy financování pomocí leasingu. Slouží k průběžnému financování nákladů koupě najaté věci k převodu vlastnictví k najaté věci po ukončení nájmu a průběžného splácení ceny věci. Koupí najaté věci leasingový vztah končí a mění se na vlastnický vztah někdejšího nájemce. Nájem je přitom uzavírán v té formě, že při splnění smluvních podmínek ukončením nájmu získává nájemce vlastnictví buď automaticky, nebo se mu dostává práva na uzavření kupní smlouvy<sup>[6]</sup>.

Doporučuje se při financování vozidel. Netýká se však pouze osobních automobilů pro soukromé nebo firemní účely. Díky tomuto leasingu si mohou společnosti a podnikatelé snáze pořídit nákladní automobily, návěsy, přívěsy, tahače, autobusy, vysokozdvížené vozíky a jinou manipulační nebo zemědělskou techniku, a to nejen novou, ale i již použitou. Finančním leasingem lze financovat i pořízení strojního a výrobního zařízení nebo i nemovitost<sup>[12]</sup>.

Délka finančního leasingu se liší podle povahy předmětu leasingu a podle nabídky konkrétní leasingové společnosti. Stejně tak se liší i výše první mimořádné splátky (akontace), která se pohybuje v rozmezí od 0 – 70 % pořizovací ceny předmětu. Při dodržení minimální délky leasingové smlouvy je možné leasingové splátky započítat přímo do daňově uznatelných nákladů, délka leasingové smlouvy je většinou kratší než doba odepisování předmětu při jeho vlastnictví<sup>[12]</sup>.

### 2.2.2. Operativní leasing (off-balance)

Jedná se o prostý nájem, u něhož po uplynutí doby nájmu je uživatel – nájemce povinen pronajatou věc vrátit pronajímateli<sup>[6]</sup>. Na rozdíl od finančního leasingu se nemusí uskutečnit koupě předmětu leasingu. Uzavírá se na relativně krátkou dobu, která je podstatně kratší než je doba životnosti a doba odepisování „leasovaného“ předmětu. V průběhu celého pronájmu využívá klient služeb leasingové společnosti<sup>[12]</sup>.

Doba pronájmu bývá sjednána dle požadavků a potřeb klienta. Obvykle bývá minimální délka pronájmu jeden rok, maximální doba bývá podle stupně opotřebení předmětu pronájmu<sup>[12]</sup>.

Nezbytnou výhodou operačního leasingu je, že veškerá rizika, která jsou spojena s vlastnictvím předmětu, s jeho provozováním a rizika spojena s poškozením, zničením nebo ztrátou předmětu přebírá leasingová společnost. Je však nutné brát na vědomí, že všechna tato rizika má leasingová společnost zakalkulována v ceně leasingového předmětu<sup>[12]</sup>.

Operativní leasing není podmíněn první mimořádnou splátkou, z čehož vyplývá, že firma tak může investovat volné finanční prostředky do činnosti podnikání.

Ve splátkách zpravidla bývá obsažena amortizace předmětu leasingu, finanční služby, které společnosti poskytují, pojištění předmětu, případně servisní a ostatní náklady.

Je vhodný zejména pro právnické osoby, které si tak na potřebnou dobu mohou zapůjčit několik předmětů leasingu, aniž by potřebovali vysoké finanční prostředky. Leasingová společnost za ně vyřeší vše potřebné, například v případě pronájmu automobilu by měla společnost zajistit koupi a přihlášení vozu, uzavřít povinné a havarijní služby včetně různých pojištění (pojištění skel, náhradního vozidla, ...), uhradit veškeré nezbytné poplatky (například silniční daň, dálniční známku), vystavit kartu na pohonné hmoty, zajistit pravidelný servis, výměnu pneumatik a v případě pojistné události zařídit vše potřebné k její likvidaci<sup>[12]</sup>.

### **2.2.3. Zpětný leasing (on-balance, off-balance)**

Představuje speciální podobu finančního leasingu, kdy dochází ke změně majetkových práv k předmětu leasingu, z pronajímatele se stává nájemce a naopak<sup>[6]</sup>. Princip zpětného leasingu spočívá v tom, že majitel předmětu leasingu daný předmět odprodá leasingové společnosti, která mu za něj poskytne finanční prostředky. Následně uzavře leasingovou smlouvu na tentýž předmět o pronájmu. Nájemce pak platí řádné splátky<sup>[7]</sup>.

Účelem tohoto leasingu je rychlé získání finanční hotovosti, kterou může společnost či fyzická osoba dále využít, například pro další rozvoj svého podnikání.

Cenu předmětu určí soudní znalecký posudek<sup>[12]</sup>.

Předmětem zpětného leasingu mohou být automobily, výrobní zařízení, stroje, nemovitosti a jiné. Může se jednat o nová zařízení i o zařízení již použitá<sup>[12]</sup>.

Vedle těchto základních forem financování existuje mimo jiné i odbytový leasing.

#### **Odbytový leasing**

Založen na partnerství leasingové společnosti s dodavatelem předmětu leasingu. Na základě dohody mezi dodavatelem a leasingovou společností poskytuje leasingová společnost zákazníkům dodavatele výhodnou nabídku financování a v případě uzavření leasingu se zákazníkem předmět leasingu od dodavatele kupuje. Leasingová společnost tak dodavateli pomáhá s prodejem jeho produktů<sup>[9]</sup>.

## **2.3. Výhody a nevýhody leasingu**

### **2.3.1. Výhody**

Mezi výhody leasingu patří:

- vyřízení leasingové smlouvy může být rychlejší než získání úvěru
- riziko inflace nese obvykle leasingová firma
- při pořízování předmětu leasingu není nutný kapitál na jednorázové vynaložení všech prostředků na investici, kapitál lze využít na jiné účely
- předmět leasingu vydělává v průběhu splácení na pokrytí své pořizovací ceny
- leasingové splátky mohou být při domluvě s leasingovou společností shodné se skutečnými parametry, nájemce tak může splácet jen tolik, kolik předmět leasingu produkuje, nebo jaký finanční objem realizuje
- jestliže se předmět využívá jen během sezóny, je možné, po dohodě s leasingovou společností sjednat nepravidelné splátky
- výborná dostupnost, nižší administrativní náročnost a variability<sup>[5]</sup>

### **2.3.2. Nevýhody**

Nevýhody, které leasing přináší jsou následující:

- v leasingových splátkách je nutno zaplatit úrok leasingové společnosti, a proto pořízení na leasing může být dražší než pořízení na úvěr či za hotové
- výrazně omezená vlastnická práva k předmětu leasingu, neboť po celou dobu pronájmu patří leasingové společnosti, a nájemce tak nemůže provádět úpravy bez jejího souhlasu
- některá vlastnická rizika jsou přenášena na nájemce, například v případě odcizení nebo totálního zničení předmětu, pokud není poskytnuta náhrada od pojišťovny v plné výši

- nájemce nemůže vypovědět smlouvu, popř. může tak učinit s rizikem dosti vysokého penále
- v případě, že by se leasingová společnost dostala do špatné finanční situace nebo až do bankrotu, musí nájemce vrátit předmět pronajímateli a jednat o vyrovnání<sup>[5]</sup>

## 2.4. Leasingový postup

### 2.4.1. Předložení základních informací a podkladů pro uzavření leasingové smlouvy

Pro uzavření leasingové smlouvy a ověření potenciálního nájemce leasingovou společností je potřeba předložit tyto dokumenty:

#### Podnikatel – fyzická osoba

- doklad o registraci
- živnostenský list a jeho kopii nebo koncesní listinu a její kopii nebo doklad o přidělení IČ a jeho kopii nebo jiný platný doklad o registraci spolu s kopií
- občanský průkaz a jeho kopii
- daňová přiznání – obvykle za uplynulé dva roky

#### Zástupce firmy – právnické osoby

- výpis z obchodního rejstříku
- účetní uzávěrky za dvě uzavřená účetní období
- výkaz zisků a ztrát a rozvahu, která nesmí být starší šesti měsíců
- jiné doklady dle charakteru smlouvy
- výpis z běžného účtu za poslední dva měsíce
- jiné doklady

## Soukromé osoby

- občanský průkaz a jeho kopii
- druhý doklad totožnosti (pas, rodný list)
- současné zaměstnání a zaměstnavatel
- potvrzení o výši čistého měsíčního příjmu od zaměstnavatele s vyčíslením jiných závazků
- počet vyživovaných osob
- souhlas manžela (manželky) s uzavřením leasingové smlouvy
- u cizinců se vyžaduje povolení k pobytu a jeho kopie<sup>[7]</sup>

### **2.4.2. Kalkulace různých variant leasingových splátek**

Mezi hlavní faktory při kalkulaci patří:

Požizovací cena – měla by být doložena promofakturou nebo kupní smlouvou od dodavatele. Pronajímatel může do ceny zahrnout i vedlejší pořizovací výdaje (např. doprava předmětu, clo, bankovní poplatky a jiné náklady spojené s pořízením předmětu)<sup>[7]</sup>.

Interval splácení – může být měsíční, kvartální, pololetní nebo roční, S rostoucím intervalem splátek roste i riziko vzniku potenciálních neplatičů, které se musí projevit i v ceně, čím kratší interval, tím jsou splátky nižší<sup>[7]</sup>.

Navýšení první splátky – standardně 20 – 30 % z pořizovací ceny, Nižší navýšení je nutné projednat a závisí na kvalitě obchodního případu. Toto navýšení se neúročí<sup>[7]</sup>.

Délka leasingové smlouvy – dána odpisovou skupinou předmětu leasingu. Leasingové splátky je ovšem možné uhradit i v kratším termínu, než je trvání smlouvy. Z hlediska uplatnění výše splátek do nákladů nájemce a výnosů pronajímatele musí být dodrženo trvání smlouvy podle zákona o dani z příjmů<sup>[7]</sup>.

Leasingová sazba – výše úrokové sazby se odvíjí od měny, ve které jsou leasingové splátky hrazeny a doba leasingové smlouvy<sup>[7]</sup>. Obvykle zahrnuje tržní úrokovou sazbu a marži leasingové společnosti<sup>[9]</sup>.

Úrokové procento - jedná se o faktor limitující cenu. Jde o úvěrové procento nefinancujícího zdroje a připočítává se k němu i poplatek za otevření úvěru. Změna úrokové sazby úvěru se promítá do velikosti jednotlivých splátek nebo do splátky poslední. Platí to i v případě, že uzavřená leasingová smlouva obsahuje ustanovení o změně nájemného z důvodu změny úrokových sazeb<sup>[7]</sup>.

### **2.4.3. Uzavření leasingové smlouvy**

Leasingová smlouva mezi nájemcem (zájemcem) a pronajímatelem (leasingovou společností) musí splňovat určité náležitosti:

- identifikace pronajímatele i nájemce – název, adresa, sídlo, jméno a příjmení fyzické osoby, bydliště, DIČ
- popis předmětu leasingu
- cena, respektive vstupní cena předmětu, a prohlášení zda pronajímatel uplatnil odpočet na reinvestici, celková leasingová cena a údaj o výši kupní ceny při řádném ukončení leasingové smlouvy
- identifikace první zvýšené splátky či zálohy na nájemném, zálohy na kupní cenu
- datum platnosti a datum účinnosti smlouvy
- den předání předmětu leasingu ve stavu způsobilém obvykle užívání, může být později než datum podpisu smlouvy (nutné pro stanovení dne, od kterého se zahrnuje nájemné do nákladů a výnosů)
- datum ukončení nájemního vztahu
- termíny předepsaných leasingových splátek, tj. splátkový kalendář
- uzavření pojistné smlouvy a placení pojistného

- opravy a technické zhodnocení, užívání předmětu, vlastnická práva, údržba a ošetřování předmětu
- penále z prodlení a smluvní pokuty za porušení podmínek
- ručení a garance
- základní parametry vyúčtování předčasného ukončení smlouvy a ustanovení, co bude hradit nájemce v případě škody<sup>[7]</sup>

#### **2.4.4. Uzavření kupní smlouvy mezi pronajímatelem a dodavatelem (výrobce předmětu)**

Kupní smlouvu uzavírá leasingová společnost s dodavatelem s tím, že předmět a technické podmínky dodávky sjednává nájemce s dodavatelem přímo<sup>[7]</sup>.

#### **2.4.5. Převzetí předmětu a uvedení předmětu do provozu**

O převzetí předmětu je obvykle sepsán zápis nebo přijímací protokol. Přijímací protokol je rozhodný pro zaplacení ceny dodavateli a zahájení leasingu jako takového. Tento okamžik je důležitý zejména z hlediska daně z příjmů<sup>[7]</sup>.

#### **2.4.6. Vedení dokumentace smlouvy**

#### **2.4.7. Ukončení smlouvy**

Není-li v leasingové smlouvě dohodnuto jinak, leasingová smlouva končí splněním závazků nájemce, přičemž se tak může stát těmito způsoby:

- uplynutím sjednané doby leasingu a převodem vlastnictví předmětu leasingu na nájemce
- dohodou pronajímatele a nájemce o ukončení leasingu při zaplacení všech splátek před uplynutím stanovené doby leasingu

- trvalým vyloučením předmětu leasingu z činnosti a zaplacením všech splátek, poté je nájemce povinen ekologicky zlikvidovat předmět leasingu podle dispozic pronajímatelem
- dalším pronájmem<sup>[7]</sup>

Pronajímatel může od smlouvy odstoupit podle příslušných ustanovení smlouvy v těchto případech:

- neplacení leasingových splátek
- pakliže bylo zahájeno konkursní nebo vyrovnávací řízení týkající se majetku nájemce nebo pokud nájemce vstoupil do likvidace nebo jinak ukončil podnikatelskou činnosti
- odstoupil-li dodavatel předmět leasingu od kupní smlouvy ještě před dodáním předmětu leasingu
- porušuje-li nájemce podstatným způsobem leasingovou smlouvu
- nájemce zemřel (fyzická osoba)
- nájemce přemístil své sídlo nebo bydliště mimo ČR
- pakliže nájemce uvedl při uzavření smlouvy nesprávné údaje, zamlčel okolnosti, za kterých by pronajímatel smlouvu neuzavřel<sup>[7]</sup>

Ukončením smlouvy nezbavuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli všechny dosud nezaplacené splátky za dobu, na kterou byla smlouva uzavřena, a dále výdaje pronajímatele spojené s ukončením smlouvy a odebráním předmětu, úroky z prodlení, smluvní pokuty a náhradu škody.

Tato okolnost je pro nájemce natolik zásadním, že by předčasné ukončení smlouvy mělo být již předem upraveno v leasingové smlouvě, anebo by tam měl být odkaz na všeobecné podmínky. Tuto situaci ovšem právě všeobecné podmínky řeší jen v obecné rovině, a proto lze každému, kdo o leasingu uvažuje, jen doporučit, aby se ještě před podpisem smlouvy informoval i na důsledky, které pro něho budou plynout z mimořádného ukončení smlouvy<sup>[7]</sup>.

## **2.5. Členství v ČLFA – záruka jistoty**

Na finančním trhu se pohybuje celá řada společností poskytující leasing. Společnosti se snaží zaujmout a získat zákazníka řadou zvýhodněných akcí a lákavých nabídek. Posoudit a vybrat, která z nich je tak nejvýhodnější, není však nic jednoduchého. Jednou ze záruk by mělo být členství leasingové společnosti v Asociaci leasingových společností<sup>[5]</sup>.

### **2.5.1. ČLFA – Česká leasingová a finanční asociace**

Působila od poloviny roku 1991 jako Asociace leasingových společností ČSFR. V září 1992 byla založena Asociace leasingových společností České republiky jako samostatné zájmové sdružení českého leasingu. V dalších letech se začalo zabývat i dalšími nebankovními finančními produkty a jejími členy se staly i někteří poskytovatelé spotřebitelských úvěrů, prodejů na splátky a factoringu. Členská schůze konaná 24. ledna 2005 rozhodla o odpovídající změně názvu asociace na Česká leasingová a finanční asociace.

Asociace se podílí na přípravě závažnějších právních předpisů souvisejících s nebankovními finančními produkty a s postavením společností poskytujících leasing, spotřebitelské úvěry, splátkové prodeje a factoring. Napomáhá svým členům i při výkladu a aplikaci platných právních předpisů. V jejím rámci byly vypracovány všeobecné podmínky leasingu a připraveny další dokumenty k zajištění vlastnických i jiných práv leasingových společností v průběhu leasingových operací. Asociace prosazuje naplňování Etického kodexu jednání členských společností. Vede listinu rozhodců využitelných k rozhodování sporů z leasingových a splátkových smluv.

Asociace zároveň plní řadu dalších funkcí. Podává informace o svých členech zájemcům o uzavření konkrétních leasingových, splátkových a úvěrových obchodů. Organizuje výměnu zkušeností svých členů a zaměřuje se i na hlubší analýzu řady aktuálních problémů domácího leasingu, spotřebitelských úvěrů a prodejů na splátky,

včetně trendů dalšího rozvoje nebankovních finančních produktů v české ekonomice. Pro tyto účely zřídila expertní výbory.

Důležitým úkolem asociace je zastupování členských společností a v řadě ohledů i celé domácí nebankovní finanční komunity v nekomerčních vztazích se zahraničními sdruženími s jinými cizími subjekty. Slouží k tomu především členství v Evropské federaci leasingových asociací (LEASEUROPE). V roce 1996 hostila v Praze jako první asociace ze zemí střední a východní Evropy vrcholnou schůzku evropského leasingu - výroční konferenci LEASEUROPE . Využívá i možností, které vyplývají ze styků s leasingovými asociacemi jiných států.

Od roku 2006 je ČLFA členem Evropské federace asociací finančních domů (EUROFINAS). Informuje zahraniční partnery o podmínkách pro investice, leasing a další finanční produkty v České republice. V současné době je členem České leasingové a finanční asociace 63 firem, které realizují kolem 97% objemu všech tuzemských leasingových obchodů a většinu nebankovních úvěrů i prodejů na splátky pro spotřebitele<sup>[2]</sup>.

### **3. Leasing nemovitostí**

Leasing nemovitostí patří mezi moderní, v USA a v Evropě již běžně využívané nástroje dlouhodobého financování nemovitostí. Kombinuje výhody nájmu a vlastnictví. Jeho hlavní výhodou je flexibilita leasingových modelů, díky které je leasing dostupný nejen pro velké firmy, ale i malé a střední podnikatele a subjekty veřejného sektoru<sup>[11]</sup>. Také je nespornou výhodou, že firma nemusí hradit obrovský vstupní náklad na pořízení staré nebo výstavbu nové nemovitosti. Leasingová společnost se může dokonce postarat o vedení stavby a vše potřebné<sup>[12]</sup>.

Jedná se o dosti komplikovaný finanční produkt. Ne každá společnost má takové zázemí, aby jej mohla poskytovat. Tento způsob financování totiž vyžaduje organizační, technickou a finanční připravenost. Na našem trhu je zhruba desítko leasingových společností, které nabízejí mimo jiné i financování nemovitostí<sup>[19]</sup>.

#### **3.1. Doba trvání leasingu**

Jedná se o dlouhodobou záležitost, doba trvání leasingové smlouvy se u jednotlivých společností liší. U leasingový smluv, které byly uzavřeny do 31. prosince 2007 se zpravidla pohybovala v rozmezí od 8 do 16 let. U smluv, které byly uzavřeny po 1. dubnu 2009 platí minimální doba trvání smlouvy 30 let. Toto omezení se však týká pouze finančního leasingu nemovitostí.

#### **3.2. Předmět leasingu**

Možnosti financování nemovitostí prostřednictvím leasingové společnosti jsou poměrně široké, od nově zkolaudovaných či rekonstruovaných společností, až po nemovitosti zatížené zástavním právem. Zpravidla jde o nebytové prostory, které jsou určeny ke komerčnímu využití, tj. provozní a výrobní objekty, obchodní objekty, administrativní budovy, sídla společností, provozovny služeb zdravotnické i lázeňské subjekty, atd. Leasing lze uplatnit také na rodinné domy nebo rekonstrukci objektů<sup>[19]</sup>.

### 3.3. Modely financování nemovitostí

Modely financování nemovitostí jsou stejné jako u běžného leasingu jako například u automobilu.

- *Finanční leasing nemovitostí*

Zbytková hodnota nemovitosti je minimální, po skončení trvání leasingové smlouvy přechází nemovitost do majetku firmy.

Lze kombinovat s dalšími službami, například s pojištěním, výstavbou a správou nemovitosti<sup>[13]</sup>.

- *Operativní leasing nemovitostí*

Efektivní forma užívání nemovitosti se službami a zbytkovou odkupní hodnotou, což minimalizuje náklady. Veškerá rizika spojená s vlastnictvím nemovitosti na sebe přebírá leasingová společnost.

Po řádném ukončení leasingu pronajímaná nemovitost zůstává i nadále ve vlastnictví pronajímatele<sup>[13]</sup>.

- *Zpětný leasing nemovitostí*

Leasingová společnost odkoupí nemovitost a poté ji pronajímá. Po ukončení leasingové smlouvy se stane předmět leasingu opět vlastnictvím původního majitele. V poslední době je tento model financování nabízen i v souvislosti s rychlým získáním hotovosti, například v případě exekuce<sup>[13]</sup>.

### **3.4. Komu a proč se leasing nemovitostí vyplatí**

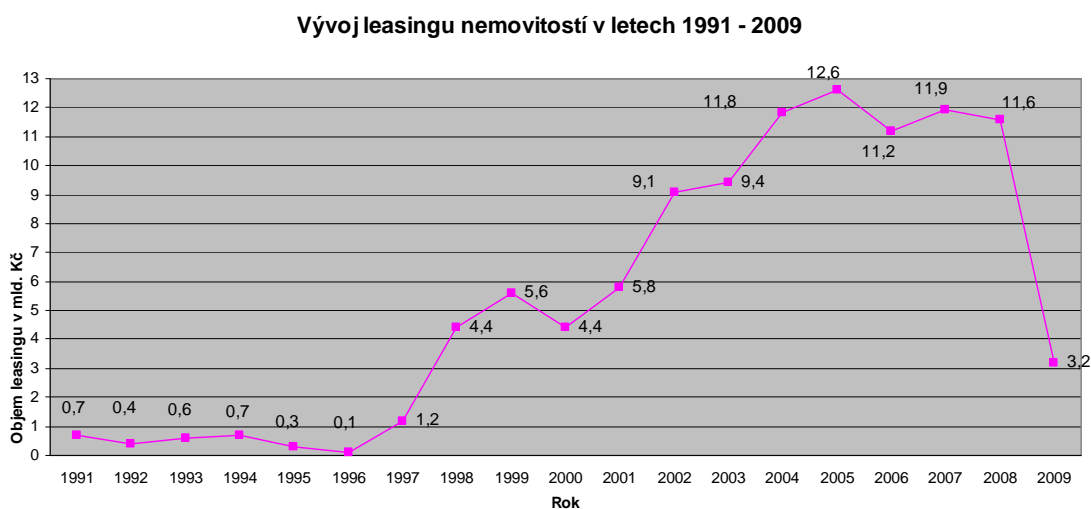
Teoreticky mohou na tento trh vstoupit i soukromé osoby, ovšem nejedná se o způsob financování nemovitosti, které by pro ně mohl být výhodný. Pro soukromé osoby je mnohem výhodnější hypotéka. Velkou nevýhodou leasingu nemovitostí je především jeho dvojitý zdanění. Leasing se daní na začátku i na konci. Na začátku, když se majitelem nemovitosti stává leasingová společnost a nakupuje nemovitost, a také na konci, když se stává majitelem zákazník. Sazba daně z převodu nemovitosti činí v současné době 3 % z pořizovací ceny nemovitostí.

Hypotéka je cenově konkurenceschopnější a pro malé nemovitosti tak leasing zůstává skutečně pouze teorií a nelze ho doporučit. Pro fyzické osoby a neplátce DPH tento způsob financování není přitažlivý.

Jinak tomu může být pro větší společnosti. Výhodu leasingu spatřují leasingové společnosti v rychlém a jednoduchém vyřízení a výhodou také je, že pokud podnikáte, jsou leasingové splátky daňově uznatelným nákladem. Lze tak nemovitosti vložit do nákladů mnohem rychleji než při klasickém odepisování<sup>[14]</sup>.

### 3.5. Vývoj leasingu nemovitostí v České republice

Leasing nemovitostí je evidován v České republice již od roku 1991, od vzniku působení Asociace leasingových společností.



Obr.1: Vývoj leasingu nemovitostí v České republice podle ČLFA

Podrobnější statistiky k tomuto produktu jsou však Českou leasingovou a finanční asociací k dispozici až od roku 2000, a uvádějí následující údaje:

a) podle typu budovy (v %)

Tabulka 1: Typy nemovitostí poskytnuté do leasingu nemovitostí v letech 2000 - 2009<sup>[2]</sup>

<b>Typ budovy</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Průmyslové budovy	13,4	28,4	32,3	26,1	29,3	32,2	35,9	21,6	<b>25,1</b>	33,4
Prodejny	70,6	58,2	58,1	56,8	34,4	24,3	24,5	51,5	<b>26,4</b>	23,7
Úřední budovy	6,9	6,3	1,9	6,0	12,0	9,2	20,1	4,9	<b>1,8</b>	0
Hotely, turistická a zábavná zařízení	6,9	1,9	1,7	2,9	14,9	32,4	9,9	8,8	<b>1,7</b>	21,9
Veřejné služby	1,0	0	2,5	1,9	0,5	0,9	0	0	<b>0,3</b>	5,4
Ostatní	1,2	5,2	3,5	6,3	8,9	1,0	9,6	13,2	<b>44,4</b>	15,6
<b>Celkem (v mld. Kč)</b>	<b>4,395</b>	<b>5,815</b>	<b>9,116</b>	<b>9,36</b>	<b>11,778</b>	<b>12,576</b>	<b>11,183</b>	<b>11,9</b>	<b>11,56</b>	<b>3,21</b>

Z údajů uvedených v tabulce vyplývá, že mezi nejvíce „leasované“ nemovitosti patří průmyslové budovy, prodejny, hotely, turistická a zábavná zařízení. Toto odpovídá skutečnosti, že společnosti ze snaží o pořizování nemovitostí v souvislosti s předmětem svého podnikání.

*b) podle délky leasingové smlouvy (v %)*

Tabulka 2: Rozdělení délky uzavřených leasingových smluv<sup>[2]</sup>

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Do 8 let (včetně)	7,7	8,4	4,2	4,0	2,0	25,6	4,8	20,9
Do 16 let (včetně)	34,0	12,4	38,1	78,4	60,3	52,2	91,2	74,8
Do 20 let (včetně)	56,9	78,6	57,3	17,6	28,2	21,6	4,0	4,3
Nad 20 let	1,4	0,6	0,4	0	9,5	0,6	0	0

Na základě uvedených informací jsme zjistili, že společnosti nejčastěji uzavírali v období od roku 2000 do roku 2007 leasingové smlouvy v časovém intervalu 8 – 16 let.

*c) podle charakteru „leasované“ nemovitosti (v mld.)*

Tabulka 3: Rozdělení nemovitostí podle charakteru<sup>[2]</sup>

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Leasing stávajících budov	1,164	2,393	3,952	0,861	1,429	5,259
Leasing budovaných objektů	3,231	3,422	5,164	8,499	10,349	7,317

Z těchto údajů vyplývá, že společnosti, které uzavírají leasingovou smlouvu preferují novou výstavbu nemovitosti oproti koupi již stojících nemovitostí. Mohou si tak sami navrhnout, aby jejich nová nemovitost odpovídala jejich představám a podmínkám, které potřebují.

d) celková hodnota všech nemovitostí v leasingovém užívání na konci roku  
(po provedených odpisech, v mld. Kč)

Tabulka 4: Hodnoty nemovitostí v leasingovém užívání v letech 2000 - 2009<sup>[2]</sup>

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Hodnota	8,862	11,063	24,968	29,305	37,038	39,964	51,464	45,8	49,5	47,7

Z uvedených údajů vyplývá, že hodnota nemovitostí po odpisech dosáhla svého maxima v roce 2006, a to ve výši 51,464 mld. Kč.

Některé tabulky končí rokem 2009, jiné rokem 2005 nebo 2007. Pro úplnost a dokončení přehledu vývoje leasingu v následujících letech jsou k dispozici pouze následující údaje:

#### Rok 2006

V tomto roce byly do leasingového užívání předány nemovitosti z 96 uzavřených leasingových smluv, z toho 13 uzavřených na operativní leasing nemovitostí. Členské společnosti asociace uzavřeli v tomto roce 93 nových smluv o leasingu nemovitostí – 84 nemovitostí do finančního leasingu a 9 nemovitostí do operativního leasingu, kterým odpovídá souhrn pořizovacích cen leasovaných nemovitostí 10,48 mld. Kč<sup>[2]</sup>.

#### Rok 2007

Do finančního leasingu bylo předáno 115 nemovitostí, do operativního leasingu 30 nemovitostí. Kromě toho bylo v roce 2007 uzavřeno dalších 57 smluv na leasing nemovitostí, které nebyly do konce roku předány do užívání. Pořizovací cena nemovitostí těchto smluv do finančního leasingu, činila 6,6 mld. Kč, cena nemovitostí pro operativní leasing 1,8 mld. Kč.

V tomto roce převedlo nemovitosti do leasingového užívání 15 členů ČLFA, celkem poskytly členské společnosti ČLFA do leasingu nemovitostí celkem 11 mld. Kč. Na konci roku 2007 bylo v leasingovém užívání 637 nemovitostí, toho 203 operativním leasingu<sup>[2]</sup>.

### Rok 2008

V tomto roce bylo předáno do užívání 86 nemovitostí, do finančního leasingu 71 nemovitostí a 15 nemovitostí do operativního leasingu. Kromě toho bylo v roce 2008 uzavřeno dalších 39 smluv o leasingu nemovitostí, které nebyly do konce roku aktivovány. Pořizovací cena těchto neaktivních nemovitostí ve finančním leasingu činila 6,1 mld. Kč, cena nemovitostí pro operativní leasing 1,6 mld. Kč.

V roce 2008 převedlo nemovitosti do leasingového užívání 12 členů ČLFA, a poskytly do leasingu nemovitostí celkem 10,6 mld. Kč.

Na konci roku bylo v leasingovém užívání 654 nemovitostí, z toho 198 v operativním leasingu<sup>[2]</sup>.

### Rok 2009

Do finančního leasingu bylo v tomto roce předáno 24 nemovitostí, do operativního leasingu 6 nemovitostí. Mimo toho bylo v roce 2009 uzavřeno dalších 15 smluv o leasingu nemovitostí, které však nebyly do konce roku předány do užívání. Pořizovací cena těchto nemovitostí, které budou předány na základě těchto smluv do finančního leasingu, činí 1,3 mld. Kč, cena nemovitostí pro operativní leasing 0,4 mld. Kč.

V roce 2009 převedlo nemovitosti do leasingového užívání 8 členů ČLFA. Členské společnosti ČLFA poskytly do leasingu nemovitostí 3,04 mld. Kč<sup>[2]</sup>.

### **3.6. Společnosti poskytující leasing nemovitostí**

Česká leasingová a finanční asociace v současné době eviduje na svých stránkách 13 společností pohybující se na Českém finančním trhu a poskytující leasing nemovitostí. Zde je představeno pět společností, které se pohybují na předních pozicích žebříčku této asociace.

#### **3.6.1. IMMORENT ČR, s. r. o.**

Mezi hlavní poskytovatele leasingu nemovitostí v České republice patří IMMORENT ČR, s. r. o.. Tato společnost se drží v posledních pěti letech na předních místech žebříčku společností, které od roku 2000 pravidelně uveřejňuje Asociace leasingových společností.

V roce 2005 poskytla tato společnosti do leasingu nemovitosti v pořizovací ceně 7 084 mil Kč, v roce 2006 nemovitosti v hodnotě 5 056 mil. Kč., v roce 2007 nemovitosti s pořizovací cenou 4 745 mil. Kč. V roce 2008 poskytla do leasingu nemovitosti o hodnotě 5 138 mil. Kč.

V těchto čtyřech letech byla tato společnost na první pozici, v roce 2009 se propadla na páté místo, tento výrazný pokles nastal podle Asociace leasingových společností v důsledku poklesu investic do nemovitostí a situace na trhu realit. V roce 2009 poskytla leasing nemovitostí v pořizovací ceně 365 mil. Kč<sup>[2]</sup>.

#### **O společnosti IMMORENT ČR, s. r. o.**

100 % dceřiná společnost rakouské IMMORENT AG, působí v České republice od roku 1997.

V České republice je IMMORIENT největším poskytovatelem leasingového financování nemovitostí, flexibilně reaguje na aktuální vývoj na tuzemském finančním trhu. Proto neustále rozšiřuje nabídku finančních produktů, které doplňují úspěšné a zavedené modely financování nemovitostí. Navíc je specialistou na výstavbu a realizaci developerských projektů v oblasti komerčních nemovitostí.

Formou leasingu financuje řadu nákupních center, logistických parků, kancelářských budov, výrobních závodů, hotelů i veřejných objektů a od samého počátku si zachovává přední postavení na českém trhu.

Mezi klienty patří nejen velké mezinárodní společnosti, ale také české střední výrobní podniky, obchodní a hotelové řetězce, přední developerské společnosti a subjekty místní správy a samosprávy<sup>[11]</sup>.

### **Princip leasingu nemovitostí u společnosti IMMORIENT ČR, s. r. o.**

Leasing nemovitostí od společnosti IMMORIENT umožňuje přizpůsobit dobu splácení a výši splátek potřebám a možnostem klienta. Tím klientovi zůstane dostatek volných prostředků na další investice.

Leasingová společnost se stává klientovým partnerem se silnou vazbou na zvolenou nemovitost, což přináší celou řadu výhod a možností spolupráce<sup>[11]</sup>.

### **Formy leasingu nemovitostí**

- finanční leasing
- operativní leasing

### **Výše leasingových splátek záleží na:**

- vložených vlastních prostředcích
- sjednané době leasingu

- sjednané zůstatkové hodnotě
- na celkových investičních nákladech<sup>[11]</sup>

#### **Leasing nemovitostí můžou využít:**

- výrobní podniky
- obchodní společnosti a společnosti z oblasti služeb
- subjekty veřejného sektoru
- developerské společnosti
- neziskové organizace<sup>[11]</sup>

#### **Leasing nemovitostí IMMORENT poskytuje na:**

- objekty včetně pozemků i bez pozemků
- novostavby
- rekonstrukci stávajících objektů
- financování koupě stávajících objektů, případně společností vlastnících nemovitost
- financování procesů výstavby nových objektů<sup>[11]</sup>

#### **Nemovitosti, které lze pořídit na leasing:**

- výrobní haly a areály
- sklady a logistické parky
- kancelářské budovy
- nákupní střediska a jiné obchodní budovy
- technologická centra a vědeckotechnické parky
- školy, univerzitní budovy, domovy pro seniory
- ostatní stavby obcí a veřejné správy<sup>[11]</sup>

### **Navíc IMMORENT nabízí:**

- jako člen skupiny Erste Bank zaručuje silné a bezpečné partnerství
- dlouholeté know – how ověřené mezinárodní zkušeností
- kompletní nabídka služeb podle principu „leasing & more“
- kromě financování nabízí komplexní servis od poradenství, přes řízení stavby a projektový management
- financování až na 15 či 20 let
- financování projektů až do výše celkových investičních nákladů
- modely spolupráce přizpůsobené potřebám klienta
- financování také podle mezinárodních účetních standardů – IAS respektive IFRS a US-GAAP
- řízení projektu – od vyhledání pozemku, přes plánovací a realizační fázi až po správu nemovitosti
- výhodné all-risk pojištění nemovitosti<sup>[11]</sup>

### **IMMORENT a zpětný leasing nemovitostí – cesta k volným finančním prostředkům**

Zpětný leasing nemovitostí od společnosti IMMORENT je aktuální pro komerční nemovitost v hodnotě minimálně 50 milionů Kč.

Pro klienta to znamená:

- neomezené užívání stávající nemovitosti na základě leasingové smlouvy
- získání finančních prostředků pro další rozvoj firmy
- prodloužení doby splácení oproti běžnému úvěru a tím dosažení nižších splátek

## **Výhody zpětného leasingu nemovitostí**

- získání volného cash – flow pro nové investice
- optimalizace bilance<sup>[11]</sup>

### **3.6.2. RAIFFEISEN LEASING, s. r. o.**

Další významnou společností poskytující leasing nemovitostí, je společnost REIFFEISEN LEASING, s. r. o.. V posledních pěti letech se drží na druhé pozici. V roce 2005 poskytla Raiffeisen Leasing nemovitosti v pořizovací ceně 2 514 mil. Kč, v roce 2006 nemovitosti v ceně 2 188 mil. Kč, za rok 2007 poskytla leasing nemovitostí v ceně 2 406,41 mil. Kč, v roce 2008 2 627,66 mil. Kč. V roce 2009 se Raiffeisen Leasing poskytla leasing na nemovitosti v celkové pořizovací ceně 1 077,70 mil. Kč. Přestože se jedná o nejnižší souhrn pořizovacích cen poskytnuté prostřednictvím leasingu nemovitostí, tak Raiffesen Leasing obsadila nejvyšší příčku žebříčku Asociace leasingových společností<sup>[2]</sup>.

Uvedené údaje nejsou však nejen ze společnosti Raiffeisen Leasing, s. r. o, ale také ze společnosti Raiffeisen Leasing Real Estate, kterou společnost Raiffeisen Leasing vlastní.

#### **Profil společnosti RAIFFEISEN LEASING, s. r. o.**

Společnost Raiffeisen Leasing, s. r. o. je univerzální leasingová společnost poskytující komplexní nabídku finančních produktů včetně doplňkových služeb pro firmy i soukromé osoby.

#### **Raiffeisen Leasing, s. r. o. financuje:**

- dopravní prostředky – osobní, užitkové a nákladové automobily
- návěsy, přívěsy

- stavební stroje
- vysokozdvížené vozíky a jiné manipulační stroje
- zemědělskou techniku
- zdravotnickou techniku
- informační a komunikační techniku
- další stroje, zařízení, technologie
- nehmotná aktiva – ochranné známky apod.

Ke všem finančním produktům zprostředkovává Raiffeisen Leasing komplexní pojištění:

- vozidel i ostatní dopravní techniky
- strojů a zařízení<sup>[17]</sup>

Pro leasing nemovitostí Raiffeisen Leasing vyčlenila společnost RAIFFEISEN LEASING REAL ESTATE.

### **RAIFFEISEN LEASING REAL ESTATE, s. r. o.**

Raiffeisen Leasing Real Estate, člen finanční skupiny Raiffeisen, se na českém leasingovém trhu specializuje na financování nemovitostí.

Finanční skupina Raiffeisen s bilančním objemem 128 miliard Euro a 25% podílem na trhu je jedním z největších bankovních koncernů v Rakousku a již několik let úspěšně působí také v České republice. Klient má tak možnost využít široké nabídky služeb od klasických bankovních služeb, přes transakce na kapitálových trzích až po nabídku služeb specializovaných společností – stavební spořitelny, pojišťovny či leasingu.

V oblasti leasingu nemovitostí patří finanční skupině Raiffeisen již tradičně přední pozice na trhu v Rakousku. Na konci roku 2001 skupina Raiffeisen učinila strategické rozhodnutí a vstoupila na trh v České republice s týmem spolupracovníků majícím v této oblasti dlouholeté zkušenosti. Pro služby spojené s leasingem nemovitostí byla

vyčleněna samostatná společnost Raiffeisen Leasing Real Estate, s. r. o. Jejími vlastníky, jak už bylo uvedeno výše, je jednak společnost Raiffeisen Leasing s. r. o. a Raiffeisen Leasing International G. m. b. H.

Přes své krátké působení se Raiffeisen Leasing Real Estate stala v roce 2003 čtvrtou největší společností specializující se na leasing nemovitostí v České republice<sup>[18]</sup>.

### **RAIFFEISEN LEASING REAL ESTATE, s. r. o. a leasing nemovitostí**

Hlavní a ústřední motto této společnosti zní:

*„Leasing nemovitostí je inteligentní řešení ušité na míru Vašemu projektu.“*

#### **Hlavní výhody leasingu nemovitostí podle Raiffeisen:**

- Silná vazba na objekt, leasingová společnost je po celou dobu trvání smlouvy majitelem objektu, což umožňuje financování s menším objemem kapitálu a na delší dobu.
- Pružnost při vytváření struktury financování. Pružností jsou míněny různé modely financování od čistě finančního leasingu, přes různé modely na bázi nájmu, off balance modely, stejně jako další odborné služby - stavební managementem počínaje, zajištěním celého procesu výstavby konče<sup>[18]</sup>.

#### **Formy leasingu:**

- finanční leasing
- operativní leasing (off-balance) podle mezinárodních účetních standardů IAS nebo US – GAAP

#### **Předmět leasingu u společnosti Raiffeisen:**

- nemovitosti s pozemkem nebo bez pozemku

- kancelářské budovy
- obchodní střediska
- výrobní a skladovací haly (logistická centra)
- průmyslové objekty
- residenční objekty<sup>[18]</sup>

Společnost Raiffeisen Leasing Real Estate poskytuje leasing na novostavby, rekonstrukce stávajících objektů, financování koupě stávajícího objektu (buy and lease). Objem financování je stanoven od částky 50 milionů CZK. Financování je možné v domácí i zahraniční měně, úroky jsou pohyblivé nebo pevné nebo se může jednat o různé kombinace<sup>[18]</sup>.

#### **Výhody financování formou leasingu:**

- dlouhodobé financování (on – balance nebo off – balance)
- financování s menším objemem vlastního kapitálu
- rovnoměrné rozložení nákladů po celou dobu trvání smlouvy
- jednoduchý postup pro nájemce
- další odborné služby zajišťující hladkou realizaci stavebního záměru nebo bezpečného nákupu nemovitosti (výběrová řízení, prověření smluv, podpora při sjednání smluvních podmínek, kontrola nákladů, termínů a kvality ve fázi výstavby, kontrola vad a nedodělků při převjímce objektu, prověření hodnoty objektu atp.)

#### **Stavební management finanční skupiny Raiffeisen**

Pro zajištění hladkého procesu výstavby mohou klienti využít bohatých zkušeností odborníků společnosti a vybrat si z její rozsáhlé nabídky služeb:

- výběr architekta
- podpora při výběru stavebního pozemku
- realizace výběrového řízení za účelem vybrání generálního dodavatele

- odborná podpora při sjednání podmínek smlouvy, při řešení právně problematických míst smlouvy jakož i její konečné podoby
- podpora ve fázi plánování projektu
- průběžná kontrola stavebního záměru s ohledem na náklady, termíny a kvalitu
- konečná kontrola při převzetí objektu
- podpora při jednání s úřady (povolení, věcná břemena apod.)
- prověření hodnoty objektu

Rozsah služeb závisí výlučně na požadavcích klienta, od rozsahu služeb se pak odvíjí jejich cena. V případě, že má klient se společností uzavřenou leasingovou smlouvu, má garantován určitý základ z nabízených služeb zdarma. Využití dalších placených služeb z nabídky záleží pouze na volbě klienta.

Na pracovníky oddělení stavebního managementu se může klient obrátit i v případě, kdy nemá se společností uzavřenou smlouvu o financování<sup>[18]</sup>.

### **3.6.3. IMMOCONSULT LEASING CZECHIA, s. r. o.**

Významnou společností poskytující tuto službu je také společnost Immoconsult. V roce 2005 poskytla leasing na nemovitosti v pořizovací ceně 1 050 milionů korun. V roce 2006 nemovitosti v hodnotě 1 200 milionů, v roce 2007 souhrn pořizovacích hodnot činil 1 613 milionů korun a v roce 2008 o hodnotě 953,64. V průběhu těchto let se společnost Immoconsult pohybovala střídavě na třetím i čtvrtém místě žebříčku společností s největším objemem leasingu nemovitostí<sup>[2]</sup>.

#### **Profil společnosti**

Immoconsult Czechia, s. r. o. je 100 % dceřiná společnost rakouské Immoconsult leasinggesellschaft mbH, specialisty na leasing nemovitostí v rámci Österreichische Volksbanken-AG.

Společnost se specializuje na financování nemovitostí, převážně komerčních projektů, v hodnotách od 2 milionu Euro a výše. Kromě České republiky působí skupina Immoconsult aktivně v šesti evropských zemích. V regionu střední a východní Evropy zaujímá vedoucí pozici<sup>[1]</sup>.

### **Společnost Immoconsult Leasing Czechia nabízí:**

#### Klasický leasing nemovitostí

Klasické leasingové financování nemovitostí bez dodatečných služeb.

#### Full Service leasing nemovitostí

Leasingové financování s doprovodnými službami (např.: vyhledání pozemku, projektový management, apod.).

#### Strukturované leasingové financování nemovitostí

Komplexní strukturované financování objemných investic obsahující prvky leasingu.

#### Leasing infrastruktury

Leasingové financování objektů s úzkým vztahem k nemovitosti s delší dobou odepisování<sup>[10]</sup>.

### **Výhody leasingu nemovitostí podle společnosti Immoconsult**

- zachování kapitálu
- neexistuje žádné finanční zatížení v důsledku zbytkové hodnoty po uplynutí závazku, protože společnost Immoconsult zůstává majitelem pronajímaného objektu
- zlepšení likvidity díky dlouhodobému systému financování, úvěrové podmínky a aktiva zůstávají stejné
- možnost daňové optimalizace
- daňové zvýhodnění finančního leasingu
- zvýšená flexibilita (např.: různé finanční modely)

- snížení kapacity, bezpečnosti a nákladové výhody prostřednictvím služeb profesionálních obchodních partnerů<sup>[10]</sup>

### **Dodatečné služby společnosti Immoconsult**

#### *a) v rámci společnosti Immoconsult*

- možnost poskytnout tzv. off-balance finanční strukturu
- správa projektových společností
- projektový management a vedení účetnictví
- společně s leasingem nemovitostí i leasing movitých věcí
- doprovodný stavební dozor
- rozvoz projektu (projektový development) pro zákazníky Immoconsult Leasing Czechia

#### *b) společně se svými obchodními partnery*

- akvizice pozemků a budov
- projektový development a management
- řízení stavby
- strukturované refinancování a syndikace<sup>[10]</sup>

### **3.6.4. IMPULS LEASING AUSTRIA, s . r . o.**

Další významnou společností pohybující se v tomto oboru je společnost Impuls Leasing Austria, člen finanční skupiny Raiffeisen. Na žebříčku Asociace leasingových společností se v roce 2005 ocitla na pátém místě a poskytla nemovitosti na leasing v pořizovací ceně 638 milionů korun. Za rok 2006 poskytla nemovitosti v hodnotě 1 628 milionů, v tomto roce se posunula na třetí místo žebříčku. Během roku 2007 činila hodnota nemovitostí 532,58 milionů a Impuls Leasing Austria skončila opět na

pátém místě. V roce 2008 byla hodnota nemovitostí 953,64 milionů a společnost se posunula na čtvrté místo<sup>[2]</sup>.

### **O společnosti Impuls Leasing AUSTRIA, s. r. o.**

IMPULS Leasing AUSTRIA, s. r. o. patří společně se svou mateřskou společností Raiffeisen Impuls Leasing GmbH v Rakousku do silné bankovní skupiny Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG. Jako univerzální bankovní leasingová společnost nabízí firemním klientům, obcím, městům a rozpočtovým organizacím v České republice financování formou leasingu, úvěru a splátkového prodeje. Je řádným členem Asociace leasingových společností ČR.

Na český leasingový trh vstoupila v roce 1996, tehdy pod názvem Raiffeisen Impuls Leasing spol. s. r. o. jako 100 % ní dceřiná společnost rakouské Raiffeisen Impuls Leasing, GmbH.

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG jako pátá největší regionální banka v Rakousku má prostřednictvím rakouské Raiffeisen bankovní skupiny zastoupení také v mnoha pobočkách v západní a východní Evropě, což zaručuje všem obchodním partnerům bezpečné zázemí, finanční sílu a stabilitu. Koncernová strategie zohledňuje regionální potřeby a odlišnosti místních trhů a spojuje s know-how celé skupiny<sup>[9]</sup>.

### **Impuls Leasing Austria, s. r. o. nabízí:**

- leasing vozidel
- leasing movitých věcí ( strojů, přístrojů, technologií, zařízení, výpočetní techniky)
- leasing nemovitostí (provozní objekty, nákupní centra, výrobní a skladové haly, administrativní budovy)
- leasing movitých věcí a nemovitostí pro obce, města a rozpočtové organizace
- splátkový prodej
- úvěrové financování

- pojištění předmětu leasingu, management stavby a stavebních nákladů, odborné posouzení investičních záměrů a další služby ve spolupráci s dceřinými společnostmi Raiffeisenlandesbank Oberösterreich

Devizou a předností společnosti je individuální a osobní přístup ke každému klientovi. Cílem podnikání je především spokojenost klienta, která vytváří předpoklad pro dobrou spolupráci.

Kromě dlouholetých zkušeností z českého trhu, má skupina Raiffeisen Impuls Leasing rozsáhlé zkušenosti jak z rakouského tak i německého trhu.

V posledních letech rozšířila společnost své služby o leasing nemovitostí a leasing speciálních technologií a infrastruktury pro komunální sféru prostřednictvím projektové společnosti EFIS<sup>[9]</sup>.

### **Formy financování**

Společnost nechává formu financování na volbě klienta, základní nabídka obsahuje:

- Finanční leasing
- Operativní leasing
- Zpětný leasing s-a-l-b
- Odbytový leasing
- Splátkový prodej – jedná se o klasické pořízení na splátky
- Úvěrové financování – typu americké hypotéky<sup>[9]</sup>

### **Nabídka leasingu nemovitostí od společnosti Impuls Leasing Austria**

Pro podnikatele nabízí financování:

- výrobních a průmyslových objektů
- logistických center (skladových areálů)
- obchodních budov a nákupních center

- provozních a administrativních budov

Pro komunální sektor nabízí financování:

- veřejných budov – školy, školky, nemocnice, radnice, univerzitní budovy, domovy pro seniory, infrastruktury<sup>[9]</sup>

### **Výhody leasingu nemovitostí u Impuls Leasing Austria**

- profinancování až 100 % investice
- profinancování již postavených nemovitostí včetně „prodloužení“ (přefinancování) dosavadních úvěrů
- dlouhodobé financování s konstantní splátkou (anuitou)
- první splátka následuje pro zkolaudování díla
- nedochází k navýšení splátek v důsledku inflace
- možnost zapojit místní firmy do stavební části projektu
- zajištění kontroly plnění termínů a kvality během výstavby
- právní a daňové poradenství včetně optimalizace
- pojištění nemovitosti včetně kvalifikovaného posouzení pojistných rizik
- financování nemovitostí s pozemkem i bez pozemku
- financování na Slovensku prostřednictvím projektové společnosti se sídlem ve Slovenské republice

### **Základní parametry**

- pořízení investice od 30 milionů korun
- leasing s právem odkupu nemovitosti
- nulová zůstatková hodnota na konci doby leasingu
- délka leasingu 8 – 20 let
- podíl vlastních finančních prostředků dle dohody

- povinnost pojištění nemovitosti
- po dobu trvání leasingu je majitelem nemovitosti leasingová společnost<sup>[9]</sup>

### **Modely smluv**

- leasing a výstavba nových objektů – včetně vyhledávání pozemku, stavebního řízení, projektové dokumentace, výstavby, controllingu stavby a kolaudace
- leasing stávajících nemovitostí – koupě vybrané nemovitosti a její pronájem (právní a daňové poradenství)
- zpětný leasing

### **Potřebné poklady pro uzavření financování**

#### *a) Právnícké osoby*

- vyplněný a podepsaný „Informační dotazník“
- Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát za předchozí dvě účetní období s posledním daňovým přiznáním
- aktuální Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát
- příloha k poslední účetní závěrce, výroční zpráva a prohlášení auditora (pokud firma podléhá auditu)
- aktuální výpis z obchodního rejstříku

#### *b) Osoby podnikající na základě živnostenského oprávnění*

- vyplněný a podepsaný „Informační dotazník“
- kopie daňového přiznání (za poslední dvě období)
- aktuální výkazy o majetku a závazcích a o příjmech a výdajích (eventuelně Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát)
- aktuální živnostenské oprávnění

c) *Fyzické osoby*

- vyplněný a podepsaný formulář „Informační dotazník“
- Potvrzení o příjmu od zaměstnavatele
- pozitivní reference – jsou-li k dispozici<sup>[9]</sup>

### **3.6.5. UniCredit Leasing CZ, a. s. (CAC Leasing, a. s.)**

Unicredit Leasing CZ patří mezi významné společnosti zabývající se leasingem nemovitostí. V roce 2005 poskytla leasované nemovitosti v hodnotě 643 milionů korun, a zaujala čtvrté místo žebříčku. Za rok 2006 činila pořizovací cena nemovitostí 752 milionů korun a společnost klesla v žebříčku na pátou pozici. V roce 2007 hodnota nemovitostí byla 1 288,7 milionů a UniCredit Leasing obsadila opět čtvrtou pozici žebříčku. V dalším roce poskytla nemovitosti za 1 959,39 milionů a v roce 2009 o hodnotě 532,38 milionů. V posledních dvou letech byla na třetím místě žebříčku<sup>[2]</sup>.

#### **Profil společnosti UniCredit Leasing CZ, a. s.**

UniCredit Leasing je univerzální leasingovou společností se silným finančním zázemím renomované evropské bankovní skupiny UniCredit Group. Od svého vzniku v roce 1991 pod obchodním jménem CAC Leasing v České republice stále patří k nejvýznamnějším leasingovým společnostem. Přijetím silné značky UniCredit Leasing 5. listopadu 2007 zdůraznila svoji příslušnost k vedoucí evropské finanční skupině.

UniCredit Leasing tvoří společně s ostatními leasingovými společnostmi v zemích střední a východní Evropy (CEE), v Německu, Itálii a Rakousku největší evropskou leasingovou skupinu, která vystupuje pod křídly subholdingové společnosti UniCredit Leasing S. p. A. V regionu CEE aktivně ovlivňuje vývoj leasingového trhu ve 13 zemích. Vedle České republiky jsou společnosti patřící do skupiny UniCredit Leasing například na Slovensku, v Maďarsku, Bulharsku, Rumunsku, ve Slovinsku, na Ukrajině a v dalších zemích<sup>[20]</sup>.

## **Nabídka služeb společnosti UniCredit Leasing**

- financování osobních a užitkových automobilů
- financování ostatní dopravní techniky
- financování jachet a lodí
- financování strojů a technologií
- financování nemovitostí
- kooperativní leasing prostřednictvím dceřinné společnosti UniCredit Fleet Management
- zprostředkování pojištění prostřednictvím dceřinné společnosti UniCredit pojišťovací makléřská

## **Financování nemovitostí u UniCredit Leasing**

UniCredit Leasing nabízí:

- koupí pozemku a postavení objektu podle plánů klienta
- koupí požadované nemovitosti a pronajmutí pro klienta
- koupí nemovitosti od klienta a zpětný pronájem na leasing
- postavení objektů podle plánů klienta a pozemku klientova pronajímatele
- koupí nemovitosti od klienta a následná rekonstrukce dle jeho představ

Leasing nemovitostí má mnoho podob – ať se jedná o novostavbu, rekonstrukci či rozšíření objektu<sup>[20]</sup>.

## **Možnosti financování nemovitostí u společnosti UniCredit Leasing**

Společnost může klientovi nabídnout optimální variantu leasingu nemovitosti podle jeho požadavků.

- Finanční leasing

Úhrady za leasing jsou stanoveny tak, aby částka, kterou byl financován pronajatý investiční majetek, byla po uplynutí doby leasingu kompletně umořena. Leasingový nájemce se potom stává vlastníkem předmětu leasingu.

Splácet lze jak v českých korunách, tak i v libovolné zahraniční měně, platí se většinou měsíčně předem. Doba leasingu musí být z daňových důvodů přizpůsobena odpisové lhůtě.

- Leasing na zůstatkovou hodnotu

Jde o nejčastěji volený model smlouvy při leasingovém financování nemovitostí, při němž jsou úhrady za leasing stanoveny tak, aby na konci doby leasingu zbývala k úhradě vypočtená zůstatková hodnota. Jako příjemce leasingu může klient předmět po ukončení smlouvy:

- vrátit poskytovateli leasingu
- získat odkoupením
- mít dále v užívání za nájemné, které bude nově stanoveno

Vzhledem k tomu, že po dobu platnosti leasingové smlouvy byla kupní cena leasingovými platbami umořena jen zčásti, je ve srovnání s finančním leasingem tento model finančně měsíčně méně nákladný. Vložení vlastních prostředků formou úhrady nájemného předem vede pak k dalšímu snížení měsíční úhrady za leasing.

- Prodej a zpětný pronájem (Sale and lease back)

Vlastní-li klient již nějaký objekt, nebo chce-li rozšířit svoji provozní budovu nebo ji přestavět, může využít tento model financování a nevázat vlastní nebo jiné prostředky.

Klient prodá svou budovu a získá ji zpět k užívání na základě dlouhodobé leasingové smlouvy. Přitom může objekt dále využívat, jako by byl v jeho majetku, a současně s pomocí takto získaných prostředků optimálně rozšiřovat svou společnost.

- Operativní leasing

Ideální forma leasingu pro společnost, která má povinnost provádět konsolidaci a která vykazuje své hospodářské výsledky podle mezinárodních standardů. V popředí zájmu klienta nestojí získání předmětu, nýbrž jeho vlastní užívání<sup>[20]</sup>.

### **Nabídka výhod, kterou UniCredit poskytuje**

- Lepší způsob udržování vlastního kapitálu

V porovnání s přímou koupí nemovitostí se díky leasingu klient vyhne „utopení“ finančních prostředků v investičním majetku.

- Financování založené na majetku

Skutečnost, že z právního hlediska je majitelem nemovitosti poskytovatel leasingu, může být výhodou při posuzování rizik, což může dále vést k nižším nákladům na další financování.

- Off-balance Financing

Zvláštní operativní leasing, který klade nájemné do popředí a financování do pozadí, zlepšuje poměry v oblasti vlastního kapitálu a může vést ke zlepšení ratingu společnosti.

- Daňová optimalizace

Velkou část leasingové splátky lze odečítat z daní<sup>[20]</sup>

## **Další nabízené služby**

- inženýrská činnost
- funkční plánování
- plánování a vedení stavby
- provádění stavby
- Facility Management
- plánování a koordinace při stěhování

## **Pět kroků k uzavření leasingové smlouvy u UniCredit Leasing**

1. kontaktování pracovníků a domluvení termínu schůzky
2. při prvním jednání pracovníci společnosti UniCredit pozorně vyslechnou klientův podnikatelský záměr a detailně mu objasní podmínky leasingového financování
3. odborníci UniCreditu klientovi bezplatně poradí při výběru optimální formy a struktury financování
4. mimo obvyklých podkladů pro posouzení žádosti o financování klient dále předloží:
  - projektovou či předprojektovou dokumentaci stavby či rekonstrukce předmětu leasingu
  - podklady k územnímu a stavebnímu řízení (bylo-li již zahájeno)
  - podklady osvědčující majetkoprávní status pozemků, na kterých bude předmět leasingu umístěn, případně i předmětu leasingu samotného (není-li předmětem leasingu jeho výstavba)
  - přehled o sjednaných stávajících či budoucích podnájmech a jejich podmínkách
5. v případě schválení společný podpis leasingové smlouvy a ostatní smluvní dokumenty<sup>[20]</sup>

### **Klient díky UniCredit Leasing získá:**

- balíček kompletního financování a služeb
- odborné vedení výstavby
- pomoc při vyhledávání lokality, analýzu, jednání s úřady, vytvoření poptávky a zajištění stavebního řízení
- převzetí řízení celého projektu
- dohodnutí veškerých stavebních smluv
- vytvoření návrhu stavebních projektů
- nabídku krytí rizika prostřednictvím na míru šitých pojišťovacích balíčků

### **UniCredit Leasing klientovi přinese:**

- kvalifikované vedení staveb a poradenství při koupi nemovitostí
- komplexní stavebně-technické, obchodní a právní odborné poradenství, které klientovi pomůže udržovat kontrolu nad stavebními náklady a plány
- expertní hodnocení nabídek
- pomoc při výběru těch pravých dodavatelů
- pokrytí rizik pomocí na míru vytvořených pojistných řešení

UniCredit Leasing zajistí každý krok od návrhu stavebního projektu až po předání klíčů k nemovitosti. Od myšlenky až po realizaci bude klient profitovat z naší odborné kompetence a dlouholetých zkušeností<sup>[20]</sup>.

### 3.7. Ilustrační příklad

Leasing nemovitostí je obtížný finanční produkt, liší se případ od případu. Ukázkový případ žádná z mnou kontaktovaných společností neposkytuje, právě z hlediska náročnosti a různá specifika nemovitostí (dlouhá doba odepisování, specifika úpravy DPH, vysoká cena nemovitostí, právní úprava převodů nemovitostí, apod.), jsou leasingové obchody v této oblasti značně komplikované a komplexní.

Podle Davida Kozáka, ředitele právního oddělení společnosti Raiffeisen Real Estate s. r. o., se výše vlastních prostředků pohybuje v rozmezí od 15 do 40 a více procent. Leasingový „úrok“ se většinou odvíjí od mezibankovní sazby PRIBOR (=pražská mezibankovní úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu) a pohybuje se v rozmezí cca 4 – 6 procentních bodů nad touto sazbou.

*Příklad:*

Chceme si pořídit prostřednictvím leasingu nemovitost v hodnotě 35 000 000,-- Kč, na dobu splácení 35 let. Úrokovou sazbu bude 10%, p.a. Jaká bude výše pravidelných splátek a koeficient navýšení, máme-li:

- a) volné finanční prostředky ve výši 25%?
- b) volné finanční prostředky ve výši 55%?

K výpočtu použijte leasingovou kalkulačku, z internetové stránky [www.vypocet.cz](http://www.vypocet.cz).

*Výpočet:*

*add a)*

Požizovací cena nemovitosti	35 000 000,-- Kč
Akontace – 25 %	8 750 000,-- Kč

Počet leasingových splátek – 35 let	420 měsíců
Úroková sazba	10 %

Výše měsíční splátky	225 664,--
Celkové navýšení	2,96

Celkem tedy za dobu 35 let zaplatíme leasingové společnosti částku 103 528 880,-- Kč.

*add b)*

Požizovací cena nemovitosti	35 000 000,-- Kč
Akontace – 55 %	19 250 000,-- Kč
Počet leasingových splátek – 35 let	420 měsíců
Úroková sazba	10 %

Výše měsíční splátky	135 398,--
Celkové navýšení	2,17

V tomto případě za dobu 35 let zaplatíme leasingové společnosti částku ve výši 76 117 160,-- Kč.

Z těchto dvou případů vyplývá, že výši měsíční splátky a celkové navýšení ovlivňuje výše první zvýšené splátky. Čím vyšší akontace, tím nižší měsíční splátky a navýšení celkové hodnoty nemovitosti.

### **3.8. Zpětný leasing nemovitostí pomoc při řešení hrozící exekuce**

V předchozí části bylo uvedeno, že vstoupit na trh s leasingem nemovitostí se fyzickým osobám příliš nedoporučuje z důvodu dvojího zatížení nemovitosti. Existuje však model leasingu, který je pro fyzické osoby vhodný, někdy dokonce potřebný. Jedná se o zpětný leasing nemovitostí.

Zpětný leasing je určen pro klienty, kteří potřebují hotovost, umořit více půjček, oddlužit nemovitost nebo vyplatit exekuci. Tito klienti bohužel nemají šanci dostat úvěr nebo půjčku od žádné bankovní instituce, jelikož jsou pro ně nebonitní, nebo mají negativní záznam v bankovním registru<sup>[15]</sup>.

Při poskytnutí zpětného leasingu se společnosti snaží klienta vždy úplně oddlužit. Zpětný leasing není úvěr ani půjčka, jedná se o koupi nemovitosti a následný pronájem s právem následné zpětné koupě. V leasingovém nájmu je zahrnuta nejen leasingová částka, ale také úhrady spojené s vlastnictvím bytu (respektive členských práv), pojištění, poplatek za vedení leasingu<sup>[15]</sup>.

#### **Princip této obchodní operace**

Jak už název napovídá, jde o obrácený postup, než v případě pořízení věci. Nejedná se tedy o nákup, ale o refinancování stávajícího majetku. Klient je majitelem movité nebo nemovité věci a potřebuje získat neúčelově finanční hotovost. Uzavře tedy s leasingovou společností smlouvu, ve které prodává danou věc této společnosti. Zároveň je ve smlouvě ošetřen způsob placení a jakým způsobem přejde vlastnictví věci zpět na klienta.

Na první pohled se může zdát, že tento způsob zajištění pro klienta je velmi zásadní, ale opak je pravdou. Platí zde obdobná pravidla jako u zástav nemovitostí. Majitelem nemovitosti se stane ten, kdo řádně plní své závazky.

Velkou výhodou zpětný leasing poskytuje v případě exekuce, dále nabízí nižší finanční zatížení a nižší sankce z prodlení plateb<sup>[15]</sup>.

### **Podmínky zpětného leasingu**

- věk ani příjem nerozhoduje
- žádné poplatky za schválení, poskytnutí atd.
- určeno pro byty v osobním nebo družstevním vlastnictví a rodinné domy
- vhodné pro klienty s exekucí nebo negativním záznamem v bankovním registru<sup>[15]</sup>
- doba splatnosti:
  - byt v osobním vlastnictví 5 – 20 let
  - družstevní byt 3 měsíce – 5 let
  - rodinný dům 5 – 12 let<sup>[4]</sup>
- financování až 50% z tržní ceny nemovitosti
- vyplácení 50 000,-- Kč až 1 000 000,-- Kč
- žádné skryté sankce
- pokuta z prodlení pouze 0,3% z nájmu
- možnost prodloužení doby nájmu v průběhu leasingu
- možnost navýšení poskytnuté částky v průběhu leasingu
- možnost převedení leasingu na třetí osobu<sup>[15]</sup>

Stálý klienti, mají v případě řádného placení nájmu u některých společností, možnost revolvingu (poskytnutí dalších finančních prostředků v průběhu leasingu)<sup>[4]</sup>.

Některé společnosti vždy pojišťují nemovitost, osobní byty a rodinné domy, proti živelným pohromám.

## **Podklady**

### Nemovitosti:

- základním předpokladem je vlastnictví jakékoli nemovitosti
- dokládají se pouze základní dokumenty – z hlediska jednoduchosti
- velmi rychlá řešení – za určitých podmínek je možné vyplatit klienta již do 24 hodin
- výpis z listů vlastníků (originál)
- snímek z katastrální mapy (originál)
- opisy nabývajících titulů - kupní smlouva, darovací, kolaudační rozhodnutí (notářsky ověřený opis)

### Žadatel:

- bez sledování jakýchkoli registrů
- 2 doklady totožnosti – kopie občanského průkazu a řidičského průkazu, rodného listu nebo pasu
- rizikové životní pojištění na cílovou částku
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky
- minimální věk žadatele 18 let
- maximální věk žadatele k termínu splacení financování 75 let
- žádost o peníze žadatele (ů)
- v případě více spolužadatelů se bere v potaz nejmladší z nich<sup>[8]</sup>

## **Zajištění peněžní hotovosti**

- dočasný převod nemovitosti na území ČR do vlastnictví poskytovatele po dobu předem stanovenou ve smlouvě o finančním pronájmu s automatických převodem zpět do vlastnictví žadatele po uplynutí dohodnuté doby – klient zůstává v nemovitosti i nadále bydlet
- následně si klient měsíčními splátkami kupuje nemovitost zpět do svého vlastnictví

- po doplacení všech splátek dochází ke zpětnému převodu vlastnictví do majetku klienta<sup>[8]</sup>

### **Vhodné nemovitosti**

- nemovitost v osobním vlastnictví, která je zapsána v katastru nemovitostí České republiky – rodinný dům, byt v osobním vlastnictví, pozemek, podnikatelský objekt
- na zajišťované nemovitosti může váznout zástavní právo nebo exekuce, bude-li peněžní částka vyplacena, na nemovitosti nesmí váznout věčné břemeno užívání<sup>[8]</sup>

#### Příklad splátky u bytu v osobním vlastnictví:

Měsíční splátka 300 000,-- Kč na 20 let je 4 263,-- Kč<sup>[4]</sup>.

Celkem této společnosti za tuto dobu zaplatíme 1 023 120,-- Kč.

#### Příklad splátky u družstevního bytu:

Měsíční splátka 50 000,-- Kč na 5 let je 2 210,-- Kč<sup>[4]</sup>.

Celkem odvedeme této společnosti za dobu 5 let 132 600,--.

## 4. Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo podrobnější seznámení s leasingem nemovitostí a se společnostmi poskytující tuto službu. Součástí práce je i vývoj leasingu nemovitostí v České republice.

Dále je v práci představeno 5 společností s nejvýznamnějším postavením v oblasti leasingu společností. Abych získala pro svou práci aktuální a přesné informace oslovila jsem čtyři z těchto společností. Reakce mi přišla jen ze společnosti Raiffeisen Leasing Real Estate, s. r. o. a ze společnosti Immoconsult Czcechia, s. r. o. Na základě těchto skutečností bych si jako potenciální zákazník vybrala společnost Raiffeisen Leasing Real Estate, přestože na 1. místě žebříčku Asociace leasingových společností je společnost Immorent ČR, s. r. o..

Leasing nemovitostí je náročný produkt, který neovlivňuje jen výše první navýšené splátky a doba splácení, ale i další aspekty, například odpisy. Z ilustračního příkladu vyplývá, že společnost musí vynaložit nejdřív finanční prostředky ve výši několika milionů, aby jí bylo umožněno danou nemovitost užívat hned a rozvíjet tak svoji činnost, na kterou je zaměřena, a to i přes skutečnost, že nakonec odvedou leasingové společnosti několikrát více, než je původní hodnota nemovitosti dnes.

## 5. Zdroje

- [1] <http://www.acra-mk.cz>
- [2] <http://www.clfa.cz>
- [3] <http://cs.wikipedia.cz>
- [4] <http://www.esofin.cz>
- [5] <http://www.finance.cz>
- [6] <http://www.financninoviny.cz>
- [7] <http://www.firmy.finance.cz>
- [8] <http://www.hbcredit.cz>
- [9] <http://www.ilaustria.cz>
- [10] <http://www.immoconsult.cz>
- [11] <http://www.immorent.cz>
- [12] <http://www.leasing-cz.cz>
- [13] <http://www.leasing-poradce.cz>
- [14] <http://www.mesec.cz>
- [15] <http://www.mpagroup.cz>
- [16] <http://www.realit.cz>
- [17] <http://www.rl.cz>
- [18] <http://www.rlre.cz>
- [19] <http://www.sfinance.cz>
- [20] <http://www.unicreditleasing.cz>
- [21] <http://www.vypocet.cz>