

## OPONENTSKÝ POSUDEK

Jméno kandidátky rigorózní práce:	Mgr. Kateřina Kostková
Téma práce:	Právní aspekty leasingu nemovitostí, srovnání s právní úpravou v SRN
Rozsah práce:	98 stran
Datum odevzdání rigorózní práce:	09.09.2009

### 1. Aktuálnost (novost) tématu

Kandidátka rigorózní práce si jako téma své rigorózní práce zvolila daňovou problematiku leasingu nemovitostí. Cílem rigorózní práce je poukázat na právní a daňovou úpravu leasingu v České republice a porovnat ji s právní úpravou leasingu ve Spolkové republice Německo. Jde o velmi aktuální problematiku, které je zejména v poslední době věnována značná pozornost.

### 2. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody

Kandidátkou zvolené téma rigorózní práce je poměrně rozebíraným tématem v odborné literatuře i ve vědeckých pracích. Kandidátka měla pro zpracování rigorózní práce dostatek podkladů v odborné literatuře, v právních předpisech, jakož i v internetových zdrojích. Kandidátka se musela seznámit i se zahraniční odbornou literaturou, aby téma zpracovala komplexně. Zpracování zvoleného tématu vyžaduje zejména popisnou, hodnotící, kritickou a kreativní metodu přístupu.

### 3. Formální a systematické členění práce

Z formálního hlediska se rigorózní práce skládá z prohlášení, obsahu, úvodu, pěti kapitol, závěru, resumé v německém jazyce včetně seznamu klíčových slov a ze seznamu literatury.

V úvodu kandidátka rigorózní práce uvedla důvody, které ji vedly k výběru daného tématu a poukázala i na historické souvislosti. Za cíl si kandidátka zvolila rozebrat institut leasingu nemovitostí dle platné právní úpravy České republiky, porovnat jej s leasingem nemovitostí ve Spolkové republice Německo a uvést některé náměty *de lege ferenda*.

První kapitolu kandidátka věnovala vymezení pojmů jako je leasing, nemovitost a objektová společnost. Kandidátka poukázala na to, že pojem leasing není upraven v občanském ani v obchodním zákoníku a je mnohdy mylně ztotožňován s pojmem nájem. Kandidátka definovala znaky, které tyto dva instituty od sebe odlišují. Podle kandidátky rozdíl mezi leasingem a nájmem spočívá v tom, že při klasickém nájmu pronajímatel nabízí k užívání objekt ve svém vlastnictví, který si pořídil z vlastní vůle, kdežto u leasingu je obvyklé, že si poskytovatel leasingu pořizuje objekt leasingu na základě ekonomické potřeby budoucího leasingového příjemce, jemuž tento objekt následně pronajme. Kandidátka se rovněž zabývá významem pojmu nemovitost v českém a německém právním řádu. Upozorňuje na zvláštnost německé právní úpravy, dle které jsou např. lodě a letadla z pohledu občanského práva movitými věcmi, ale z ekonomického pohledu s ohledem na výši pořizovacích nákladů a délku leasingových smluv, je s nimi v právním slova smyslu nakládáno jako s nemovitým majetkem.

Druhá kapitola se zabývá právní úpravou leasingu nemovitostí v českém právu. Kandidátka zmiňuje prameny práva, které se zabývají leasingem, poukazuje na právní, daňové a ekonomické aspekty

leasingu. Dále rozebírá jednotlivé formy leasingu (leasing operativní a finanční) a nastiňuje modely financování formou leasingu nemovitostí.

Třetí kapitola se týká právní a ekonomické analýzy leasingu ve Spolkové republice Německo.

Čtvrtá kapitola srovnává českou a německou úpravu leasingu nemovitostí a zabývá se mezinárodními standardy účetního výkaznictví a pravidly kapitálové přiměřenosti Basel II.

V páté kapitole kandidátka uvedla k problematice leasingu nemovitostí návrhy de lege ferenda.

V závěru rigorózní práce se kandidátka zamýšlí nad institutem leasingu nemovitostí jako nad finančním instrumentem v porovnání s bankovním úvěrem. Kandidátka akcentuje využití leasingových a ostatních nebankovních finančních produktů zejména v sestupné fázi ekonomického cyklu a odkazuje na možnost podpory těchto institutů z vládních programů na podporu rozvoje a podnikání, protikrizových programů, státních garancí apod. Kandidátka upozornila i na to, že institut leasingu je z historického hlediska poměrně mladým právním institutem, který není dostatečně v právním řádu upraven. Tuto skutečnost kandidátka považuje za nevhodnou zejména s přihlédnutím k náročnosti a vysokým nákladům spojeným s leasingovou operací. Přínosné je, že kandidátka v závěru rigorózní práce uvádí své vlastní názory a doporučuje změnu daňově právní úpravy leasingu, která by odstranila dvojití zatížení převodu vlastnictví převodní daní dle zákona o převodních daních. Za nutné rovněž považuje odstranění daňové zátěže u zajišťovacího převodu nemovitostí. Závěr rigorózní práce uvádí řadu dalších námětů na zlepšení současného právního stavu.

#### 4. Vyjádření k práci

Rigorózní práce je zpracována pečlivě a srozumitelně. Je zřejmé, že se kandidátka s problematikou dostatečně seznámila. Zejména kladně hodnotím porovnání právní úpravy leasingu nemovitostí s právní úpravou ve Spolkové republice Německo. V rigorózní práci nechybí názorné grafy a tabulky a rovněž odkazy na judikaturu.

#### Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Kandidátka rigorózní práce splnila cíl, který si vytkla.
Samostatnost při zpracování tématu	Kandidátka rigorózní práce přistoupila k tématu zodpovědným a samostatným způsobem.
Logická stavba práce	Systematické členění rigorózní práce je logické a přehledné.
Práce s literaturou (využití cizojazyčné literatury) včetně citací	Kandidátka pracovala s bohatým obsahem odborné daňové literatury včetně literatury zahraniční a též s internetovými zdroji.
Hĺoubka provedené analýzy (ve vztahu ke zvolenému tématu)	Kandidátka šla do hloubky problému a vhodně rozebrala i německou právní úpravu leasingu.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Úpravu práce hodnotím jako velmi dobrou.
Jazyková a stylistická úroveň	Ze stylistického hlediska je rigorózní práce přehledná a srozumitelná. Z hlediska psaní rigorózní práce obsahuje drobné nedostatky (překlepy).

## 5. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

Při ústní obhajobě by se kandidátka měla zaměřit na navrhovanou právní úpravu leasingu nemovitostí v českém právu a vyjádřil svůj názor, zda-li odpovídá potřebám praxe. Rovněž by bylo přínosné, kdyby kandidátka uvedla, kterým prvky obsaženými v německé právní úpravě by se měla Česká republika inspirovat.

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	Rigorózní práci doporučuji k ústní obhajobě.
--	--

V Praze dne 30.10.2009

---

JUDr. Pavlína Vondráčková  
oponent rigorózní práce