

Kupní smlouva

Pořízení pozemků / zpětný odkup

Vzorové znění • 19. 10. 2026

Vzor se před podpisem doplní podle konkrétního obchodu. Pole v hranatých závorkách nejsou sjednanými údaji. Česká verze je rozhodná, nejsou-li v individuální smlouvě výslovně sjednány jiné jazykové podmínky.

I. Smluvní strany a předmět převodu

1.1 Prodávající: [jméno / firma], [datum narození / registrační číslo], [bydliště / sídlo], [rejstřík a zastoupení], e-mail [•], účet pro výplatu z úschovy [•]. Kupující: [jméno / firma], [datum narození / registrační číslo], [bydliště / sídlo], [rejstřík a zastoupení], e-mail [•]. Spoluvlastnictví, manželé a nabývaný podíl: [•].

1.2 Režim obchodu – zvolit a druhou možnost vypustit: [POŘÍZENÍ POZEMKŮ KLIENTEM / ZPĚTNÝ ODKUP PODLE SoSB č. • ze dne •]. Při zpětném odkupu je klient prodávajícím a kupujícím je APF Malta Real Estate Limited, registrační číslo C 110216, se sídlem 171, Triq L-Ifran, Valletta VLT 1455, Malta, zastoupená Davidem Sosíkem, director. Konkrétní postavení prodávajícího a kupujícího se vybere podle daného obchodu a ostatní nepoužitá varianta se odstraní. APF AGRICULTURAL INVESTMENT LTD. není automaticky stranou převodu.

1.3 Prodávající prohlašuje, že vlastní nemovité věci přesně vymezené v podepsané příloze 1: parcelní číslo včetně rozlišení číselné řady, druh pozemku, výměra, katastrální území a kód, obec, list vlastnictví, převáděný podíl a katastrální úřad/pracoviště (dále „pozemky“). Příloha tvoří nedílnou součást smlouvy. Bez jejího doplnění a připojení není vzor určen k podpisu.

II. Prodej a kupní cena

2.1 Prodávající prodává kupujícímu pozemky včetně jejich součástí a příslušenství a kupující je za sjednanou cenu kupuje a přijímá do [výlučného vlastnictví / spoluvlastnictví s podílem • / společného jmění manželů]. Převádí se pouze práva výslovně označená v této smlouvě.

2.2 Celková kupní cena činí [•] Kč, slovy [•], včetně případné DPH, pokud se na převod podle zákona vztahuje. Daňový režim a případný rozpis základu a DPH: [•]. Cena pozemků je oddělena od správní odměny a externích poplatků.

2.3 Při pořízení jde o cenu P, z níž se podle samostatné smlouvy o službách stanoví jednorázová odměna LTD ve výši 7 %, bez zahrnutí odměny a poplatků do jejího základu. Odměna není součástí částky vyplácené prodávajícímu, nebylo-li výslovně dohodnuto jinak v rozpisu plateb. Při zpětném odkupu je cena K určena SoSB a ověřeným výpočtem v příloze 2, se sazbou 3M PRIBOR plus 4 procentní body pro 12 měsíců, 5,5 pro 24–48 měsíců nebo 7 pro 60 měsíců. Použije se pouze sazba a doba skutečně sjednaná v SoSB. Nová odměna 7 % se neúčtuje.

2.4 Při zpětném odkupu platí $K = P + S + F + Z$, kde P je původní kupní cena pozemků, S jednorázová správní odměna 7 % z P, F sjednané a doložené poplatky pořízení skutečně hrazené klientem a Z zhodnocení počítané jen z P podle doby držení. V příloze 2 se každá složka uvede samostatně. Zbývajících doplatek $D = K - A$. Zahrnutí S a F do ceny odkupu neznamená jejich nové účtování klientovi.

III. Zálohy, úschova a výplata

3.1 Před podpisem uhrazené zálohy na tuto kupní cenu činí $A = [•]$ Kč. Jednotlivé platby s daty a částkami jsou uvedeny v příloze 2. Při zpětném odkupu jde zejména o skutečně zaplacené výroční zálohy 10 % z původního P podle SoSB. Žádná záloha není dalším plněním nad kupní cenu. Nevyplacená poslední výroční záloha se zahrne do doplatku a nehradí se podruhé.

3.2 Zbývá složit [kupní cena – A] = [•] Kč do nezávislé [advokátní / notářské / bankovní] úschovy schovatele [jméno/název, registrace, sídlo a kontakt] do 10 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. Je-li A vyšší než kupní cena, strany výslovně upraví vrácení rozdílu v příloze 2. Účet úschovy bude uveden v současně uzavřené úschovní smlouvě a ověřen přímým kontaktem se schovatelem. Účet z tohoto vzoru nelze použít k platbě.

3.3 Schovatel podá návrh na vklad až po složení celého doplatku a splnění dohodnutých podmínek. Doplatek vyplátí prodávajícímu do pěti pracovních dnů po doložení povoleného vkladu a aktuálního výpisu s kupujícím jako vlastníkem, bez jiných než výslovně přijatých zatížení. Podrobnosti a případné výmazy starých zástav upraví úschovní smlouva shodně s touto smlouvou. Složení do úschovy plní povinnost složit prostředky, zaplacení prodávajícímu nastává jejich uvolněním na jeho účet.

3.4 Při pravomocném nepovolení vkladu a ukončení této smlouvy schovatel vrátí doplatek kupujícímu do pěti pracovních dnů od prokázání podmínek vrácení podle úschovní smlouvy. Ostatní platby strany vypořádají podle právního důvodu a skutečně vzniklých nároků. Sporné částky schovatel nerozdělí jednostranně na pokyn jedné strany.

IV. Právní stav, pacht a způsobilost kupujícího

4.1 Prodávající prohlašuje, že je oprávněn pozemky převést, sdělil všechna známá zatížení, pacht, nájem, předkupní práva, spory a řízení a neučinil jiné nesdělené jednání bránící převodu. Úplný seznam známých vad a práv třetích osob, včetně práv nezapsaných v katastru a aktuálního listu vlastnictví, je v příloze 1. Prázdné pole se nepovažuje za potvrzení neexistence vady.

4.2 Existující pacht/nájem: [neexistuje / specifikace stran, smlouvy, trvání, výpovědi a plateb, přiložená kopie]. Kupující přebírá pouze výslovně uvedené vztahy v rozsahu stanoveném zákonem. Pachtovné a náklady se mezi stranami rozdělí podle období, k němuž hospodářsky náleží, ke dni předání, nikoli podle náhodného dne inkasa. Vyúčtování si strany poskytnou do 30 dnů od obdržení potřebných podkladů.

4.3 Kupující potvrzuje převzetí uvedených podkladů a možnost prohlídky. Toto prohlášení nevylučuje zákonná práva z vad, skrytých vad ani odpovědnost za nepravdivá prohlášení prodávajícího. Prodávající do předání zachová stav pozemků a bez souhlasu kupujícího nezřídí nové zatížení ani pozemky nepřeveďe jinam.

4.4 Před podpisem byla ověřena způsobilost kupujícího podle § 3d zákona č. 334/1992 Sb.: [EU / EHP / Švýcarsko – občanství, pobyt nebo sídlo / jiná doložená zákonná či smluvní výjimka / doložená vzájemnost]. Podklad a datum kontroly: [•]. U kupujícího ze třetí země bez výjimky se doloží posouzení příslušného práva vzájemnosti. Doklady zastoupení, potřebná ověření a překlady i AML/sankční kontrola se vyřídí před podpisem, případné povolení zahraniční investice před uskutečněním podle zákona. Samotná registrace klienta či KYC „Yes“ nenahrazuje způsobilost k nabytí.

V. Vklad, předání a součinnost

5.1 Kupující nabývá vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí. Právní účinky povoleného vkladu nastávají k okamžiku doručení návrhu katastrálnímu úřadu. Schovatel či jiný výslovně zmocněný zástupce [•] podá společný návrh nejpozději do pěti pracovních dnů po splnění podmínek úschovy. Poplatek za vklad hradí [•], ostatní náklady podle rozpisu v příloze 2.

5.2 Pozemky se považují za předané v den, kdy bude doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedeném vkladu poslední ze stran. Strany předají dostupné podklady a případně sepiší protokol. Od počátku tohoto dne nese kupující nebezpečí škody a užitky i provozní náklady, za předchozí období prodávající. Tím se nemění zákonné daňové povinnosti ani účinky nabytí vlastnictví.

5.3 Strany bez zbytečného odkladu napraví odstranitelné vady podání či smlouvy a zachovají ekonomický smysl převodu. Nebude-li vklad povolen do šesti měsíců od podpisu, může každá strana odstoupit, pokud překážku sama úmyslně nezpůsobila. Úschova a platby se vypořádají podle čl. III a použitelného práva.

VI. Porušení, odstoupení a smluvní pokuta

6.1 Je-li kupující v prodlení se složením doplatku, poskytne mu prodávající písemně dodatečnou lhůtu 30 dnů. Po jejím marném uplynutí může odstoupit. Jestliže prodávající podstatně poruší povinnost převést pozemky bez nesdělených překážek nebo se jeho podstatné prohlášení v čl. IV ukáže nepravdivé a nenapraví stav do 30 dnů od písemné výzvy kupujícího, může kupující odstoupit. Ostatní zákonné důvody odstoupení zůstávají zachovány.

6.2 Pokud oprávněná strana z těchto důvodů platně odstoupí, zaplatí porušující strana smluvní pokutu 5 % z celkové kupní ceny. Za stejné skutkové porušení se tato pokuta uplatní jen jednou, nikoli současně s denní pokutou. Je splatná do 15 dnů od doručení odůvodněné písemné výzvy. Soudní právo nepřiměřenou pokutu snížit ani kogentní ochrana spotřebitele nejsou dotčeny.

6.3 Odchylně od § 2050 občanského zákoníku se zachovává nárok na náhradu škody z téhož porušení pouze v rozsahu převyšujícím pokutu, aby nedošlo k dvojímu odškodnění. Samotný úpadek není tímto článkem sankcionován. Podmínky úpadku ze SoSB se nepřenášejí automaticky na již uzavřenou kupní smlouvu.

VII. Závěrečná ustanovení

7.1 Smlouva se řídí českým právem při zachování kogentní ochrany spotřebitele, mezinárodní příslušnosti a insolvenčních pravidel. Doručování musí být prokazatelné, pouhé předání zásilky poštou nezakládá samo o sobě fikci doručení.

7.2 Příloha 1: specifikace pozemků, aktuální list vlastnictví, vady a pacht/nájem. Příloha 2: rozpis kupní ceny, záloh, doplatku a nákladů, při odkupu výpočet a odkaz na SoSB. Smlouva o úschově je samostatnou smlouvou a musí být s touto smlouvou obsahově sladěna. VOP verze [•] se použijí pouze v přijatém rozsahu, nemění postavení účastníků ani výši ceny této smlouvy.

7.3 Změny vyžadují písemnou dohodu. Počet vyhotovení: pro každou stranu po jednom, jedno pro katastrální řízení s potřebným ověřením podpisů a jedno pro schovatele, případně další podle dohody. U veřejnoprávní strany se před podpisem samostatně doplní a ověří zákonem požadované schválení, zveřejnění a doložky. Tento obecný vzor neobsahuje souhlas žádné konkrétní obce.

7.4 Strany potvrzují, že přečetly úplný text včetně příloh, rozumějí mu a vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli. Veškerá nevyplněná pole a nevybrané alternativy se před podpisem doplní nebo vypustí.

V [místo] dne [datum]

Prodávající: [podpis]

Kupující: [podpis]

Přílohové listy k doplnění před podpisem

Parcelní číslo / podíl	Katastrální území / kód / obec	Druh / výměra / LV / úřad
[•]	[•]	[•]

Položka	Sjednaná hodnota / doložení
Kupní cena pozemků P	[•] Kč
Správní odměna $S = 7 \% P$	[•] Kč, doklad [•]
Sjednané poplatky F	[položka, příjemce, důvod, doklad, částka], součet [•] Kč
T0 / T / doba / přirážka	[•] / [•] / [•] / [•]
Zhodnocení Z	[období, fixing a zdroj, sazba, počet dnů, částka], součet [•] Kč
Budoucí cena $K = P + S + F + Z$	[•] Kč
Zaplacené zálohy A	[datum a částka každé platby], součet [•] Kč
Doplatek $D = K - A$	[•] Kč

Připojit aktuální list vlastnictví, úplnou specifikaci všech parcel, seznam právních vad a kopie pachtovních/nájemních smluv. Tabulky se podle počtu položek rozšíří. Zvlášť doložit kontrolu způsobilosti zahraničního kupujícího. Přílohy podepíší obě strany.

V [místo] dne [datum]

Prodávající: [podpis]

Kupující: [podpis]