

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

Zpětný odkup pozemků

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 pozemky

1.1 Budoucí prodávající (klient): [jméno / firma], [datum narození / registrační číslo], [bydliště / sídlo], [rejstřík a zastoupení], e-mail [●], bankovní účet [●]. Spoluvlastníci a manželský majetkový režim: [●].

1.2 Budoucí kupující: APF Malta Real Estate Limited, registrační číslo C 110216, se sídlem 171, Triq L-Ifran, Valletta VLT 1455, Malta, zastoupená Davidem Sosíkem, director, e-mail [●], účet [●] (dále „budoucí kupující“). APF AGRICULTURAL INVESTMENT LTD. není stranou této smlouvy ani ručitelem.

1.3 Strany podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. sjednávají uzavření budoucí kupní smlouvy k pozemkům uvedeným v podepsané příloze 1: parcelní číslo, druh pozemku, výměra, katastrální území a jeho kód, obec, list vlastnictví, podíl a příslušný katastrální úřad. Právní a pachtovní vady se vyznačí jednotlivě. Pokud klient ještě není vlastníkem, tato smlouva nabude účinnosti až nabytím jeho vlastnictví nejpozději [datum], jinak závazek uzavřít kupní smlouvu zaniká.

II. Závazek odkupu a lhůty

2.1 Pořizovací cena P: [●] Kč. Datum právních účinků nabytí klienta T0: [●]. Sjednaná doba: [12 / 24 / 36 / 48 / 60] měsíců, zvolit jednu. Přírážka: [●] procentních bodů p.a. podle tabulky níže. Splatnost odkupu T: [T0 + sjednaný počet měsíců]. Chybí-li příslušný den v cílovém měsíci, použije se jeho poslední den.

2.2 Každá strana je povinna na písemnou výzvu druhé strany doručenou v období od 30 dnů před T do 30 dnů po T uzavřít kupní smlouvu do 14 dnů od doručení výzvy, nejdříve však k T. Zašle návrh odpovídající této SoSB a připojenému vzoru kupní smlouvy. Nedojde-li k včasné výzvě, použijí se následky podle § 1788 občanského zákoníku. Tím nejsou dotčeny kogentní podmínky vymáhání závazku.

2.3 Před podpisem konečné kupní smlouvy se doloží aktuální list vlastnictví, výpočet K, seznam záloh a způsobilost kupujícího podle § 3d zákona č. 334/1992 Sb. Tato smlouva nepřevádí vlastnictví a nezřizuje zástavní právo.

III. Určení budoucí kupní ceny

3.1 P zahrnuje jen pořizovací kupní cenu pozemků, nikoli správní odměnu LTD 7 % z P a vedlejší náklady. Budoucí cena $K = P + S + F + Z$. S je jednorázová správní odměna LTD ve výši 7 % z P včetně případné zákonné DPH. F je součet předem sjednaných, doložených poplatků pořízení skutečně hrazených klientem. Výše S a jednotlivé položky F s příjemcem, důvodem a dokladem jsou v příloze 2. Základ výpočtu zhodnocení Z zůstává P bez S a F. Zahrnutí S a F do K je součástí ceny odkupu a není novou odměnou nebo novým poplatkem klientovi. Cenový přírůstek Z je součtem částek za jednotlivá tříměsíční období od T0 do T. Za každé období se P násobí součtem ročního 3M PRIBOR a přírážky vyjádřeným desetinným číslem a skutečným počtem dnů období děleným 365. Počáteční den se započítává, konečný nikoli. Jde o jednoduché úročení z P, bez kapitalizace.

3.2 Období začínají v T0 a každé další tříměsíční výročí T0, při chybějícím dni poslední den měsíce. 3M PRIBOR je fixing administrátora Czech Financial Benchmark Facility stanovený dva pražské bankovní pracovní dny před začátkem období. Budoucí kupující doloží fixing z oprávněného licencovaného zdroje a předloží přehled období, dnů, sazeb a částek. Nesjednává se nulová spodní hranice ani horní strop sazby.

3.3 Při dočasné nedostupnosti fixingu se použije poslední zveřejněný fixing nejvýše pět pražských bankovních pracovních dnů starý. Při delším výpadku nebo trvalém ukončení se použije právně závazná

náhradní sazba, existuje-li. Jinak strany do 30 dnů sjednají ekonomicky odpovídající náhradu bez jednostranného určení jednou stranou. Spornou část výpočtu nelze jednostranně pokládat za odsouhlasenou, nesporné splatné plnění se uhradí.

3.4 Jde o výpočet smluvní kupní ceny, nikoli potvrzení skutečné tržní ceny. Přírůstek není čistým výnosem po poplatcích a daních a jeho úhrada závisí na splnění závazku budoucím kupujícím.

Sjednaná doba	Přirážka k 3M PRIBOR
12 měsíců	4 procentní body p.a.
24, 36 nebo 48 měsíců	5,5 procentního bodu p.a.
60 měsíců	7 procentních bodů p.a.

IV. Zálohy a platební vypořádání

4.1 Budoucí kupující zaplatí klientovi za každých dokončených 12 měsíců od T0 zálohu 10 % z P do 15 kalendářních dnů po příslušném výročí. Základ nezahrnuje správní odměnu ani poplatky. Nejde o samostatný výnos nad K. Za neúplný rok se další záloha nevyplácí.

4.2 Součet skutečně uhrazených záloh A se odečte od K. Zbývajících část K – A bude složena do dohodnuté nezávislé advokátní, notářské nebo bankovní úschovy do 10 kalendářních dnů od podpisu konečné kupní smlouvy. Je-li poslední výroční záloha dosud neuhradena, zahrne se do částky složené do úschovy a nebude znovu vyplácena zvlášť. Za tentýž obchod nelze zálohu započít dvakrát.

4.3 Úschovní smlouva zajistí výplatu klientovi po povoleném vkladu vlastnictví kupujícího a doložení listu vlastnictví bez nových nedohodnutých zatížení. Účet se ověří přímo u schovatele. Vklad do úschovy plní povinnost složit peníze, úhrada klientovi nastává jejich vydáním. Bude-li A mimořádně vyšší než K, přeplatek se vypořádá současně v opačném směru. Správní odměna se při odkupu znovu nehradí.

V. Stav pozemků a součinnost

5.1 Klient pravdivě sdělí právní stav, pacht, spory, zástavy a omezení. Zachová pozemky způsobilé k převodu a bez písemného souhlasu budoucího kupujícího je nezčízí ani nezřídí nové zatížení, které by znemožnilo sjednaný odkup. Běžná správa a známý pacht podle přílohy nejsou zakázány. Budoucí kupující poskytne součinnost, doloží prostředky, zastoupení a způsobilost nabýt pozemky.

5.2 Změny pozemků, doby, sazby či předčasné ukončení vyžadují písemnou dohodu. Porušení smlouvy zakládá zákonná práva na splnění, náhradu škody, úrok z prodlení a případné odstoupení za zákonných podmínek. Tato SoSB nezavádí paušální pokutu za úpadek ani automatické propadnutí všech záloh.

VI. Úpadek budoucího kupujícího

6.1 Strany sjednávají rozvazovací podmínku podle § 548 odst. 2 občanského zákoníku: závazek uzavřít budoucí kupní smlouvu zaniká dnem, kdy nastanou účinky rozhodnutí příslušného soudu o zjištění úpadku budoucího kupujícího, případně uznaného odpovídajícího zahraničního rozhodnutí. Pouhé podání insolvenčního návrhu nestačí. Ujednání se uplatní jen v rozsahu dovoleném kogentním právem, včetně pravidel o dosud nesplněných smlouvách a nařízení (EU) 2015/848. Pokud kogentní úprava poskytuje insolvenčnímu správci volbu plnění, toto ujednání ji neobchází.

6.2 Zánik závazku neodnímá klientovi vlastnictví. Samotný úpadek není automaticky porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou podle § 2048 občanského zákoníku a neprokazuje škodu ve výši A. Klient může uplatnit náhradu prokázané škody z porušení smluvní povinnosti podle § 2913, jsou-li splněny její zákonné předpoklady, a další existující nároky.

6.3 Vyplacené zálohy se samy nepřeměňují na náhradu škody ani pokutu. Nárok na jejich vrácení po odpadnutí právního důvodu se posoudí podle § 2991 a násl. Započtení klientovy pohledávky proti nároku na vrácení záloh je možné jen při splnění zákonných podmínek, včetně § 140 insolvenčního zákona, je-li použitelný. Nezapočitatelný či nepokrytý zůstatek se vypořádá s oprávněnou osobou podle použitelného insolvenčního práva, nelze jej automaticky ponechat klientovi.

6.4 Strany zohlední pravomoc zahraničního insolvenčního soudu, uznání řízení a zvláštní kolizní pravidla pro české nemovitosti. Volba českého práva nevylučuje kogentní zahraniční ani unijní insolvenční účinky, odpůří nároky nebo zákonné přihlašovací lhůty.

VII. Závěrečná ustanovení a podpisy

7.1 Použije se české právo s výhradou kogentních pravidel, zejména spotřebitelské ochrany, mezinárodní příslušnosti a insolvence. Písemnosti se doručují na uvedené adresy nebo prokazatelně elektronicky, samotné odeslání bez dalších zákonných podmínek nezakládá fikci doručení.

7.2 Přílohami jsou: 1. přesná specifikace pozemků, výpis z katastru a známé vady/pacht, 2. individuální parametry a výpočet ceny včetně evidence záloh, 3. sjednané znění vzoru kupní smlouvy, 4. VOP verze [●], pouze v rozsahu výslovně přijatém oběma stranami. Individuální ujednání této smlouvy mají přednost. Každá strana obdrží jedno podepsané vyhotovení, změny vyžadují písemnou dohodu.

V [místo] dne [datum]

Budoucí prodávající / klient: [podpis]

Budoucí kupující: David Sosík, director, za APF Malta Real Estate Limited, 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]

Budoucí prodávající / klient: [podpis]

Budoucí kupující: David Sosík, director, za APF Malta Real Estate Limited, podpis [•]