

Všeobecné obchodní podmínky

Pořízení a správa 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. Poskytovatel a rozsah podmínek

1.1 Poskytovatelem služeb je APF AGRICULTURAL INVESTMENT LTD., company number 13810721, se sídlem Office Q, 35 Astbury Road, London, England, SE15 2NL (dále „LTD“). Kontakt: info@verdanteurope.com. Kontaktní adresa v ČR: Kostelecká 366, 796 01 Prostějov. Identifikace klienta, konkrétní služby a platební údaje se uvedou v individuální smlouvě o službách.

1.2 Tyto VOP upravují služby k produktu VERDANTLand. Klient nabývá přímo vlastnické právo k určeným pozemkům v České republice. Vlastnictví nevzniká registrací na webu, zaplacením odměny ani nákupem tokenu, ale vkladem do katastru nemovitostí.

1.3 Prodávající pozemků je uveden v kupní smlouvě. Budoucím kupujícím při zpětném odkupu je APF Malta Real Estate Limited, registrační číslo C 110216, se sídlem 171, Triq L-Ifran, Valletta VLT 1455, Malta, zastoupená Davidem Sosíkem, director. LTD není bez samostatného výslovného závazku ručitelem ani spoludlužníkem této společnosti.

II. Uzavření smlouvy a služby

2.1 Před přijetím nabídky obdrží klient individuální smlouvu, tyto VOP, cenu a seznam služeb, specifikaci pozemků, známá omezení, pachtovní vztahy a rozpis externích nákladů. Prohlášení na webu nenahrazuje sjednání konkrétního obchodu. Minimální standardní pořizovací cena pozemků činí 300 000 Kč, není-li individuálně dohodnuto jinak.

2.2 LTD poskytne pouze služby výslovně sjednané v individuální smlouvě, zejména výběr a koordinaci pořízení pozemků, předání podkladů a následnou administrativní správu. Rozsah správy, její trvání, výstupy a případné zastoupení klienta musí být uvedeny ve smlouvě. Plná moc ani oprávnění zcizit či zatížit pozemek nevznikají pouhým přijetím VOP.

2.3 Individuální ujednání mají přednost před VOP. SoSB zavazuje jen její účastníky a určuje závazné parametry zpětného odkupu. Budoucí kupující tyto VOP přijímá jen jejich výslovným začleněním do SoSB. Změny již uzavřeného obchodu vyžadují dohodu dotčených stran.

III. Cena, odměna a náklady

3.1 Pořizovací cena pozemků P je samostatná cena nemovitostí sjednaná v kupní smlouvě, bez správní odměny a vedlejších poplatků. Jednorázová správní odměna LTD činí 7 % z P. Jde o konečnou výši odměny včetně případné zákonné DPH, nikoli o přírůžku 7 % plus DPH. Daňový režim bude správně uveden na dokladu.

3.2 Splatnost odměny a konkrétní plnění, za která náleží, stanoví individuální smlouva. Není-li dohoda o splatnosti, je odměna splatná do 14 dnů po dokončení sjednaných služeb pořízení a doručení vyúčtování. Neuskuteční-li se pořízení, lze účtovat jen předem výslovně dohodnuté a skutečně poskytnuté dílčí služby a schválené účelně vynaložené náklady, s respektováním práv spotřebitele.

3.3 Úschova, katastrální poplatek, ověřování, překlady, ocenění a jiné externí výdaje se účtují odděleně pouze podle předem schváleného rozpisu. Bez výslovné dohody nevzniká další výkonnostní odměna. Při zpětném odkupu podle téže SoSB se odměna 7 % podruhé neúčtuje. Kupní cenu a prostředky úschovy klient neposílá LTD místo sjednaného schovatele.

IV. Doba a konstrukce budoucí kupní ceny

4.1 Standardní doby jsou 12, 24, 36, 48 a 60 měsíců. Pro jinou dobu se musí předem písemně sjednat i sazba. Doba 120 měsíců se nenabízí. Níže uvedené přírážky platí jen po jejich převzetí do konkrétní SoSB.

4.2 Budoucí kupní cena $K = P + S + F + Z$: kupní cena pozemků P , jednorázová správní odměna S ve výši 7 % z P , sjednané poplatky F a zhodnocení Z podle doby držení. F je součtem předem sjednaných a doložených poplatků souvisejících s pořízením pozemků, rozepsaných v individuální smlouvě nebo příloze. Z se počítá pouze z P , nikoli z P zvýšené o S a F . Z se počítá jednoduchým úročením z neměnného P , bez kapitalizace, po tříměsíčních obdobích. Pro každé období se použije 3M PRIBOR stanovený dva pražské bankovní pracovní dny před jeho počátkem plus příslušná přírážka. Použije se skutečný počet dnů období dělený 365. Záporná sazba se automaticky nenahrazuje nulou a žádný strop sazby není sjednán.

4.3 Počátkem T_0 je den právních účinků povoleného vkladu vlastnictví klienta při pořízení. Konec je T_0 posunutý o sjednaný počet měsíců, při chybějícím dni poslední den měsíce. Období zahrnuje svůj první den, nikoli první den následujícího období. Poslední kratší období se vypočte poměrně. Zdroj fixingu, výpadky sazby a doklady výpočtu upravuje SoSB.

Sjednaná doba	Přírážka 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.

V. Zálohy a ekonomický výsledek

5.1 Budoucí kupující podle podepsané SoSB vyplatí po každých dokončených 12 měsících zálohu ve výši 10 % z P , bez správní odměny a poplatků. Jde o částečnou úhradu budoucí kupní ceny, nikoli o dalších 10 % nad sjednaný přírůstek. Při závěrečném vypořádání se všechny skutečně uhrazené zálohy odečtou od K , včetně poslední výroční zálohy, pokud již byla vyplacena.

5.2 Smluvní cenový přírůstek je závazkem budoucího kupujícího za podmínek SoSB. Není totožný s tržním zhodnocením pozemku ani s čistým výnosem klienta. Správní odměna a sjednané poplatky zahrnuté do budoucí kupní ceny se při odkupu neodečítají podruhé. Skutečný čistý výsledek zohlední příslušné daně a ostatní samostatně sjednané náklady. Existuje riziko poklesu tržní ceny a neplnění či úpadku budoucího kupujícího. Vlastnictví pozemku nezaručuje zaplacení odkupu.

VI. Kupující z EU, EHP, Švýcarska a třetích zemí

6.1 Způsobilost nabytí konkrétní zemědělskou půdu se prověří před závazným pořízením. Podle § 3d zákona č. 334/1992 Sb. je uplatněno omezení vzájemnosti vůči státům, jejichž právní řád neumožňuje nabývání zemědělské půdy českým občanům, osobám s pobytem v ČR ani právnickým osobám se sídlem v ČR. Rozhodují zákonné znaky konkrétního nabyvatele, nikoli pouze označení „mimo EU“.

6.2 Omezení se neuplatní u občana, osoby s pobytem nebo právnické osoby se sídlem v EU, EHP či Švýcarsku, ani při příslušné výjimce z mezinárodní smlouvy. Zohlední se také zákonné výjimky pro společné manželské jmění s kvalifikujícím manželem, dědění, převod od příbuzného v řadě přímé, sourozence či manžela a kvalifikovanou výměnu českých zemědělských pozemků.

6.3 Výjimky podle povahy nemovitosti zahrnují zahradu, pozemek s výměrou menší než 2 000 m², funkční celek s nemovitou stavbou ve vlastnictví nabyvatele a případy pozemků spojených s vlastnictvím jednotky podle § 3d odst. 2. U ostatních kupujících ze třetích zemí se doloží vzájemnost nebo konkrétní zákonná

výjimka. Je-li výsledek nejasný, vyžádá se právní posouzení příslušného zahraničního práva a obchod se do vyjasnění neuzavře.

6.4 Klient doloží občanství a pobyt, u právnické osoby sídlo, registraci, zastoupení a skutečného majitele. Podle použitelného práva dodá ověření podpisů, apostilu či vyšší ověření, neplatí-li výjimka, a potřebné úřední překlady. Samostatně se posoudí sankce, AML a případná působnost zákona č. 34/2021 Sb. o prověřování zahraničních investic, včetně nepřímého ovládnutí. Povolení MPO se nevyžaduje paušálně pro každý zahraniční nákup. Malta je členský stát EU, registrace konkrétního kupujícího se však ověří.

VII. Správa, součinnost a ukončení

7.1 Klient obdrží podklady k vlastnictví a pachtu a udržuje aktuální identifikační a platební údaje. Rozhodnutí o novém pachtu, prodeji, zatížení či významném zásahu vyžaduje souhlas vlastníka nebo konkrétní plnou moc. Pachtovné se vypořádá podle příslušné smlouvy, není bez dalšího součástí cenového přírůstku ani výnosem LTD.

7.2 Daň z nemovitých věcí a vlastní daňové povinnosti řeší zákonný poplatník. Předčasný prodej a ukončení odkupu vyžadují písemné vypořádání s dotčenými stranami. Není zaručeno nalezení kupce v určité lhůtě ani zachování vypočtené budoucí ceny při předčasném prodeji. Ztráta práva či propadnutí všech záloh nevzniká jen z nečinnosti klienta.

7.3 Úpadek budoucího kupujícího a vypořádání záloh se řídí SoSB a kogentním právem. Úpadek sám nepřeměňuje zálohy na smluvní pokutu. Náhrada škody vyžaduje právní důvod a prokázání předpokladů, započtení musí být přípustné i podle insolvenčních předpisů.

VIII. Spotřebitel, reklamace a osobní údaje

8.1 Je-li smlouva o službách uzavřena na dálku nebo mimo obchodní prostory, má spotřebitel zákonné právo odstoupit zpravidla do 14 dnů od uzavření. U nevyžádané návštěvy v domácnosti nebo organizované prodejní akce činí lhůta v zákonných případech 30 dnů. Toto poučení se týká služeb, nikoli automaticky převodu vlastnického práva k nemovitosti, na nějž se vztahuje § 1840 písm. d) občanského zákoníku.

8.2 Služby před uplynutím lhůty začnou jen na výslovnou žádost spotřebitele zachycenou na trvalém nosiči. Při odstoupení lze požadovat poměrnou cenu pouze za zákonných podmínek. Právo odstoupit zaniká úplným poskytnutím služby pouze při předchozím výslovném souhlasu a poučení dle § 1837 písm. a). Obecné přijetí VOP takovou žádost ani souhlas nenahrazuje.

8.3 Odstoupení lze zaslat na kontakty LTD, například: „Odstupuji od smlouvy o službách ze dne [datum], jméno a adresa [údaje], datum [datum], podpis při listinném podání [podpis].“ Reklamace lze uplatnit na info@verdanteurope.com. LTD potvrdí přijetí a u spotřebitele vyřídí reklamaci nejpozději do 30 dnů, není-li přípustně dohodnuta delší lhůta. Mimosoudní řešení spotřebitelských sporů: Česká obchodní inspekce, www.coi.cz, v rozsahu její působnosti.

8.4 Identifikační údaje, záznamy KYC a smlouvy se zpracovávají pro plnění smluv a zákonné povinnosti podle samostatného informačního oznámení o ochraně osobních údajů. Marketingový souhlas je oddělený a dobrovolný, není podmínkou nákupu. Postavení politicky exponované osoby se pravdivě sdělí a individuálně posoudí, neznamená automatický zákaz obchodu.

8.5 Použije se české právo při zachování kogentní ochrany spotřebitele podle použitelného práva a pravidel mezinárodní příslušnosti. Tyto VOP klient přijímá podpisem a jsou součástí individuální smlouvy, která na ně odkazuje.

Potvrzení a podpis klienta

Klient potvrzuje, že tyto VOP před uzavřením individuální smlouvy obdržel, seznámil se s nimi a souhlasí s jejich zněním. Podpis VOP nenahrazuje samostatnou žádost o zahájení služeb ve lhůtě pro odstoupení ani marketingový souhlas.

Klient: [jméno / firma]

Datum narození / registrační číslo: [●]

Bydliště / sídlo: [●]

Individuální smlouva č.: [●]

V [●] dne [●]

Podpis klienta / oprávněného zástupce: _____