

Majetek církve a jeho využití

Směr řízení

Materiál je předložen s tím, že je očekávána další diskuse mezi kněžími a ve farních pastoračních a ekonomických radách. Modifikace a obohacení je vítáno. Připomínky zasílejte do konce února 2023 na adresu anna.brabcova@apha.cz.

Nová ekonomická strategie Arcidiecéze pražské (AP) se postupně realizuje. Na základě zkušeností, diskusí s kněžími a reflexe probíhajícího procesu se jeví jako rozumné shrnout aktuální praxi, upřesnit ji a ukázat směr řešení obtížných úkolů spojených se správou majetku.

Majetek arcidiecéze (farností, kapitul a Arcibiskupství) se dá rozdělit do následujících kategorií:

A) Majetek v hlavní činnosti

- 1) Kostely, sídelní fary a budovy, které slouží pastoraci (pastorační střediska, školy)
- 2) Hřbitovy

B) Majetek v činnosti hospodářské

- 1) Dlouhodobě a stabilně využitelný majetek
- 2) Zatěžující a chátrající majetek
- 3) Businessově využitelný majetek:
 - a) pozemky malých investičních rozměrů,
 - b) pozemky velkých investičních rozměrů,
 - c) speciálně využitelné pozemky,
 - d) nesídelní fary.

ad A) Majetek v hlavní činnosti

1) Kostely, sídelní fary

- Sídelní fary vyžadují nejednou velké rekonstrukce; obvykle však opravy menšího rozsahu a průběžnou údržbu. Potřebné zdroje je třeba získat ve farnosti a z dotací. AP může farnosti podpořit darem z Fondu podpůrného a transformačního – Fondu kardinála Harracha.

- U sakrálních objektů, které vzhledem k demografickým a náboženským proměnám v naší vlasti už nemohou plně sloužit svému posvátnému charakteru a chátrají, je třeba hledat cestu, jak zachovat kulturní bohatství dalším generacím a zároveň nezatížit neúměrně kněze údržbářskou činností.

- Jako moudré se jeví vést jednání s obcemi o bezúplatném předání nevyužívaných, málo užívaných či neperspektivních kostelů. Nebude-li zájem obcí, pak lze opatrně zvažovat předání nadacím, nadačním fondům či účelově

zřízeným spolkům. Poslední možností je převod na speciálně založenou právnickou osobu, která se bude o údržbu kostelů starat.

- Vzorové smlouvy mají dostatečné pojistky, aby sakrální stavby byly nadále využívány k církevním účelům.

- Snahou je snížit zátěž farností se správou těchto objektů, s rekonstrukcemi, sháněním finančních prostředků a umožnit duchovním pastýřům věnovat se pastorační. I když je kostel prozatím v dobrém stavu a v nejbližších letech není předpokládána větší rekonstrukce, v dlouhodobém horizontu je výhodnější, aby se správou budovy a získáváním finančních zdrojů zabírala obec či jiný spolehlivý subjekt než místní kněz. Mimo jiné i proto, že lze jen stěží předpokládat, že budou farnosti či Arcibiskupství na údržbu tolika sakrálních budov mít potřebné zdroje.

- Proces předání kostela viz aktuální znění *Postupu při převodu kostelů a kaplí*.

2) Hřbitovy

- Pro bezúplatný převod hřbitovů na obce se použije vzorová smlouva. U kněžských hrobů se doporučuje zřízení bezplatného břemene užívání. Zvážit ponechání u jednoho či dvou a ostatní kněžské hroby exhumovat a přesunout do ponechaných, na které se napíše jména pohřbených kněží.

- Pokud si farnost ponechá kostel, který je na hřbitově, je třeba pamatovat na potřebná břemena (např. služebnost chůze, oprav, okapu), která musí být zapsána do katastru.

ad B) Majetek v činnosti hospodářské

ad 1) Dlouhodobě a stabilně využitelný majetek

Jedná se o majetek, který nevyžaduje zvýšené náklady, ale přináší konzervativní příjem/zisk. Jedná se hlavně o ornou půdu, která umožňuje sice malý, ale jistý a stabilní příjem/zisk farnosti z pachtu. U pachtů dbát na ekologické hospodaření a výši pachtu minimálně 5 000 Kč/ha, spíše vyšší. Nižší pachtovné je nutné zdůvodnit.

ad 2) Zatěžující a chátrající majetek

Jde o pozemky, které se obtížně dají propachtovat či pronajmout, některé budovy a malé lesní farní pozemky. Tento majetek farnosti ekonomicky zatěžuje, protože je nutné ho udržovat a často přináší jen nepatrný nájem/pacht. Jeho správa vyžaduje často více prostředků, než jaký příjem z něj je. Takový majetek je vhodné za rozumnou cenu prodat či směnit a získané finance vložit do malých investičních projektů či do výnosných projektů Arcidiecéze.

U farních malých lesních pozemků je hledána možnost směnit s Lesy ČR za ucelené lesní pozemky, které přinesou vyšší výnos. Pochopitelně bude dbáno na ověření návrhů, zdůvodnění nízkého výnosu či jiných nevýhod a hospodářského přínosu nově získaných celků.

ad 3) Businessově využitelný majetek

Jedná se většinou o pozemky, které mají v územních plánech využití jako zastavitelné, které nabízí příležitost zhodnocení a zisk (bytová výstavba, logistika, supermarkety a retail parky...) či nabízí otevření lomů. Úvahy o investičním developmentu musí zahrnout nejen stavebně – ekonomickou a právní oblast, ale též daňovou, která bývá složitá a neobejde se bez zapojení daňových poradců a advokátních kanceláří.

a) Pozemky malých investičních rozměrů

- Investiční záměry malých rozměrů lze uskutečnit pod IČ farnosti, avšak za intenzivní spolupráce s Arcibiskupstvím. Může se jednat o právo stavby, zasílání a rozprodej menších stavebních pozemků. Malé investiční záměry uskutečňované pod IČ farnosti musí splňovat i další podmínky jako například: nízké riziko, investiční rozsah v řádu jednotek milionů. Tyto záměry musí být závčas diskutovány s generálním vikářem pro správu a organizaci arcidiecéze.

b) Pozemky velkých investičních rozměrů

Existují pozemky, které mají potenci vysokého zhodnocení. Tyto projekty bývají spojeny s vysokou náročností, vyžadují odbornost a obnáší vyšší míru rizik. Takovéto projekty volají po uskutečnění jednotlivými SPV (special purpose vehicle - účelová obchodní společnost pro realizaci jednoho konkrétního projektu) pod AP veřejně prospěšným svěřenským fondem. Mimo jiné i proto, že tak jednájí všichni, kdo spravují majetek. Především tento majetek skýtá naději, že naše Arcidiecéze bude schopná od roku 2030 rok co rok hradit základní výdaje v duchovenské oblasti. Tyto projekty bývají často spojeny se změnou územních plánů, což je proces na řadu let pro odborníky s vysokou kompetencí.

c) Speciálně využitelné pozemky

- Právo stavby. Bude-li pozemek farnosti či kapituly umožňovat využití institutu práva stavby, lze toto právo zřídit na IČ farnosti. AP pověří jednáním a přípravou smlouvy osvědčené specialisty v daném oboru, kteří budou respektovat *Základní pravidla pro prověření záměru uskutečnit právo stavby v Arcidiecézi pražské* (viz příloha). Lze zvažovat, zda právo stavby nezřídit ve prospěch vlastní entity či přímo pod AP veřejně prospěšným svěřenským fondem. Farnost získá z platu přiměřenou část a zároveň bude více zapojena do solidarity v arcidiecézi.

- Lomy. Velmi zajímavou, i když ojedinělou, možností zhodnocení některých pozemků může být lom. Po prvních jednáních majitele pozemku budou přípravou smlouvy pověřeni osvědčení specialisté v daném oboru, které má AP prověřené.

d) Nesídelní fary

- Do června 2023 ukončit rozdělení na kategorie: ponechat pro pastorační využití (zdůvodnit a odhadnout náklady na rekonstrukci), dlouhodobě pronajmout či

prodat. Farnostem, které prozatím toto rozdělení, které bylo prováděno v roce 2021, nedokončily, pomůže Odbor správy majetku farností. Je nutné též provést revizi nájmních smluv z hlediska stavu objektu, délky a výše nájmu.

- U dlouhodobého nájmu nesídelních far bude dáována přednost novému modelu, který spočívá v postupu, kdy nájemce nejprve budovu opraví a pak postupně investici započítává oproti tržnímu nájmu. Je třeba postupovat dle aktuálního znění *Metodického postupu při dlouhodobých pronájmech nesídelních far*.

- U prodeje nesídelní fary bude nadále postupováno dle aktuálního znění *Metodického pokynu při prodeji nesídelních far*. Vždy nechat část pozemku nadále v majetku farnosti a pronajmout ho novému majiteli. Změní-li se v budoucnu pastorační situace, bude možné na tomto pozemku vystavět novou faru.

- Pokud má o faru zájem místní obec, zvážit vhodnost spojení prodeje fary s předáním kostela nebo jiného majetku, který zatěžuje hospodaření farnosti. U obce bude vhodné dohodnout cenu oboustranně výhodnou založenou však na znaleckém posudku a v odůvodněných případech netrvat na nejvyšším momentálním zisku z prodeje.

Majetek církve a obce

Zvláště pozemky v majetku církve vyžadují spolupráci s obcí. I přes náročnost musí farnosti s pomocí odborných zaměstnanců AP sledovat vývoj územních plánů a snažit se zhodnotit své pozemky. Na druhou stranu obce nejdou potřebují, aby jim církev vyšla vstříc. Je vhodné být otevření a zároveň hledat v dialogu oboustranně výhodné řešení.

Jak zhodnotit farní finance získané prodejem majetku

1) Finanční majetek nad 1 mil. Kč, který je získaný z prodeje majetku, nepodléhá odvodům do Fondu sv. Vojtěcha a finanční částka je deponována na AP (hradí se z ní daň).

2) Finance lze vložit do schválených drobných investičních projektů prováděných farností (např. zakoupení bytu na pronájem, zakoupení orné půdy, oprava a pronájem nesídelní fary). Podléhá schválení ordináře.

3) Další možností je dlouhodobé zapůjčení částky Arcibiskupství, které finance vloží do svých hospodářských projektů. Arcibiskupství vygeneruje zisk, který poslouží solidaritě v rámci Arcidiecéze a zároveň bude farnosti každoročně vyplácen úrok. Výše úroku bude každoročně vyhlášována s ohledem na bankovní trhy.

4) Finance bude postupně možné vložit do jednotlivých s.r.o., které jsou pod AP veřejně prospěšným svěřenským fondem. Takováto zápůjčka bude dlouhodobá, minimálně na 5 let. Existují dvě varianty. První je klasická zápůjčka/úvěr s každoročním vypláceným úrokem. Druhou možností je menšinový podíl ve společnosti s výplatou dividendy a s nárůstem hodnoty majetku.

5) Studována je možnost, aby AP veřejně prospěšný svěřenský fond založil nemovitostní fond, do kterého budou moci farnosti investovat formou nákupu investičních podílových listů.

Solidarita v rámci arcidiecéze

Do budoucna se počítá, že AP bude hradit základní mandatorní výdaje farností, což jsou platy kněží; i když bude třeba v této oblasti větší spoluúčast věřících. Dále bude snaha, aby AP hradilo výdaje na základní personál (stavební technici, účetní, odborníci na správu majetku), příspěvky farnostem z fondů (např. na opravy sídelních far a kostelů), solidaritu s chudšími diecézemi, seminář, konvikt. Arcibiskupství tyto finance získá ze své vlastní hospodářské činnosti, z nadačních příspěvků a z činnosti AP veřejně prospěšného svěřenského fondu.

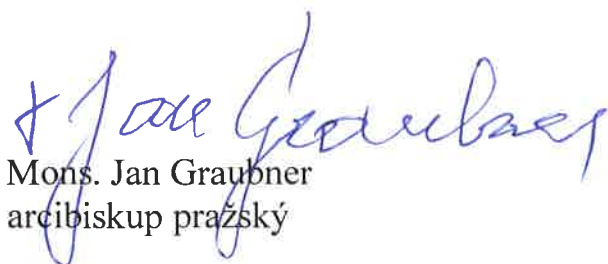
Farnosti budou ze sbírek, darů a zisku své hospodářské činnosti a získaných grantů hradit výdaje na pastoraaci (až na výjimky pastorační asistenti), energie a údržbu budov v hlavní činnosti.

Zvláště mimopražské vikariáty mohou vnímat potřebu druhého stavebního technika, aby kněží nebyli tak zatíženi správou majetku. V takovém případě se mohou farnosti složit na jeho plat formou příspěvků do Fondu biskupa Podlahy a Arcibiskupství na své náklady zajistí personální a mzdovou agentu.

Bez vnitřní solidarity se naše Arcidiecéze neobejde.

Mějme naději, že s Boží pomocí, se nám podaří pokrýt základní náklady. I když do budoucna budeme žít skromněji, nemělo by to poznamenat pastorační zaměření naší církve a horlivost v předávání evangelia.

V Praze dne 1. listopadu 2022



Mons. Jan Graubner
arcibiskup pražský

A/2022/8792

Přílohy:

- Postup při převodu kostelů a kaplí
- Excelová tabulka k předávání kostelů
- Metodický postup při prodeji nesídlních far
- Metodický postup při dlouhodobých pronájmech nesídlních far
- Základní pravidla pro prověření záměru uskutečnit právo stavby v Arcidiecézi pražské



Postup při převodu kostelů a kaplí

pokyn generálního vikáře

Tento pokyn se netýká hřbitovních kaplí, kaplí do 50 m² zastavěné plochy a samostatně stojících zvoníc, protože jejich převod nevyžaduje schválení ekonomické rady a sboru poradců.

Podnět k jednání o převodu kostela/kaple na obec, případně jiného důvěryhodného vlastníka, může vzejít z různých stran.

Na základě předběžné rešerše rozhodne generální vikář pro správu a organizaci arcidiecéze (GVO), zda zahájit proces předání.

Za přípravu materiálu potřebného ke schválení a praktickému předání kostela/kaple zodpovídá ředitel Sekce správy nemovitostí (SSN), resp. vedoucí Odboru Správy majetku farností (OSF).

SSN osloví níže uvedené osoby, včetně vedoucího Diecézního konzervátorského centra (DKC), a požádá je o vyjádření do 14 kalendářních dní.

Souhrnný materiál musí být vyhotoven do měsíce od rozhodnutí GVO, kromě schválených opodstatněných výjimek.

Dokumenty, které jsou potřebné jako podklady k jednání ekonomické rady a sboru poradců arcidiecéze:

- žádost žadatele (žádost/vyjádření starosty obce či představitele jiné právnické osoby) o převzetí kostela a o ochotě ho dále udržovat, opravovat na vlastní náklady a zároveň zřídit břemeno využívání pro liturgické obřady,
- odůvodněná žádost místního duchovního správce a jeho souhlas,
- vyplněný dotazník ohledně pastoračního využití kostela, včetně příloh,
- vyjádření pastorační a ekonomické rady farnosti,
- vyjádření okrskového vikáře,
- vyjádření vedoucího Stavebního odboru včetně popisu stavebně technického stavu a fotodokumentace,
- vyjádření ředitele SSN, resp. vedoucího OSF,
- vyjádření generálního vikáře pro kněžstvo a duchovní život arcidiecéze nebo biskupského vikáře pro pastorační,
- vyjádření GVO.

GVO předkládá materiál ekonomické radě a sboru poradců ke schválení. Pokud rady předání schválí, vedoucí OSF zahájí kroky k podpisu darovací smlouvy.

Nadále bude přednostně používána darovací smlouva včetně mobiliáře nacházejícího se v kostele/kapli.

Aby se církev nezbavovala mimořádně hodnotného mobiliáře, vyjádří se vedoucí DKC, který v takovém případě navrhne a odůvodní, proč je vhodné konkrétní kus mobiliáře novému vlastníkovi pouze

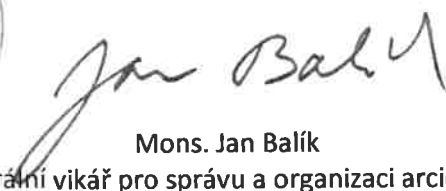
zapůjčit, případně přemístit na jiné vhodné místo. Pokud se vedoucí DKC nevyjádří do výše stanovené lhůty, předpokládá se, že lze kostel či kapli předat i s mobiliářem.

Tento pokyn nahrazuje pokyn čj. A/2021/3646 ze dne 24.4.2021

Příloha: Formulář Převod kostela/kaple

Č. j.: A/2022/8716
V Praze dne 31.10.2022




Mons. Jan Balík
generální vikář pro správu a organizaci arcidiecéze

Převod kostela/kaple

	Název:	
	Kde:	
	Farnost:	
	Převod na koho:	
1	Jak často se slaví mše svatá , zda pravidelně či nepravidelně, každou neděli...? Další pobožnosti, modlitby, setkání věřících.	
2	Je v kostele/kapli trvale uchovávána eucharistie ?	
3	Kolik věřících se účastní nedělní bohoslužby?	
4	Věkový průměr věřících , kteří pravidelně navštěvují bohoslužby v kostele	
5	Průměrná výše sbírek	
6	Oprava kostela/kaple – kolik se v posledních letech investovalo , odkud finance byly čerpány – MK, obec, kolik vybrali farníci	
7	Kolik je třeba v dohledné době investovat ?	
8	Odůvodnění, proč je výhodné kostel/kapli předat?	
9	Kolik farnost vlastní kostelů a kaplí?	
10	Jakou vizi má farnost s nakládáním kostelů a budovami bývalých far?	
11	Informace o obci: počet obyvatel, výhledy lokality, počet kostelů v obci...	

12 Pastorační plán farnosti, včetně výhledu.	
13 Poznámka	

Připojte, prosím, jako přílohu plánek se zákresem kostelů ve farnosti s označením farního kostela i předávaného.

Metodický postup při dlouhodobých pronájmech nesídelních far

Aktualizované znění

Východiska:

- Dosavadní zkušenosti s pronájmem budov v majetku farností (zejména nesídelních far) ukazují, že krátkodobé pronájmy vedou ke zhoršování stavu objektu. Krátkodobý nájemce nemá motivaci objekt udržovat a kontrola běžné údržby či každoročně vložených financí formou nájmu je komplikovaná.
- Farnosti většinou nedisponují dostatkem finančních zdrojů na záchranu těchto objektů.
- Pokud se situace nezmění, objekty budou chátrat a jejich cena při prodeji bude klesat.
- Snahou církve je hospodárně nakládat s majetkem.
- I když je dlouhodobý nájem náročnější než prodej a vždy vyžaduje ze strany farnosti jistou míru angažovanosti a starosti o svěřený majetek, u některých far se jeví jako výhodné řešení dlouhodobý pronájem, který majetek zachová církvi.

* * *

Při dlouhodobých pronájmech je třeba postupovat dle společných pravidel platných pro všechny farnosti, tímto způsobem a posloupností:

1) V případě, že o dlouhodobý pronájem bude mít zájem obec, bude se církev snažit vyjít obci jako dlouhodobému nájemci vstříc. Jedná se v drtivé většině o důvěryhodného a finančně stabilního partnera, který objekt může využívat i k veřejně prospěšným činnostem.

2) Stejně jako v případě prodeje, tak i v případě dlouhodobých pronájmů se bude AP ve spolupráci s farnostmi snažit využít veřejné poptávky. To znamená využít služeb realitních kanceláří, které jsou výběr dlouhodobého nájemce schopny zajistit.

3) Postup:

I. Přípravná fáze:

a) Farnost si určí, jaký bude rozsah pronájmu. Snahou je pronajímat smysluplné celky a zabránit tomu, aby předmětem pronájmu byly jen lukrativní objekty a pozemky, přičemž zbylý, méně lukrativní majetek, by zůstal dále ve správě farnosti.

b) Doporučuje se pronajímat objekty celé. Snaha farností zachovat v objektu prostory pro další aktivity může přinášet komplikace. Pokud je nezbytné zachovat prostory pro potřebu farnosti (jednání farní rady, pastorační činnost etc...)

je vhodnější pronajmout celý objekt nájemci a v nájemní smlouvě si vymínit na nájemci povinnost podnajmout prostory farnosti. To má výhodu, že objekt bude mít jednoho nájemce, který ponese odpovědnost za celý objekt a jeho správu.

c) Farnost předloží souhlas či vyjádření ekonomické a farní rady s dlouhodobým pronájmem. Prakticky přiloží zápis z jednání těchto rad.

d) Pokud to bude nutné, farnost si zajistí geometrický plán na rozdělení pozemků (např. částí bývalých farních zahrad), včetně souhlasu příslušných orgánů státní správy s dělením. Zde je nutné pamatovat na přístupnost pozemků, jejich tvar, využití a dostupnost inženýrských sítí. Postup bude dobré konzultovat s pracovníky Sekce správy nemovitostí AP, resp. Odboru správy majetku farností, kteří s ohledem na kapacitu mohou pomoci zajišťovat potřebné procesy či metodicky poradit.

e) Doporučuje se proces organizovat prostřednictvím AP a osvědčených realitních kanceláří (RK), tedy aby si farnosti nevybíraly RK či nájemce samy, protože každá RK má vlastní postupy pronájmů a vlastní znění dokumentů (předávací protokoly atd...). Jednotný přístup, který se zvolenými RK a advokátní kanceláří připraví AP, povede ke snížení nákladů.

II. Realizační fáze:

a) AP má zpracované vzorové znění dlouhodobé nájemní smlouvy. AP bude vyvíjet snahu o unifikaci znění smluv a minimalizovat zásahy protistran do tohoto unifikovaného znění. Vzorové znění NS bude zájemcům předloženo způsobem „ber, nebo běž“. Smlouva je psána výhodně ve prospěch farností, v případě jejího porušení je možná jednostranná výpověď, přičemž protistrana nemá nárok na žádnou kompenzaci a investované prostředky jí nebudou vráceny.

b) Bude-li mít o dlouhodobý pronájem zájem obec, bude po stanovené době pro předložení nabídek poskytnuta dostatečně dlouhá doba, aby obce stačily projednat pronájem v zastupitelstvu, minimálně tedy cca 3 měsíce. Jednotlivé nabídky budou projednány farností a ve spolupráci s Arcibiskupstvím vyhodnoceny. Obci je vhodné vyjít vstříc a, bude-li investice do budovy či nájem nižší, vyjednat pro farnost jinou podporu (např. převzetí kostela).

c) Parametrem výběru bude výše investice do objektu a doba „odbydlování“ (tedy započítávání měsíčního nájemného proti celkové investici) a kredibilita nájemce. Platí, že čím kratší doba odbydlování, tím lépe. Investici si bude nájemce „odbydlovat“ za tržní nájemné, tedy v čase a místě obvyklé po dohodnutou dobu, maximálně pak 30-ti let. Upřednostňován bude systém, kdy investici si bude nájemce „odbydlovat“ částečně a další část bude průběžně hradit jako nájemné

farnosti (např. když tržní nájemné bude 15.000,- Kč/měsíc, odbydlovat si bude např. 10.000,- Kč/měsíc a zbyvajících 5.000,- bude hradit měsíčně farnosti).

d) Po uzavření NS zpracuje nájemce projekt rekonstrukce, který bude schválen farností. Zpracování projektu a vlastní realizace rekonstrukce by mělo proběhnout v horizontu cca 3 let. Po tuto dobu nemusí nájemce hradit žádné nájemné, protože bude investovat do objektu své prostředky. Odborným posuzovatelem projektu kromě zástupců farnosti budou i stavební technici AP.

e) Hlavním smyslem rekonstrukce je záchrana objektu, tedy obvykle v první řadě rekonstrukce střechy, stabilizace zdiva, odvlhčení objektu.

f) Kontrolu realizace projektu rekonstrukce bude provádět farnost za úzké spolupráce a podpory stavebních techniků AP. Farnost má možnost na kontrolu průběhu rekonstrukce si najmout i vlastní externí pracovníky.

g) Do „odbydlování“ budou zahrnuty jen účelně investované prostředky nájemce, tzn., že předmětem zápočtu nebudou zbytečné, tedy nadstandardní investice (viz bod e). V praxi to znamená, že farnost odsouhlasí rozsah rekonstrukce nájemcem a zároveň dohodne, jaké výdaje budou započitatelné do částky, kterou si bude nájemce „odbydlovat“.

h) Současní nájemníci pronajímaných far mají možnost účastnit se předložení nabídek, v odůvodněných případech jim bude poskytnuta možnost „dorovnat“ vybranou nabídku.

i) Služby zajišťující celý proces bude mít na starosti příslušná realitní kancelář, za AP bude pověřena osvědčená advokátní kancelář.

j) Náklady na případné znalecké posudky, služby RK a advokátní kanceláře hradí farnost ze zisku, který bude mít z pronájmu nemovitosti..

k) Nájemce si zajistí na sebe převod médií (elektrina, plyn, dodávky vody) a to co nejdříve po uzavření NS.

Oprávněné výjimky:

V odůvodněných případech může farnost vybrat dlouhodobého nájemce bez veřejné nabídky. V takovém případě správce farnosti (farář, administrátor) předloží na AP písemně odůvodněnou žádost, ke které připojí souhlas či vyjádření ekonomické a pastorační rady farnosti. Bude-li povolena výjimka, bude dále postupováno podle vzorové NS.

S ohledem na rozdílné možnosti farností je Arcibiskupství připraveno konzultovat jednotlivé kroky a pomoci při jejich realizaci.

Metodický postup při prodeji nesídelních far

Aktualizované znění

Při prodeji je třeba postupovat dle společných pravidel platných pro všechny farnosti, tímto způsobem a posloupností:

I. Přípravná fáze:

a) Farnost si určí, jaký bude rozsah prodeje. Předmětem prodeje bude v principu jen objekt bývalé fary a k ní přilehlé nezbytně nutné objekty a pozemky.

Zvláště bude záležet na rozsahu souvisejících okolních pozemků. Pokud je přilehlý pozemek k objektu velký a jeho část by v budoucnu mohla být lépe obchodovatelná či využitelná jako záložní pozemek pro pastorační činnost, je vhodné prodat pouze jeho část.

Dále je vhodné určit, jestli budou v rámci prodeje uplatněna věcná břemena. Mělo by jich být minimum. Mohou se týkat například zajištění přístupu na jiný pozemek apod.

Nedoporučuje se, aby se břemena týkala povinnosti „uchovat“ v objektu prodávané fary zázemí pro farnost nebo jiné aktivity, protože by to vedlo ke snížení prodejní ceny. V tomto případě bude lépe postupovat dlouhodobým pronájmem od nového majitele.

b) Farnost předloží souhlas či vyjádření ekonomické a farní pastorační rady. Prakticky přiloží zápis z jednání těchto rad.

c) Farnost si nechá zpracovat odborný posudek na „cenu v místě a čase obvyklou“. Ta bude základem pro minimální prodejní cenu. Stanovená prodejní cena bude většinou vyšší. Zkušenost ukazuje, že objekty bývalých far (podobně jako hájenek) jsou unikátní a získat na trhu s realitami ceny prodaných, resp. prodávaných porovnatelných objektů není prakticky možné. Z dosud uskutečněných prodejů je známo, že realizované ceny bývají o cca 1/3 vyšší než ceny dle posudků.

d) Pokud bude nutné, farnost si zajistí geometrický plán na rozdělení pozemků (např. částí bývalých farních zahrad) včetně souhlasu příslušných orgánů státní správy s dělením. Zde je nutné pamatovat na přístupnost pozemků, jejich tvar, využití a dostupnost inženýrských sítí. Postup bude dobré konzultovat s pracovníky Sekce správy nemovitostí AP, resp. odboru Správy majetku farností, kteří s ohledem na kapacitu mohou pomoci zajišťovat potřebné procesy či metodicky poradit.

e) Doporučuje se proces organizovat prostřednictvím AP a osvědčených realitních kanceláří (RK), tedy aby si farnosti nevybíraly RK či kupce samy. Každá z RK má vlastní postupy prodejů (např. advokátní a notářské služby), vlastní znění

dokumentů (předávací protokoly atd...). Jednotný přístup, který se zvolenými RK a advokátní kanceláři připraví AP, povede ke snížení nákladů (množstevní sleva) a též ke zvýšení ceny prodávaných objektů.

f) AP poskytuje odborné zázemí. Po uskutečněném prodeji budou farnosti přeúčtovány náklady na právní služby, RK a odhadce.

II. Realizační fáze:

a) Prodeje budou prováděny vybranou RK, s níž bude uzavřena smlouva mezi RK a RK. AP bude vyvíjet snahu o unifikaci znění smluv.

b) RK po stanovené době (cca 3 měsíce) předloží jednotlivé nabídky, které budou farností a AP vyhodnoceny a obvykle bude vybrán zájemce s nejvyšší nabídkou.

c) Současní nájemníci prodávaných far mají možnost účastnit se koupě objektu a bude jim poskytnuta možnost „dorovnat“ nejvyšší cenovou nabídku.

d) Pokud o koupi bude mít zájem obec, bude mít také možnost „dorovnání“ či jiného oboustranně výhodného řešení (převzetí kostela, finanční podpora farností...).

e) Právní služby zajišťující celý proces (včetně podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí) bude mít na starosti osvědčená realitní kancelář. Za AP bude kontrolou či přímo jednáním pověřena osvědčená advokátní kancelář.

f) Při dokončení prodeje, tedy v okamžiku změny vlastníka v katastru nemovitostí (přepis z farnosti na kupujícího) je povinností nového vlastníka si zajistit na sebe převod médií (elektrina, plyn, dodávky vody). Farnost musí na tuto skutečnost dohlédnout. Do předávacího protokolu je nutné uvést, že nový vlastník na sebe media převede např. do 10-ti dní.

g) Pokud je objekt chráněn jako kulturní památka, je nutné změnu vlastníka oznámit na Ministerstvo kultury ČR.

Oprávněné výjimky:

V odůvodněných případech může být vybrán kupec bez veřejné nabídky.

S ohledem na rozdílné možnosti farností je AP připraveno konzultovat jednotlivé kroky a pomoci při jejich realizaci odbornými zkušenostmi.

Základní pravidla pro prověření záměru uskutečnit právo stavby v Arcidiecézi pražské

Před počátkem jednání o možnosti a podmínkách zřízení práva stavby, které by mělo být umístěno na nemovitosti („Pozemek“) církve, je třeba prověřit zejména níže uvedené základní skutečnosti.

Pro účely tohoto materiálu se „protistranou“ rozumí:

- společnost, která by se měla stát stavebníkem („stavebník“) a členové jejího statutárního orgánu (pozn. je-li statutárním orgánem jiná právnická osoba, pak nejen tato právnická osoba, ale i fyzická osoba právnickou osobu zmocněná pro zastupování ve statutárním orgánu);
- ovládající osoba a osoby ovládané stejnou ovládající osobou a
- skutečný majitel stavebníka.

1. Důvěryhodnost protistrany, dokládá se zejména:

1.1 výpisem z obchodního rejstříku stavebníka a ovládající osoby (s aktuálními údaji, ne starší než 3 měsíce). Není-li stavebník nebo ovládající osoba zapsána v českém obchodním rejstříku, pak výpisem z obdobného zahraničního registru s překladem do českého jazyka;

1.2 neexistencí zápisu protistrany v Centrální evidenci exekucí (<https://www.ceecr.cz/>);

1.3 neexistencí zápisu protistrany v Insolvenčním rejstříku (<https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>);

1.4 výpisem z evidence skutečných majitelů, dokládající, kdo je skutečným majitelem stavebníka (s aktuálními údaji, ale nikdy starší než 3 měsíce);

1.5 grafem a popisem korporátní struktury skupiny zahrnující zejména stavebníka, ovládající osoby a další osoby ovládané stejnou ovládající osobou;

1.6 referencemi zákazníků protistrany a jiných účastníků českého nemovitostního trhu, dokládajícími zkušenosti protistrany s realizací obdobných projektů;

1.7 prokázáním dostatečné finanční stability pro realizaci projektu [tak, aby předpokládaná výše nákladů spojených s realizací projektu byla kryta alespoň do výše [50 %] aktivy protistrany (uvedenými v účetní závěrce za poslední rok, apod.);

1.8 návrhem nepodmíněné bankovní záruky („bankovní záruka“) ve prospěch [vlastníka Pozemku], vystavené, jako abstraktní záruka s plněním na prvou výzvu a bez protestu, v souladu s právním řádem České republiky, s právy a povinnostmi postupitelnými bez omezení, denominované v měně Kč, určené k uspokojení pohledávek [vlastníka pozemku] vůči stavebníku, vzniklých na základě práva stavby, právních předpisů či v souvislosti s nimi.

2. Důvěryhodnost financující banky protistrany, dokládá se zejména:

2.1 doložením zápisu banky protistrany na seznamu měnových a finanční institucí vedeným ČNB

(https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/seznamy-instituci-pro-potreby-menove-a-financni-statistiky/seznam-mfi/).

3. Realizovatelnost práva stavby, dokládá se zejména:

3.1 územně plánovací dokumentací řešeného území a popisem záměru protistrany s tím, že záměr nesmí odporovat požadavkům územně plánovací dokumentace;

3.2 prohlášením Farnosti o zamýšleném využití řešeného území k církevním hospodářským či jiným veřejně prospěšným činnostem po skončení práva stavby.

4. Základní body pro jednání o smluvní dokumentaci

4.1 Doba trvání práva stavby v rozpětí [20 – 50 let], podle předpokládaného účelu práva stavby.

4.2 Stavební plat automaticky ročně zvyšovaný o míru inflace.

4.3 Účel práva stavby přesně vymezen a zakreslen v plánu řešeného území.

4.4 Povinnosti protistrany zajištěny bankovní zárukou, po celou dobu práva stavby, nebo jinými dvěma zástavami.

4.5 Nebude-li výjimečně sjednáno jinak, při skončení práva stavby protistrana odstraní stavební úpravy a uvede pozemky do původního stavu. Protistrana nemá právo na finanční náhradu.

4.6 Protistrana předloží znalecký posudek zpracovaný dle zákona o oceňování majetku na ocenění hodnoty (i) Pozemku se zohledněním předpokládaného záměru stavebníka a (ii) hodnoty práva stavby po realizaci záměru stavebníka (tj. práva stavby se zřízenou stavbou).

