**Majetek církve a jeho využití**

*Směr řízení – srpen 2023*

A/2023/6358

Na základě zkušeností a reflexí procesu vedoucího k ekonomické soběstačnosti Arcidiecéze, nastiňuje předložený materiál směr řešení úkolů spojených se správou majetku.

Majetek arcidiecéze (farností, kapitul a Arcibiskupství) lze rozdělit do několika 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, stabilně a konzervativně využitelný majetek

2) Zatěžující a chátrající majetek

3) Businessově využitelný majetek:

- a) pozemky malých investičních rozměrů,

- b) pozemky s velkým investičním potenciálem,

- c) speciálně využitelné pozemky,

- d) nesídelní fary.

**ad A) Majetek v hlavní činnosti**

**1) Kostely, sídelní fary**

- Sídelní fary vyžadují nejednou rozsáhlé rekonstrukce; obvykle však opravy menšího rozsahu a průběžnou údržbu. Potřebné zdroje je třeba získat ve farnosti a z dotací. AP může farnosti podpořit 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 a farnosti vysokými výdaji na opravy a údržbu.

- 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; avšak doposud se nenašel odvážný jednatel.

- Vzorové smlouvy pro bezúplatný převod mají dostatečné pojistky, aby sakrální stavby byly nadále využívány k církevním účelům (liturgii) a činnostem, které nejsou v rozporu s posvátností místa.

- Snahou je snížit zátěž farností se správou těchto objektů, s rekonstrukcemi, sháněním finančních prostředků a umožnit duchovním pastýřům věnovat se pastoraci.

- I když je kostel prozatím v dobrém stavu a v nejbližších letech není předpokládaná větší rekonstrukce, v dlouhodobém horizontu je výhodnější, aby se správou budovy a získáváním finančních zdrojů zaobírala 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. Je-li kněžských hrobů více, zvážit ponechání jednoho či dvou a ostatní pohřbené exhumovat a přesunout do ponechaných, na které se napíší jména všech 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, stabilně a konzervativně využitelný majetek**

Jedná se o majetek, který nevyžaduje zvýšené náklady, ale přináší konzervativní příjem/zisk. Běží hlavně o ornou půdu, která umožňuje sice malý, ale jistý a stabilní příjem/zisk farnosti z pachtu. U pachtů je třeba dbát na ekologické hospodaření a náležitou výši pachtu, která odpovídá bonitě půdy.

U Arcidiecéze, některých kapitul a Nadace Arietinum spadají do této kategorie velké lesní pozemky.

**ad 2) Zatěžující a chátrající majetek**

Jde o pozemky, které se obtížně dají propachtovat či pronajmout a některé budovy. 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 (většinou obvyklou) prodat či směnit a získané finance vložit do malých investičních projektů či do výnosných projektů Arcidiecéze.

U farních malých a roztroušených lesních pozemků rozhodl arcibiskup, po projednání v kněžské a ekonomické radě a sboru poradců, o vložení do Nadace Arietinum, která je přednostně určena k shromáždění financí na pokrytí mezd duchovních. Následně budou směněny s Lesy ČR, se kterými bylo v tomto smyslu podepsáno 26. června 2023 memorandum. Cílem je scelení a zvýšení výnosu pro dobro Arcidiecéze.

**ad 3) Businessově využitelný majetek**

Jedná se 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. Do této kategorie patří též pozemky, kde je reálná naděje na změnu územního plánu, která umožní výstavbu. 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, zasíťování a rozprodej menších stavebních pozemků. Malé investiční záměry uskutečňované pod IČ farnosti musí splňovat podmínky jako například: nízké riziko, investiční rozsah v řádu jednotek milionů. Tyto záměry musí být zavčas diskutovány s generálním vikářem pro správu a organizaci arcidiecéze.

**b) Pozemky s velkým investičním potenciálem**

Existují pozemky, které mají potenci vysokého zhodnocení. Tyto projekty bývají spojeny s vysokou náročností, vyžadují odbornost, intenzivní práci odpovědných osob 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. Variant je několik: buď svěřit majetek plně do fondu pod APASSETem či vytvořit tzv. joint venture (společná firma) pod DIASSETem (farnost bude nadále držet v s.r.o. podíl).[[1]](#footnote-1) Takovýto transparentní postup je běžný při správě tak rozsáhlého majetku, jako má církev. 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, nesou vyšší míru rizika, vyžadují úvěry atd.

**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 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 pod AP veřejně prospěšným svěřenským fondem. Farnost získá z platu přiměřenou část a zároveň další výnos bude podporovat arcidiecézi. Tato varianta sebou nese vyšší míru rizika.

- Lomy. Velmi zajímavou, i když ojedinělou, možností zhodnocení některých pozemků může být lom. Po prvních jednáních majitele pozemku budou přípravou smlouvy pověřeni specialisté v daném oboru, které má AP prověřené. Je důležité uvažovat lom nejen k těžení, ale i k závozu.

- FVE (fotovoltaické elektrárny)

Je třeba postupovat ve shodě s pokynem, který stanoví podmínky uzavření smlouvy na výměře do 2 ha. U pozemků vyšší výměry bude snaha realizovat FVE přes AP Green Energy s.r.o.; v takovém případě tomuto s.r.o. farnost pozemek za úplatu pronajme, zřídí v jeho prospěch služebnost či využije jiný vhodný právní institut. Farnost získá obvyklý výnos a arcidiecéze další finance, i když takový model sebou nese vyšší míru rizika..

**d) Nesídelní fary**

- Předpokládá se, že každá farnost ukončila rozdělení na kategorie: ponechat pro pastorační využití (zdůvodnit a odhadnout náklady na rekonstrukci), dlouhodobě pronajmout či prodat.

- U dlouhodobého nájmu nesídelních far dávat přednost 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*.

- Při prodejích nesídelních far, které nutno pečlivě zvažovat, postupovat dle aktuálního znění *Metodického pokynu při prodeji nesdíleních far*. Pokud je to možné, ponechat 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 (případně kraje a stát)**

Pozemky v majetku církve nejednou vyžadují spolupráci s obcí.

I přes náročnost je odpovědností farností, aby s podporou odborných zaměstnanců AP sledovaly vývoj územních plánů a snažily se zhodnotit své pozemky.

Na druhou stranu obce nejednou potřebují, aby jim církev vyšla vstříc. Je vhodné být otevření a zároveň hledat v dialogu oboustranně výhodné řešení. Toto je zvláště důležité v situacích, kdy se jedná o pozemky brzdící rozvoj obce, silnic a sportovišť v majetku církevních subjektů.

**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 (farnost z této částky hradí daň z příjmu).

2) Finance lze vložit do schválených drobných investičních projektů prováděných farností (např. zakoupení bytu na pronájem, zakoupení orné půdy, oprava nesídelní fary s cílem tržního pronájmu).

3) Farnost může finance vložit do APIFu[[2]](#footnote-2), který bude finance zhodnocovat na bezpečných finančních trzích. Farnost tak získá maximální úrok v dané době.

4) Farnost může finance vložit přímo či přes APIF do projektů pod AP Skupinou. Bude tak mít podíl na výsledku projektu a poslouží solidaritě v rámci diecéze.

**Dary věřících jako jeden ze zdrojů účetního fondu sv. Vojtěcha na mzdovou podporu kněží**

Dary věřících do Fondu sv. Vojtěcha na mzdovou podporu duchovních i na další projekty budou motivovány od ledna 2024 zavedením aplikace DONATOR. S tím se pojí změny ve stanovách účetního Fondu sv. Vojtěcha – od roku 2024 se ruší odvody farností ze sbírek a každá farnost bude mít stanovenou výši příspěvku, kterou darují farníci přímo do fondu; pokud se to nepodaří, doplatí částku přímo farnost. Více: donator.cz

**Solidarita v rámci arcidiecéze**

Do budoucna se počítá, že AP bude hradit základní mandatorní výdaje farností, což jsou platy kněží. Počítá se, že bude narůstat spoluúčastí věřících prostřednictvím Fondu sv. Vojtěcha a aplikace DONÁTOR. Dále bude snaha, aby AP hradilo výdaje na základní personál pomáhající farnostem (stavební technici, účetní, odborníci na správu majetku, atd.), příspěvky farnostem z fondů (např. na opravy sídelních far a farních 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 (= z AP Skupiny). Aby se ta stalo, je třeba pokračovat v konsolidaci majetku AP – výhodně se zbavit nepotřebného, zatěžujícího a málo výnosného majetku s cílem vložení získaných financí do výnosných aktiv. Do konsolidace patří i snaha scelit malé lesní pozemky.

Podpora farností bude zastřešena Benefičním plánem arcidiecéze, který určí pravidla podpory.

Farnosti budou ze sbírek, darů a zisku vlastní drobné hospodářské činnosti a získaných grantů hradit výdaje na pastoraci (až na výjimky pastorační asistenti, pomůcky na katechezi a pastoraci), energie a údržbu budov v hlavní činnosti (kostelů, sídelních far).

Zvláště mimopražské vikariáty mohou vnímat potřebu druhého stavebního technika, aby kněží nebyli příliš 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 výdaje. I když do budoucna budeme žít skromněji, nemělo by to poznamenat pastorační zaměření naší církve a horlivost v předávání evangelia.

Přílohy jsou k dispozici na intranetu AP.

1. viz brožura Spolupráce v pražské arcidiecézi, červen 2023.

   APASSET = Arcibiskupství Pražské Majetek (aktivum)

   DIASSET = Diecéze Majetek (aktivum) [↑](#footnote-ref-1)
2. Arcibiskupství Pražské - malý investiční fond [↑](#footnote-ref-2)