

Všem staršovstvům a seniorátním výborům
Českobratrské církve evangelické

Praha, 24. srpna 2022
Č.j.: ÚCK/326-4/2022

Dodržování povinnosti péče řádného hospodáře při darování a prodeji nemovitostí ve vlastnictví církevních sborů

Milé sestry, milí bratři,

z pověření synodní rady se na Vás obracíme s informacemi o plnění usnesení č. 49, které přijal 35. synod na svém 4. zasedání ve Svitavách v květnu 2022. Synod uložil staršovstvům a sborovým shromážděním farních sborů, seniorátním výborům a konventům i synodní radě, aby při darování či prodeji nemovitostí ve vlastnictví církevních sborů dbaly povinnosti péče řádného hospodáře a nemovitosti v případě prodeje **transparentně prodávaly za obvyklou tržní cenu.**

Proč synod k tomuto kroku přistoupil? Podle aktualizované ústřední evidence nemovitostí ČCE farní sbory, senioráty a povšechný sbor vlastní nebo spoluvlastní přibližně 3 200 pozemků, staveb a jednotek. Je proto přirozené, že v naší církvi běžně dochází k darování nebo prodeji nemovitostí. Tím spíše v době, kdy sbory zvažují, zda jsou schopny nemovitý majetek řádně spravovat a účelně využívat. Synodní usnesení směřuje k tomu, aby darování či prodej nemovitosti probíhal nejen v souladu se zákony ČR a rády naší církve, ale aby také o rozhodování o něm nevznikaly pochybnosti či spory.

Zatímco bezúplatné darování nepůsobí v praxi téměř žádných obtíží – sbory takto nejčastěji darují hřbitovy obcím, některé úplatné prodeje pozemků z času na čas vzbuzují rozpaky. Podle čl. 20 ŘHC při darování či prodeji nemovitostí ve vlastnictví farních sborů, jichž je v naší církvi naprostá většina, spolurozhodují staršovstva, příp. též sborová shromáždění, a příslušné seniorátní výbory.

Citovaný článek rozlišuje dva režimy darování či prodeje nemovitostí v závislosti od jejich hodnoty. Při transakcích nad 500 tisíc Kč do rozhodování vstupuje sborové shromáždění. Je proto klíčové při každém darování či prodeji, nejde-li o hřbitov nebo jiný pozemek nepatrné tržní hodnoty, odpovědně stanovit cenu nemovitosti.

ŘHC v této souvislosti používá termín „znalecký odhad nemovitosti“. Nemusí se jednat o znalecký posudek, může jít a v praxi často jde o odhady realitních kanceláří, které jsou pro tyto operace zpravidla dostačující. Vystávají však otázky: Jak moc se může staršovstvo odchýlit od odhadní ceny? Za jakých podmínek může pozemek prodat za nižší cenu?

Volené orgány právnických osob – např. staršovstva farních sborů – jsou podle § 159 odst. 1 občanského zákoníku povinny funkci „vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí“. Tuto povinnost zákonodárce nazývá „péči řádného hospodáře“.

Podle odborné literatury tento pojem lze vymezit jakožto výkon vědomé rozhodovací činnosti na základě dostatečných informací, konané v dobré víře ve prospěch právnické osoby bez preferování vlastních soukromých zájmů, opírající se o racionální základy, vykonávané odborně, po všech stránkách profesionálně, při zachování povinné mlčenlivosti, ale i zachování dobré pověsti právnické osoby. Netřeba snad zdůrazňovat, že evangelický sbor by měl požívat dobré pověsti.

Domníváme se, že není v souladu s touto povinností, když staršovstva prodávají nemovitosti „pod cenu“ stanovenou znaleckým odhadem. Mělo by být standardem, že pozemky se prodávají za obvyklou tržní cenu.

V určitých případech však může být i darování hodnotnější nemovitosti v souladu s povinností péče řádného hospodáře – např. pokud sbor daruje či převede za symbolickou cenu obci kostel, který vyžaduje nákladnou rekonstrukci, s tím, že sbor bude moci kostel dále užívat (např. obec zřídí ve prospěch sboru věčné břemeno odpovídající právu sboru kostel na dobu neurčitou bezúplatně užívat nebo uzavře nájemní smlouvu za přijatelných podmínek). Na webových stránkách církve nalezneme [příklady dobré praxe](#).

Statutární zástupci sborů a staršovstva by měli dbát na transparentnost prodeje zvláště v případech, kdy o nemovitost projeví zájem člen sboru, presbyter či náhradník nebo jejich rodinní příslušníci či lidé jinak s nimi osobními vazbami spojení. Netransparentní prodej, tj. bez inzerce, bez spolupráce s realitní kanceláří a bez předchozího informování sboru zvyšuje enormně riziko, že dojde k pohoršení veřejnosti či k vážným sporům ve sborovém společenství.

Synod též uložil seniorátním výborům, aby v dostatečném předstihu před projednáním žádosti farního sboru o schválení smlouvy, jejímž předmětem je darování, prodej či zatížení nemovitosti, poslaly návrh smlouvy na vědomí ÚCK, která k tomu zřídila [online formulář](#).

Děkujeme za spolupráci.

S pozdravem

Pavel Pokorný
synodní senior

Jiří Schneider
synodní kurátor