

DODRŽOVÁNÍ PRAVIDEL PÉČE ŘÁDNÉHO HOSPODÁŘE

ve znění upraveném 3. zasedáním 36. synodu

A) Úvod

Těšíme se náboženské svobodě, církve nejsou diskriminovány, ale nepožívají vysokou důvěru ve společnosti. Důvodů je více, ale jistě mezi ně patřil nesouhlas části veřejnosti s majetkovým vyrovnáním mezi státem a církvemi. Oč těsněji byl zákon schválen v parlamentu, o to bedlivěji veřejnost sleduje, jak se církve chovají a jak hospodaří. Smlouva uzavřená se státem nám dala větší nezávislost a s tím spojenou odpovědnost. **Chceme patřit mezi ty dobropověstné.**

Synodní rada je hrdá na to, že naše sbory hospodaří řádně, rozvážně, odpovědně a transparentně. Jen občas se ozve hlas jakoby z minulé doby, kdy nám nezbylo než hledat **různé vedlejší cestičky** jakési „vzájemné hospodářské pomoci“. Treba když se pokládají otázky: co je špatného na tom, když prodáme za výhodnou cenu část pozemku sboru důležitému členu sboru, který pro něj hodně vykonal nebo ještě udělá? Co je špatného na tom, když v podobném případě pronajmeme se slevou byt ve sborovém domě?

Rozdíl mezi obvyklou a „přátelskou“ cenou je skrytou formou daru. A to na úkor prostředků na údržbu a opravu pronajímaných budov. Ale hlavně mohou vznikat pochybnosti, podle jakých kritérií se rozhodlo, kdo si takový dar zaslouží. Nemluvě o tom, když se jedná o člena staršovstva, které o tom rozhoduje...

Předpoklady jsou **transparentní hospodaření a srozumitelná pravidla** při rozhodování o nákupu, prodeji či pronájmu nemovitostí. Naše řady tato kritéria splňují a snažíme se je dále zpřesňovat. Stanovují, kdo za co odpovídá, nesvěřují rozhodování jednotlivcům, ale voleným orgánům sborů, seniorátů a celé církve, pamatují i na zamezení střetu zájmů. Majetek, který sbory spravují, jim předali předchůdci ve víře, nepatří jejich současným členům, kteří jsou jeho dočasnými správci. Jakkoli členové staršovstev spravují majetek sborů samostatně, není to jejich majetek.

Pozornost věnovaná správě majetku církve by měla být **přiměřená**. Otázkou je, o kolik nemovitostí jsme schopni se zodpovědně postarat. Církevní stavby by měly získávat prostředky na svou údržbu z hospodářské činnosti. Každý správce domu si vytváří fond oprav, jehož zdrojem je nájemné. Tam, kde se opravy hradí ze saláru, darů a dobrovolnickou svépomocnou prací, musí být společenství starající se o tyto budovy dostatečně velké.

Synodní rada předkládá synodu návrh novely Řádu hospodaření církve a Pravidel hospodářské pomoci, která má napomoci tomu, aby **sbory plně využívaly finanční potenciál, který jejich majetek skýtá**, přičemž cílem předkládaných opatření je dosáhnout dodržování standardu péče řádného hospodáře ve všech sborech:

1. **Shromáždění sboru má dostatek informací o nakládání s nemovitým majetkem.** Podle čl. 3 odst. 1 ŘHC platí, že shromáždění církevního sboru – tj. sborové shromáždění, konvent či synod – rozhoduje o zásadách hospodaření sboru. Mělo by však k tomu mít dostatek informací, a proto navrhuje, aby bylo povinností správního orgánu – tj. staršovstva, seniorátního výboru a synodní rady – každým rokem shromáždění informovat, jaká je 1) výměra pronajímaných prostor (bytových či nebytových), 2) doba nájmu, 3) výše nájemného, 4) vyjádření, zda je to v místě obvyklé nájemné a pokud ne, proč, a zároveň vyčíslení dotace, kterou takto sbor poskytuje.
2. **Definice péče řádného hospodáře při nakládání s nemovitostmi.** V rádech nám dosud chybí přesná definice principů péče řádného hospodáře. Abychom se nemuseli odkazovat na obecně závazné právní předpisy a judikaturu soudů České republiky, navrhuje do ŘHC doplnit definici tak, jak vyplývá z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2008, sp. zn. 5 Tdo 1412/2007, totiž že s nemovitostmi mají správní orgány církevních sborů nakládat tak, aby na nich nevznikla škoda úbytkem či znehodnocením, ale zároveň tak, aby byl při nakládání s nimi zhodnocován a rozmnožován majetek sboru, a to *obvykle* v maximální možné míře, jaká je momentálně dosažitelná. (Slůvko „obvykle“ v definici Nejvyššího soudu chybí, my je však doplňujeme vzhledem ke zvláštnímu poslání církve a jejích sborů.)

3. **Zvláštní povinnosti církevních sborů při pronájmu nemovitostí.** Do ŘHC byl v r. 2023 doplněn čl. 19a, který správním orgánům stanoví zvláštní povinnosti mj. při prodeji nemovitostí. Nově navrhuje doplnit obdobná pravidla i pro jejich pronajímání, která dosud chybí. Nájemné se má sjednávat zásadně v obvyklé výši. Pomůckou ke stanovení nájemného u bytu či domu má být cenová mapa nájemního bydlení, kterou vydává Ministerstvo financí. (Vzhledem k tomu, že někdy z objektivních důvodů nelze prostory pronajmout za nájemné, které mapa uvádí, připouštíme odchylku až 25 % směrem dolů.) Z důvodů hodných zvláštních zřetele – např. v sociálních případech – může být sjednána dočasná sleva na nájemném, avšak pouze s vědomím sborového shromáždění a se souhlasem seniorátního výboru, který slevu může konzultovat s ÚCK nebo představenstvem ČCE Reality a. s. Samozřejmostí by mělo být, že správní orgán nájemce vybírá transparentně podle předem stanovených podmínek zveřejněných na internetových stránkách sboru nebo prostřednictvím realitního zprostředkovatele.
4. **Technické zpřesnění** se týká režimu pronájmu bytů v nezcizitelném bytovém domě podle čl. 21 odst. 5 ŘHC, kde nově doporučujeme výslovně zakotvit, že na pronájem jiných než kazatelských bytů se hledí jako na pronájem zcizitelné nemovitosti nebo její části, i když je bytový dům nezcizitelnou nemovitostí (tj. uplatní se právní fikce).
5. **Revize Pravidel hospodářské pomoci.** Seniorátní výbory a synodní rada stojí někdy před situací, kdy podle platných církevních řádů a pravidel nemohou dostatečně rychle a efektivně zjednat nápravu porušení povinností staršovstev při sborovém hospodaření vč. správy nemovitého majetku. Předkládáme proto návrh revize Pravidel hospodářské pomoci, kde navrhuje 1) zkrácení lhůt pro zjednání nápravy nedostatků, 2) revizi organizačních opatření, která může navrhnout komise hospodářské pomoci, a 3) zavedení nové skutkové podstaty závažného porušení nebo opakovaného porušování pravidel nakládání s nemovitostmi stanovených v ŘHC (např. hrubě nevýhodný prodej sborové nemovitosti bez souhlasu seniorátního výboru či dlouhodobé pronajímání nemovitostí za nedůvodně nízké nájemné), přičemž pokud staršovstvo ani do šesti měsíců od obdržení výzvy synodní rady neučiní kroky vedoucí k nápravě porušení povinností, seniorátní výbor bude moci zastavit činnost staršovstva a zřídit ve sboru správní komisi.

B) Návrh změn Řádu hospodaření církve

Čl. 3. Shromáždění a správní orgány sborů

1. Shromáždění sboru (CZ §8) rozhoduje o zásadách hospodaření sboru. Shromáždění schvaluje:
 - a. hospodaření s majetkem sboru,
 - b. zprávu o hospodaření předchozího roku,
 - c. účetní závěrku předchozího roku,
 - d. rozpočet na daný rok a základní směrnice pro hospodaření sboru,
 - e. nabývání, zcizování a pronájem nemovitého majetku sboru, vyjma bytů s omezením uvedeným níže, a ve výroční zprávě o hospodaření schvaluje informaci o pronajímání nemovitého majetku sboru, která obsahuje zejména výměrů prostor (bytových či nebytových), dobu nájmu, výši nájemného, vyjádření, zda je to v místě obvyklé nájemné a pokud ne, proč, a zároveň vyčíslení dotace, kterou sbor sníženým nájemným poskytuje,
 - f. novostavby a velké opravy nemovitého majetku sboru,
 - ~~g. použití rezervního fondu.~~

Čl. 15. Základní pojmy a principy

(...)

3. Správní orgány církevních sborů při nakládání s nemovitostmi postupují s péčí řádného hospodáře, tedy tak, aby na nemovitostech nevznikla škoda úbytkem či znehodnocením,

ale zároveň, aby byl při nakládání s nimi zhodnocován a rozmnožován majetek sboru, a to obvykle v maximální možné míře, jaká je momentálně dosažitelná.

Čl. 19a. Povinnost církevních sborů nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře

(...)

5. Při úplatném převodu majetku ve vlastnictví církevního sboru se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. **Církevní sbor je povinen nakládat s majetkem transparentně. Církevní sbor je povinen kupující transparentně vybírat podle předem stanovených podmínek zveřejněných na internetových stránkách sboru nebo prostřednictvím realitního zprostředkovatele.**
6. Ukládá-li tento řád staršovstvu, seniorátnímu výboru či synodní radě povinnost požádat o souhlas k převodu majetku nebo jeho dočasnému přenechání k užívání jinému, případně požádat o podpis právního jednání, příslušné správní orgány jsou povinny v první řadě posuzovat, zda vybraná varianta nemůže ohrozit život sboru. Příslušný orgán je dále povinen posoudit ekonomickou výhodnost zvoleného řešení a pokud se nejedná o ekonomicky nejvýhodnější variantu zdůvodnit, jaké mimoekonomické aspekty vyvažují ekonomickou ztrátu a zda se jedná o řešení, kterým je dosaženo zamýšleného cíle s co nejmenšími náklady. **Konkrétní postup posuzování dle tohoto odstavce upravuje směrnice synodní rady.**
7. **Nájemné se sjednává zásadně v obvyklé výši, která se stanoví např. znaleckým odhadem nebo podle cenové mapy nájemního bydlení vydávané Ministerstvem financí.**
8. **Z důvodů hodných zvláštního zřetele může být sjednána dočasná sleva na nájemném, přičemž s takovou slevou musí v případě pronájmu bytu či domu ve vlastnictví farního sboru nejprve vyslovit souhlas seniorátní výbor, který si v případě potřeby vyžádá konzultaci od Ústřední církevní kanceláře nebo představenstva ČCE Reality a. s.**
9. **Církevní sbor je povinen nájemce transparentně vybírat podle předem stanovených podmínek zveřejněných na internetových stránkách sboru nebo prostřednictvím realitního zprostředkovatele.**

Čl. 21. Povinnosti církevních sborů při pronájmu nebo propůjčení nemovitostí

5. V případě, že nezczitelnou nemovitostí je bytový dům, ve kterém počet bytů přesahuje počet kazatelských míst předmětného sboru, platí ustanovení odst. 2 pouze pro byty, které jsou rozhodnutím správního orgánu sboru určeny k bydlení farářů nebo jáhnů sboru, a pouze v případě, má-li být takto vymezený byt pronajat anebo propůjčen jiným osobám než faráři či jáhnovi příslušného sboru anebo k němu má být zřízeno věcné břemeno ve prospěch jiných osob než faráře či jáhna příslušného sboru. **Na pronájem ostatních bytů v takovém bytovém domě se hledí jako na pronájem zczitelné nemovitosti nebo její části podle odst. 3 tohoto článku.**

C) Návrh změn Pravidel hospodářské pomoci

Čl. 1. Povinnosti sborů

(...)

3. Porušením povinností při sborovém hospodaření jsou zejména
 - a. zanedbávání účetnictví a předepsaných evidencí
 - b. opakované nezaplacení odvodu do Personálního fondu v termínu stanoveném statutem PF a ve výši stanovené synodem nebo ve výši stanovené na základě žádosti o poskytnutí dočasné pomoci ze solidární části Personálního fondu

- c. opakované nezaplacení celocírkevních nebo seniorátních repartic ve výši stanovené rozhodnutími synodu a konventu příslušného seniorátu a v termínu stanoveném Řádem hospodaření církve
- d. **závažné porušení nebo opakované porušování pravidel nakládání s nemovitostmi stanovených v Řádu hospodaření církve**

Čl. 2. Lhůta k nápravě nedostatků

1. Synodní rada písemně vyzve sbor, aby nejdéle do ~~12~~ **6** měsíců zjednal nápravu nedostatků v hospodaření. Lhůta počíná běžet dnem, kdy sbor obdržel písemnou výzvu k nápravě.
2. Nejedná-li sbor nápravu do ~~6~~ **2** měsíců ode dne, kdy obdržel písemnou výzvu synodní rady k nápravě, vyzve synodní rada seniorátní výbor příslušného seniorátu, aby zahájil jednání se staršovstvem sboru. Cílem tohoto jednání bude nalezení nejvhodnější cesty k nápravě.

Čl. 3. Režim hospodářské pomoci

1. Nejedná-li sbor s pomocí seniorátního výboru nápravu do ~~12~~ **6** měsíců ode dne, kdy obdržel písemnou výzvu synodní rady k nápravě **porušení povinností podle čl. 1 odst. 3, písm. a) až c) těchto pravidel**, rozhodne synodní rada ~~do třiceti dnů~~, že ve sboru bude zaveden režim hospodářské pomoci takto:

(...)

6. Nedojde-li nejdéle do dvanácti měsíců ode dne, kdy byla komise jmenována, k obnovení finanční soběstačnosti sboru a zavedení řádného hospodaření, navrhne komise staršovstvu sboru a nadřízeným církevním orgánům některé z těchto organizačních opatření:
 - a. ~~zřízení částečně podporovaného kazatelského místa na dobu nejvýše 3 let~~ **podání podnětu na poskytnutí podpory ze solidárních prostředků Personálního fondu**
 - b. ~~zřízení podporovaného kazatelského místa na dobu nejvýše 3 let~~ **snížení pracovního úvazku faráře nebo jáhna povolaného ve sboru**
 - c. ~~snížení pracovního úvazku faráře nebo jáhna působícího ve sboru~~ **povolání faráře nebo jáhna na základě společné povolací listiny**
 - d. ~~zrušení kazatelského místa ve sboru~~ **sloučení s jiným sborem**
 - e. ~~vytvoření sdružení s některým ze sousedních sborů~~ **zrušení sboru**
 - f. ~~sloučení s jiným sborem a příp. zřízení kazatelské stanice~~
 - g. ~~zrušení sboru~~

(...)

11. **Neučiní-li sbor s pomocí seniorátního výboru kroky vedoucí k nápravě do 6 měsíců ode dne, kdy obdržel písemnou výzvu synodní rady k nápravě porušení povinností podle čl. 1 odst. 3, písm. d) těchto pravidel, navrhne synodní rada, aby příslušný seniorátní výbor zastavil činnost staršovstva a zřídil ve sboru správní komisi.**

D) Návrh usnesení

Synodní rada předkládá synodu následující návrh usnesení:

Synod usnáší změny Řádu hospodaření církve a Pravidel hospodářské pomoci uvedené v tisku č. 18 na str. 2–4.