

**Materiál k usnesení Poslanecké sněmovny č. 774 ze dne  
29. 4. 2008  
(Doplnění důvodové zprávy)**

Sněmovní tisk 482

Vládní návrh zákona o zmírnění některých majetkových křivd způsobených církvím a náboženskými společnostmi v době nesvobody, o vypořádání majetkových vztahů mezi státem a církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi)

---

**Vymezení rozsahu vydávaného majetku a  
ocenění nevydávaného majetku, to je  
stanovení rozsahu finanční náhrady**

## **Předkládací zpráva**

Poslanecká sněmovna na návrh poslance Vlastimila Tlustého svým usnesením č. 774 ze dne 29. dubna 2008 odročila projednávání vládního návrhu zákona o zmírnění některých majetkových křivd způsobených církvím a náboženským společnostem v době nesvobody, o vypořádání majetkových vztahů mezi státem a církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi), sněmovní tisk č. 482, a to až „do okamžiku či doby doplnění zákona či důvodové zprávy o vymezení rozsahu vydávaného majetku (výčet či definice) a ocenění nevydávaného majetku, to je stanovení rozsahu finanční náhrady“.

Na základě tohoto usnesení Ministerstvo kultury ve spolupráci s Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem financí předložilo vládě ke schválení materiál „Vymezení rozsahu vydávaného majetku a ocenění nevydávaného majetku, to je stanovení rozsahu finanční náhrady“. Na svém zasedání dne 30. dubna 2008 vláda svým usnesením č. 527 předložený materiál schválila a pověřila ministra kultury předložit jej Poslanecké sněmovně.

## 1. Kvantifikace původního církevního majetku

Základním zdrojem pro stanovení rozsahu nemovitého majetku v původním vlastnictví církví a náboženských společností k datu 25. února 1948 je evidence předmětných nemovitostí ve správě Pozemkového fondu České republiky a v právu hospodaření Lesů ČR, Vojenských lesů, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a dále údaje poskytnuté Svazem měst a obcí.

Dalším zdrojem je evidence původního církevního majetku jednotlivými církvemi a náboženskými společnostmi (doloženo výpisy z pozemkových knih, srovnávacího sestavení parcel, výpisy z listů vlastnictví aj.). Vedle toho je kvantifikace provedena na základě archivních materiálů s uvedenými objemy majetku, který byl předmětem záboru, jako jsou rozhodnutí tehdejší vlády a další dostupné podklady.

Vládní komise ověřila celkový objem dále pomocí archivních materiálů ze strany záborů (viz např. publikace „Katolická církev a pozemková reforma“, vydaná Ústavem pro soudobé dějiny Akademie věd v roce 1996).

Uvedeným postupem se dospělo k následujícím údajům:

	<b>Lesní půda (v ha)</b>			
	Lesy ČR	Vojenské lesy	Národní parky, obce, kraje, fyzické osoby (odborný odhad s přihlédnutím k zdrojům MK)	<b>Celkem</b>
<b>Rozloha</b>	152.370	13.554	15.402	<b>181.326</b>

	<b>Zemědělská půda (včetně vodních a ostatních ploch) (v ha)</b>		
	Pozemkový fond ČR	Národní parky, obce, kraje, fyzické osoby (odborný odhad s přihlédnutím k zdrojům MK)	<b>Celkem</b>
<b>Rozloha</b>	36.766	42.940	<b>79.706</b>

## 2. Zjištění průměrných cen jednotlivých kategorií původního majetku církví a náboženských společností

Vzhledem k tomu, že původní majetek církví a náboženských společností je velmi rozsáhlý a v rámci území České republiky náhodně rozmístěný, vycházelo se při výpočtu průměrných cen ze základního předpokladu, že **vlastnosti jednotlivých druhů nemovitostí (včetně cen) stanovené jako průměrné v rámci ČR se dají aplikovat na tento rozsáhlý, náhodně rozmístěný majetek vlastněný původně církvemi a náboženskými společnostmi.**

### Zemědělská půda

Ministerstvo kultury přistoupilo k vyhodnocení této ceny na základě výsledků šetření Výzkumného ústavu zemědělské ekonomiky Praha zveřejněného v publikaci „Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993-2004“, autoři Němec, Štolbová, Vrbová, vydáno v roce 2006 Výzkumným ústavem zemědělské ekonomiky Praha.

Zpracované výsledky šetření uvádějí jako základní podklad výsledky šetření ve 25 referenčních okresech ČR. Předmětem šetření byly realizované prodeje zemědělské půdy. Sledovány byly zejména prodávané výměry zemědělské půdy a dosažené sjednané prodejní ceny. Popsané údaje jsou uvedeny v publikaci „Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993-2004“ pro všechny sledované okresy za roky 1993 až 2003.

Zjištění průměrně dosahované ceny bylo provedeno se zohledněním změny kupní síly měny v čase. Proveden byl přepočítání nominálních cen na hodnotu koruny v roce 2008. K tomuto účelu byla použita řada koeficientů inflace dle zveřejnění Českým statistickým úřadem. Vyčíslení bylo provedeno pro období 1993 až 2003 a pro období 1999 až 2003 pro jednotlivé sledované okresy.

Na základě provedených vyčíslení v referenčních okresech je zjištěna průměrná sjednávaná cena zemědělské půdy ve dvou sledovaných obdobích pro celou ČR.

Výše uvedený výpočet zjišťuje hodnotu sjednávané ceny zemědělské půdy do roku 2003. vzhledem k objektivním změnám hodnoty zemědělské půdy je proveden odhad průměrné ceny metodou lineární regrese na základě zjištěných nominálních průměrných cen zemědělské půdy za roky 1999 až 2003.

Průměrná hodnota sjednávaných cen zemědělské půdy v prodejkách realizovaných v období 1993 – 2003 činí 37,72 Kč/m<sup>2</sup>, v období 1999-2003 je 29,47 Kč/m<sup>2</sup> (vyjádřená v hodnotě měny roku 2008) Extrapolace souboru průměrných nominálních cen provedená metodou lineární regrese vede v roce 2008 k odhadu průměrné ceny zemědělské půdy ve výši 54,58 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro účel jednání s církvemi a náboženskými společnostmi bylo stanoveno, že ve věci výpočtu hodnoty zemědělské půdy se bude vycházet z ceny 44,5 Kč/m<sup>2</sup>.

### Lesní půda

Dle „Zprávy o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky – Stav k 31.12.2000“, kterou vydalo Ministerstvo zemědělství České republiky byla průměrná hodnota lesních pozemků

3,1 Kč/m<sup>2</sup> a průměrná hodnota lesních porostů 27,4 Kč/m<sup>2</sup>. Uváděná hodnota je hodnota lesních pozemků a lesních porostů v roce 1999 bez holin.

Vzhledem k tomu, že ceny pozemků v posledních letech neustále rostou a uvedené hodnoty jsou více než 8 let staré („Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky“ je vydávána v desetiletých cyklech), lze předpokládat že současná hodnota lesních pozemků a lesních porostů bude vyšší.

Pro účel jednání s církvemi a náboženskými společnostmi bylo stanoveno, že ve věci výpočtu hodnoty lesní půdy se bude vycházet z ceny 27,7 Kč/m<sup>2</sup>.

### Vodní plochy a ostatní plochy

Pro účel jednání s církvemi a náboženskými společnostmi bylo stanoveno ocenění vodních ploch ve výši 20 Kč/m<sup>2</sup> a ostatních ploch ve výši 30 Kč/m<sup>2</sup>.

Jedná se o marginální část nemovitého majetku původně vlastněného církvemi a náboženskými společnostmi, kdy celková, s pomocí takto stanovené ceny, vypočítaná hodnota tvoří necelá 2 % celkové hodnoty původního majetku církví a náboženských společností. Vzhledem k této skutečnosti nebyl návrh církví a náboženských společností rozporován.

### Zastavěné plochy

Průměrná cena zastavěné plochy byla stanovena na základě přehledu cen stavebních pozemků v jednotlivých krajích ČR ve výši 1 107 Kč/m<sup>2</sup>. (Zdroj: Přehled cen stavebních pozemků v krajích ČR – červen 2007, autor: Ing. Václav Dolanský, CSc.)

### Budovy

Vzhledem ke skutečnosti, že spektrum budov, které v minulosti vlastnily církve a náboženské společnosti je velmi široké, je velice obtížné vyčíslit průměrnou hodnotu těchto budov. Průměrná nákladová cena podlahové plochy (tzn. cena v případě nové stavby) činí v současné době přibližně 18 000 Kč/m<sup>2</sup>. Pokud předpokládáme, že průměrný počet podlaží budov z původního majetku církví a náboženských společností činí 1,5 podlaží, činí průměrná cena 27 000 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Tuto částku je třeba snížit v důsledku opotřebení majetku.

Vzhledem k odlišné skladbě byly průměrné ceny za m<sup>2</sup> budov stanoveny rozdílně pro ženské řeholní řády a kongregace, mužské řeholní řády a kongregace, diecéze Církve římskokatolické a ostatní církve a náboženské společnosti. Pro stavby, které byly ve vlastnictví ženských řádů a nekatolických církví a náboženských společností je stanovena hodnota na 25 000 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Tyto stavby nebyly určeny k zemědělství a ve většině případů se jednalo o vícepodlažní budovy. V ostatních případech je průměrná hodnota stanovena na 12 500 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

### *Pozn*

Správnost ocenění lesní a zemědělské půdy byla ověřena na základě dvou studií zpracovaných Výzkumným ústavem zemědělské ekonomiky, na základě zadání ministerstva zemědělství. Jedná se o „Studii dopadů liberalizace nakládání se zemědělskou a lesní půdou“ z února 1999 a „Dopadovou studii pro oblast volného nakládání se zemědělskou a lesní půdou“ z května 2001.

### 3. Výpočet hodnoty původního majetku církvi a náboženských společností

	Výměra (ha)	Cena za m <sup>2</sup> (Kč)	Výsledná cena (mld. Kč)
<b>Lesní půda</b>	<b>181326</b>	<b>27,74</b>	<b>50,3</b>
<i>z toho řeholní řády a kongregace</i>	66031	27,74	18,3
<i>ostatní</i>	115295	27,74	32,0
<b>Zemědělská půda</b>	<b>72202</b>	<b>44,48</b>	<b>32,1</b>
<i>z toho řeholní řády a kongregace</i>	19988	44,48	8,9
<i>ostatní</i>	52214	44,48	23,2
<b>Vodní plochy</b>	<b>3600</b>	<b>20,00</b>	<b>0,7</b>
<i>z toho řeholní řády a kongregace</i>	2771	20,00	0,6
<i>ostatní</i>	829	20,00	0,2
<b>Zastavěné plochy</b>	<b>610</b>	<b>1106,78</b>	<b>6,8</b>
<i>z toho řeholní řády a kongregace</i>	327	1106,78	3,6
<i>ostatní</i>	283	1106,78	3,1
<b>Ostatní plochy</b>	<b>3904</b>	<b>30,00</b>	<b>1,2</b>
<i>z toho řeholní řády a kongregace</i>	1770	30,00	0,5
<i>ostatní</i>	2134	30,00	0,6
<b>Budovy</b>	<b>325</b>		<b>43,8</b>
<i>z toho mužské řeholní řády a kongregace</i>	155	12500,00	19,3
<i>z toho ženské řeholní řády a kongregace</i>	21	25000,00	5,3
<i>diecéze římskokatolické církve</i>	143	12500,00	17,8
<i>ostatní</i>	5	25000,00	1,3
<b>Celkem</b>			<b>134,9</b>

<b>Shrnutí</b>	<b>Výsledná cena (mld. Kč)</b>
hodnota původního majetku CNS celkem	134,9
<i>z toho řeholní řády a kongregace</i>	56,6
<i>z toho ostatní</i>	78,3

#### **4. Určení výše finanční náhrady**

Hodnota majetku v rozsahu k roku 1948 oceněného na základě výše uvedených průměrných cen je tedy stanovena na 134,9 mld. Kč. Z této hodnoty připadá na řeholní řády a kongregace (samostatné součásti Římskokatolické církve) hodnota 56,5 mld. Kč. Hodnota skutečně vydaného majetku řádům však bude podstatně nižší, protože jeho značná část je v držení osob, které nejsou povinnou osobou k vydání majetku (obce, kraje, fyzické osoby, právnické osoby včetně právnických osob s většinovou účastí státu apod.). Z tohoto důvodu církev požadovaly navýšení finanční náhrady za nevydaný majetek ( $134,9 - 56,6 = 78,3$ ) o 10 mld. Kč. Jednáním byla tato částka snížena na 4,7 mld. Kč, přičemž tato hodnota je nižší než odborný odhad ceny nevydáváného majetku řeholních řádů a kongregací.

**Rozsah finanční náhrady 83 mld. Kč, který vychází z tohoto expertního ohodnocení, byl stanoven dohodou Komise pro narovnání vztahů mezi státem a církvemi a náboženskými společnostmi a církevní komise reprezentující Českou biskupskou konferenci, Ekumenickou radu církví a Federaci židovských obcí.**

V Praze dne 30. dubna 2008

ministr kultury

Mgr. Václav Jehlička v. r.