

Církevní restituce jsou šancí pro celý realitní sektor



Author: Libor Klug | Published: 30.10.2012

Zákonem Federálního shromáždění číslo 338 z roku 1991 byla církvím vydána část nárokovaného majetku a zbytek byl pak zahrnut pod tzv. blokační paragraf. V praxi to znamená, že s ním nelze nijak manipulovat, nikdo ho nemůže koupit ani prodat, což se samozřejmě odráží i na míře jeho využití. Je jasné, že takový majetek chátrá, protože současní provozovatelé (a nikoli tedy majitelé) se o něj logicky příliš nestarají - nevědí totiž, jestli o něj v budoucnosti nepříjdou.

Problém pro 1 200 obcí

Tento stav dělá starosti mnoha vesnicím a městům, na jejichž území se nacházejí pozemky, které jsou blokovány, a budovy, o něž se nikdo nestará. Podle Svazu měst a obcí České republiky se s problémem nevyřešených církevních restitucí potýká zhruba 1 200 měst a vesnic, což je téměř pětina jejich celkového počtu v Čechách a na Moravě.

Asi nejproslulejším příkladem je Červená Řečice na Pelhřimovsku, kde jsou prakticky všechny volné pozemky v katastru nemovitostí zapsané jako vlastnictví pražského arcibiskupství. To si navíc nárokuje i místní zámek, který kdysi býval sídlem správy zdejšího církevního velkostatku. Je téměř zbytečné dodávat, že kdysi krásná renesanční stavba z 16. století je kvůli nevyřešeným majetkovým vztahům ve velmi špatném stavu. Přitom obec obklopuje krásná příroda s lesy a rybníky, v jejím okolí jsou proto velké možnosti pro rekreaci. Zámek by se proto mohl přestavět například na hotel s restaurací. Jednalo by se o stamilionovou investici, která by dala práci stavební firmě či firmám a desítkám jejich zaměstnanců. A v budoucnu by tato investice znamenala i další pracovní místa na zabezpečení provozu. Nicméně právě tuto možnost již více než dvacet let neřešené církevní restituce vylučují.

Velký problém Červené Řečici činí i zablokované pozemky. Vedení obce by některé z nich rádo odkoupilo na stavební parcely - jde o to, aby z obce neodcházeli mladí lidé, kteří prakticky nemají šanci postavit si tady dům. Zasítování těchto pozemků inženýrskými sítěmi by rovněž znamenalo další šanci pro stavebnictví a potom tak potřebnou vzpruhu demografické situaci ve městě.

Také Praha má blokace

Neřešené církevní restituce ochromují také obec Modrá na Moravě. Ta se nachází nedaleko významného poutního místa Velehrad, kam každým rokem míří desítky tisíc návštěvníků. Většina z nich se na místo dopravuje automobily a autobusy, obecní zastupitelstvo by proto v zájmu hladkého provozu, ale také v zájmu celkové atmosféry v místě chtělo vybudovat parkoviště a točnu pro autobusy. Projekt je už dávno hotov, ale stavět se nemůže - jediné vhodné pozemky pro něj jsou totiž právě někdejší církevní pozemky. Postavit by toho v Modré ostatně chtěli víc, ale nemohou, volná místa zase nejsou. Takto by šlo pokračovat takřka do nekonečna. Třeba ve Vyšším Brodě nemohou mniši tamního cisterciáckého kláštera opravit zdevastovaný objekt bývalého pivovaru v klášterním areálu, ve vesnici roku 2010 - Čížová na Písecku - s 1100 obyvateli zase blokáce církevního majetku blokuje výstavbu vodojem, což je projekt za 20 milionů korun.

Problém se týká i metropole. Developerské firmy již mají vytipované lokality například v Hostivaři, ale i jinde, kde by mohly realizovat nové rezidenční a další projekty. Kvůli blokačnímu paragrafu nicméně zatím nemají šanci na realizaci. Přitom se často jedná o nevyužité a zanedbané plochy, o jejichž údržbu, což je opakovaně obehnaná písnička, se nikdo nestará.

Vyjde to tentokrát?

Je na místě zkonstatovat, že právníci „vynalezli“ částečné řešení, opírající se zejména o systém předkupních práv a smluv o smlouvách budoucích, ale je to postup zdoluhavý a komplikovaný a pro některé projekty nevhodný. Proto se využívá jen zřídka - takto například byly sceleny pozemky pro severočeskou průmyslovou zónu Triangl, ovšem pro soukromý sektor (a také banky), který v oblasti vlastnických vztahů trvá na jejich naprosté průzračnosti a nezpochybnitelnosti, to není příliš využitelná cesta. Bohužel žádná z polistopadových vlád České republiky tento velmi vážný problém za více než dvacet let nedokázala vyřešit. Zvláště dnes, kdy se stavebnictví potýká se slabou poptávkou, přitom církevní restituce, respektive deblokace církevního majetku představují mimořádnou šanci nejen pro stavaře, ale pro všechny další segmenty realitního trhu. Bylo by proto více než dobré, kdyby se zákon o restitucích po mnoha marných pokusech tentokrát podařilo schválit.

Autor je ředitelem stavebně-inženýrské společnosti SAWY Group.

Diskusní setkání časopisu Stavební fórum Rozvoj sportovní a volnočasové infrastruktury v ČR se koná ve čtvrtek 8.11.2012 od 11:30 do 13:30 hodin v budově KPMG, Pobřežní 1a, Praha 8. (registrace účastníků 11:00-11:30 hod.). <http://www.stavebni-forum.cz/...12/index.php?...>

Foto:Petr Bým

30.10.2012 07:45, Libor Klug