



Materiál č. 08-10a

Stanovisko k nakládání s nemovitým majetkem České obce sokolské

Předsednictvo ČOS na svém zasedání dne 11. dubna 2025 schvaluje materiál a předkládá jej Výboru ČOS ke schválení na jednání dne 26. dubna 2025.

1. Odpovědné nakládání s nemovitým majetkem je klíčovým závazkem ČOS

Sokolovny, hřiště a další nemovitosti ve vlastnictví jednot, žup a ústředí nejsou běžným majetkem – mají historickou, komunitní i významnou hodnotu pro naše hnutí. Každé rozhodnutí o jejich zcizení musí být činěno s nejvyšší mírou odpovědnosti, s ohledem na minulost i budoucnost.

2. Výbor ČOS nedoporučuje darování nemovitostí sokolského hnutí

Darování vede k nevratné ztrátě kontroly nad majetkem a může znamenat i ztrátu jeho sokolského poslání. Jednotám doporučujeme využít jiné možnosti – dlouhodobý pronájem, partnerství, sdílené využití nebo věcné břemeno.

3. Pokud se jednota nemůže o nemovitost dále starat, preferovaným řešením je prodej

Prodej by měl být uskutečněn za odpovídající tržní nebo spravedlivou cenu. Získané prostředky mají být využity k podpoře činnosti dané jednoty, župy nebo jiných jednot. Smluvní podmínky by měly obsahovat zajištění komunitního nebo sportovního využití (např. věcné břemeno, předkupní právo, výhrada zpětné koupě).

4. Sokolovny výjimečné architektonické nebo historické hodnoty nesmí být prodávány ani darovány bez zvláštního režimu

Výbor ČOS pověřuje Majetko-správní oddělení sestavením seznamu tzv. „architektonických skvostů“, které budou podléhat zvláštnímu režimu správy a zařazeny do programů péče a podpory.

5. Sokolský fond obnovy bude klíčovým nástrojem podpory nemovitostí

Výbor ČOS vyjadřuje podporu vzniku a rozvoji tohoto fondu a doporučuje jednotám a župám jeho aktivní využívání pro financování oprav, modernizací a zachování sokolského majetku.

6. Veškeré právní jednání s nemovitým majetkem podléhá souhlasu Předsednictva ČOS

Dle článku 10 Stanov ČOS je vyžadován předchozí písemný souhlas Předsednictva ČOS pro prodej, darování, zatížení nebo dlouhodobý pronájem majetku. Bez tohoto souhlasu je právní jednání neplatné a odpovědné osoby se vystavují právním důsledkům.

7. Výzva k odpovědnému a strategickému přístupu

Výbor ČOS vyzývá jednoty a župy, aby se svým majetkem nakládaly strategicky, s úctou k odkazu našich předků a s vizí pro budoucnost sokolského hnutí.

Připravil: Peter Szenasy, člen Předsednictva ČOS a Kamila Šrolerová, místostarostka ČOS, 4/2025

NÁVRH

Stanovisko Výboru ČOS k nakládání s nemovitým majetkem Sokola

1. Úvod

Sokolovny a další nemovitosti v majetku Sokola – jeho jednot, žup a ústředí – nejsou jen obyčejnými budovami, mají **historickou, komunitní a mnohdy i strategickou hodnotu** (často se nacházejí v centru měst a obcí). Byly po generace budovány a udržovány členy České obce sokolské a jejich zachování by mělo být pro nás všechny prioritou. Jakékoli rozhodnutí o jejich dalším osudu by proto mělo být učiněno s maximální odpovědností a v souladu s dlouhodobou vizí rozvoje nejen dané jednoty a župy, ale i celého Sokola.

V posledních letech se stále častěji objevují návrhy na **darování nemovitého sokolského majetku**, nejčastěji ve prospěch obcí. Tento dokument shrnuje důvody, proč by se sokolské jednoty a župy měly darování vyhnout.

Sokolovny, hřiště a další nemovitý majetek získávaly jednoty v průběhu dlouhé doby, zejména od 60. let 19. století do konce 30. let století dvacátého. Nešlo přitom o nic samozřejmého. Mnohdy to bylo díky ušlechtilosti dárců a velkému úsilí a obětím sokolů a sokolek. Za okupace a pak za komunistického režimu sokolové o svůj majetek přišli a že jej dnes jednoty a župy vlastní, je často zásluhou našich předchůdců, kteří o tyto nemovitosti svedli zápas v rámci restitucí po roce 1989. To všechno nás zavazuje k tomu, abychom se nemovitý majetek jednot snažili udržet, i když momentálně jednota nemá sílu jej využívat a udržovat. Cestou může být **dlouhodobý pronájem** jinému subjektu, obci, škole, podniku či spolku, hrazený zčásti nebo i zcela formou jeho údržby nájemcem, třeba i s právem odepisování vloženého zhodnocení. Léta uplynou, v obci či městě se situace může změnit a nová sokolská generace bude vděčna té současné, že sokolovnu či hřiště pro ni uchovala a po uplynutí nájemní doby je může zase používat pro činnost jednoty.

Pokud se přes veškeré vynaložené úsilí ukáže, že cesta k zachování majetku je neschůdná a jednota se rozhodne se majetku vzdát, měla by **přednostně zahájit diskusi se župou nebo Českou obcí sokolskou o převodu majetku**, který může být využit pro alternativní účely v rámci sokolského hnutí. Pokud by ani tato varianta nebyla možná, měla by jednota přistoupit **k prodeji za odpovídající finanční částku**, která by mohla být dále využita k podpoře jiných jednot a k celkovému rozvoji České obce sokolské.

Ta na ochranu nemovitého majetku jednot, žup a ústředí pamatuje i ve svých Stanovách, a to v článku 10 – Hospodaření, majetková práva a jejich ochrana.

V bodu 10.1. se uvádí: „*Předchozí písemný souhlas Předsednictva ČOS k právnímu jednání při nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví jednot, žup a ČOS s přihlédnutím ke stanovisku příslušné župy se vyžaduje při prodeji, darování, směně, demolici, zřízení věcného břemene, služebnosti, nebo zatížení nemovitosti jakýmkoliv věcným právem k věci cizí, např. zástavním či předkupním právem, přenecháním nemovitosti k užití jinému, zejména výprosou, nájmem, pachtem či výpůjčkou sokolské nemovitosti, na dobu delší než 10 let, vložení do obchodních korporací, sdružení, spolků, družstev, jiných právnických osob, případně svěřeneckého fondu, 10.1.2. převzetí ručení jednotou nebo župou za závazky jiné právnické nebo fyzické osoby.*“

Z uvedeného vyplývá, že jednota či župa nemůže svůj nemovitý majetek darovat, prodat nebo zatížit, aniž by získala předchozí písemný souhlas Předsednictva ČOS (takový úkon by byl neplatný a právně neúčinný a vystavil by ty, kdo se na něm podíleli, riziku závažných důsledků). Jde o nadčasovou

snahu maximálně ochránit dědictví po našich předchůdcích, a to i v situaci, kdy se může zdát, že jednota momentálně nemá pro sokolovnu či pozemek využití a sílu je dále udržovat.

V současnosti **je připravován Sokolský fond obnovy**, který bude sloužit pro **dofinancování finančních zdrojů (např. dotací)** a pomůže jednotám s financováním oprav a modernizací jejich sokoloven a dalších nemovitostí. Tento fond by mohl být významnou alternativou k nutnosti zbavování se nemovitého majetku.

2. Architektonické skvosty: Sokolovny zvláštní hodnoty, které nelze prodat ani darovat

2.1. Výjimečné kulturní a historické dědictví

- Některé sokolovny mají **mimořádnou architektonickou a historickou hodnotu**, která přesahuje hodnotu běžné nemovitosti.
- Jsou nejen sídly sokolských jednot, ale i **kulturními památkami** a důležitými symboly Sokola a naší architektury.

2.2. Zachování unikátního charakteru

- Tyto objekty **nelze prodat ani darovat**, protože by tím mohly ztratit svůj historický charakter a poslání.
- Je třeba zajistit **ochranu památkového rázu** budov a zároveň udržet jejich aktivní využití v rámci sokolského hnutí.

2.3. Speciální režim správy a financování

- Architektonicky významné sokolovny by měly být **zařazeny do zvláštního programu péče**.
- Financování jejich údržby by mělo být **kombinací veřejných dotací, grantů, Sokolského fondu obnovy a fundraisingu** (získávání dárců pro obecně prospěšné cíle a činnost).
- Spolupráce s odborníky na **památkovou ochranu a historickou architekturu** zajistí jejich dlouhodobé zachování.

2.4. Možnost státní podpory a zařazení do kulturního dědictví

- Aktivní zapojení do programů na ochranu kulturního dědictví může přinést **státní podporu a granty**.
- Spolupráce s městy a kraji na spolufinancování rekonstrukcí při **zachování sokolského využití**.

Mezi takové architektonické skvosty patří například soubor objektů **Tyršova domu v Praze** a další významné historické sokolovny a další objekty s jedinečnou architektonickou hodnotou.

Ve spolupráci se župami a jednotami bude sestaven seznam budov označených jako architektonické skvosty, který následně bude předložen ke schválení Výboru ČOS a následně pravidelně aktualizován s ohledem na jejich historický, kulturní a architektonický význam.

3. Proč by Sokol neměl darovat svůj majetek?

3.1. Historická odpovědnost a odkaz předků a předchůdců

- Sokolovny a další nemovitosti byly získány, budovány, udržovány a udrženy díky úsilí a finančním prostředkům členů, často i formou veřejných sbírek a dobrovolné práce.
- Darováním bychom se zřekli nejen fyzického majetku, ale i odpovědnosti vůči minulým a a budoucím generacím, které tento majetek budovaly právě s ohledem na zajištění budoucnosti sokolského hnutí.

3.2. Nevratná ztráta kontroly nad majetkem

- Jakmile je sokolovna či jiný objekt darován, Sokol **ztrácí možnost jakkoliv ovlivnit jeho budoucí využití**.

- Příjemce daru (např. obec) může po čase **změnit funkční využití budovy (nemovitosti), nebo ji naopak přestat udržovat ba dokonce i následně prodat.**
- Historie ukazuje, že **změna strategie obce může znamenat oslabení vztahu k Sokolu**, a ten se pak stane pouze jedním z nájemníků v budově, kterou dříve vlastnil.

4. Pokud se Sokol rozhodne zcizit majetek definovaný ve smyslu tohoto dokumentu musí to být vždy takovým vhodným způsobem, aby nedošlo k poškození ekonomických zájmů Sokola.

V případech, kdy jednoty skutečně nejsou schopny objekt udržet a všechny alternativy byly vyčerpány, by **prodej měl být preferovanou možností před darováním.**

4.1. Prodej zajistí spravedlivé rozdělení prostředků v rámci Sokola

- **Získané finance mohou být investovány do jiného nemovitého majetku jednoty, a není-li to možné, do sokoloven jiných jednot v župě, které aktivně pracují na rozvoji sokolského hnutí.**
- Místo toho, aby se hodnota majetku bez náhrady ztratila a není-li možné ji využít pro jiný nemovitý majetek jednoty, **měla by být využita k modernizaci jiných stávajících objektů v rámci župy.**

4.2. Prodej umožní transparentní a odpovědné nakládání s majetkem

- Pokud dojde k prodeji, měly by být **stanoveny jasné podmínky**, aby nový vlastník **zachoval komunitní nebo sportovní funkci objektu a zvýhodnil Sokol v užívání budovy a k tomu příslušných pozemků (např. hřiště).** K tomu lze využít právní nástroje, zejména **věcné břemeno užívání**, a rovněž lze sjednat **výhradu zpětné koupě**, kdyby se změnila situace v místní sokolské jednotě nebo ukázalo, že nový vlastník budovu či pozemek nevyužívá dohodnutým způsobem.

5. Závěr: Strategický přístup k majetku je klíčový pro budoucnost Sokola

Zachování sokoloven, hřišť a dalšího nemovitého majetku je zásadní pro budoucnost sokolského hnutí. V případech, kdy je nutné se majetku zbavit, by mělo být vždy upřednostněno **řešení, které zajistí návrat hodnoty zpět do Sokola**, namísto jeho bezplatného odevzdání jinému subjektu.

Doporučení:

- **Vyčerpat všechny možnosti financování, dlouhodobého pronájmu, sdílení a společné správy před zvážením zbavení se nemovitého majetku.**
- **Zachovat a chránit architektonické skvosty sokolského hnutí s využitím speciálních fondů a grantů.**
- **Pokud už je nutné majetek převést, upřednostnit prodej před darováním.**
- **Získané prostředky využít pro jiný nemovitý majetek jednoty, rozvoj Sokola a jiných jednot v rámci místní sokolské župy.**
- **Využít nový Sokolský fond obnovy jako nástroj k podpoře oprav a modernizací.**

Sokol by měl vždy jednat tak, aby chránil svůj majetek, svůj historický odkaz a svou budoucnost.